

LATVIJAS REPUBLIKAS EKONOMIKAS MINISTRIJA
PATĒRĒTĀJU TIESĪBU AIZSARDZĪBAS CENTRS

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

SIA „Vest Mark”
Reģ. Nr.40003785393
Vīlandes iela 1
Rīga, LV – 1010

(..)

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem
Rīgā

2008.gada 1.jūlijā

Nr.26 -lg

[1] Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada (..) saņemts (..) (turpmāk – *Patērētāja*) (..) iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) saistībā ar (..) gada (..) novembrī ar SIA „Vest Mark” (turpmāk – *Sabiedrība*) noslēgto Dzīvokļa īpašuma pirkuma priekšlīgumu Nr.(..) (turpmāk – *Līgums*). *Iesniegumā* lūgts uzdot SIA „Vest Mark” pārtraukt pildīt *Līguma* 7.5.punktā un 7.2.1.punktā noteikto, kā arī saukt pie atbildības SIA „Vest Mark” par atbildes nesniegšanu uz *Patērētājas* prasījuma pieteikumu. *Iesniegumā* minēts, ka *Patērētājam* neizdevās vienoties ar *Sabiedrību* par labojumiem *Līgumā* un tādējādi viņa bija spiesta parakstīt *Līgumu* piedāvātajā redakcijā. *Patērētāja Iesniegumā* norādījusi, ka pirms *Līguma* parakstīšanas viņa lūgusi veikt *Līgumā* vairākas izmaiņas, taču izmaiņas netika veiktas, atbildot *Patērētājam*, ka visi pircēji paraksta identiskus līgumus.

[2] 2008.gada 28.martā *PTAC* nosūtīja *Sabiedrībai* vēstuli Nr.21-04/2638-K-94 (ierakstītā sūtījumā ar izsniegšanas paziņojumu), kurā, pamatojoties uz *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) 26.panta pirmo daļu, Ministru kabineta 2006.gada 1.augusta noteikumu Nr.632 „*Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums*” 6.3. un 6.4.apakšpunktu, pieprasīja *Sabiedrībai* līdz 2008.gada 14.aprīlim sniegt rakstveida skaidrojumu par *Iesniegumā* minēto.

[3] Tā kā līdz norādītajam termiņam *PTAC* skaidrojumu no *Sabiedrības* nesaņēma, tad *PTAC* 2008.gada 25.aprīlī nosūtīja *Sabiedrībai* vēstuli Nr.21-04/3713-K-94 (ierakstītā sūtījumā ar izsniegšanas paziņojumu), kurā atkārtoti pieprasīja *Sabiedrībai* līdz 2008.gada 10.maijam sniegt rakstveida skaidrojumu par *Iesniegumā* minēto.

No lietas materiālos esošā Latvijas pasta Paziņojuma par reģistrēta iekšzemes pasta sūtījuma izsniegšanu redzams, ka pasta sūtījums *Sabiedrībai* ir izsniegts 2008.gada 28.aprīlī.

[4] 2008.gada 6.maijā *PTAC* saņēma atpakaļsūtītu *PTAC* sūtījumu ar *PTAC* 2008.gada 28.marta vēstuli Nr.21-04/2638-K-94. Latvijas pasta izziņā kā atpakaļsūtīšanas iemesls norādīts tas, ka beidzies sūtījuma glabāšanas laiks, savukārt piezīmēs minēts, ka adresātam atstāts uzaicinājums.

