

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 „Sun Re.public”

Reģ.nr.50003717261

Torņa ielā 4, II C, 201.kab.

Rīgā, LV – 1050

(...)

(...)

LĒMUMS

par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma noteikumiem

Rīgā

2008.gada 6.jūnijā

Nr.20 -lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada 7.februārī saņemti (...) un (...) (turpmāk – *Patērētāji*) 2008.gada 21.janvāra iesniegumi (turpmāk – *Iesniegumi*) par SIA „Sun Re.public” iespējamām *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) pārkāpumiem, sniedzot *Patērētājiem* nekustamā īpašuma pārdošanas pakalpojumu. *Iesniegumos* lūgts izvērtēt 2006.gada 20.septembrī starp SIA „Sun Re.public” (turpmāk – *Sabiedrība*) un (...) noslēgtā priekšlīguma Nr.41 par dzīvokļa pirkumu mājā „Sun Hose” projektā „Sun Re.public” un 2006.gada 13.septembrī starp *Sabiedrību* un (...) noslēgtā priekšlīguma Nr.43 par dzīvokļa pirkumu mājā „Sun Hose” projektā „Sun Re.public” (turpmāk – *Priekšlīgumi par dzīvokļa pirkumu*), kā arī 2006.gada 20.septembrī starp *Sabiedrību* un (...) noslēgtā priekšlīguma Nr. A-41 par autostāvvietas pirkumu mājā „Sun Hose” projektā „Sun Re.public” un 2006.gada 13.septembrī starp *Sabiedrību* un (...) noslēgtā priekšlīguma Nr.A-43 par autostāvvietas pirkumu mājā „Sun Hose” projektā „Sun Re.public” (turpmāk – *Priekšlīgumi par autostāvvietas pirkumu*) atbilstību *PTAL* regulējošām normām.

PTAC 2008.gada 11.aprīļa vēstulē Nr.21-04/3238-K-47 pieprasīja *Sabiedrībai* sniegt skaidrojumu par *Iesniegumos* minēto, kā arī par *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu* un *Priekšlīgumu par autostāvvietas pirkumu* atbilstību patērētāju tiesību aizsardzības nozari reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem.

2008.gada 28.aprīlī PTAC saņemts Sabiedrības 2008.gada 25.aprīļa paskaidrojums (turpmāk – Paskaidrojums), kurā norādīts sekojošais:

1) Visi *Sabiedrības* patērētājiem piedāvāto līgumu projekti un katrs atsevišķs līguma punkts tiek apspriests ar patērētājiem, tai skaitā, arī ar (...) un (...) un, savstarpēji pamainoties viedokļiem, *Sabiedrība* un patērētāji ar saviem parakstiem apstiprina līgumu redakciju, kuru uzskata par taisnīgu un atbilstošu labticības principiem. Turklāt patērētājiem katrs atsevišķs līguma punkts tiek izskaidrots un nepieciešamības gadījumā iztulkots. Minēto var apliecināt arī *Sabiedrības* pārstāvis un citi patērētāji. To, ka patērētājam ir iespēja ietekmēt katra konkrētā līguma punkta un līguma saturu kopumā, apliecina arī grozījumi ar (...) un (...) noslēgtajos līgumos, kas ir iesniegti *PTAC*.

2) Kamēr vien līdzēju starpā noslēgtā līguma noteikumi, apmainoties viedokļiem, ir tikuši savstarpēji apspriesti un ir balstīti uz līdzēju savstarpēju vienošanos, tādējādi apliecinot atbilstību taisnīguma un labticības principiem, līdzēju starpā noslēgtais līgums un katrs tā noteikums atsevišķi, nevar tikt uzskatīts par prettiesiskiem *PTAL* izpratnē.

Priekšlīgumu noslēgšanas gaitā *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu* 8.7. un 8.9.apakšpunkta noteikumi un *Priekšlīgumu par autostāvvietas pirkumu* 6.6. un 6.8. apakšpunkta noteikumi, savstarpēji apmainoties viedokļiem, tika atsevišķi apspriesti starp *Sabiedrību* un *Patērētājiem*. Minētais tika apliecināts ar līdzēju parakstiem zem *Priekšlīgumu* redakcijas, tādējādi apliecinot *Priekšlīgumu* atbilstību taisnīguma un labticības principam. Iepriekš minētie *Priekšlīgumu* punkti pilnībā atbilst *PTAL* noteikumiem.

