

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 „Forburga”
Reģ.Nr.40003564582
Bērzaunes ielā 6a
Rīgā, LV-1039

(...)

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem

Rīgā

2008.gada 19.septembrī

Nr.48 -lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrs (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada 9.jūnijā saņēma 2008.gada 9.maija (...) (turpmāk – *Patērētāja*) iesniegumu (turpmāk – *Iesniegums*) par noslēgto Pirkuma līgumu (...) (turpmāk – *Pirkuma līgums*) ar SIA „Forburga” (turpmāk – *Sabiedrība*).

Iesniegumā, citā starpā, izteikts lūgums *PTAC* izvērtēt *Līguma* noteikumu atbilstību patērētāju tiesību aizsardzības normām.

PTAC, izskatot lietā esošos materiālus, konstatē:

1. 2007.gada 29.martā *Patērētāja* ar *Sabiedrību* noslēdza *Pirkuma līgumu* par dzīvokļa iegādi (...), Siguldā (turpmāk – *Dzīvoklis*).
2. 2008.gada 9.jūnijā *PTAC* saņēma *Patērētājas Iesniegumu* ar lūgumu izvērtēt *Pirkuma līguma* noteikumu atbilstību patērētāju tiesību aizsardzības normām.
3. 2008.gada 24.jūlijā *PTAC* nosūtīja *Sabiedrībai* vēstuli Nr.(...), kurā *PTAC* aicināja *Sabiedrību* iesniegt pierādījumus par *Pirkuma līguma* noteikumu apspriešanu *Sabiedrības* un *Patērētājas* starpā. *PTAC* pieprasīja *Sabiedrībai* iesniegt rakstveida paskaidrojumu par *Pirkuma līguma* 4.1., 4.2. 4.3.punktiem, kā arī pieprasīja sniegt rakstveida paskaidrojumu par *Iesniegumā* minēto, saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 62.panta pirmo daļu izteikt *Sabiedrības* viedokli par *Pirkuma līguma* noteikumu atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) un citu normatīvo aktu prasībām, sniegt informāciju par veiktajām darbībām, lai novērstu netaisnīgu līguma noteikumu piedāvāšanu, sniegt informāciju, vai šādi līgumi kā *Pirkuma līgums*

tiek piedāvāti citām personām, kas atbilst *PTAL* 1.panta 3.punktā noteiktai patērētājam definīcijai, kā arī iesniegt divu ar patērētājiem noslēgtu pirkuma līgumu kopijas un patērētājiem piedāvātā pirkuma līguma projektu.

4. 2008.gada 8.augustā *PTAC* saņēma *Sabiedrības* 2008.gada 6.augusta atbildes vēstuli Nr.(...) (turpmāk – *Vēstule*). *Vēstulē* norādīts, ka *Sabiedrībā* kopš *Pirkuma līguma* sagatavošanas dienas ir notikusi ievērojama darbinieku maiņa, kā rezultātā nav saglabājušās ne *Patērētājam* nosūtītās, ne no viņas saņemtās elektroniskā pasta vēstules. *Sabiedrība* paskaidro, ka *Patērētājam* pirms *Pirkuma līguma* noslēgšanas bija iespējams mainīt viņu neapmierinošos sagatavotā pirkuma līguma projekta punktus, ko varot apliecināt toreizējie *Sabiedrības* projektu vadītāji (...) un (...). *Sabiedrība* norāda, ka ir pievienojusi *Vēstulei* divu ar patērētājiem noslēgtu pirkuma līgumu kopijas, kuros redzams, ka pirkuma līguma noteikumi nav identiski un tajos ir mainīti punkti, kuri nav apmierinājuši dzīvokļu pircējus.

Sabiedrība paskaidro, ka *Pirkuma līguma* 4.3.punktā minētais domāts kā pārdevēja tiesību aizsardzība gadījumā, ja pircēja darbības vai bezdarbības dēļ noteiktajā termiņā nav iespējams parakstīt nodošanas – pieņemšanas aktu. *Sabiedrība* norāda, ka komunālie maksājumi *Patērētājam* bija jāmaksā tikai sākot ar nodošanas – pieņemšanas akta parakstīšanas brīdi, to pierādot gan tas, ka nodošanas – pieņemšanas aktā ir norādīti elektrības, karstā un aukstā ūdens skaitītāju rādītāji uz *Dzīvokļa* nodošanas brīdi, gan nama apsaimniekotāja SIA „Labo Namu Aģentūra” izrakstītie rēķini, kur maksa par komunālajiem pakalpojumiem parādās tikai par 2007.gada jūlija mēnesi.