[5] 2008.gada 29.maijā *PTAC* nosūtīja *Sabiedrībai* vēstuli Nr.21-04/4574-K-94 (ierakstītā sūtījumā ar izsniegšanas paziņojumu), kurā *PTAC* sniedza viedokli par *Līguma* noteikumu atbilstību *PTAL*, kā arī aicināja *Sabiedrību* līdz 2008.gada 13.jūnijam sniegt informāciju par veiktajām darbībām sakarā ar konstatēto netaisnīgo līguma noteikumu izslēgšanu vai grozīšanu (t.i., patērētājiem piedāvāto līguma projektu grozīšana, *PTAC* konstatēto netaisnīgo līguma noteikumu atzīšana par spēkā neesošiem un pārtraukšana pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos). Tāpat *PTAC* aicināja *Sabiedrību* līdz 2008.gada 13.jūnijam iesniegt *PTAC* pierādījumus par *Līguma* noteikumu apspriešanu ar *Patērētāju*, ja *Sabiedrības* ieskatā *Līguma* noteikumi ir apspriesti.

[6] 2008.gada 30.maijā *PTAC* saņēma atpakaļsūtītu sūtījumu ar *PTAC* 2008.gada 25.aprīļa vēstuli Nr.21-04/3713-K-94. Latvijas pasta izziņā kā atpakaļsūtīšanas iemesls norādīts tas, ka beidzies sūtījuma glabāšanas laiks, bet piezīmēs minēts, ka atstāts uzaicinājums.

[7] 2008.gada 9.jūnijā *PTAC* saņēma SIA „Globe Invest” 2008.gada 2.jūnija vēstuli, kurā minēts, ka dzīvokļa īpašnieki, kuriem ir tiesības risināt *Iesniegumā* minētos jautājumus, ir *Sabiedrība* (SIA „Vest Mark”). SIA „Globe Invest” no 2006.gada 20.jūnija ir noslēgts līgums ar *Sabiedrību*, kurā ir noteikts pilnvarojuma apmērs, kas pamatā ir vērsts tikai uz dzīvokļu realizāciju par īpašnieku noteikto cenu. Pilnvarojumā neietilpst jautājumu risināšana, kas skar nekustamā īpašuma celtniecības kvalitāti, cenu maiņu vai jautājumus, kuri skar esošo īpašnieku tiesiskās attiecības ar pircējiem. SIA „Globe Invest” lūdz *Iesniegumā* minētos apstākļus risināt ar nekustamā īpašuma tiesiskajiem īpašniekiem.

Izvērtējot lietā esošos materiālus, *PTAC* secina:

[8] Saskaņā ar *PTAL* 1.panta 3.punktu *Patērētāja* līgumattiecībās, kas izriet no *Līguma*, ir atzīstama par „patērētāju”, savukārt *Sabiedrība* saistībā ar *Līgumu*, pamatojoties uz *PTAL* 1.panta 5.punktā noteikto, ir atzīstama par „pārdevēju”. Tādējādi starp līgumslēdzējpusēm pastāv tiesiskās attiecības, kuru saturu *PTAC* ir tiesīgs izvērtēt atbilstoši savai kompetencei.

[9] *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 4.un 6.punkts pilnvaro *PTAC* attiecīgi izskatīt „par patērētāju tiesību pārkāpumiem saņemtos patērētāju iesniegumus”, kā arī veikt „patērētāju tiesību ievērošanas uzraudzību 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”.**

[10] Saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punkta noteikumiem patērētāju 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. Atbilstoši *PTAL* 6.panta ceturtās daļas noteikumiem, 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.

[11] Lai arī *Līgumu Patērētāja* ir parakstījusi, tomēr *PTAL* ir paredzēti izņēmumi no vispārējiem līgumu noslēgšanas noteikumiem: līguma netaisnīgs noteikums var tikt atcelts, ja tas nav ticis apspriests. Tikai līguma parakstīšana no patērētāja puses un informētība par līguma saturu nav uzskatāma par apspriešanu.

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 (Skat., Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedums lietā Nr.C30519003, SKA-59 motīvu daļas 14.punktu).

Saskaņā ar *PTAL* 6.panta piekto daļu, „*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.

Pie tam *PTAL* 6.panta sestajā daļā noteikts, ka „*ja ir apspriesti atsevišķi līguma noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi*”.

