

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](mailto:ptac@ptac.gov.lv)

SIA „Remarks Nekustamie Īpašumi”

Reģ.Nr.44103022799

Dārzaugļu ielā 1-80

Rīgā, LV-1012

(…)

**LĒMUMS**  
**par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma**  
**noteikumiem**  
Rīgā

2008.gada 23.maijā

Nr.17-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada 23.janvārī saņemts (...) iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) par SIA „Remarks Nekustamie Īpašumi” (turpmāk – *Sabiedrība*) uzņemto saistību neizpildi sakarā ar noslēgtajiem līgumiem par nekustamā īpašuma iegādi.

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

[1] *Iesniegumā* minēts, ka (...) vēršas *PTAC*, pārstāvot klientus (...) un (...), kuri noslēguši attiecīgus līgumus ar SIA „Remarks Nekustamie Īpašumi” saistībā ar nekustamā īpašuma iegādi. *Iesniegumā* norādīts, ka *Sabiedrība* uzspiež (...) papildu izdevumus par dzīvokļa izdevumu, kas neatbilst noslēgtās vienošanās nosacījumiem. Tāpat *Iesniegumā* norādīts, ka (...) un (...) nav iespējas ievākties dzīvoklī un tiek radīti papildu izdevumi. *Iesniegumā* izteikts lūgums *PTAC* veikt pārbaudi par *Sabiedrības* uzņemto saistību atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) normām.

[2] Izskatot *Iesniegumu*, *PTAC* konstatēja, ka tam nav pievienota pilnvara, kas apliecinātu *Iesniegumā* minēto patērētāju pārstāvības tiesības, un lūdza (...) iesniegt pārstāvības pilnvaru, kas *PTAC* tika saņemta 2008.gada 10.martā.

[3] *PTAC* savas kompetences ietvaros izvērtēja *Iesniegumam* pievienotās 2006.gada 5.aprīļa Vienošanās par dzīvokļa iegādi, kas noslēgta starp *Sabiedrību* un (...), un 2006.gada 11.aprīļa Vienošanās par dzīvokļa iegādi, kas noslēgta starp *Sabiedrību* un (...), (turpmāk – *Vienošanās*) noteikumu atbilstību normatīvo aktu prasībām un sakarā ar *Iesniegumā* minēto, un *Vienošanās* noteikumu izvērtējumu *PTAC* 2008.gada 14.martā pieprasīja *Sabiedrībai* sniegt paskaidrojumu par *Iesniegumā* minēto, kā arī aicināja izteikt savu viedokli par *Vienošanās* noteikumu atbilstību normatīvo aktu noteikumiem, īpaši vēršot uzmanību uz *Vienošanās* 1.3. un 3.3.apakšpunktiem.

[4] 2008.gada 9.aprīlī *PTAC* saņemtajā paskaidrojuma vēstulē (turpmāk – *Paskaidrojums*) *Sabiedrība* atzīst par netaisnīgiem *Vienošanās* 1.3. un 3.3.apakšpunktu noteikumus un izsaka ierosinājumu tos grozīt. *Sabiedrība* arī paskaidro, ka tādas pašas vienošanās kā *Vienošanās* vēl ir spēkā ar atsevišķiem dzīvokļu pircējiem – patērētājiem un tajās ir ietverti noteikumi, kas ir vienādi ar *Vienošanās* noteikumiem. Vienlaikus *Sabiedrība* vērš uzmanību uz to, ka tā nav tiesīga vienpusēji veikt izmaiņas *Vienošanās* noteikumos.

[5] Sakarā ar *Paskaidrojumā* minēto *PTAC* lūdza (...) izteikt savu viedokli par *Paskaidrojumā* minēto un iespējamo vienošanos (...), (...) un *Sabiedrības* starpā. 2008.gada 12.maijā *PTAC* saņemtajā vēstulē (...) norāda, ka tā piekrīt *Sabiedrības* piedāvātajām izmaiņām *Vienošanās* 3.3.apakšpunktā, bet iebilst pret *Sabiedrības* piedāvātajiem grozījumiem *Vienošanās* 1.3.apakšpunktā.

