

Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija
Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

K.Valdemāra ielā 157, Rīgā, LV – 1013 ♦ tālr. (+371) 67388624 ♦ fakss (+371) 67388634 ♦ e-pasts: ptac@ptac.gov.lv

(..)

SIA „Titurgas mājas”
Reģ.Nr. 40003740656
Katlakalna ielā 11
Rīgā, LV-1073

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem

Rīgā

2009.gada 6.maijā

Nr.16-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada (..) saņemts (..) (turpmāk – *Patērētāja*) pilnvarotās personas (..) (turpmāk – *Iesniegums*) par starp *Patērētāju* un SIA „Titurgas mājas” (turpmāk – *Sabiedrība*) noslēgto Priekšlīgumu Nr.(..) par nekustamā īpašuma pārdošanu (turpmāk – *Līgums*).

PTAC, izskatot lietā esošos materiālus, **konstatē**:

1. (..) starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* noslēgts *Līgums*, saskaņā ar kuru *Patērētāja* apņemas pirkt un *Sabiedrība* pārdot dzīvokļa īpašumu Nr.(..).

2. (..)

3. (..)

4. (..) *Patērētājas* pilnvarotā persona (..) vērsās *PTAC* ar *Iesniegumu* (*Iesniegumam* pielikumā pievienota pilnvara Nr.(..), ar kuru *Patērētāja* pilnvaro (..) tajā skaitā pārstāvēt viņas intereses administratīvajās iestādēs), kurā izteikts lūgums *PTAC* uzlikt *Sabiedrībai* par pienākumu pārtraukt pildīt netaisnīgajos *Līguma* 8.3. un 8.4.2.apakšpunktos noteikto.

5. Sakarā ar saņemto *Iesniegumu* un *Līguma* noteikumu vērtējumu *PTAC* 2009.gada (..) vēstulē Nr.21-04/695-D-697 pieprasīja *Sabiedrībai* sniegt rakstveida paskaidrojumu, aicināja izteikt savu viedokli par *Līguma* noteikumu atbilstību normatīvo aktu noteikumiem, sniegt informāciju par veiktajām darbībām sakarā ar konstatēto netaisnīgo *Līguma* noteikumu izslēgšanu vai grozīšanu, kā arī aicināja iesniegt pierādījumus *Līguma* noteikumu apspriešanas fakta konstatācijai.

6. 2009.gada (..) *PTAC* saņēma *Sabiedrības* 2009.gada (..) atbildi Nr.(..) (turpmāk – *Paskaidrojums 1*), kurā *Sabiedrība* sniedz savu vērtējumu saistībā ar *PTAC* konstatētajiem netaisnīgajiem līguma noteikumiem (*Sabiedrības* paskaidrojums par *PTAC* norādītajiem netaisnīgajiem līguma noteikumiem šajā lēmumā norādīts pie katra

atsevišķā *Līguma* apakšpunkta) un norāda, ka *Patērētāja* vēlējās spekulēt uz dzīvokļu maiņu un tālāku pārdošanu.

7. 2009.gada (..) pamatojoties uz nepieciešamību iegūt papildu informāciju, *PTAC* vēstulē Nr.21-04/1861-D-697 pieprasīja *Sabiedrībai* iesniegt tās rīcībā esošos pierādījumus, ja tādi *Sabiedrības* rīcībā ir, savam apgalvojumam, ka *Patērētāja* (..), kā arī precizēt *Paskaidrojumā 1* minēto par *Līguma* 3.13.apakšpunktu. Vienlaikus 2009.gada (..) *PTAC* vēstulē Nr.21-04/1862-D-697 pieprasīja *Patērētājam* sniegt informāciju, (..) un vēstulē Nr.21-04/1860-D-697 lūdza sniegt informāciju Valsts ieņēmumu dienestam, vai (..).

8. 2009.gada (..) *PTAC* saņemta VAS „Latvijas Pasts” atpakaļsūtīto *PTAC* 2009.gada (..) vēstule Nr.21-04/1862-D-697 ar atzīmi „Adresāts nav zināms”. Līdz ar to *PTAC* 2009.gada (..) vēstulē Nr.21-04/2128 un 2009.gada (..) vēstulē Nr.21-04/2877-D-697 atkārtoti nosūtīja *Patērētājam* pieprasījumu par informācijas sniegšanu.

9. 2009.gada (..) *PTAC* saņemta Latvijas Republikas Valsts ieņēmumu dienesta 2009.gada (..) vēstule Nr.15.8.1/7133.

10. 2009.gada (..) *PTAC* saņemta *Sabiedrības* 2009.gada (..) atbilde Nr.I-26/03-1 (turpmāk – *Paskaidrojums 2*).

11. 2009.gada 22.aprīlī *PTAC* saņemts *Patērētājas* pilnvarotās personas (..) iesniegums, kurā *PTAC* sniegta pieprasītā informācija par *Līguma* noslēgšanas nolūku.

PTAC, izvērtējot lietā esošos materiālus, **secina**:

[1] Saskaņā ar *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) 1.panta 3.punktu patērētājs ir fiziskā persona, kas izsaka vēlēšanos iegādāties, iegādājas vai varētu iegādāties vai izmantot precī vai pakalpojumu nolūkam, kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību. (..)