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*”. *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumi uzliek pierādīšanas pienākumu pakalpojuma sniedzējam gadījumos, kad pastāv domstarpības par to, vai attiecīgie līguma noteikumi ir vai nav savstarpēji apspriesti. Tādējādi *Sabiedrībai* kā pārdevējai ir pienākums pierādīt, ka *Līguma* noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar *Patērētāju*.

PTAC norāda, ka *PTAL* izpratnē pat skaidri izteikts patērētāja apliecinājums, ka viņš ir iepazīstināts ar līguma standartnoteikumiem un vienojies par tiem, neizslēdz *PTAL* piemērošanu (skat. Zadraks G. Netaisnīgu noteikumu direktīvas reforma. Likums un Tiesības, 2005., 4). Ja apspriešana ir formāla (piemēram, personas paraksts līgumā), tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu *PTAL* izpratnē.

PTAC konstatē, ka *Sabiedrība* nav iesniegusi pierādījumus, kas apliecinātu *Līguma* savstarpēju apspriešanu ar *Patērētāju*, kā to nosaka *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumi. Līdz ar to *PTAC* secina, ka *Līgums* nav savstarpēji apspriests ar *Patērētāju* (izņemot *Līguma* būtiskās sastāvdaļas).

Papildus *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 62.panta pirmās daļas noteikumiem „*Lemjot par tāda administratīvā akta izdošanu, kurš varētu būt nelabvēlīgs adresātam vai trešajai personai, iestāde noskaidro un izvērtē adresāta vai trešās personas viedokli un argumentus šajā lietā*”. *PTAC* norāda, ka, nosūtot *Sabiedrībai* 2008.gada 28.marta vēstuli Nr.21-04/2638-K-94 un 2008.gada 25.aprīļa vēstuli Nr.21-04/3713-K-94, 2008.gada 29.maija vēstuli Nr.21-04/4574-K-94, tika devis iespēju *Sabiedrībai* saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 62.panta pirmo daļu izteikt savu viedokli par *Līguma* noteikumu atbilstību *PTAL* un citiem normatīvajiem aktiem, kā arī iesniegt *PTAC* pierādījumus par *Līguma* apspriešanu ar *Patērētāju*, jo atbilstoši *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumiem līgumu noteikumu apspriešanas fakts ir jāpierāda nevis patērētājam, bet pārdevējam, ražotājam vai pakalpojuma sniedzējam. *PTAC* norāda, ka no lietas materiāliem konstatējams, ka *Sabiedrība* nav izmantojusi savas tiesības tikt uzklausītai administratīvajā procesā.

[12] **Līguma 1.5.punkts** paredz, ka „*Parakstot šo Līgumu puses apliecina, ka tās ir saskaņojušas šim Līgumam pievienoto Dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma projekta un Apsaimniekošanas līguma tekstus, iebildumu nav un netiks celti nākotnē*”.

PTAC vērš uzmanību uz *PTAL* 6.panta septītā daļā noteikto, ka „*Ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs apgalvo, ka līguma noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar patērētāju, viņa pienākums ir to pierādīt*”. Līdz ar to *Līguma* 1.5.punktā ietvertā atruna par Pirkuma līguma un Apsaimniekošanas tekstu saskaņošanu pati par sevi vēl nav pietiekams pierādījums, kas apliecinātu, ka minēto līgumu noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar *Patērētāju*.

Attiecībā uz *Līguma* 1.5.punktā ietverto noteikumu, kas paredz, ka, parakstot šo *Līgumu*, puses (*Patērētāja*) apliecina, ka tās ir saskaņojušas šim *Līgumam* pievienoto Dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma projekta un Apsaimniekošanas līguma tekstus un ka neceļ nākotnē iebildumus saistībā ar tiem, *PTAC* norāda, ka šāds noteikums nostāda *Patērētāju* neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām, jo atbilstoši *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 6.punktā noteiktajām *PTAC* funkcijām *Patērētāja* var vērsties *PTAC* ar lūgumu izvērtēt Dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma projekta un Apsaimniekošanas līguma tekstus arī pēc šī *Līguma* un attiecīgi konkrētā līguma noslēgšanas. *PTAC* norāda, ka var būt situācija, kad, parakstot attiecīgo līgumu, *Patērētāja* vēl nezina, ka tajā ietvertais noteikums (vai noteikumi) ir vērtējami kā netaisnīgi līguma noteikumi, jo *Patērētājam* var nebūt šādu attiecīgu juridisku zināšanu. Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta trešās daļas 1.punktu, *Līguma* 1.5.punkta noteikums daļā, kas paredz, ka „*(.) iebildumu (..) un netiks celti nākotnē*”, vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