3) Tāpat *Sabiedrība* norāda, ka sākotnēji patērētājiem tiek nosūtīti līguma projekti, lai patērētāji varētu iepazīties ar piedāvāto līgumu redakciju un iegūtu laiku izvērtēt līguma redakciju, lai izteiktu savu viedokli par iespējamo līguma redakciju, tādējādi vienojoties ar *Sabiedrību* par līguma redakciju, kuru līdzēji uzskata par atbilstošu taisnīguma un labticības principiem.

4) Attiecībā uz *Iesniegumos* norādīto, ka *Patērētājiem*, pamatojoties uz *PTAL* 12.panta 1.punktu, ir tiesības prasīt *Sabiedrībai* atcelt *Priekšlīgumus par dzīvokļa pirkumu* un prasīt atmaksāt avansā iemaksāto maksājumu, *Sabiedrība* norāda, ka tā kā ar *Patērētājiem* noslēgtie *Priekšlīgumi par dzīvokļa pirkumu* un *Priekšlīgumi par autostāvvietas iegādi* neietilpst nevienā no *PTAL* 12.panta otrajā daļā minētajām kategorijām, tad minētā panta normas nav piemērojamas un nedod tiesības *Patērētājiem* atkāpties no *Priekšlīgumiem*.

Ņemot vērā visu iepriekš minēto, *Sabiedrība* uzskata, ka, slēdzot *Priekšlīgumus* ar *Patērētājiem*, *Sabiedrība* nav pārkāpusi *PTAL* noteikumus.

PTAC norāda:

Izskatot lietā esošos materiālus, *PTAC* secina, ka *Patērētāji* ir uzskatāmi par patērētājiem *PTAL* 1.panta 3.punkta izpratnē un *PTAL* 1.panta 4.punkta izpratnē *Sabiedrība* ir uzskatāma par pakalpojuma sniedzēju, līdz ar to noslēgtajiem *Priekšlīgumiem par dzīvokļa pirkumu* un *Priekšlīgumiem par autostāvvietas pirkumu* ir jāatbilst patērētāju tiesību aizsardzību reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem. Tādējādi, ņemot vērā, ka *Iesniegumos* ir sniegta informācija

par netaisnīgu līguma noteikumu ietveršanu starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* noslēgtajos *Priekšlīgumos*, pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 6.punkta noteikumos paredzēto *PTAC* pienākumu uzraudzīt patērētāju tiesību ievērošanu līgumos, kurus patērētājs slēdz ar ražotājiem, pārdevējiem un pakalpojumu sniedzējiem, *PTAC* ir izvērtējis *Līguma* atbilstību *PTAL* prasībām:

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*”. *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 konstatētu, vai attiecīgais līguma noteikums ir apspriests, ir 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*”. Arī Eiropas Kopienu 1993.gada 5.aprīļa direktīvas Nr.93/13/ECC *Par netaisnīgiem līguma noteikumiem patērētāju līgumos* (kuras normas ir iekļautas *PTAL*) 3.panta otrajā daļā teikts, ka nosacījums vienmēr uzskatāms par neapspriestu, ja tas ir bijis sagatavots jau iepriekš un patērētājam līdz ar to nav bijusi iespēja ietekmēt šā nosacījuma saturu, īpaši tas ir iepriekš formulētu tipveida līgumu kontekstā.

Attiecībā uz *Sabiedrības Paskaidrojumā* minēto argumentu, ka *Patērētājiem* ir bijusi iespēja apspriest *Priekšlīgumu* noteikumus un *Priekšlīgumu* apspriešana ir notikusi, un *Patērētāji* to ir apstiprinājuši ar saviem parakstiem – *PTAC* norāda, ka par apspriestiem līguma noteikumiem uzskatāmi līguma noteikumi, par kuriem līgumslēdzēji, savstarpēji apspriežoties (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. Teorētiska iespēja apspriest katru līguma noteikumu atsevišķi nepierāda, ka tā konkrētajā gadījumā ir notikusi (skat., Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedumu lietā Nr.C30519003 motīvu daļas 14.punktu). Ja apspriešana ir formāla (piemēram, personas paraksts līgumā), tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu *PTAL* izpratnē.

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 *PTAL* izpratnē pat skaidri izteikts patērētāja apliecinājums, ka viņš ir iepazīstināts ar līguma standartnoteikumiem un vienojies par tiem, neizslēdz direktīvas piemērošanu (skat. Zadraks G. *Netaisnīgu noteikumu direktīvas reforma*. Likums un Tiesības, 2005., 4).