Savukārt *Sabiedrība* ir atzīstama par pārdevēju atbilstoši *PTAL* 1.panta 5.punktam, jo ir persona, kas savas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros ir piedāvājusi iespēju *Patērētājam* iegādāties dzīvokli (attiecīgi noslēdzot līgumu par dzīvokļa pirkuma līgumu).

Līdz ar to *Līguma* noteikumiem ir jāatbilst *PTAL* prasībām.

[2] Saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtais daļas 6.punktu *PTAC* funkcijās ietilpst „patērētāju tiesību ievērošanas uzraudzība līgumu projektos un līgumos, ko patērētāji slēdz ar ražotājiem, pārdevējiem vai pakalpojumu sniedzējiem, arī normatīvajos aktos paredzēto darbību veikšana, lai ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs grozītu līguma projektu vai pārtrauktu pildīt līguma noteikumus, ja līguma projektā vai noslēgtajā līgumā konstatēti netaisnīgi vai neskaidri noteikumi”. Tādējādi *PTAC* ir tiesīgs pieņemt lēmumu par netaisnīgiem un nevienlīdzīgiem līguma noteikumiem savas kompetences ietvaros.

[3] Saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punkta noteikumiem „patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi”. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta pirmo daļu „ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem”. Tātad atbilstoši *PTAL* 6.panta pirmās daļas noteikumiem *Sabiedrība* nedrīkst iekļaut netaisnīgus līguma noteikumus patērētājiem piedāvātajos līgumos un līgumu projektos. *PTAL* 6.panta ceturtajā daļā noteikts, ka „novērtējot līguma noteikumus,

ņem vērā pārdotās preces vai sniegtā pakalpojuma raksturu, visus apstākļus, kādos līgums noslēgts, kā arī noslēgtā līguma un ar to saistītā līguma noteikumus”.

Lai arī *Līgumu Patērētāja* ir parakstījusi, tomēr *PTAL* ir paredzēti izņēmumi no vispārējiem līgumu slēgšanas noteikumiem. Lai konstatētu, vai attiecīgais līguma noteikums ir apspriests, jāņem vērā *PTAL* 6.panta piektajā un septītajā daļā paredzētais. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta piektajā daļā noteikto „līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus”. Vistipiskākais šāda gadījuma piemērs ir tipveida jeb standartlīgums. Šāds viedoklis ir pamatots arī tiesību doktrīnā: „standartlīgumi *per se* tiek uzskatīti par neapspriežamiem, tāpēc standartnoteikumu piemērošanas gadījumā faktiski nav nekādas juridiskas iespējas izvairīties no *Netaisnīgu līgumu direktīvas* piemērošanas. Pat skaidri izteikts patērētāja apliecinājums, ka viņš ir iepazīstināts ar līguma standartnoteikumiem un vienojies par tiem neizslēdz direktīvas piemērošanu” (Zadraks G. „*Direktīvas 93/13/EEK par netaisnīgiem noteikumiem patērētāju līgumos* nepieciešamā reforma”// „*Likums un Tiesības*”, 2005. Nr.4, 103.lpp.). *PTAL* 6.panta septītā daļa nosaka, ka „ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs apgalvo, ka līguma noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar patērētāju, viņa pienākums ir to pierādīt”.

Par apspriestiem līguma noteikumiem uzskatāmi līguma noteikumi, par kuriem līgumslēdzēji savstarpēji apspriežot (savstarpēji apmainoties viedokļiem) ir vienojušies. Līdz ar to parakstīts līgums pats par sevi nav pietiekams pierādījums tam, ka līgumslēdzēji savstarpēji apsprieda katru līguma noteikumu atsevišķi (sk. Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedums lietā Nr.C30519003 motīvu daļas 14.punktu).

Sabiedrība Paskaidrojumā 1 informē, ka pirms *Līguma* parakstīšanas *Sabiedrība* izsniedz potenciālajam pircējam *Līguma* projektu dokumenta papīra formātā, kurā nav ierakstīti dati par pircēju, pirkuma summa, dzīvokļa numurs un dzīvokļa īpašuma kadastra numurs. Savukārt, ja pircējs vēlas, tad *Līguma* projekts tiek nosūtīts elektroniski uz tā norādīto elektroniskā pasta (e-pasta) adresi.