[13] **Līguma 3.1.punkts** paredz, ka „*(.) Avanss tiek ieskaitīts kopējā pirkuma maksā, kura var mainīties proporcionāli pieļaujamām, tehniskās inventarizācijas uzņēmumos fiksētām dzīvokļa platības izmaiņām pirkuma līguma slēgšanas brīdī*”.

Līguma 1.1.punktā iekļauts noteikums, kas paredz, ka „*(.) Puses vienojas, ka Dzīvokļa īpašuma cena būs 61 998, 56 Ls (.), tā var mainīties proporcionāli inventarizācijas uzņēmumu rezultātā veiktajām Dzīvokļa kopējās platības korekcijām*”.

PTAC norāda, ka no *Līguma* 3.1.punkta noteikuma nav saprotams, kādas ir „pieļaujamās” dzīvokļa platības izmaiņas. *PTAC* vērš uzmanību, ka *PTAL* 6.panta

otrās daļas noteikumi paredz, ka „*Līguma noteikumi formulējami vienkāršā un saprotamā valodā. Neskaidri un neprecīzi rakstveida līguma noteikumi tiek tulkoti par labu patērētājam*”.

Tāpat *PTAC* norāda, ka no minētā *Līguma* 1.1.punkta noteikuma izriet, ka līgumslēdzējas puses ir vienojušās par konkrētu pirkuma maksu, bet vienlaicīgi ir paredzēts, ka pirkuma maksa var mainīties, slēdzot pirkuma līgumu.

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 vērs 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.

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* norāda, ka no *Līguma* nav skaidri saprotams, vai gadījumā, kad tiek samazināta dzīvokļa platība, *Sabiedrība* proporcionāli samazina *Patērētājam* arī dzīvokļa pirkuma cenu, savukārt gadījumā, ja dzīvokļa platība tiek papilināta – vai *Patērētāja* ir tiesīga atkāpties no *Līguma*, ja galīgā dzīvokļa īpašuma pirkuma cena ir pārmērīgi augsta salīdzinājumā ar cenu, par kuru *Sabiedrība* un *Patērētāja* vienojās, noslēdzot *Līgumu* (Priekšlīgumu). Ņemot vērā iepriekš minēto, *Līguma* 3.1.punkta noteikums daļā, kas paredz, ka „*(..) pirkuma maksā, kura var mainīties proporcionāli pieļaujamām, tehniskās inventarizācijas uzņēmumos fiksētām dzīvokļa platības izmaiņām pirkuma līguma slēgšanas brīdī*” un *Līguma* 1.1.punkta noteikums daļā, kas paredz, ka „*(..) Dzīvokļa īpašuma cena (..), tā var mainīties proporcionāli inventarizācijas uzņēmumu rezultātā veiktajām Dzīvokļa kopējās platības korekcijām. (..)*” ir vērtējami kā neskaidri līguma noteikumi. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta otrās daļas noteikumiem „*Līguma noteikumi formulējami vienkāršā un saprotamā valodā. Neskaidri un neprecīzi rakstveida līguma noteikumi tiek tulkoti par labu patērētājam*”.

