

Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija

Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

K.Valdemāra ielā 157, Rīgā, LV – 1013 • tālr. (+371)7388624 • fakss (+371)7388634 • e-pasts: tpkc@apollo.lv

LĒMUMS

**par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem
līguma noteikumiem**

2006.gada 2.maijā

Nr.14 -lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2005.gada 19.decembrī saņemts (...) iesniegums, kurā *PTAC* izteikts lūgums sniegt palīdzību .. likumīgo interešu aizstāvībā strīdā ar SIA „Maks V” sakarā ar 2005.gada 8.oktobrī noslēgto līgumu par starpniecību (...) piederošās dzīvokļa ... pārdošanā (turpmāk – *Līgums*) (...).

Sakarā ar saņemto iesniegumu *PTAC* pieprasīja un saņēma SIA „Maks V” paskaidrojumu (...).

PTAC, izskatot lietas materiālus, konstatē:

Starp (...) un SIA „Maks V” 2005.gada 8.oktobrī tika noslēgts *Līgums*, saskaņā ar kuru SIA „Maks V” apņēmas noformēt (...) vienistabas dzīvokļa (...) pirkšanu (...) vārdā. *Līguma* 4.1.punktā noteikts, ka ... saskaņā ar noslēgto līgumu līguma noslēgšanas brīdī iemaksā avansa summu EUR 500,00 apmērā. No lietas apstākļiem (t.sk. arī no SIA „Maks V” sniegtā paskaidrojuma) izriet, ka ... minēto naudas summu ir SIA „Maks V” samaksājusi.

(...)

(...) 2005.gada 15.decembra iesniegumā *PTAC* norādīts, ka, noslēdzot *Līgumu* SIA „Maks V” pārstāvji nav (...) informējuši par *Līguma* saturu un sekām...

SIA „Maks V” 2006.gada 16.janvāra paskaidrojumā *PTAC* norāda, ka SIA „Maks V” (...) izvirzītās pretenzijas neatzīst, jo *Līgums* sevī ietver visas *Civillikumā* noteiktās pazīmes un sastāvdaļas attiecībā uz līguma spēkā esamību un darbību, *Līgumā* nav ietverti netaisnīgi *Līguma* noteikumi. SIA „Maks V” norāda, ka uz konkrēto *Līgumu* nav attiecināmi *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) noteikumi. Tāpat arī SIA „Maks V” norāda, ka pušu saistības ir vairākkārt pārrunātas, kā arī to, ka SIA „Maks V” jau faktiski bija uzsākusi savu no *Līguma* izrietošu saistību izpildi - notika pārrunas ar dzīvokļa pārdevēju, tika izstrādāti pirkuma darījuma nosacījumi – klienta uzdevumā un interesēs tikušas veiktas darbības, kas pēc iespējas īsākā termiņā garantētu SIA „Maks V” no *Līguma* izrietošo pienākumu izpildi. Tā kā ... savus no *Līguma* izrietošos pienākumus nav izpildījuši, tad saskaņā ar *Līguma* 6.2.punkta noteikumiem (...) rīcība uzskatāma par tādu, kas izslēdz SIA „Maks V” pienākumu atgriezt (...) iemaksāto avansa summu. SIA „Maks V” neatzīst (...) prasījuma pieteikumu par līguma laušanu un iemaksātās naudas summas atgriešanu, kā arī norāda, ka *Līgums* ir spēkā esošs un tajā iekļautie nosacījumi atbilst *Civillikuma* noteikumiem, bet strīda risināšana nav *PTAC* kompetencē un līdz ar to (...) ir tiesības atbilstoši *Līguma* nosacījumiem vērsties Baltijas arbitrāžas un izlīgšanas tiesā.

PTAC 2006.gada 25.aprīlī ir saņēmis SIA „Maks V” sekretāres (...) paskaidrojumu, kurā norādīts, ka 2005.gada oktobra sākumā (...) ir vairākkārt zvanījusi

un pēc viņas vēlēšanās līguma projekts 2005.gada 5. vai 6.oktobrī viņai ticis nosūtīts uz e-pastu, vēlāk (...) esot atzvanījusi un teikusi, ka (...) neesot nekādu iebildumu pret *Līguma* noteikumiem.