Sabiedrība paskaidro, ka *Pirkuma līguma* 5.5.punktā ir norādīts garantijas termiņš, kurā var pieteikt prasības *Sabiedrībai* par defektu novēršanu, kas atbilst Latvijas Republikas normatīvajos aktos noteiktajam termiņam – 24 mēneši. *Sabiedrība* norāda, ka neuzņemas papildus saistības, tikai Latvijas Republikas normatīvajos aktos norādītās. *Pirkuma līguma* 5.5.punktā norādītais garantijas termiņš domāts kā papildu informācija patērētājam par viņa tiesībām iesniegt pretenzijas par konstatētajiem defektiem un pārdevēja pienākumiem konstatētos defektus novērst garantijas laikā.

Attiecībā uz *Pirkuma līguma* 5.8.punktu, *Sabiedrība* norāda, ka nepiekrīt *PTAC* 2008.gada 24.jūlija vēstulē Nr.(...) teiktajam, ka *Patērētājam* ir tiesības pieprasīt līgumsoda samaksu. *Sabiedrība* atzīmē, ka *Pirkuma līgums* neparedz līgumsodu un tas arī netiek paredzēts Latvijas Republikas normatīvajos aktos. *Sabiedrība* paskaidro, ka saskaņā ar *Civillikuma* 1717.pantu līgumsoda apmēru nosaka līdzēji savstarpēji vienojoties, un šādā gadījumā tas nav paredzēts. *Sabiedrība* atzīmē, ka *Civillikumā* zaudējumiem ir atvēlēta atsevišķa nodaļa, kurā ir noteikts gan tas, ka par atsevišķiem zaudējumiem ir jāatbild tikai tad, ja puse to noteikti ir apņēmusies, gan tas, ka pašam cietušajam ir tiesība prasīt zaudējumu atlīdzību tikai tad, ja viņš pats nav varējis novērst zaudējumus ievērojot rūpību. *Sabiedrība* norāda, ka *Civillikuma* 1785.pants paredz, ka

līgumā var ierobežot zaudējumu atlīdzības apmēru, kas arī šajā gadījumā *Pirkuma līgumā* esot izdarīts.

Sabiedrība norāda, ka *Pirkuma līguma* 6.5.punktā noteiktais līgumsods 6% apmērā ir samērīgs, jo *Pirkuma līguma* 6.6.punktā pārdevējam tāpat ir noteikts līgumsoda maksimālais apmērs 6%. Līdz ar to līgumsods abām pusēm ir samērīgs. *Sabiedrība* norāda, ka *Pirkuma līguma* 6.5. un 6.6.punkti jau ir zaudējuši savu spēku, jo, pamatojoties uz šiem *Pirkuma līguma* punktiem, iespēja izbeigt *Pirkuma līgumu* bija tikai konkrētu *Pirkuma līguma* punktu kavējuma izpildes dēļ. *Sabiedrība* norāda, ka šie *Pirkuma līguma* punkti ir abpusēji izpildīti.

Sabiedrība Vēstulei pievienojusi divas noslēgtu *pirkuma līgumu* kopijas – vienu ar patērētāju, otru ar juridisku personu.

5. 2008.gada 20.augustā *PTAC* nosūtīja *Sabiedrībai* vēstuli Nr.(...), kurā *PTAC*, pamatojoties uz *Administratīvā procesa likuma* 59.panta pirmo daļu un *PTAL* 6.panta septīto daļu, aicināja *Sabiedrību* līdz 2008.gada 3.septembrim sniegt pierādījumus un liecības, kas apliecinātu, ka *pirkuma līguma* projekta punkti tika savstarpēji apspriesti *Patērētājas* un *Sabiedrības* starpā.