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

1. (...) un (...) ir uzskatāmi par patērētājiem *PTAL* 1.panta 3.punkta izpratnē, savukārt *Sabiedrība* ir atzīstama par pārdevēju atbilstoši *PTAL* 1.panta 5.punktam, līdz ar to *Vienošanās* noteikumiem ir jāatbilst *PTAL* prasībām.

2. Saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtās 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”. Savukārt 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 to 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”.

4. Lai arī konkrētais līgums ir noslēgts, 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 noteiktais. 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 šīs tiesību normas izriet, ka noteikums vienmēr uzskatāms par neapspriestu, ja tas ir sastādīts iepriekš un patērētājam tādēļ nav bijusi iespēja iespaidot tā saturu. 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.). Patērētāju tiesību doktrīnā ir arī atzīts, ka „nevar runāt par individuāli apspriestiem noteikumiem, ja patērētājam izvēlei tika piedāvāti divi vai vairāki iepriekš noformulēti varianti. Ja ir dotas vairākas iespējas un patērētājs var izvēlēties vienu no tām, tas nozīmē, ka noteikumu nevar uzskatīt par apspriestu. Patērētājam ir jābūt iespējai piedāvāt savus noteikumus, kas komersantam ir jāizvērtē. Ja apspriešana ir tīri formāla, tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu šajā izpratnē.” (Zadraks G. „Direktīvas 93/13/EEK par netaisnīgiem noteikumiem patērētāju līgumos nepieciešamā reforma”// „Likums un Tiesības”, 2005. Nr.4, 104.lpp.).

Turklāt atbilstoši PTAL 6.panta sestajai daļai, „ja ir apspriesti atsevišķi līguma noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi”. Savukārt, 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”.

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

No lietā esošajiem materiāliem PTAC secina, ka Vienošanās noteikumi nav līgumslēdzēju pušu apspriesti, tā kā PTAC rīcībā ir divas praktiski identiska satura vienošanās par nekustamā īpašuma pirkšanu un pārdošanu un *Sabiedrība* nav iesniegusi pierādījumus, kas apliecinātu Vienošanās noteikumu apspriešanas faktu, bet ir norādījusi, ka vēl ir spēkā esošas ar citiem patērētājiem noslēgtas tādas pašas vienošanās kā Vienošanās.

5. Izvērtējot Vienošanās noteikumus, PTAC konstatē, ka Vienošanās 1.3.apakšpunkts nosaka: „Pircējam ir zināms, ka šis Dzīvoklis vēl nav izbūvēts un ka pēc tā izbūvēšanas dzīvokļa platība var mainīties. Ja platība mainās Pusēm saistoša ir inventarizācijas lietā uzrādītā platība, pēc kuras tiek precizēta arī pirkuma summa.” Saskaņā ar Vienošanās 2.1.apakšpunktu „Pircējs apņemas nopirkt un pieņemt savā īpašumā Dzīvokli, maksājot pirkuma cenu LVL 44 232 (..), vadoties no aprēķina 490 LVL (..) par dzīvokļa kopējās platības, kas precizēta pēc inventarizācijas lietas vienu kvadrātmetru(..)”

Attiecībā uz Vienošanās 1.3.apakšpunkta noteikumu *Sabiedrība* piedāvā to grozīt šādā redakcija: „Pusēm ir zināms, ka šis Dzīvoklis vēl nav izbūvēts un ka pēc tā izbūvēšanas dzīvokļa platība var mainīties. Ja platība mainās, jebkura no Pusēm pēc savas izvēles var atzīt par saistošu inventarizācijas lietā uzrādīto platību, pēc kuras tiek precizēta arī pirkuma summa, vai arī vienpusēji atkāpties no šīs vienošanās. Ja jebkura no Pusēm nolemtu atkāpties, tad Pircējam tiktu atgriezta garantijas maksa 7 darba dienu laikā no dienas, kad saņemts puses iesniegums par atkāpšanos.”