Sabiedrība paskaidro, ka 2007.gada 26.martā starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* tika noslēgts pirmais *Līgums Nr.(..)*. Pirms *Līguma Nr.(..)* parakstīšanas *Patērētājam* tika izsniegts *Līguma* projekts, lai *Patērētāja* ar to varētu iepazīties un veikt labojumus vai precizējumus. *Patērētājam* nebija neviena jautājuma saistībā ar *Līguma* noteikumiem un *Līgums* par dzīvokli Nr.(..) tika parakstīts. 2008.gada maijā *Patērētāja* izteikusi vēlēšanos dzīvokli Nr.(..) mainīt uz dzīvokli Nr.(..), jo dzīvoklis Nr.(..) ir lielāks, kā arī interesējusies par iespēju jau iemaksāto Drošības naudu ieskaitīt *Līguma Nr.(..)* noteiktajā drošības naudas apmērā, nepiemaksājot trūkstošo summu. Starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* tika noslēgts *Līgums Nr.(..)* un *Sabiedrība* necēla pretenzijas un nepieprasīja *Patērētājam* izlietoto materiālu vērtību dzīvoklī Nr.(..), bet tā vietā atkārtoti sagatavoja jaunizvēlēto dzīvokli (Nr.(..)) atbilstoši *Patērētājas* vēlmēm. *Sabiedrība* arī nepieprasīja piemaksāt trūkstošo Drošības naudas daļu saskaņā ar *Līguma* noteikumiem (15% no pirkuma summas). Minētais, kā norāda *Sabiedrība*, liecina par *Sabiedrības* godīgumu un iespēju mainīt līgumu, vienoties vai pielāgoties pircēja (patērētāja) vajadzībām.

Ņemot vērā lietā esošos materiālus un pamatojoties uz *APL* 161.panta pirmās daļas noteikumiem, *PTAC* konstatē, ka *Sabiedrība* atbilstoši *PTAL* 6.panta septītajā daļā noteiktajam nav iesniegusi pierādījumus tam, ka *Līguma* noteikumi ir tikuši

apspriesti ar *Patērētāju*. Pieprasot sniegt paskaidrojumu sakarā ar *Iesniegumu* un *PTAC* veikto *Līguma* noteikumu izvērtējumu, *PTAC* pieprasīja *Sabiedrībai* iesniegt pierādījumus apspriešanas fakta konstatācijai, tajā skaitā, iesniedzot ar diviem citiem *Patērētājiem* noslēgtu līgumu kopijas. No iesniegtajām līgumu kopijām, *PTAC* secina, ka *Sabiedrība* ir iesniegusi 3 ar citiem pircējiem noslēgtu līgumu kopijas, no kurām:

1) 2 līgumi ir noslēgti ar fiziskām personām, kas tādējādi formāli atbilst *PTAL* 1.panta 3.punktā noteiktajai patērētāja definīcijai. No tiem viens līgums satur līdzīga satura noteikumus kā *Patērētājas* noslēgtais *Līgums*. Savukārt otrs līgums ir atšķirīgs no *Līguma*, tomēr arī tas daļēji satur *Līgumā* ietvertos netaisnīgos noteikumus.

2) 1 līgums ir noslēgts ar juridisku personu, līdz ar to uz šo līgumu nav attiecināms *PTAL* tiesiskais regulējums.

Savukārt *Sabiedrības* iesniegtās ar *Patērētāju* noslēgto divu līgumu kopijas (*Līgums Nr.(.)* un *Līgums Nr.(.)*), kā arī *Sabiedrības* iesniegtais patērētājiem piedāvātais *Līguma* projekts ir praktiski identiski.

Līdz ar to *PTAC* secina, ka *Sabiedrība Patērētājam* ir piedāvājusi tipveida līgumus. Minēto apliecina arī pati *Sabiedrība, Paskaidrojumā 1* norādot, ka „*Patērētāja 2008.gada (.)* lauza *Līgumu Nr.(.) un atkārtoti 2008.gada (.)jūnijā noslēdz tāda paša satura Līgumu Nr.(.)*, kas apliecina, ka *Patērētāja zināja Līguma saturu, jo Līgums tika apspriests jau trešo reizi un atkārtoti nebija neviena priekšlikuma grozīt Līguma saturu, izņemot punktu 2.4., kas tika arī grozīts*”.

PTAC vērs uzmanību uz to, ka *Līguma* parakstīšana un *Sabiedrības* apgalvojums, ka patērētājam dota iespēja veikt precizējumus vai labojumus līguma noteikumos, nav pietiekams pierādījums *Līguma* noteikumu apspriešanas fakta konstatēšanai un ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumiem līguma noteikumu apspriešanas fakta pierādīšana ir pakalpojuma sniedzēja pienākums.

Ņemot vērā minēto, *PTAC* konstatē, ka *Līguma* noteikumi, izņemot tā būtiskās sastāvdaļas, ir līgumslēdzēju pušu neapspriesti.

[4] *Līguma 2.1.1.1.apakšpunktā* noteikts, ka „*Ja Dzīvokļa platība saskaņā ar Valsts zemes dienesta veikto Dzīvojamās mājas inventarizāciju no Līguma 1.1.punktā norādītās platības atšķiras vairāk par 3 % (trīs procentiem), Puses pēc Pārdevēja vai Pircēja iniciatīvas samazina vai paaugstina Dzīvokļa īpašuma pirkuma maksu par Dzīvokļa platības daļu, kas pārsniedz 3 (trīs)% izmaiņu robežu (.)*”.

Sabiedrība Paskaidrojumā norāda, ka tā nav pārkāpusi Latvijas Republikas noteiktos būvnormatīvus, likumus un jebkāda veida noteikumus saistībā ar būvniecību, projektēšanu un cita veida darbībām, kuras pieļauj izmaiņas akceptētajā būvprojektā, kā rezultātā iespējama platības maiņa. Šajā sakarā *Sabiedrība* nepārkāpj patērētāja tiesības iegūt kvalitatīvu precī.