Konkrētajā gadījumā *Sabiedrība PTAC* nav iesniegusi pierādījumus faktam, ka visi *Priekšlīgumu* noteikumi ir tikuši ar *Patērētājiem* apspriesti un līdz ar to

Patērētājiem ir bijis iespējams ietekmēt attiecīgā *Līguma* noteikumus. *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta sestās daļas noteikumiem, pat, ja ir apspriesti līguma atsevišķi noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi.

Vienlaicīgi *PTAC* norāda, ka *PTAL* regulējums attiecībā uz netaisnīgiem līguma noteikumiem ir iekļauts, lai nepieļautu, ka kāda no līgumslēdzēju pusēm piespiestu otru pusi noslēgt līgumu, kura noteikumi atbilst tikai vienas līgumslēdzēju puses interesēm, otrai pusei atņemot tai nozīmīgas tiesības, tādējādi skarot patērētāju intereses. *PTAL* 6.panta trešā daļa nosaka, ka „*līguma noteikums, kuru līgumslēdzējas puses savstarpēji nav apspriedušas, ir netaisnīgs, ja tas pretēji labticīguma prasībām rada būtisku neatbilstību līgumā noteiktajās līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam*”.

1. Izvērtējot *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu* noteikumus, *PTAC* konstatē, ka *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu 1.6.apakšpunkts* nosaka, ka „*Dzīvokļa platība, kas nosakāma uz Mājas Projekta datu pamata un norādāma Dzīvokļa Plānā (Pielikums Nr.1). Dzīvokļa Projekta platībā ietilpst Dzīvoklis 83,8 m² (90,9 m²) un terase 8,1 m² (8,3 m²) platībā*”. *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu 1.7.apakšpunkts* nosaka, ka „*(...) Apmaksājamās platības izmērs var atšķirties no atbilstošās Projekta dzīvojamās platības līdz 8%. Ja apmaksājamās platības izmērs atšķiras no atbilstošās Projekta dzīvojamās platības vairāk par 8%, tas nedod tiesības Pusēm pārskatīt līguma nosacījumus.*” *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu 1.8.apakšpunkts* paredz, ka „*(...) Dzīvokļa īpašumam ir noteiktas šādas Metra cenas: EUR 2450,00 par vienu Dzīvokļa m² un EUR 900,00 par vienu terases m²*”. Savukārt saskaņā ar *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu 1.10.apakšpunktu* „*Galīgā cena – Dzīvokļa īpašuma cena, kas noteikta kā apmaksājamās platības un metra cenas reizinājums. Dzīvokļa īpašums tiek pārdots par galīgo cenu. Galīgajā cenā ir iekļauts pievienotās vērtības nodoklis.*”

No iepriekšminētajiem *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu* noteikumiem izriet, ka līgumslēdzējas puses ir vienojušās par konkrētu pirkuma maksu (vienā gadījumā tā ir 83,8 m² x EUR 2450,00 + 8,1 m² x EUR 900,00, savukārt otrā gadījumā 90,9 m² x EUR 2450,00 + 8,3 m² x EUR 900,00), bet vienlaicīgi ir paredzēts, ka, slēdzot pirkuma līgumu, pirkuma maksa var mainīties.

PTAC atzīmē, ka atbilstoši *Civillikuma* 2004.pantam vienošanās par pirkuma maksu ir būtiska un tārad 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. No *Būvniecības likuma* 1.panta 21.punkta izriet, ka būvdarbi, kas tiek veikti neatbilstoši akceptētajam būvprojektam, ir kvalificējama kā patvaļīga būvniecība, par kuru paredzēta atbildība attiecīgajos likumos. Tādējādi būvniekam ir jāveic būvniecība saskaņā ar akceptēto būvprojektu. Tomēr 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.

PTAC vērš uzmanību uz to, ka, mainoties dzīvokļa platībai, atbilstoši ir jāmainās arī pirkuma maksai. *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, 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. Izvērtējot *Priekšlīgumus par dzīvokļa pirkumu*, *PTAC* konstatē, ka patērētājam nav dotas šādas iespējas. Līdz ar to *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu 1.7.apakšpunkta* noteikumi daļā, kas paredz, ka „apmaksājamās platības izmērs var atšķirties no atbilstošās projekta dzīvojamās platības līdz 8%”, kontekstā ar *1.8.apakšpunkta* noteikumiem saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 5.punktu ir uzskatāmi par netaisnīgiem līguma noteikumiem un ir atbilstoši grozāmi vai arī izslēdzami no *Priekšlīguma par dzīvokļa pirkumu*.