6. 2008.gada 5.septembrī *PTAC* saņēma (...) (*Sabiedrības* projektu vadītāja *Pirkuma līguma* slēgšanas laikā) 2008.gada 3.septembra paskaidrojumu (turpmāk – *Paskaidrojums*), kurā norādīts, ka 2007.gada februāra, marta mēnesī *Patērētājai* tika elektroniski nosūtīts sagatavotais *Pirkuma līgums* par *Dzīvokļa* iegādi, elektroniski tas tika saskaņots, nekādas būtiskas iebildes no *Patērētājas* puses *Sabiedrība* nesaņēma. Saņemtās iebildes tika labotas. *Paskaidrojumā* minēts, ka sūtītie epasti nav saglabāti, jo, mainot Baibas Kalniņas e-pasta programmu, iepriekšējos epastus nebija iespējams saglabāt. *Paskaidrojumā* norādīts, ka paralēli juridisko jautājumu saskaņošanai, *Patērētāja*, kopā ar tā laikā atbildīgo projektu vadītāju (...), veica tehnisko jautājumu saskaņošanu, diemžēl (...) vairs *Sabiedrībā* nestrādā. Parakstot *Pirkuma līgumu*, *Patērētājai* nebija nekādu iebildumu par *Pirkuma līguma* parakstīšanu, ko arī apliecinot pats *Pirkuma līguma* teksts, kuru *Patērētāja* ar savu parakstu apliecinājusi. *Paskaidrojumā* norādīts, ka vienīgā neprecizitāte atklājusies *Pirkuma līguma* tehniskajā aprakstā, kas arī uz vietas tikusi izlabota. *Paskaidrojumā* arī norādīts, ka *Patērētāja* bija pilnībā iepazinusies ar *Pirkuma līguma* nosacījumiem un nav nekāda pamata uzskatīt, ka *Pirkuma līgums* ir *Patērētājai* nelabvēlīgs.

PTAC saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtais daļas 4., 6.punkta un Ministru kabineta 2006.gada 1.augusta noteikuma Nr.632 „*Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums*” 4.13.apakšpunkta noteikumiem ir izvērtējis *Pirkuma līguma* atbilstību *PTAL* prasībām savas kompetences ietvaros un norāda sekojošo:

1. No lietā esošajiem materiāliem secināms, ka *Patērētāja* ir uzskatāma par patērētāju *PTAL* 1.panta 3.punkta izpratnē, savukārt *Sabiedrība* ir atzīstama

par pārdevēju atbilstoši *PTAL* 1.panta 5.punktam, līdz ar to *Pirkuma līguma* noteikumiem ir jāatbilst *PTAL* prasībām.

2. 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.

3. *PTAL* 6.panta piektajā daļā noteikts, ka „*Līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam līdz ar to 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 ietekmēt tā saturu. Turklāt atbilstoši *PTAL* 6.panta sestajai daļai „*Ja ir apspriesti līguma atsevišķi 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. Teorētiska iespēja apspriest katru līgumu noteikumu atsevišķi nepierāda, ka konkrētajā gadījumā ir notikusi. (*sk. Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedums lietā Nr.C30519003 motīvu daļas 14.punktu*).

PTAC atzīmē, ka no *Paskaidrojumā* minētā izriet, ka *Sabiedrība* nosūtīja *Patērētājam* jau iepriekš sagatavotu līguma projektu, kas saskaņā ar *PTAL* 6.panta piekto daļu nozīmē, ka *Patērētājam* nebija iespējams ietekmēt *Pirkuma līguma* projekta noteikums, izņemot *Pirkuma līguma* būtiskās sastāvdaļas. Līdz ar to uzskatāms, ka *Pirkuma līguma* noteikumi netika savstarpēji apspriesti *Sabiedrības* un *Patērētājas* starpā.

PTAC norāda, ka *Paskaidrojumā* sniegtā informācija nav uzskatāma par pierādījumu tam, ka *Pirkuma līguma* noteikumi tika savstarpēji apspriesti *Patērētājas* un *Sabiedrības* starpā atbilstoši *PTAL* 6.panta septītajai daļai. *PTAC* norāda, ka *Paskaidrojumā* ietvertā informācija norāda, ka *Sabiedrības* un *Patērētājas* starpā tika apspriesti atsevišķi *Pirkuma līguma* noteikumi, proti, *Pirkuma līguma* būtiskās sastāvdaļas. *PTAC* paskaidro, ka šāda *Pirkuma līguma* noteikumu apspriešana nepierāda to, ka *Patērētājas* un

Sabiedrības starpā savstarpēji tika apspriesti arī pārējie *Pirkuma līguma* noteikumi. Ņemot vērā iepriekš minēto, uzskatāms, ka *Pirkuma līguma* noteikumi *Sabiedrības* un *Patērētājas* starpā netika savstarpēji apspriesti, izņemot *Līguma* būtiskās sastāvdaļas.