Tāpat arī *PTAC* ir 2006.gada 25. un 26.aprīlī veicis administratīvā procesa dalībnieku mutisku uzklaušīšanu, kuru gaitā tika sastādīti protokoli. Uzklaušīšanas laikā SIA „Maks V” darbiniece (...) paskaidroja, ka *Līguma* noteikumi ir tikuši apspriesti ar (...) un to apliecina tas, ka (...) *Līguma* projekts ticis nosūtīts pa e – pastu, bet 2005.gada 6.oktobra telefonsarunā (...) teikusi, ka piekrīt *Līguma* noteikumiem, bet nekādas izmaiņas *Līguma* noteikumos nav tikušas veiktas. 2005.gada 8.oktobrī esot ticis noslēgts *Līgums*, bet (...) ir šīs pašas dienas vakarā zvanījusi, lai lauztu noslēgto *Līgumu*. SIA „Maks V” pārstāve norāda, ka SIA „Maks V” ir veicis visas nepieciešamās darbības, lai sniegtu pakalpojumu – tikušas vestas sarunas ar trešajām personām. Dzīvoklis tika rādīts pircējam, tika sagatavots un nosūtīts līgums projekts. Maksa par sniegtajiem pakalpojumiem ir EUR 500.

Savukārt (...) paskaidrojumos ir norādījusi, ka tā kā vēlējas iegādāties dzīvokli..., ir atradusi sludinājumu par dzīvokļa pārdošanu un kontaktējusies pa sludinājumā norādīto telefonu ar starpnieku – SIA „Maks V”. (...) norāda, ka SIA „Maks V” *Līguma* 3.punktā norādītos pakalpojumus nav sniegusi, jo piezvanījusi SIA „Maks V” 2005.gada 6.oktobra vakarā, bet *Līgums* jau ticis noslēgts 2005.gada 8.oktobrī. Tāpat arī (...) norāda, ka *Līguma* noteikumi nav tikuši ar viņu pienācīgā kārtā apspriesti, jo tas nav iespējams vienas dienas laikā, telefonsarunu laikā (...) nav norādījusi savu e-pastu, bet līgumu saņēmusi pa faksu 2005.gada 07. – 08.oktobrī. (...) norāda, ka atsevišķi *Līguma* 5.2. un 6.2.punkts nav ar viņu tikuši apspriesti, bet no *Līguma* sākotnējā varianta tikuši izslēgti vairāki *Līguma* punkti.

PTAC attiecībā uz savu kompetenci konkrētā strīda risināšanā norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 1.panta 3.punkta noteikumiem ... ir uzskatāma par patērētāju, bet saskaņā ar *PTAL* 1.panta 4.punkta noteikumiem SIA „Maks V” ir uzskatāma par pakalpojumu sniedzēju, jo atbilstoši minētās tiesību normas noteikumiem par pakalpojuma sniedzēju uzskatāma persona, kas savas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros sniedz pakalpojumu patērētājam.

Savukārt par pakalpojumu saskaņā ar *PTAL* 1.panta 2.punkta noteikumiem uzskatāms personas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros par atlīdzību vai bez tās izpildīts patērētāja pasūtījums vai tāda ar patērētāju noslēgta līguma pildīšana, saskaņā ar kuru tiek iznomāta kāda lieta, izgatavota jauna lieta, uzlabota vai pārveidota esoša lieta vai tās īpašības vai veikts darbs, vai gūts nematerializēts darba rezultāts.

Tāpat arī *PTAC* konstatē, ka uz tiesiskajām attiecībām starp SIA „Maks V” un ... attiecināmi arī *Komerclikuma* (turpmāk – *KCL*) VII sadaļas noteikumi, kas regulē tiesiskās attiecības, kas izriet no māklera un klienta līguma (*KCL* 64.panta pirmā daļas noteikumi). No *KCL* 64.panta pirmās daļas noteikumiem izriet, ka māklera darbība izpaužas kā *starpniecība* darījumu noslēgšanā, ar ko saprotama *darījumu noslēgšanas sagatavošana*, kas parasti izpaužas kā potenciālo darījuma pušu “tuvināšana” - kā iedarbošanās uz šīm pusēm, lai veicinātu konkrētā darījuma noslēgšanu viņu starpā. Turklāt arī tad, ja mākleris, piemēram, “saved kopā” divas puses, kuras jau iepriekš ir izšķīrušās par darījuma noslēgšanu, un tā rezultātā starp viņiem tiek noslēgts konkrētais darījums, ir runa par māklera veiktu starpniecību. Turpretī “citām personām” jeb ar māklera starpniecību noslēdzamā darījuma pusēm *nav obligāti jābūt* komersantiem vai personām, kas veic saimniecisko darbību (skat. Kalniņš E. Mākleris

Komerclikuma 64.–73.pants. Latvijas Vēstnesis. Jurista Vārds. 11.05.2004 17 (322)). Tā kā SIA „Maks V” (...) vārdā apņēmas noformēt (...) vienistabas dzīvokļa (...), Rīgā pirkšanu, tad konkrētās darbības ir uzskatāmas par pakalpojumu *PTAL* izpratnē un līdz ar to uz konkrētajām tiesiskajām attiecībām ir attiecināmi *PTAL* noteikumi un saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 4. un 6.punkta noteikumiem *PTAC* kompetencē ir konkrētā strīda risināšana.

PTAC saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 6.punkta noteikumiem ir izvērtējis *Līguma* noteikumus.