2. Saskaņā ar *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu 8.3.apakšpunktu* „Pārdevēja īslaicīga nokavējuma iestāšanās gadījumā (*Līguma 8.2.1.p.*) Pārdevējs pēc Pircēja pieprasījuma maksā līgumsodu par nokavējumu 1% apmērā no Avansa summas, kuru Pircējs samaksājis Pārdevējam par katru nokavējuma mēnesi. Minētā līgumsoda samaksa notiek tādā veidā, ka līgumsods tiek ieskaitīts Galīgās cenas samaksā”. *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu 8.4.apakšpunkts* paredz, ka „Pārdevēja ilglaicīga nokavējuma iestāšanās gadījumā (*Līguma 8.2.2.p.*) Pircējam ir tiesības vienpusēji atcelt šo Līgumu, nosūtot rakstisku paziņojumu, neceļot prasību tiesā. Pārdevējam jāatdod pircējam no Pircēja saņemtais Avanss 10 (desmit) darba dienu laikā pēc šāda paziņojuma saņemšanas, kā arī papildus jāsamaksā līgumsods 1% apmērā no Avansa summas apmērā par mēnesi no apmaksātās summas par laika periodu no pircēja Avansa saņemšanas līdz Pircēja paziņojuma saņemšanai par šī Līguma laušanu”. Savukārt saskaņā ar *Priekšlīguma par dzīvokļa pirkumu 8.7.apakšpunktu* „Pircējam ir tiesības vienpusēji atcelt šo Līgumu, neceļot prasību tiesā, nosūtot Pārdevējam rakstisku paziņojumu. Turklāt Pārdevējam ir tiesības piedzīt (ieturēt) līgumsodu par Līguma vienpusēju atcelšanu, kas sastāda 15% no Projekta cenas”.

Saskaņā ar *PTAL* 5.panta pirmo daļu līgumos, ko patērētājs slēdz ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojumu sniedzēju, līgumslēdzējām pusēm ir vienlīdzīgas tiesības. Savukārt minētā panta otrās daļas 5.punkts nosaka, ka līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām. No minētajiem *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu* noteikumiem izriet, ka gadījumā, kad Patērētāji lauž *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu* pārdevēja vainas dēļ, Patērētāji saņem atpakaļ iemaksāto avansa summu un līgumsodu 1% apmērā par katru mēnesi no apmaksātās summas par laika periodu no pircēja avansa saņemšanas līdz pircēja paziņojuma saņemšanai par *Priekšlīguma par dzīvokļa pirkumu* laušanu. Savukārt gadījumos, kad *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu* Patērētāji lauž savas vainas dēļ, tad pārdevējs saņem līgumsodu par līguma laušanu Patērētāja iemaksātās avansa summas apmērā. Ņemot vērā, ka no *Priekšlīgumā par dzīvokļa pirkumu 5.1.1., 5.1.2. un 5.1.3.apakšpunkta* izriet, ka Patērētājiem līdz 2006.gada

10.decembrim jāveic trīs avansa maksājumi kopsummā Ls 42520, 00 (Ls 45126,00) apmērā, *PTAC* secina, ka gadījumā, kad *Priekšlīgusi par dzīvokļa pirkumu* tiks lauzts *Patērētāja* vainas dēļ, pārdevējs kā līgumsodu paturēs *Patērētāja* iemaksāto avansa summu Ls 42520,00 apmērā, savukārt gadījumā, kad *Priekšlīgumi par dzīvokļa pirkumu* tiks lauzti pārdevēja vainas dēļ, pārdevējam būs jāatmaksā *Patērētājiem* iemaksātā avansa summa Ls 42520,00 apmērā un līgumsods 1% apmērā no Ls 42520,00. *PTAC* norāda, ka tādējādi *Patērētāji* tiek nostādīti nevienlīdzīgā stāvoklī.