PTAC ņem vērā to, ka *Sabiedrības* atsūtītā ar patērētāju noslēgtā līguma kopija satur līdzīgus noteikumus kā *Pirkuma līgums*.

4. *Pirkuma līguma* 4.3.punktā noteikts, ka „*Pircējs* uzsāk maksāt apsaimniekošanas, komunālo pakalpojumu un citus ar īpašuma ekspluatāciju saistītos maksājumus ar brīdi, kad attiecīgajā zemesgrāmatas nodalījumā ir nostiprinātas *Pircēja* īpašuma tiesības uz *Īpašumu*. Ja *pircējs* atsakās parakstīt šī *Līguma* 4.1.punktā minētā *Nodošanas – pieņemšanas aktu*, tas neatbrīvo *Pircēju* no pienākuma maksāt apsaimniekošanas, komunālo pakalpojumu un citus ar *Īpašuma ekspluatāciju* saistītos maksājumus”. *PTAC* 2008.gada 24.jūlija vēstulē Nr.(...) norādīja, ka apsaimniekošanas, komunālo pakalpojumu un citus ar īpašuma ekspluatāciju saistītos maksājumus *Patērētāja* sāk maksāt ar brīdi, kad sāk dzīvot savā īpašumā, nevis ar brīdi, kad īpašums reģistrēts attiecīgās zemesgrāmatu nodalījumā. Savukārt *Sabiedrība* 2008.gada 6.augustā vēstulē Nr.(...) norāda, ka komunālos maksājumus *Patērētājam* bijis jāmaksā tikai sākot ar nodošanas – pieņemšanas akta parakstīšanas brīdi un to pierādot gan nodošanas – pieņemšanas aktā norādītie elektrības, karstā un aukstā ūdens skaitītāju rādītāji, gan arī nama apsaimniekotāja SIA „*Labo Namu Aģentūra*” izrakstītie rēķini. *Sabiedrības* iepriekš minētajai vēstulei pievienotajos namu apsaimniekotāja SIA „*Labo Namu Aģentūra*” rēķinos par 2007.gada maiju un jūniju ir redzams, ka *Patērētājam* bija jāmaksā apsaimniekošanas izdevumi, kā arī uzkrājuma fonds attiecīgi par 2007.gada maija un jūnija mēnesi.

Sabiedrība 2008.gada 6.augustā vēstulē Nr.(...) norāda, ka *Pirkuma līguma* 4.3.punktā minētais ir domāts kā *Sabiedrības* tiesību aizsardzība gadījumā, ja *Patērētājas* darbības vai bezdarbības dēļ noteiktajā termiņā nav iespējams parakstīt nodošanas-pieņemšanas aktu. Līdz ar to nav saprotams, kāda ir *Patērētājas* tiesību aizsardzība gadījumā, ja *Sabiedrības* darbības vai bezdarbības vai no *Patērētājas* neatkarīgu apstākļu dēļ nav iespējams parakstīt nodošanas – pieņemšanas aktu noteiktajā termiņā. Līdz ar to šāds *Pirkuma līguma* 4.3.punkts daļā, kas paredz: „(...) *Ja pircējs* atsakās parakstīt šī *Līguma* 4.1.punktā minētā *Nodošanas – pieņemšanas aktu*, tas neatbrīvo *Pircēju* no pienākuma maksāt apsaimniekošanas, komunālo pakalpojumu un citus ar *Īpašuma ekspluatāciju* saistītos maksājumus”, ir netaisnīgs līguma noteikums saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu un *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu. *PTAC* norāda, ka *Pirkuma līguma* 4.3.punktu nepieciešams precizēt, nosakot tajā, ka „*Ja pircējs* nepamatoti atsakās parakstīt šī *Līguma* 4.1.punktu (...)”.