[14] **Līguma 3.3.punkts** paredz, ka „*Puses, pielīgstot pirkuma maksu, apliecina, ka viņas rīkojas saprātīgi, zinoši, ar aprēķinu, uzskata to par taisnīgu un pirkuma objekta patiesai tirgus vērtībai atbilstošu, tādēļ tās atsakās no Civillikuma 2042.pantā paredzētās tiesības prasīt pirkuma maksas pārskatīšanu vai pirkuma līguma atcelšanu pārmērīgu zaudējumu dēļ*”.

PTAC norāda, ka *PTAL* 28.pantā ir paredzētas patērētāja tiesības, ja viņam pārdota vai nodota lietošanā līguma noteikumiem neatbilstoša prece, tai skaitā, *PTAL*

28.pantā noteiktajos gadījumos ir paredzētas patērētāja tiesības pieprasīt līguma atcelšanu vai preces cenas samazinājumu.

PTAC norāda, ka *Līguma* 3.3.punkta noteikumi, kas paredz, ka pārmērīgu zaudējumu dēļ puses atsakās celt viena pret otru prasību par šī līguma atcelšanu vai pirkuma maksas pārskatīšanu, nostāda *Patērētāju* savu interešu aizsardzībai neizdevīgā stāvoklī, jo paredz, ka *Patērētāja* atsakās no savu likumīgo tiesību izmantošanas. *PTAC* norāda, ka tādējādi *Patērētājam* nepamatoti tiek ierobežota *PTAL* 28.pantā noteikto likumīgo tiesību izmantošana, *Sabiedrībai* pakārtojot šo tiesību izmantošanu *Sabiedrības* izvirzītam priekšnoteikumam. *PTAC* uzsver, ka nav pieļaujama *PTAL* 28.pantā noteikto patērētāja likumīgo tiesību izmantošanas ierobežošana ar kaut kādiem nosacījumiem. Ņemot vērā iepriekšminēto, *PTAC* norāda, ka *Līguma* 3.3.punkta noteikums daļā, kas paredz, ka „*Puses, (..), tādēļ tās atsakās no Civillikuma 2042.pantā paredzētās tiesības prasīt pirkuma maksas pārskatīšanu vai pirkuma līguma atcelšanu pārmērīgu zaudējumu dēļ*”, saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 4.punktu ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, jo paredz, ka *Patērētāja* atsakās no savām likumīgajām tiesībām un saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

[15] ***Līguma 5.1.punkts*** nosaka, ka „*Dzīvokļa īpašumā izpildītajiem būvdarbiem ir 2 (divu) gadu garantija, bet uzstādītajām iekārtām un izmantojamiem materiāliem – ražotāja noteiktais garantijas laiks*”.

Līguma 5.3.punkts paredz, ka „*Pārdevējs nodrošina garantijas uz vispārējiem celtniecības darbiem un komunikācijām tādos apjomos, kādā tās nodrošina celtniecības darbuzņēmēji*”.

PTAC vērš uzmanību, ka saskaņā ar *PTAL* 16.panta pirmās daļas noteikumiem „*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*”. Atbilstoši *PTAL* 16.panta otrās daļas noteikumiem „*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*”.

Saskaņā ar *PTAL* 27.panta pirmās daļas noteikumiem 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 likumīgās tiesības noteiktas *PTAL* 28.pantā, ja patērētājam pārdota un nodota lietošanā līguma noteikumiem neatbilstoša prece.

PTAC secina, ka no *Līguma* nav konstatējams, ka *Sabiedrība* būtu uzņēmusies papildu saistības (kas nav paredzētas *PTAL*) attiecībā uz doto divu gadu garantijas laiku dzīvokļa īpašumā izpildītajiem būvdarbiem. *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 16.panta piektās daļas noteikumiem „*Vārda “garantija” vai cita līdzīgas nozīmes*

vārda lietošana ir aizliegta, ja tas neatbilst šā panta pirmās un otrās daļas noteikumiem”.