Tāpat *PTAC* norāda, ka 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. Savukārt *PTAL* 30.pants nosaka, ja patērētājs nesaņem precīzi līgumā noteiktajā termiņā vai ja pakalpojums no patērētāja neatkarīgu iemeslu dēļ nav izpildīts līgumā noteiktajā termiņā un patērētājs vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā, patērētājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no līguma, saņemot samaksāto priekšapmaksu un pieprasīt radīto zaudējumu atlīdzību, izņemot gadījumu, kad pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs ir rakstveidā vienojies ar patērētāju par termiņa nokavējumu. Ņemot vērā minēto, *Sabiedrībai Priekšlīgumos par dzīvokļa pirkumu* ir jāiekļauj noteikums, kas nodrošinātu *Patērētājiem* tiesības vienpusēji atkāpties no *Priekšlīgumiem par dzīvokļa pirkumu*, saņemot samaksāto priekšapmaksu un pieprasīt radīto zaudējumu atlīdzību gadījumā, ja no *Patērētājiem* neatkarīgu iemeslu dēļ *Patērētāji* nesaņem konkrēto pakalpojumu līgumā noteiktajā termiņā, neatkarīgi no tā, vai pakalpojuma sniegšana tiek kavēta īslaicīgi vai ilglaicīgi. *PTAC* norāda, ka no *Priekšlīguma par dzīvokļa pirkumu* **8.4.apakšpunkta** būtu jāizslēdz frāze „ilglaicīga nokavējuma gadījumā”.

Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* secina, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas pirmo punktu kontekstā ar 5.panta otrās daļas 5.punktu, *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu* **8.7.apakšpunkts** daļā, kas paredz, ka „pārdevējam ir tiesības piedzīt (ieturēt) līgumsodu par Līguma vienpusēju atcelšanu, kas sastāda 15% no projekta cenas” kontekstā ar *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu* **8.3.apakšpunktu** un **8.4.apakšpunktā** iekļauto noteikumu „ilglaicīga nokavējuma gadījumā” ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums un ir atbilstoši grozāms vai izslēdzams no līguma.

3. Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu 8.7.apakšpunkts paredz: „Pircējam ir tiesības vienpusēji atcelt šo Līgumu, neceļot prasību tiesā, nosūtot Pārdevējam rakstisku paziņojumu. Turklāt Pārdevējam ir tiesības piedzīt (ieturēt) līgumsodu par Līguma vienpusēju atcelšanu, kas sastāda 15% no Projekta cenas”. *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu* **8.9.apakšpunkts** nosaka: „Ja pircējs atsakās no Līguma komplekta parakstīšanas (tajā skaitā no viena no līgumiem, kas ietilpst Līgumu komplektā), tad šis līgums tiks uzskatīts par vienpusēji atceltu Pircēja vainas dēļ, iestājoties visām sekām, kas paredzētas šī līguma 8.7.apakšpunktā”.

No šiem *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu* apakšpunktiem izriet, ka *Patērētājiem*, izmantojot vienpusējās atkāpšanās tiesības, pārdevējs ir tiesīgs ieturēt *Patērētāju* samaksāto summu. Skatot šos *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu*

noteikumus kontekstā ar pārējiem to noteikumiem, *PTAC* konstatē, ka *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu* saturā nav iekļauts noteikums, ka, ja *Priekšlīgumi par dzīvokļa pirkumu* tiek laužti no pārdevēja puses, *Patērētājiem* ir tiesības saņemt ekvivalentu summu. *PTAC* secina, ka tādējādi *Patērētāji* tiek nostādīti 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 pakalpojuma sniedzējs 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 pakalpojuma sniedzējam paturēt patērētāja samaksāto summu, ja patērētājs atkāpjas no līguma, bet neparedz patērētājam tādu pašu iespēju, proti, saņemt ekvivalentu summu, ja pakalpojuma sniedzējs atkāpjas no līguma.

Vadoties no augstāk minētā, *PTAC* norāda, ka *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu* **8.7.apakšpunktu** daļā, kas paredz, ka: „pārdevējam ir tiesības piedzīt (ieturēt) līgumsodu par Līguma vienpusēju atcelšanu, kas sastāda 15% no projekta cenas” un **8.9.apakšpunkta** noteikumi saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1. un 10.punktu ir atzīstami par netaisnīgiem līguma noteikumiem un ir atbilstoši grozāmi vai izslēdzami no *Priekšlīgumiem par dzīvokļa pirkumu*.