PTAC norāda, ka no *Būvniecības likuma 1.panta 21.punkta* izriet, ka būvdarbi, kas tiek veikti neatbilstoši akceptētajam būvprojektam, ir kvalificējami kā patvaļīga būvniecība, par kuru paredzēta atbildība attiecīgajos likumos. Tādējādi būvniekam ir jāveic būvniecība saskaņā ar akceptēto būvprojektu. Vienlaikus saskaņā ar 2007.gada 1.aprīļa Ministru kabineta noteikumu Nr.112 „*Vispārīgie būvnoteikumi*” 106.punktu ir pieļaujamas izmaiņas akceptētajā būvprojektā, kā rezultātā iespējama platības maiņa.

Tomēr *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *Līguma 2.1.1.apakšpunktu* līgumslēdzējpusēs ir vienojušās par stingri noteiktu Dzīvokļa īpašuma pirkuma maksu, savukārt *Līguma 2.1.1.1.apakšpunktā* ir paredzēts, ka, slēdzot pirkuma līgumu, pirkuma maksa var mainīties. *PTAC* norāda, ka atbilstoši *Civillikuma 2004.pantam*

vienošanās par pirkuma maksu ir būtiska un tātad nepieciešama pirkuma līguma sastāvdaļa, lai pirkuma līgums varētu tikt uzskatīts par noslēgtu. Savukārt *Civillikuma* 2017.pants nosaka, ka pirkuma maksai ir jābūt noteiktai un tā nedrīkst būt atkarīga no vienas puses iegribas.

PTAC norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 5.punktu par netaisnīgu ir uzskatāms tāds līguma noteikums, kas atļauj pārdevējam palielināt cenu un nedod patērētājam tiesības atcelt līgumu, ja galīgā cena ir pārmērīgi augsta salīdzinājumā ar cenu, par kuru līgumslēdzējas puses vienojās, slēdzot līgumu.

Sabiedrība Paskaidrojuma 1 atzīmē, ka neviens LR likums, normatīvs netraktē terminu „pārmērīgi augsta preces cena”, ja šī iespējamā preces cena palielinās, nepārkāpjot likuma normas robežas, bez kurām nav iespējams sagādāt šo preci.

PTAC ieskatā, preces cenas palielināšana par 3% ir vērtējama kā pārmērīgi augsta, piemēram, 3% no pirkuma maksas, t.i., 122000,00 EUR, ir 3660,00 EUR, kas patērētājam var būt jāmaksā vairāk par sākotnēji nolīgto dzīvokļa īpašuma pirkuma maksu.

Sabiedrība minētajam *PTAC* ieskatam nepiekrīt, norādot, ka *Sabiedrība* nepārkāpj LR likumu un tādējādi, lai patērētājs nepārmaksā, piedāvā *Līguma* 2.1.1.1.apakšpunktā noteikto „samazināt pirkuma maksu par Dzīvokļa platības daļu, kas pārsniedz 3% izmaiņu robežu (...)” un uzskata, ka *Līguma* 2.1.1.1.apakšpunkts ir taisnīgs un vienlīdzīgs abām līgumslēdzējpusēm.

PTAC norāda, ka, izvērtējot *Līguma* noteikumus, konstatējams, ka patērētājam nav dota iespēja atkāpties no līguma, ja galīgā dzīvokļa pirkuma cena ir pārmērīgi augsta salīdzinājumā ar cenu, par kuru pircējs un pārdevējs vienojās, noslēdzot *Līgumu*. Līdz ar to *Līguma* 2.1.1.1.apakšpunkts ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 5.punktam un ir attiecīgi grozāms patērētājiem piedāvātajos *Līgumu* projektos, nosakot patērētājam tiesības atcelt līgumu, ja galīgā cena ir pārmērīgi augsta salīdzinājumā ar cenu, par kuru līgumslēdzējas puses vienojās, slēdzot līgumu.

[5] *Līguma* 2.9.apakšpunktā noteikts, ka „*Puses parakstot šo Līgumu apliecina, ka labi apzinās Pirkuma objekta vērtību, tā atbilstību pirkuma maksai un atsakās celt viens pret otru pretenzijas pārmērīgu zaudējumu dēļ vai arī celt prasību par Pirkuma maksas pārmērīgu zaudējumu dēļ*”.

Sabiedrība Paskaidrojuma 1 norāda, ka *Līguma* 2.9.apakšpunktā noteiktais nav pretrunā ar *Civillikumā* noteikto un ka šis punkts tiek sastādīts, pusēm vienojoties par līguma noteikumiem.