[16] **Līguma 6.9.punkts** paredz, ka „Parakstot šo Līgumu, Pircējs atzīst Pārdevēja neierobežotas tiesības būvēt ēkas un būves Zemes gabalā līdz Zemes gabala atdalīšanai un piesaistei Mājai. Pircējs apņemas necelt nekādas pretenzijas un prasības pret Pārdevēju, kas pamatotas ar ēku vai būvju būvniecību Zemes gabalā, Pircējs ar šī Līguma parakstīšanu dod savu piekrišanu un nepieciešamos saskaņojumus jebkurai būvniecībai, kuru Pārdevējs nolēmis veikt Zemes gabalā”.

Attiecībā uz minēto noteikumu PTAC norāda, ka no tā nav skaidri saprotams, kāda satura pretenzijas Patērētāja atsakās izvirzīt pret Sabiedrību saistībā ar ēku vai būvju būvniecību zemes gabalā un uz ko tās ir attiecināmas – esošajām vai plānotajām ēkām un būvēm. Līdz ar to Līguma 6.9.punkta noteikums daļā, kas paredz, ka „(..) Pircējs apņemas necelt nekādas pretenzijas un prasības pret Pārdevēju, kas pamatotas ar ēku vai būvju būvniecību Zemes gabalā”, ir vērtējams kā neskaidrs līguma noteikums. PTAC norāda, ka saskaņā ar PTAL 6.panta otrās daļas noteikumiem „Līguma noteikumi formulējami vienkāršā un saprotamā valodā. Neskaidri un neprecīzi rakstveida līguma noteikumi tiek tulkoti par labu patērētājam”.

[17] **Līguma 7.5.punkts** paredz, ka „Gadījumā, ja Pārdevējs izmanto savas šajā Līgumā noteiktās tiesības vienpusējā kārtā atkāpties no šī Līguma, Pircējs maksā Pārdevējam līgumsodu nolīgtā Avansa apmērā, Pārdevējam paturot Pircēja iemaksāto Avansu kā līgumsoda samaksu”.

Saskaņā ar Līguma 7.4.punkta noteikumiem „Pārdevējam ir tiesības vienpusējā kārtā atkāpties no šī Līguma, ja Pircējs šajā Līgumā noteiktajā kārtībā nenoslēdz ar Pārdevēju Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgumu un/vai Apsaimniekošanas līgumu un nav saskaņojis ar Pārdevēju citu laiku pirkuma līguma noslēgšanai”.

No iepriekš minētā izriet, ka gadījumā, ja pircējs Līgumā noteiktajā kārtībā nenoslēdz ar pārdevēju Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgumu un/vai Apsaimniekošanas līgumu un nav saskaņojis ar pārdevēju citu laiku pirkuma līguma noslēgšanai, tad pārdevējs ir tiesīgs vienpusēji lauzt Līgumu un paturēt pircēja samaksāto avansu kā līgumsodu.

PTAC konstatē, ka saskaņā ar šiem Līguma noteikumiem Sabiedrībai ir piešķirtas tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma, ja Patērētāja neizpilda savas saistības, piemērojot līgumsodu iemaksātā avansa apmērā. Vienlaikus PTAC konstatē, ka Līgumā nav paredzētas tādas pašas tiesības Patērētājam, vienpusēji atkāpjoties no konkrētā līguma (Līguma 7.2.punkts), piemērot Sabiedrībai tāda paša apmēra līgumsodu, kāds paredzēts Līguma 7.5.punktā. Tādējādi PTAC secina, ka, nosakot šāda satura noteikumu kā Līguma 7.5.punkta noteikums, Patērētāja ir nostādīta neizdevīgākā stāvoklī salīdzinājumā ar pārdevēju - Sabiedrību, kas saskaņā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu. PTAC norāda, ka saskaņā ar PTAL 5.panta pirmo daļu „Līgumos, ko patērētājs slēdz ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju, līgumslēdzējām pusēm ir vienlīdzīgas tiesības”. Ņemot vērā augstāk minēto, PTAC norāda, ka Līguma 7.5.punkts saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu (kontekstā ar 5.panta otrās daļas 5.punktu) ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

[18] **Līguma 8.6.punkts** paredz, ka „*Parakstot šo līgumu Pircējs un Pārdevējs apliecina, ka viņi apsprieda katru līguma noteikumu atsevišķi, un ka par katru šī līguma noteikumu viņi ir vienojušies savstarpēji apmainoties viedokļiem*”.