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.*” Saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punktu *patērētāju tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi.*

Lai konstatētu, vai attiecīgais līguma noteikums ir apspriests, ir jāņem vērā *PTAL* 6.panta piektajā un septītajā daļā noteiktais. *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumi paredz, ka, ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs apgalvo, ka konkrētie līguma noteikumi ir apspriesti, tad tam ir šis apspriešanas fakts jāpierāda. Savukārt saskaņā ar *PTAL* 6.panta piektajā daļā teikto „*līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus*”. No lietas materiāliem izriet, ka (...) norādījusi, ka konkrētā *Līguma* noteikumi nav tikuši ar (...) pienācīgi apspriesti. *PTAC* norāda, ka, lai arī no lietas materiāliem izriet, ka (...) un SIA „Maks V” ir apsprieduši atsevišķus *Līguma* aspektus, kā rezultātā tikuši izslēgti vairāki *Līguma* noteikumi, tomēr saskaņā ar *PTAL* 6.panta sestās daļas noteikumiem, ja ir apspriesti līguma atsevišķi noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi. Turklāt no lietas materiāliem, pušu sniegtajiem paskaidrojumiem, kā arī SIA „Maks V” sekretāres liecības neizriet, ka ar *Patērētāju* tikuši individuāli apspriesti *Līguma* 5.2. un 6.2.punkta noteikumi.

Līguma 5.2.punkts paredz, ka „*visus strīdus, kas radīsies Pušu starpā sakarā ar Līguma izpildi, Puses mēģinās atrisināt sarunu un vienošanās ceļā un, ja tas nebūs iespējams, tad jebkuri tiesiska rakstura jautājumi šī līguma darbības laikā vai sakarā ar to risināmi Baltijas arbitražas un izlīgšanas tiesā (Rīgā, Elizabetes ielā 18-2) saskaņā ar šķīrējtiesas reglamentu. Jebkuri papildinājumi un izmaiņas Līguma noteikumos ir saistošas tikai tad, ja tās ir noformētas rakstiski un tās parakstījušas Puses*”.

PTAC norāda, ka šāds līguma noteikums saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punktu, kas paredz, ka par netaisnīgu uzskatāms līguma noteikums, kas izslēdz vai kavē patērētāja tiesības vērsties patērētāju tiesību aizsardzības iestādēs vai tiesā, paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā, vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums, jo paredz iespēju strīdu izskatīšanai šķīrējtiesā – Baltijas arbitražas un izlīgšanas tiesā. Līdz ar to patērētājam tiek izslēgtas tiesības vērsties vispārējās jurisdikcijas tiesās, jo saskaņā ar *Civilprocesa likuma* 132.panta pirmās daļas 3.punkta noteikumiem, tiesnesis atsakās pieņemt prasības pieteikumu, ja puses likumā noteiktajā kārtībā vienojušās par strīda nodošanu izskatīšanai šķīrējtiesā. Līdz ar to un, ņemot vērā iepriekš konstatēto, ka *Līguma* 5.2.punkta noteikumi nav ar (...) apspriesti, *Līguma* 5.2.punkta noteikums saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punktu ir netaisnīgs

līguma noteikums. Savukārt saskaņā ar *PTAL* 6.panta astotās daļas noteikumiem šāds līguma noteikums ir atzīstams par spēkā neesošu.

PTAC ir izvērtējis *Līguma* 6.2.punktu, kas nosaka, ka gadījumā, ja „*Klients lauž Līgumu pēc savas iniciatīvas, viņš zaudē tiesības saņemt atpakaļ Izpildītājam iemaksāto avansa summu 500.- EUR apmērā (Līguma 4.1.p) un tā ir uzskatāma kā soda nauda par Līguma laušanu Klienta vainas dēļ.*”

Saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punkta noteikumiem par netaisnīgu ir uzskatāms līguma noteikums, kas atļauj ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam paturēt patērētāja samaksāto summu, ja patērētājs atkāpjas no līguma, bet neparedz patērētājam tādu pašu iespēju, proti, saņemt ekvivalentu summu, ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs atkāpjas no līguma. *PTAC* norāda, ka no tiesību doktrīnas izriet, ka avanss, ja līgums tiek laužts, atdodams atpakaļ (sk. K.Torgāns. *Civillikums. Ceturtā daļa. Saistību tiesības un komentāri pie Civillikuma Saistību daļas nodaļām*, R., 1996, 225.lpp.). Tomēr, ja līgumā ir noteikts citādi, tad ir iespējams iemaksāto naudas summu paturēt kā līgumsodu pārkāpuma gadījumā. Savukārt *PTAL* paredz kā izņēmumu no šī principa gadījumu, paredzot, ka netaisnīgs ir tāds līguma noteikums, kad šāda iespēja līgumā ir paredzēta tikai pakalpojuma sniedzējam, bet nav paredzēta arī patērētājam, ja pakalpojuma sniedzējs vienpusēji atkāpjas no līguma. *PTAC* norāda, ka šāds līguma noteikums neatbilst arī līgumslēdzēju tiesiskās vienlīdzības principam, jo šādi patērētājs tiek nostādīts neizdevīgākā stāvoklī nekā pakalpojuma sniedzējs, kas savukārt ir pretrunā ar labticīguma prasībām. Tā kā *Līguma* 6.2.punkta noteikums paredz tieši šādu noteikumu, jo paredz tikai SIA „Maks V” paturēt ... iemaksāto naudas summu gadījumā, ja ... atkāpjas no *Līguma*, bet neparedz šādu iespēju arī... , ja SIA „Maks V” atkāpjas no *Līguma*, tad *Līguma* 6.2.punkta noteikums ir atzīstams par netaisnīgu *Līguma* noteikumu un saskaņā ar *PTAL* 6.panta astotās daļas noteikumiem ir atzīstams par spēkā neesošu. Ietverot iepriekš minētos līguma noteikumus patērētājiem piedāvātajos un ar patērētājiem noslēgtajos līgumos, SIA „Maks V” saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punktu pieļāvis patērētāju tiesību pārkāpumu.

PTAC norāda, ka saskaņā ar *Civillikuma* noteikumiem līgumsaistību izbeigšanas gadījuma pamatā ir restitūcija - pušu sākotnējā stāvokļa atjaunošana, kas, protams, pieļauj arī prasīt no patērētāja sakarā ar atkāpšanos no attiecīgā *Līguma* radušos zaudējumus, ja pakalpojuma sniedzējs, izmantojot *Civilprocesa likumā* norādītos pierādīšanas līdzekļus, var pierādīt zaudējumu esamību, apmēru, pasūtītāja vainu un cēloņsakarību (starp pasūtītāja prettiesisku rīcību un zaudējumu rašanos).

(...)

Saskaņā ar *KCL* 70.panta pirmās daļas noteikumiem uzdevuma devēja *pienākums* maksāt māklerim nolīgto atlīdzību rodas ar tā darījuma noslēgšanas brīdi, attiecībā uz kuru mākleris veicis starpniecību, ciktāl puses nav vienojušās citādi. No lietas apstākļiem, t.i., no konkrētā līguma arī neizriet, ka starp ... ir tikusi noslēgta vienošanās par to, ka atlīdzība tiks saņemta arī citos gadījumos, turklāt *Līgumā* arī nav konkrēti noteikts SIA „Maks V” atlīdzības apmērs par starpniecības pakalpojuma sniegšanu, jo no *Līguma* 5.1.punkta neizriet, ka summa 500 EUR apmērā ir cena par starpniecības pakalpojumu. Ņemot vērā iepriekš secināto, SIA „Maks V” nav pamata paturēt ... iemaksāto avansa summu EUR 500 apmērā.

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz *PTAL* 1.panta 2.,3 un 4.punktu, 3.panta 2.punkta, 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta pirmās, trešās daļas 7. un 10.punkta, piektās, septītās un astotās daļas noteikumiem, 25.panta ceturtās daļas 4. un

6.punkta, astotās daļas 1.punkta noteikumiem, *KCL* 64.panta pirmās un 70.panta pirmās daļas noteikumiem, Ministru kabineta 2004.gada 26.oktobra noteikumu Nr.889 “*Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums*” 4.11.apakšpunkta noteikumiem *PTAC*:

1) atzīst *Līguma* 5.2. un 6.2.punkta noteikumus par spēkā neesošiem;

2) uzdod pārtraukt pildīt šāda satura līgumu noteikumus, kas nav apspriesti ar patērētājiem un paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā un kas paredz tikai SIA „Maks V” tiesības paturēt saņemto priekšapmaksu starp SIA „Maks V” citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos, neparedzot līdzvērtīgas iespējas arī patērētājam, ja SIA „Maks V” vienpusēji atkāpjas no līguma, kā arī mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās grozīt identiska satura punktus SIA „Maks V” patērētājiem piedāvātajos līgumu projektos;

3) mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās veikt darbības pieļautā patērētāju tiesību pārkāpuma novēršanai, atmaksājot (...) par sniegto pakalpojumu saņemto priekšapmaksu EUR 500,00 vai tai ekvivalentu naudas summu – LVL 351,40 apmērā;

4) sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi pirms administratīvā akta lemjošās daļas 2. un 3.punktā noteiktā izpildes termiņa beigām atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem.

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 var apstrīdēt Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātam, iesniedzot iesniegumu *PTAC*.

Direktore (paraksts)
(zīmogs)

B. Vītoļņa

(...)

IZRAKSTS PAREIZS