(..) nepiekrīt *Sabiedrības* piedāvātajam noteikumam daļā, kas nosaka, ka, „ja platība mainās, jebkura no Pusēm pēc savas izvēles var atzīt par saistošu inventarizācijas lietā uzrādīto platību, pēc kuras tiek precizēta arī pirkuma summa, vai arī vienpusēji atkāpties no šīs vienošanās”, jo tas dod iespēju pārdevējam neierobežoti palielināt vai

samazināt galējo pirkuma maksu, tā kā nav noteikts, kāda cena ir par vienu kvadrātmetru gadījumā, ja mainās dzīvokļa platība. (...) uzskata, ka taisnīgs būtu šāds noteikums: „*Ja tiek izmainīta reāli uzbūvēta dzīvokļa platība pret Vienošanās tekstā minēto platības lielumu, tad par papildus kvadrātmetru, cenai ir jābūt tādai pašai kā Vienošanās 2.1.punktā minētai cenai par kvadrātmetru.*”

*PTAC* norāda, ka, mainoties dzīvokļa platībai, atbilstoši ir jāmainās arī pirkuma maksai. No *Vienošanās* 1.3. un 2.1.apakšpunktu noteikumiem izriet, ka līgumslēdzējas puses ir vienojušās par konkrētu pirkuma maksu (tai skaitā, par viena kvadrātmetra maksu), bet vienlaicīgi ir paredzēts, ka sakarā ar dzīvokļa platības maiņu var mainīties arī pirkuma maksu. Pēc *PTAC* ieskata, šādā gadījumā pirkuma maksai būtu jāmainās atbilstoši maksai par vienu kvadrātmetru, par kuru līgumslēdzējas puses ir sākotnēji vienojušās, ja līguma noteikumos nav atrunāts citādi.

*PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 12.punktu par netaisnīgu ir uzskatāms tāds noteikums, kas atļauj pārdevējam vienpusēji grozīt līguma noteikumus vai preces raksturojumu. Tādējādi gadījumā, ja tiek mainīta dzīvokļa platība un pirkuma cena, tiek izdarītas izmaiņas līguma noteikumos, par kurām būtu jāvienojas abām līgumslēdzējām pusēm. Savukārt 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. *PTAC* konstatē, ka, izvērtējot *Vienošanās* noteikumus kopumā, patērētājam nav dotas šādas iespējas. Ņemot vērā, ka *Vienošanās* noteikumos patērētājiem nav paredzētas tiesības lauzt līgumu, ja preces cenas palielināšanas gadījumā tā ir pārmērīgi augsta salīdzinājuma ar cenu, par kuru līgumslēdzējas puses sākotnēji vienojās, *Vienošanās* 1.3.apakšpunkts ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 5.punktam.

6. *Vienošanās* 3.3.apakšpunkts nosaka: „*Gadījumā, ja Pircējs neiegūst Dzīvokli īpašumā savas vainas dēļ sakarā ar to, ka nepilda vienošanās noteikumus, Pārdevējs neatgriež Pircējam garantijas maksu un tiek atbrīvots no turpmākās saistību pildīšanas.*”

No *Vienošanās* 3.3.apakšpunkta noteikuma izriet, ka, pircējam vienpusēji laužot līgumu savas vainas dēļ, pārdevējs ir tiesīgs ieturēt patērētāja samaksāto summu *Vienošanās* noteiktās garantijas maksas apmērā. Skatot šo *Vienošanās* noteikumu kontekstā ar pārējiem tās noteikumiem, *PTAC* konstatē, ka *Vienošanās* saturā nav iekļauts noteikums par to, ka, ja *Vienošanās* tiek laužta pārdevēja vainas dēļ, patērētājam ir tiesības saņemt ekvivalentu summu. *PTAC* secina, ka tādējādi pircējs tiek nostādīts neizdevīgākā stāvoklī salīdzinājumā ar pārdevēju pretēji labticīguma prasībām. *PTAC* norāda, ka atbilstoši *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktam līguma noteikums, kas nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām, ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu.

*PTAC* uzsver, ka *PTAL* 6.panta pirmā daļa nosaka, ka pārdevējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem. *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu par netaisnīgu līguma noteikumu uzskatāms noteikums, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, un saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punktu par netaisnīgu līguma noteikumu ir uzskatāms 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 *Vienošanās* 3.3.apakšpunkta noteikums ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 1. un 10.punktam.