4. Saskaņā ar *Priekšlīgumu par autostāvvietas pirkumu* **6.3.apakšpunktu** „Pārdevēja īslaicīga nokavējuma iestāšanās gadījumā (Līguma 6.2.1.p.) Pārdevējs pēc Pircēja pieprasījuma maksā līgumsodu par nokavējumu 1% (viens procents) apmērā no Avansa summas, kuru Pircējs samaksājis Pārdevējam par katru nokavējuma mēnesi. Minētā līgumsoda samaksa notiek tādā veidā, ka līgumsods tiek ieskaitīts Galīgās cenas samaksā”. *Priekšlīgumu par autostāvvietas pirkumu* **6.4.apakšpunkts** paredz, ka „Pārdevēja ilglaicīga nokavējuma iestāšanās gadījumā (Līguma 6.2.2.p.) Pircējam ir tiesības vienpusēji atcelt šo Līgumu, nosūtot rakstisku paziņojumu, neceļot prasību tiesā. Pārdevējam jāatdod pircējam no Pircēja saņemtais Avanss 10 (desmit) darba dienu laikā pēc šāda paziņojuma saņemšanas, kā arī papildus jāsamaksā līgumsods 1% apmērā no Avansa summas apmērā par mēnesi no apmaksātās summas par laiku no pircēja Avansa saņemšanas līdz Pircēja paziņojuma saņemšanai par šī Līguma laušanu”.

Saskaņā ar *PTAL* 5.panta pirmo daļu līgumos, ko patērētājs slēdz ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojumu sniedzēju, līgumslēdzējām pusēm ir vienlīdzīgas tiesības. Savukārt minētā panta otrās daļas 5.punkts nosaka, ka līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām. No minētajiem *Priekšlīgumu par autostāvvietas* noteikumiem izriet, ka gadījumā, kad *Patērētāji* lauž *Priekšlīgumu par autostāvvietas pirkumu* pārdevēja vainas dēļ, *Patērētāji* saņem atpakaļ iemaksāto avansa summu un līgumsodu 1% apmērā par katru mēnesi

no apmaksātās summas par laika periodu no pircēja avansa saņemšanas līdz pircēja paziņojuma saņemšanai par *Priekšlīguma par autostāvvietas pirkumu* laušanu. Savukārt gadījumos, kad *Priekšlīgumu par autostāvvietas pirkumu Patērētāji* lauž savas vainas dēļ, tad pārdevējs saņem līgumsodu par līguma laušanu *Patērētāju* iemaksātās avansa summas apmērā. Ņemot vērā, ka no *Priekšlīgumu par autostāvvietas pirkumu* 4.1.1.apakšpunkta izriet, ka *Patērētājiem* avansā maksājamā summa ir Ls 3000,00, *PTAC* secina, ka gadījumā, kad *Priekšlīgumi par autostāvvietas pirkumu* tiks laužti *Patērētāju* vainas dēļ, pārdevējs kā līgumsodu paturēs *Patērētāju* iemaksāto avansa summu **Ls 3000,00 apmērā**, savukārt gadījumā, kad *Priekšlīgumi par autostāvvietas pirkumu* tiks laužti pārdevēja vainas dēļ, pārdevējam būs jāatmaksā *Patērētājiem* *Patērētāju* iemaksātā avansa summa Ls 3000,00 apmērā un līgumsods **1% apmērā no Ls 3000,00**. *PTAC* norāda, ka tādējādi *Patērētāji* tiek nostādīti nevienlīdzīgā stāvoklī.

Tāpat *PTAC* norāda, ka 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. Savukārt *PTAL* 30.pants nosaka, ja patērētājs nesaņem precīzi līgumā noteiktajā termiņā vai ja pakalpojums no patērētāja neatkarīgu iemeslu dēļ nav izpildīts līgumā noteiktajā termiņā un patērētājs vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā, patērētājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no līguma, saņemt samaksāto priekšapmaksu un pieprasīt radīto zaudējumu atlīdzību, izņemot gadījumu, kad pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs ir rakstveidā vienojies ar patērētāju par termiņa nokavējumu. Ņemot vērā minēto, *Sabiedrībai Priekšlīgumos par autostāvvietas pirkumu* ir jāiekļauj noteikums, kas nodrošinātu *Patērētājiem* tiesības vienpusēji atkāpties no *Priekšlīgumu par autostāvvietas pirkumu*, saņemt samaksāto priekšapmaksu un pieprasīt radīto zaudējumu atlīdzību gadījumā, ja no *Patērētājiem* neatkarīgu iemeslu dēļ *Patērētāji* nesaņem konkrēto pakalpojumu līgumā noteiktajā termiņā, neatkarīgi no tā, vai pakalpojuma sniegšana tiek kavēta īslaicīgi vai ilglaicīgi. *PTAC* norāda, ka no *Priekšlīguma par autostāvvietas pirkumu* 6.4.apakšpunkta būtu jāizslēdz frāze „ilglaicīga nokavējuma gadījumā”.

Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* secina, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas pirmo punktu kontekstā ar 5.panta otrās daļas piekto punktu, *Priekšlīgumu par autostāvvietas pirkumu* **6.4.apakšpunktā** iekļautais noteikums „ilglaicīga nokavējuma gadījumā” ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums un ir atbilstoši grozāms vai izslēdzams no līguma.

5. Priekšlīgumu par autostāvvietas pirkumu 6.6.apakšpunkts paredz: „Pircējam ir tiesības vienpusēji atcelt šo Līgumu, neceļot prasību tiesā, nosūtot Pārdevējam rakstisku paziņojumu. Turklāt Pārdevējam ir tiesības piedzīt (ieturēt) līgumsodu par Līguma vienpusēju atcelšanu, kas sastāda 15% no galīgās cenas”. *Priekšlīgumu par autostāvvietas pirkumu* **6.8.apakšpunkts** nosaka: „Ja pircējs atsakās no Līguma komplekta parakstīšanas (tajā skaitā no viena no līgumiem, kas ietilpst Līgumu komplektā) vai pienācīgi neizpilda šī Līguma 3.5.punktā noteiktos pienākumus, tas šis līgums tiks uzskatīts par vienpusēji izbeigtu Pircēja vainas dēļ, iestājoties visām sekām, kas paredzētas šī Līguma 6.6.apakšpunktā, t.sk.,

Pārdevējam ir tiesības piedzīt (ieturēt no Avansa) no pircēja šī Līguma 6.6.punktā noteikto līgumsodu”.

No šiem *Priekšlīgumu par autostāvvietas pirkumu* apakšpunktiem izriet, ka *Patērētājiem*, izmantojot vienpusējās atkāpšanās tiesības, pārdevējs ir tiesīgs ieturēt *Patērētāju* samaksāto summu. Skatot šos *Priekšlīgumu par autostāvvietas pirkumu* noteikumus kontekstā ar pārējiem to noteikumiem, *PTAC* konstatē, ka *Priekšlīgumu par autostāvvietas pirkumu* saturā nav iekļauts noteikums, ka, ja *Priekšlīgumi par autostāvvietas pirkumu* tiek laužti no pārdevēja puses, *Patērētājiem* ir tiesības saņemt ekvivalentu summu. *PTAC* secina, ka tādējādi *Patērētāji* tiek nostādīti 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 pakalpojuma sniedzējs 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 pakalpojuma sniedzējam paturēt patērētāja samaksāto summu, ja patērētājs atkāpjas no līguma, bet neparedz patērētājam tādu pašu iespēju, proti, saņemt ekvivalentu summu, ja pakalpojuma sniedzējs atkāpjas no līguma.

Vadoties no augstāk minētā, *PTAC* norāda, ka *Priekšlīgumu par autostāvvietas pirkumu* **6.6.apakšpunkts** daļā, kas paredz, ka „pārdevējam ir tiesības piedzīt (ieturēt) līgumsodu par Līguma vienpusēju atcelšanu, kas sastāda 15% no galīgās cenas” un **6.8.apakšpunkta** noteikumi ir atzīstami par netaisnīgiem līguma noteikumiem atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 1. un 10.punktam, līdz ar to *Priekšlīgumu par autostāvvietas pirkumu* **6.6.** un **6.8.apakšpunkta** noteikumi ir attiecīgi grozāmi vai izslēdzami no *Priekšlīgumiem par autostāvvietas pirkumu*.

PTAC norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta astotās daļas noteikumiem, ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja un patērētāja noslēgtajā līgumā ietvertie netaisnīgie līguma noteikumi pēc patērētāja prasības atzīstami par spēkā neesošiem, bet līgums paliek spēkā, ja tas var pastāvēt arī turpmāk, kad izslēgti netaisnīgie līguma noteikumi.