PTAC norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 4.punktā noteikto līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie noteic, ka patērētājs atsakās no savām likumīgajām tiesībām. Saskaņā ar *Civillikuma* 2042.-2046.pantu noteikumiem līgumslēdzējai pusei ir noteiktas tiesības prasīt līguma atcelšanu pārmērīga zaudējuma dēļ. Tomēr, ņemot vērā civiltiesību dabu, līdzīgi var vienoties par citiem noteikumiem nekā *Civillikumā* noteiktais. Tomēr līgumos ar patērētājiem ir jāņem vērā *PTAL* noteiktais. *PTAC* norāda, ka *PTAL* ietvertās tiesību normas atbilstoši *Administratīvā procesa likuma* 15.panta septītajai daļai ir uzskatāmas par speciālajām tiesību normām attiecībā pret *Civillikumā* ietvertajām tiesību norām, kas nozīmē, ka *Civillikumu* piemēro tiktāl ciktāl to neierobežo *PTAL*. Savukārt saskaņā ar *PTAL* 6.panta piektās daļas noteikumiem līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus. Turklāt *PTAL* 6.panta sestā daļa

nosaka, ka, ja ir apspriesti līguma atsevišķi noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi. Arī Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedumā lietā Nr.C30519003 ir norādīts, ka Parakstīts līgums pats par sevi nav pietiekams pierādījums tam, ka līgumslēdzēji savstarpēji apsprieda katru līguma noteikumu atsevišķi. Atbilstoši *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumiem pierādīšanas pienākums par līguma noteikumu savstarpēju apspriešanu ar patērētāju ir uzlikts ražotajam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam – „Ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs apgalvo, ka līguma noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar patērētāju, viņa pienākums ir to pierādīt”. Līdz ar to, ja *Sabiedrība* nav atsevišķi apspriedusi *Līguma* 3.3.apakšpunktu (patērētājs tam nav izteicis īpašu piekrišanu), *Līguma* 3.3.apakšpunkts ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu atbilstoši *PTAL* 6.panta 1.punktam (kontekstā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 4.punktu), jo noteic, ka patērētājs atsakās no savām *Civillikumā* noteiktajām tiesībām.

[6] *Līguma* 3.13.apakšpunktā noteikts, ka „Ja pēc *Pircēja iebildumu izvērtēšanas Pārdevējs neatzīst iekšējās apdares neatbilstību šim līgumam pievienotajam aprakstam (Pielikumā Nr.3) un specifikācijai, tādā gadījumā Pusēm kopīgi jāpieaicina neatkarīgs eksperts kā šķīrējtiesnesis. (..)*”.

Ņemot vērā, ka *Līgumā* nav atrunāta „šķīrējtiesneša” pieaicināšanas kārtība (kādā veidā notiek *Līguma* 3.13.apakšpunktā minētā eksperta pieaicināšana „pusēm kopīgi”, *PTAC* aicināja *Sabiedrību* minēto jautājumu izskaidrot.

Sabiedrība Paskaidrojumā 2 informē, ka ir vairāki varianti, risinot jautājumu par neatkarīga eksperta pieaicināšanu „pusēm vienojoties”:

1) patērētājs un *Sabiedrība* vienojas par neatkarīgu ekspertu, kurš ir neatkarīgs abām pieaicinātajām pusēm, jeb ekspertu no Latvijas būvinženieru savienības, no neatkarīgo ekspertu asociācijas vai jebkuru ekspertu, kuram ir attiecīgais sertifikāts veikt šāda veida ekspertīzes;

2) patērētājs pieaicina savu neatkarīgu ekspertu, *Sabiedrība* pieaicina savu neatkarīgu ekspertu, ja abu ekspertu viedokļi sakrīt, tad visas pieaicinātās personas paraksta aktu par ekspertīzes veikšanas rezultātu un vienojas par turpmākām darbībām jautājumos (problēmās), kuras tika/netika ekspertam atklātas. Savukārt, ja abu ekspertu viedokļi nesakrīt un netiek rasts kompromiss vai panākta savstarpēja vienošanās, tad sniedz prasību Latvijas Republikas tiesā. Tiesa nozīmē ekspertu, kurš izvērtē un veic savu neatkarīgu ekspertīzi un tā ir galīgā un visām pusēm saistoša ar likumu.

Ņemot vērā *Sabiedrības Paskaidrojumā 2* minēto un ievērojot šī lēmuma 5.punktā norādīto pamatojumu, *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 27.panta pirmo daļu patērētājs ir tiesīgs pieteikt prasījumu ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam par preces vai pakalpojuma neatbilstību līguma noteikumiem divu gadu laikā no preces iegādes vai pakalpojuma saņemšanas dienas. Savukārt patērētāja prasījuma noformēšanas, iesniegšanas un atbildēšanas kārtību uz to regulē Ministru kabineta 2006.gada 1.augusta noteikumi Nr.631 „*Kārtība, kādā piesakāms un izskatāms patērētāja prasījums par līguma noteikumiem neatbilstošu precī vai pakalpojumu*” (turpmāk – *Noteikumi*). *PTAC* norāda, ka *Līguma* 3.13.apakšpunktā noteiktais neatbilst *Noteikumos* noteiktajai kārtībai. Tādējādi, iekļaujot *Līgumā* 3.13.apakšpunktu, patērētājam tiek liegta iespēja ar preces kvalitāti saistītos jautājumus risināt *PTAL* un *Noteikumos* noteiktajā kārtībā. Ņemot vērā minēto, *Līguma* 3.13.apakšpunkts ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu atbilstoši

PTAL 6.panta 1.punktam (kontekstā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 4.punktu), jo noteic, ka patērētājs atsakās no savām *PTAL* noteiktajām tiesībām – atbilstoši *PTAL* 27.panta pirmajai daļai pieteikt prasījumu pārdevējam par preces neatbilstību līguma noteikumiem.