*Sabiedrība* piedāvā izteikt *Vienošanās* 3.3.apakšpunktu šādā redakcijā: „*Ja pirkuma līgums netiek noslēgts vai Dzīvoklis netiek izbūvēts, vai iestājas citi apstākļi, kas liedz noslēgt pirkuma līgumu, jebkura no Pusēm ir tiesīga vienpusēji atkāpties no šīs vienošanās. Ja jebkura no Pusēm nolemtu atkāpties, tad Pircējam tiktu atgriezta garantijas maksa 7 darba dienu laikā no dienas, kad saņemts atkāpjošās puses iesniegums par atkāpšanos. Ja jebkura no Pusēm nolemtu atkāpties, tad Pircējam tiktu atgriezta garantijas maksa 7 darba dienu laikā no dienas, kad saņemts atkāpjošās puses iesniegums par atkāpšanos. Ja pie tā, ka pirkuma līgums netiek noslēgts vai Dzīvoklis netiek izbūvēts, ir vainojams Pārdevējs, tad Pārdevējs atgriež garantijas maksu divkārsā apmērā.*”

Pieņemot šo lēmumu, *PTAC* ņem vērā, ka *Sabiedrības* un (...) starpā nav domstarpību par *Vienošanās* 3.3.apakšpunkta noteikuma grozījumiem, jo (...) piekrīt *Sabiedrības* piedāvātajām minētā *Vienošanās* noteikuma izmaiņām, kas izriet no *Sabiedrības* sniegtā *Paskaidrojuma* un (...) *PTAC* 2008.gada 12.maijā saņemtās vēstules.

7. Attiecībā uz *Iesniegumā* minēto, ka *Sabiedrības* negodprātīgas rīcības rezultātā, savlaicīgi nepildot uzņemtās līgumsaistības, pircējiem ir radušies neplānoti izdevumi, *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 30.panta noteikumiem, ja patērētājs nesaņem precīzu līgumā noteiktajā termiņā no patērētāja neatkarīgu iemeslu dēļ un vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā, patērētājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no līguma, saņemt samaksāto priekšapmaksu un pieprasīt radušos zaudējumu atlīdzību. *PTAC* informē, ka zaudējumu piedziņa notiek tiesā vispārējā civiltiesiskā kārtībā. *PTAC* arī norāda, ka līgumsaistību nepildīšanas gadījumā saskaņā ar *Civilprocesa likuma* 1.pantu katrai fiziskajai un juridiskajai personai ir tiesības uz savu aizskarto vai apstrīdēto civilo tiesību vai ar likumu aizsargāto interešu aizsardzību tiesā.

Vadoties no augstāk minētā un pamatojoties uz *PTAL* 3.panta 2.punktu, 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, 6.panta otro daļu, 6.panta trešās daļas 1.punktu, 5.punktu, 10.punktu, 6.panta ceturto, piekto, sesto, septīto, astoto daļu, 16.panta pirmo, otro, piekto daļu, 25.panta ceturtais daļas 6.punktu, 25.panta astotās daļas 1.punktu, *PTAC* **uzdod** SIA „Remarks Nekustamie Īpašumi”:

- 1) pārtraukt pildīt netaisnīgo *Vienošanās* 1.3.apakšpunkta noteikumu ar patērētājiem (...) un (...), pārtraukt pildīt netaisnīgos *Vienošanās* 1.3.apakšpunkta un 3.3.apakšpunkta noteikumus ar citiem patērētājiem, ar kuriem tādi paši līguma noteikumi nav apspriesti;
- 2) mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās brīža grozīt patērētājiem piedāvātajos līguma projektos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Vienošanās* 1.3.apakšpunkta un 3.3.apakšpunkta noteikumi;
- 3) sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi pirms administratīvā akta lemjošās daļas 2.punktā noteiktā izpildes termiņa beigām atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem (tai skaitā iesniedzot pārstrādātos līguma projektus).

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 adresāts var apstrīdēt Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātiem, iesniedzot iesniegumu Patērētāju tiesību aizsardzības centrā, Rīgā, Kr. Valdemāra ielā 157.

Direktore

(paraksts)

B.Vītoliņa

(zīmogs)

(...)

IZRAKSTS PAREIZS