5. *Pirkuma līguma* 5.5.punkts nosaka, ka „*Pārdevējs* apliecina, ka būvdarbu garantijas termiņš ir 24 (divdesmit četri) mēneši no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pieņemšanas ekspluatācijas dienas”. *PTAL* 16.panta pirmā

daļa paredz: „*Garantija ir ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja apliecinājums, ka prece vai pakalpojums, vai to sastāvdaļa noteiktu laiku saglabās lietošanas īpašības, drošumu un izpildījumu un ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs uzņemas papildu saistības, kas nav paredzētas šajā likumā un citos normatīvajos aktos*”. Savukārt PTAL 16.panta otrā daļa paredz: „*Garantija dodama rakstveidā, tā ir brīvi pieejama pirms preces iegādāšanās vai pakalpojuma saņemšanas, un tajā skaidri norādīti nosacījumi prasījuma pieteikšanai attiecībā uz garantiju, garantijas termiņš — laikposms, uz kuru attiecināta garantija, kā arī garantijas devēja nosaukums (firma) vai vārds, uzvārds un adrese. Garantijā norāda, ka patērētājam ir noteiktas tiesības saskaņā ar normatīvajiem aktiem un ka garantija šīs tiesības neietekmē. Ja garantija neatbilst šiem noteikumiem, tas neietekmē garantijas derīgumu un patērētājs ir tiesīgs pieprasīt, lai garantija tiktu izpildīta*”. PTAC norāda, ka Sabiedrības Pirkuma līguma 5.5.punktā noteiktais „garantijas termiņš ir 24 mēneši” nav garantija PTAL izpratnē, jo no Pirkuma līguma noteikumiem nav redzams, ka Sabiedrība uzņemtos kādas **papildus saistības**. PTAC vērš uzmanību uz to, ka saskaņā ar PTAL 27.panta pirmo daļu patērētājam ir tiesības pieteikt prasījumu par preces vai pakalpojuma neatbilstību līguma noteikumiem divu gadu laikā no preces iegādes vai pakalpojuma saņemšanas dienas. Konkrētajā gadījumā termiņš „garantijas termiņš” tiek lietots nepamatoti. Tādējādi PTAC norāda, ka, lai Sabiedrības patērētājiem piedāvāto „garantijas termiņu” varētu uzskatīt par garantiju PTAL izpratnē, tad saskaņā ar PTAL 16.panta pirmo daļu Sabiedrībai ir jāuzņemas **papildus saistības, kas nav paredzētas šajā likumā un citos normatīvajos aktos**. Piemēram, ja ražotājs vai pārdevējs precei vai pakalpojuma sniedzējs pakalpojumam ir devis garantiju, tad pēc PTAL noteiktā divu gadu termiņa beigām pēc preces iegādāšanās vai pakalpojuma saņemšanas dienas patērētājs ir tiesīgs pieteikt prasījumu visā atlikušajā garantijas termiņa laikā saskaņā ar garantijas dokumentā norādītajiem nosacījumiem.

6. Pirkuma līguma 5.8.punkts nosaka, ka „*Sakarā ar konstatētajiem kvalitātes trūkumiem būvdarbu garantijas termiņa laikā Pārdevējs ir atbildīgs vienīgi par to novēršanas izmaksām, bet nav atbildīgs par citiem iespējamiem zaudējumiem, kas Pircējam no šiem kvalitātes trūkumiem varētu rasties*”. PTAC norāda, ka Sabiedrība ar šādu Pirkuma līguma noteikumu nepamatoti samazina savu atbildību, jo Sabiedrība atbild par kvalitātes trūkumiem būvdarbu garantijas termiņa laikā un ir atbildīga tikai par to novēršanas izmaksām, bet nav atbildīga par citiem iespējamiem zaudējumiem, kas pircējam (*Patērētājam*) no šiem kvalitātes trūkumiem varētu rasties. PTAC paskaidro, ka gadījumā, ja Patērētāja būs guvusi kaitējumu veselībai, kam par iemeslu būs bijis kvalitātes trūkums būvdarbiem garantijas termiņa laikā, Sabiedrība šos zaudējumus neatlīdzinās, jo no Pirkuma līguma noteikumiem izriet, ka Sabiedrība ir atbildīga tikai par kvalitātes trūkumu novēršanas izmaksām. PTAL 6.panta trešās daļas 3.punkts nosaka, ka „*(...)Par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas ierobežo vai izslēdz iespēju patērētājam izmantot savas likumīgās*