Vienlaikus attiecībā uz terminu „šķīrējtiesnesis” *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *Civilprocesa likuma* (turpmāk – *CPL*) 497.panta pirmo daļu šķīrējtiesnesis ir persona, kas atbilstoši šķīrējtiesas līguma un šā likuma noteikumiem ir iecelta strīda izšķiršanai starp līgumslēdzējpusēm. Saskaņā ar *CPL* noteikumiem „šķīrējtiesa ir nevalstiska jurisdikcijas institūcija, kas izskata un izspriež tai pakļautās civillietas” (Juridiskjo terminu vārdnīca, Rīga, 1998. 250 lpp.). Līdz ar to termina „šķīrējtiesnesis” lietošana, ar to apzīmējot neatkarīgu ekspertu, *Līguma* 3.13.apakšpunktā ir nepamatota un šis termins no *Līgumu* projektiem ir izslēdzams.

[7] *Līguma* 5.3.apakšpunktā noteikts, ka „*Pircēja pienākums ir nodrošināt, ka atsavinot vai kā citādi nododot īpašuma vai lietošanas tiesības uz Dzīvokļa īpašumu trešajām personām, šajā Līguma sadaļā noteiktie Slēgtās autostāvvietas lietošanas noteikumi un ierobežojumi pāriet arī uz jauno Dzīvokļa īpašuma ieguvējam vai lietotājam*”.

PTAC norāda, ka no *Civillikuma* 1519.panta izriet, ka divas puses ar savstarpēju vienošanos nevar uzlikt pienākumus trešajām personām. Līdz ar to starp *Sabiedrību* un *Patērētāju* noslēgtais *Līgums* nevar paredzēt nākamajam *Patērētājas* nekustamā īpašuma ieguvējam atbildību par saistībām, kas izriet no *Līguma*. *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta pirmās daļas noteikumiem pārdevējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem. Līdz ar to *Līguma* 5.3.apakšpunkts, kas uzliek patērētājam nepamatotas saistības, *PTAC* ieskatā nostāda patērētāju savu interešu aizsardzībai neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām un līdz ar to saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu (kontekstā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu) ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

[8] *Līguma* 8.4.apakšpunktā noteikts, ka „*Pārdevējam ir pielīgtas tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma pie viena no sekojošu apstākļu iestāšanās:*

8.4.1.*Līguma* 2.6.punkta d) apakšpunktā vai *Līguma* 2.5.punktā atrunātajā gadījumā; un/vai

8.4.2.*ja Pircējs noteiktajā termiņā neparaksta Pirkuma līgumu vai neizpilda kādu no līgumā noteiktajiem pienākumiem.*

8.4.3.*Līguma izbeigšanas gadījumā viena no Līguma 8.4.p.apakšpunktā atrunāto apstākļu dēļ Pārdevējam ir tiesības paturēt 100% no pircēja iemaksātās Drošības naudas kā līgumsodu par Pircēja saistību neizpildi.*

Līguma 2.5.apakšpunktā noteikts, ka „*Gadījumā, ja Pircējs nav veicis šī Līguma 2.4.punktā noteikto Drošības naudas maksājumu pilnā apmērā Līguma 2.4.punktā noteiktajā termiņā, tad pie šādu apstākļu iestāšanās Pārdevējam ir pielīgtas tiesības vienpusēji bezstrīdus kārtībā atkāpties no šī Līguma bez iepriekšēja atgādinājuma Pircējam un ar Drošības naudas maksājuma kavējuma iestāšanās brīdi Līgums automātiski tiek atcelts un Pircējs zaudē visu iemaksāto daļu no Drošības naudas, ja tāda tiktu iemaksāta, ko pārdevējs ir tiesīgs paturēt sev kā līgumsodu par Pircēja saistību neizpildi*”.

PTAC atzīmē, ka saskaņā ar *Civillikuma* 1716.pantu līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību tajā gadījumā, ja viņa šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi, taču līgumsods nav līdzeklis, ar kura palīdzību

kreditors ir tiesīgs iedzīvoties uz parādnieka rēķina. Arī civiltiesību doktrīnā valda viedoklis, ka "Latvijā, vadoties no labiem tikumiem, pārāk lielu līgumsodu varētu atzīt par netaisnu" (Torgāns K.: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.) R: Mans Īpašums, 2000, 225.lpp.). *PTAC*, vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, ņem vērā *PTAL* 5.pantā noteikto līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, no kā izriet, ka, vērtējot līgumsoda apmēru, jāievēro arī labticīguma prasības, kā arī tas, ka līgumsoda apmērs nedrīkst būt tāds, kas nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī, t.i., līgumsods nedrīkst būt nesamērīgi liels. Tāpat, vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, jāvadās no samērīguma kritērija, kas izriet no labas ticības principa, ievērojot, ka "pie samērīguma noteikšanas jāņem vērā visas kreditora intereses un parādnieka spējas" (K. Torgāns: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.) R.: Mans Īpašums, 2000, 225.lpp.).