Ņemot vērā visu iepriekš minēto, *PTAC* saskaņā ar *Civillikuma* 2017.pantu, *PTAL* 3.panta 2.punktu, 5.panta pirmo daļu, 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, 6.panta trešās daļas 1., 5. un 10.punktu, 6.panta piekto, sesto, septīto un astoto daļu un 30.pantu, pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtais daļas 4. un 6.punktu un astotās daļas pirmo punktu, kā arī desmito daļu, **uzdod Sabiedrībai:**

pārtraukt pildīt ar *Patērētāju Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu* 1.7.apakšpunkta noteikumus daļā, kas paredz, ka „apmaksājamās platības izmērs var atšķirties no atbilstošās projekta dzīvojamās platības līdz 8%”,

8.4.apakšpunktā iekļauto noteikumu daļā, kas paredz patērētāja tiesības atkāpties no *Priekšlīgumiem par dzīvokļa pirkumu* tikai ilglaicīga nokavējuma gadījumā, 8.7.apakšpunktu daļā, kas paredz, ka „*pārdevējam ir tiesības piedzīt (ieturēt) līgumsodu par Līguma vienpusēju atcelšanu, kas sastāda 15% no projekta cenas*” un 8.9.apakšpunkta noteikumu un *Priekšlīgumu par autostāvvietas pirkumu* 6.4.apakšpunktā iekļauto noteikumu daļā, kas paredz patērētāja tiesības atkāpties no *Priekšlīgumiem par autostāvvietas pirkumu* tikai ilglaicīga nokavējuma gadījumā, 6.6.apakšpunktu daļā, kas paredz, ka „*pārdevējam ir tiesības piedzīt (ieturēt) līgumsodu par Līguma vienpusēju atcelšanu, kas sastāda 15% no galīgās cenas*” un 6.8.apakšpunkta noteikums;

pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos identiska satura līguma noteikumus kā *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu* 1.7.apakšpunkta noteikumus daļā, kas paredz, ka „*apmaksājamās platības izmērs var atšķirties no atbilstošās projekta dzīvojamās platības līdz 8%*”, 8.4.apakšpunktā iekļauto noteikumu daļā, kas paredz patērētāja tiesības atkāpties no *Priekšlīgumiem par dzīvokļa pirkumu* tikai ilglaicīga nokavējuma gadījumā, 8.7.apakšpunktu daļā, kas paredz, ka „*pārdevējam ir tiesības piedzīt (ieturēt) līgumsodu par Līguma vienpusēju atcelšanu, kas sastāda 15% no projekta cenas*” un 8.9.apakšpunkta noteikums un *Priekšlīgumu par autostāvvietas pirkumu* 6.4.apakšpunktā iekļauto noteikumu daļā, kas paredz patērētāja tiesības atkāpties no *Priekšlīgumiem par autostāvvietas pirkumu* tikai ilglaicīga nokavējuma gadījumā, 6.6.apakšpunktu daļā, kas paredz, ka „*pārdevējam ir tiesības piedzīt (ieturēt) līgumsodu par Līguma vienpusēju atcelšanu, kas sastāda 15% no galīgās cenas*” un 6.8.apakšpunkta noteikums, kurus patērētājs un *Sabiedrība* nav atsevišķi apsprieduši;

mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas grozīt patērētājiem piedāvātajos pirkuma līguma projektos identiska satura līguma noteikumus kā *Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu* 1.7.apakšpunkta noteikumus daļā, kas paredz, ka „*apmaksājamās platības izmērs var atšķirties no atbilstošās projekta dzīvojamās platības līdz 8%*”, 8.4.apakšpunktā iekļauto noteikumu daļā, kas paredz patērētāja tiesības atkāpties no *Priekšlīgumiem par dzīvokļa pirkumu* tikai ilglaicīga nokavējuma gadījumā, 8.7.apakšpunkts daļā, kas paredz, ka „*pārdevējam ir tiesības piedzīt (ieturēt) līgumsodu par Līguma vienpusēju atcelšanu, kas sastāda 15% no projekta cenas,*” un 8.9.apakšpunkta noteikumu un *Priekšlīgumu par autostāvvietas pirkumu* 6.4.apakšpunktā iekļauto noteikumu daļā, kas paredz patērētāja tiesības atkāpties no *Priekšlīgumiem par dzīvokļa pirkumu* tikai ilglaicīga nokavējuma gadījumā, 6.6.apakšpunktu daļā, kas paredz, ka „*pārdevējam ir tiesības piedzīt (ieturēt) līgumsodu par Līguma vienpusēju atcelšanu, kas sastāda 15% no galīgās cenas,*” un 6.8.apakšpunkta noteikums;

mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta nolemjotās daļas 1.1., 1.2. un 1.3.punkta izpildi, atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem (tai skaitā, iesniedzot pārstrādātos patērētājiem piedāvātos līguma noteikumus).

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.Vītoļņa

(zīmogs)

IZRAKSTS PAREIZS