prasījuma tiesības gadījumā, kad ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nav izpildījis līgumsaistības vai ir tās izpildījis daļēji, ieskaitot arī ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja prasījuma dzēšanu ar patērētāja pretprasījumu". PTAC norāda, ka PTAL 28.panta pirmajā daļā ir noteiktas patērētāja tiesības, ja viņam pārdota līguma noteikumiem neatbilstoša prece. Savukārt PTAL 28.panta trešajā daļā ir noteiktas patērētāja tiesības, ja preces neatbilstība līguma noteikumiem atklājas vēlāk nekā sešus mēnešus pēc preces pārdošanas. PTAC atzīmē, ka PTAL 28.panta sestajā daļā ir noteikts, ka PTAL 28.panta pirmajā daļā noteikto tiesību izmantošana neizslēdz patērētājam tiesības pieprasīt zaudējuma atlīdzību vai līgumsoda samaksu.

Ņemot vērā to, ka *Pirkuma līguma 5.8.punkts ierobežo Patērētājas tiesības pieprasīt zaudējumu atlīdzību gadījumā, ja Sabiedrība savas līgumsaistības būs izpildījusi nepienācīgi, tad Pirkuma līguma 5.8.punkts saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 3.punktu ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.*

PTAC norāda, ka *Civillikuma 1779.pants paredz, ka „Katram ir pienākums atlīdzināt zaudējumus, ko viņš ar savu darbību vai bezdarbību nodarījis*". Līdz ar to PTAC atzīmē, ka gadījumā, kad *Patērētāja būs guvusi kaitējumu veselībai, kam par iemeslu būs bijis kvalitātes trūkums būvdarbiem garantijas termiņa laikā, Sabiedrībai saskaņā ar Civillikuma 1779.pantu būs pienākums atlīdzināt zaudējumus, ko tā nodarījusi Patērētājai. Sabiedrība 2008.gada 6.augusta atbildes vēstulē Nr.(...) norāda: „Civillikuma 1785.pants paredz, ka līgumā var ierobežot zaudējumu atlīdzības apmēru, kas arī šajā gadījumā pirkuma līgumā ir izdarīts*". PTAC norāda, ka *Civillikuma 1785. pants paredz: „Ja zaudējumu atlīdzības pienākums izriet no līgumiskas saistības pārkāpuma, tad atlīdzības apmēru noteic šā līguma saturs*". PTAC atzīmē, ka ***Sabiedrība Pirkuma līguma 5.8.punktā ir izslēgusi Patērētājai tiesības prasīt zaudējuma atlīdzību papildus punktā minētajam gadījumā, ja Patērētājas tiesības tiktu pārkāptas.*** Līdz ar to PTAC nevar piekrist Sabiedrības 2008.gada 6.augusta atbildes vēstules Nr.(...) 5.apakšpunkta teiktajam.

7. PTAC norāda, ka *Pirkuma līguma 6.5. un 6.6.punktos Patērētājai un Sabiedrībai nav paredzētas vienlīdzīgas tiesības, jo Pirkuma līguma 6.5.punktā noteikts, ka līgumsods 6% apmērā tiks ieturēts no Dzīvokļa pirkuma kopējās cenas, bet Pirkuma līguma 6.6.punktā noteikts, ka līgumsods 0.01% (nulle komats nulle viena procenta) apmērā tiks ieturēts no avansa maksājuma par katru kalendāro dienu no avansa maksājuma saņemšanas brīža līdz Patērētājas rakstveida paziņojuma saņemšanas dienai, bet ne vairāk kā 6% no Dzīvokļa kopējās pirkuma cenas. PTAC norāda, ka Pirkuma līguma 6.6.punkta gadījumā līgumsods var nesasniegt 6% apmēru no Dzīvokļa kopējās pirkuma cenas. PTAC atzīmē, ka tādējādi Pirkuma līguma 6.6.punktā nebūs ievērots PTAL 5.panta pirmajā daļā noteiktais, ka „Līgumos, ko patērētājs slēdz ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju, līgumslēdzējām pusēm ir vienlīdzīgas tiesības*". Savukārt PTAL 5.panta otrās daļas 3.punktā noteikts, ka „*Līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie patērētāju*

nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām". PTAC norāda, ka *Pirkuma līguma 6.5.punkts daļā, kas paredz: „(...) no atmaksājamās summas ieturot līgumsodu 6% (sešu procentu) apmērā no kopējās Īpašuma Pirkuma cenas*", saskaņā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu, PTAL 6.panta pirmo daļu un trešās daļas 1.punktu un ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