Sabiedrība Paskaidrojumā 1 kā līgumsoda ekonomisko pamatojumu ir norādījusi to, ka *Sabiedrība* veic iekšdarbu apdares labiekārtošanu saskaņā ar pircēja izvēlētiem materiāliem (krāsas, santehnika, flīzes, parkets u.c.), kas *Sabiedrībai Patērētājas* gadījumā izmaksā Ls 200,00 m². Šobrīd *Patērētājas* gadījumā *Sabiedrībai* ir radīti zaudējumi trīskāršā apmērā sakarā ar to, ka *Sabiedrība Patērētājai* pēc viņas vēlmēm sagatavoja dzīvokli Nr.66, bet vēlāk, kad *Patērētāja* vēlējās iegādāties dzīvokli Nr.76, *Sabiedrība* arī šo dzīvokli sagatavoja pēc *Patērētājas* vēlmēm ar tieši tādu pašu apdari kā dzīvoklī Nr.66. Savukārt, lai dzīvoklis Nr.76 būtu nekustamo īpašumu tirgū pieprasīts, *Sabiedrībai* nācās to pārkrāsot neitrālās krāsās. *Sabiedrība* paskaidro, ka tā nevēlas iedzīvoties uz pircēju vai drošības naudas devēju rēķina, jo katram potenciālajam pircējam ir tiesības izvēlēties un *Sabiedrība* cenšas izdabāt katram potenciālajam klientam.

Izvērtējot *Līguma* 8.4.3.apakšpunktu kontekstā ar *Līguma* 8.3.apakšpunktu, kurā noteikts, ka „*Ja Pircējs atkāpjas no Līguma saskaņā ar Līguma 8.2.punktu, Pārdevējs 10 (desmit) darba dienu laikā no Pircēja rakstveida Līguma uzteikuma saņemšanas atmaksā Pircējam Drošības naudu (..)*”, *PTAC* konstatē, ka saskaņā ar *Līguma* noteikumiem *Sabiedrībai* ir piešķirtas tiesības vienpusēji atkāpties no *Līguma*, ja patērētājs neizpilda savas saistības, piemērojot līgumsodu samaksātās drošības naudas apmērā (EUR 15075,00). Vienlaikus *PTAC* konstatē, ka *Līgumā Patērētājam* nav paredzētas tiesības saņemt līgumsodu tādā pašā apmērā, ja *Sabiedrība* nav izpildījusi savas saistības. *Sabiedrībai* ir paredzēts līgumsods tikai gadījumā, ja tā laikā neatmaksā patērētājam tā iemaksāto drošības naudu. Līdz ar to *PTAC* secina, ka, paredzot šāda satura noteikumu kā *Līguma* 8.4.3.apakšpunkta noteikums, patērētājs ir nostādīts neizdevīgākā stāvoklī salīdzinājumā ar pārdevēju, kas saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu. Savukārt *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punkts nosaka, ka par netaisnīgu līguma noteikumu uzskatāms noteikums, kas ir pretrunā ar *PTAL* 5.pantu. *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punkts paredz, ka par netaisnīgu uzskatāms tāds līguma noteikums, kas atļauj pārdevējam paturēt patērētāja samaksāto summu, ja patērētājs atkāpjas no līguma, bet neparedz patērētājam tādu pašu iespēju, proti, saņemt ekvivalentu summu, ja pārdevējs atkāpjas no līguma. Vadoties no augstāk minētā, *PTAC* norāda, ka *Līguma* 8.4.3.apakšpunkts saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu un 10.punktu ir netaisnīgs līguma noteikums un līdz ar to atzīstams par spēkā neesošu.

Savukārt attiecībā uz *Līguma* 2.5.apakšpunktā noteikto *PTAC* norāda uz *PTAL* 6.panta pirmajā daļā paredzēto, ka „ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādas līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem”. *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punkts paredz, ka „līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām”. *PTAC* ieskatā *Līguma* 2.5.apakšpunkts pie konkrētiem apstākļiem, piemēram, kad patērētājs nav samaksājis tikai nelielu daļu un no *Līgumā* noteiktās drošības naudas, varētu tikt vērtēts kā esošs pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu. *PTAC* norāda, ka gadījumā, ja patērētājs nav samaksājis tikai nelielu daļu un *Sabiedrība*, pamatojoties uz *Līguma* 2.5.apakšpunktā noteiktajām tiesībām, lauž līgumu, šāda rīcība ir vērtējama kā esoša pretrunā labticīguma prasībām, kas patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī. Ņemot vērā minēto, *PTAC* norāda, ka, pastāvot konkrētiem apstākļiem, izvērtējot nesamaksātās summas samērīgumu ar piemērojamo sankciju – iemaksātās drošības naudas paturēšanu, *Līguma* 2.5.apakšpunkts varētu tikt vērtēts kā netaisnīgs līguma noteikums.

[9] *Līguma* 8.6.apakšpunktā noteikts, ka „Ja *Līguma* 4.1.3.punktā noteiktajā termiņā Pārdevēja vainas dēļ nav iestājušies šī *Līguma* 4.2.1.punktā minētie nosacījumi, un kam par iemeslu nav tas, ka Dzīvojamās mājas nodošanu ekspluatācijā kavē nepārvaramas varas apstākļi vai valsts un pašvaldību iestāžu nelikumīgas darbības vai bezdarbības, vai trešo personu nepamatotas sūdzības, un/vai Pārdevēja vainas dēļ līgumā noteiktajā termiņā un tā pagarinājumā netiek noslēgts Pirkuma līgums”.

PTAC norāda, ka konkrētajā gadījumā nav saprotama minētā *Līguma* 8.6.apakšpunkta jēga. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta otro daļu līguma noteikumi formulējami vienkāršā un saprotamā valodā. Līdz ar to *PTAC* 2009.gada 28.janvārī vēstulē Nr.21-04/695-D-697 pieprasīja *Sabiedrībai* sniegt skaidrojumu par *Līguma* 8.6.apakšpunkta jēgu, bet *Sabiedrība* to nesniedza. Līdz ar to konkrētajā gadījumā *Līguma* 8.6.apakšpunkts ir atzīstams par neskaidru līguma noteikumu, kas saskaņā ar *PTAL* 6.panta 2¹.daļā noteikto tiek tulkots par labu patērētājam.

[10] *Līguma* 9.4.apakšpunktā noteikts, ka „Parakstot *Līgumu* Pārdevējs un Pircējs apliecina, ka tie ir apsprieduši *Līguma* un Pirkuma līguma projekta noteikumus, *Līguma* noteikumu mērķis un saturs ir skaidrs, saprotams, tiesiskās sekas par *Līguma* saistību neizpildi ir zināmas un šajā sakarā Puses apņemas neizvirzīt nekādas pretenzijas. Katrs Līdzējs uzņemas atbildību par kļūdainu (maldīgu) *Līguma* noteikumu un tiesisko seku juridisko novērtēšanu”.

PTAC norāda, ka šādas atrunas iekļaušana *Līgumā* pati par sevi vēl nav uzskatāma par pierādījumu tam, ka *Līguma* noteikumi ir tikuši savstarpēji apspriesti ar Patērētāju. No *PTAL* 6.panta piektās daļas noteikumiem izriet, ka līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus. Turklāt *PTAL* 6.panta sestā daļa nosaka, ka, ja ir apspriesti līguma atsevišķi noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi. Arī Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedumā lietā Nr.C30519003 ir norādīts, ka Parakstīts līgums pats par sevi nav pietiekams pierādījums tam, ka līgumslēdzēji savstarpēji apsprieda katru līguma noteikumu atsevišķi. Atbilstoši *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumiem

pierādīšanas pienākums par līguma noteikumu savstarpēju apspriešanu ar patērētāju ir uzlikts ražotajam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam – „Ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs apgalvo, ka līguma noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar patērētāju, viņa pienākums ir to pierādīt”. Līdz ar to līgumslēdzēju paraksti zem līguma nav pietiekams pierādījums tam, ka līgumslēdzēji savstarpēji apsprieda katru līguma noteikumu atsevišķi. Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* norāda, ka *Līguma* 8.6.apakšpunktā minētais, kas ietver līguma noteikumu apspriešanas klauzulu, ir pretrunā ar *PTAL* noteikto.

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 1.panta 3.punktu un 4.punktu, 3.panta 2.punktu, 5.pantu, 6.pantu, 27.pantu 28.pantu, *Administratīvā procesa likuma* 59.panta otro daļu, 62.panta pirmo daļu, 76.pantu, 149.pantu, 161.pantu, *Civillikuma* 1519.pantu, 1716.pantu, 2004.pantu, 2017.pantu, *Valsts pārvaldes iekārtas likuma* 1.panta 7.punktu, 10.panta pirmo daļu, *Būvniecības likuma* 1.pantu un 21.pantu, Ministru kabineta 2007.gada 1.aprīļa noteikumu Nr.112 „*Vispārīgie būvnormatīvi*” 106.pantu, Ministru kabineta 2006.gada 1.augusta noteikumi Nr.631 „*Kārtība, kādā piesakāms un izskatāms patērētāja prasījums par līguma noteikumiem neatbilstošu precī vai pakalpojumu*” un, pamatojoties uz *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 25.panta ceturtās daļas 4. un 6.punktu un astotās daļas 2.punktu, *PTAC* **uzdod Sabiedrībai:**

1) pārtraukt pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Līguma* 2.1.1.1., 2.9., 3.1.3., 5.3., 8.4.3.apakšpunkti, ja patērētājs šāda satura noteikumiem nav izteicis īpašu piekrišanu;

2) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātajos līgumu projektos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Līguma* 2.1.1.1., 2.9., 3.1.3., 5.3., 8.4.3.apakšpunktu noteikumi;

3) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem (t.sk., iesniedzot pārstrādāto līguma projektu).

Saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 70.panta pirmo daļu, 76.panta pirmo daļu un otro daļu, 79.panta pirmo daļu un *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 25.panta pirmo daļu šo administratīvo aktu adresāti var apstrīdēt Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātiem, iesniedzot iesniegumu *Patērētāju tiesību aizsardzības centrā*, Rīgā, K.Valdemāra ielā 157.

Direktore

(paraksts)

B.Vītoliņa

(zīmogs)

(...)

IZRAKSTS PAREIZS