PTAC papildus norāda, ka *Sabiedrības Vēstulei* pievienotajā ar patērētāju noslēgtajā līgumā 6.5. un 6.6.punktā ir noteikta savādāka līgumsoda atmaksas kārtība kā *Pirkuma līgumā*. Līdz ar to PTAC norāda, ka, lai *Sabiedrības* noslēgtie līgumi ar patērētājiem atbilstu PTAL noteikumiem, tajos jābūt ievērotam līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principam.

Ņemot vērā augstāk minēto un pamatojoties uz PTAL 1.panta 3. un 5.punktu, 3.panta 2.punktu, 6.panta trešās daļas 1. un 3.punktu, kā arī 6.panta piekto, sesto un septīto daļu, 16.panta pirmo un otro daļu, 25.panta ceturtais daļas 4. un 6.punktu, astotās daļas 2.punktu, Ministra kabineta 2006.gada 1.augusta noteikumu Nr.632 „*Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums*” 4.13.punktu, PTAC **uzdod Sabiedrībai:**

1) pārtraukt pildīt ar *Patērētāju* noslēgtā *Pirkuma līguma 5.8.punktu*, kas nosaka: „*Sakarā ar konstatētajiem kvalitātes trūkumiem būvdarbu garantijas termiņa laikā Pārdevējs ir atbildīgs vienīgi par to novēršanas izmaksām, bet nav atbildīgs par citiem iespējamiem zaudējumiem, kas Pircējam no šiem kvalitātes trūkumiem varētu rasties*”;

2) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Pirkuma līguma 5.8.punktu*, kas nosaka: „*Sakarā ar konstatētajiem kvalitātes trūkumiem būvdarbu garantijas termiņa laikā Pārdevējs ir atbildīgs vienīgi par to novēršanas izmaksām, bet nav atbildīgs par citiem iespējamiem zaudējumiem, kas Pircējam no šiem kvalitātes trūkumiem varētu rasties*”, ja puses šo līguma noteikumu nav savstarpēji apspriedušas;

3) **mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās dienas** grozīt citiem patērētājiem piedāvātos līguma projektus, grozot *Pirkuma līguma 4.3.punktu daļā, kas paredz: „(...) Ja pircējs atsakās parakstīt šī Līguma 4.1.punktā minētā Nodošanas – pieņemšanas aktu, tas neatbrīvo Pircēju no pienākuma maksāt apsaimniekošanas, komunālo pakalpojumu un citus ar Īpašuma ekspluatāciju saistītos maksājumus*”;

4) **mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās dienas** grozīt citiem patērētājiem piedāvātos līguma projektus, grozot *Pirkuma līguma 5.5.punktu, kas paredz: „Pārdevējs apliecina, ka būvdarbu garantijas termiņš ir 24 (divdesmit četri) mēneši no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pieņemšanas ekspluatācijas dienas*”, izslēdzot nepamatoti lietoto terminu „*garantija*”;

5) **mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās dienas** grozīt citiem patērētājiem piedāvātos līguma projektus, izslēdzot tāda paša satura līguma noteikumu kā *Pirkuma līguma 5.8.punktu*, kas paredz: „*Sakarā ar konstatētajiem kvalitātes trūkumiem būvdarbu garantijas termiņa laikā Pārdevējs ir atbildīgs vienīgi par to novēršanas izmaksām, bet nav atbildīgs par citiem iespējamiem zaudējumiem, kas Pircējam no šiem kvalitātes trūkumiem varētu rasties*”;

6) **mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās dienas** grozīt citiem patērētājiem piedāvātos līguma projektus, grozot tāda paša satura līguma noteikumu kā *Pirkuma līguma 6.5.punktu*, kas paredz: „*(...) no atmaksājamās summas ieturot līgumsodu 6% (sešu procentu) apmērā no kopējās Īpašuma Pirkuma cenas*”;

7) **mēneša laikā no administratīvā akta 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 adresāts 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