PTAC norāda, ka šādas atrunas iekļaušana *Līgumā* pats par sevi nav vēl pierādījums 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 6.punkts nosaka, ka, ja ir apspriesti līguma atsevišķi noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi. 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*”. Tādējādi PTAC norāda, ka neatkarīgi no *Līguma* 8.6.punktā noteiktā, domstarpību gadījumā par to, vai attiecīgais līguma noteikums ir ticis apspriests ar *Patērētāju*, *Sabiedrībai* tas ir jāpierāda, pretējā gadījumā šādai 8.6.punktā noteiktajai atrunai par līguma noteikumu apspriešanu ir tikai deklaratīva nozīme.

Ņemot vērā augstāk minēto un pamatojoties uz *PTAL* 3.panta 2.punktu, 5.panta pirmo daļu, 5.panta otrās daļas 4.punktu un 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, 6.panta trešo daļu, 6.panta trešās daļas 1.punktu, 6.panta piekto daļu, 6.panta sesto daļu, 6.panta septīto daļu, 25.panta ceturtais daļas 6.punktu, 25.panta astotās daļas 1.punktu, *Administratīvā procesa likuma* 62.panta pirmo daļu, **PTAC Sabiedrībai - SIA „Vest Mark”** uzdod:

- 1) pārtraukt pildīt ar *Patērētāju* netaisnīgo **Līguma 1.5.punkta noteikumu daļā**, kas paredz, ka: „*(..) iebildumu (..) un netiks celti nākotnē*”; **3.3.punkta noteikumu daļā**, kas paredz, ka: „*Puses, (..), tādēļ tās atsakās no Civillikuma 2042.pantā paredzētās tiesības prasīt pirkuma maksas pārskatīšanu vai pirkuma līguma atcelšanu pārmērīgu zaudējumu dēļ*”; **7.5.punkta noteikumu**;
- 2) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā **Līguma 1.5.punkta noteikums daļā**, kas paredz, ka: „*(..) iebildumu (..) un netiks celti nākotnē*”; **3.3.punkta noteikums daļā**, kas paredz, ka: „*Puses, (..), tādēļ tās atsakās no Civillikuma 2042.pantā paredzētās tiesības prasīt pirkuma maksas pārskatīšanu vai pirkuma līguma atcelšanu pārmērīgu zaudējumu dēļ*”; **7.5.punkta noteikums**, kurus puses nav savstarpēji apspriedušas;
- 3) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās** dienas grozīt patērētājiem piedāvātajos līguma projektos tāda paša satura līguma noteikumus kā **Līguma 1.1.punkta noteikums daļā**, kas paredz, ka „*(..) Dzīvokļa īpašuma cena (..) tā var mainīties proporcionāli inventarizācijas uzmērījumu rezultātā veiktajām Dzīvokļa kopējās platības korekcijām. (..)*”; **1.5.punkta noteikums daļā**, kas paredz, ka: „*(..) iebildumu (..) un netiks celti nākotnē*”; **3.1.punkta noteikums daļā**, kas paredz, ka „*(..) pirkuma maksā, kura var mainīties proporcionāli*

pieļaujām, tehniskās inventarizācijas uzņēmumos fiksētām dzīvokļa platības izmaiņām pirkuma līguma slēgšanas brīdī”; **3.3.punkta noteikums daļā**, kas paredz, ka: „Puses, (.), tādēļ tās atsakās no Civillikuma 2042.pantā paredzētās tiesības prasīt pirkuma maksas pārskatīšanu vai pirkuma līguma atcelšanu pārmērīgu zaudējumu dēļ”; **6.9.punkta noteikums daļā**, kas paredz, ka „(.) Pircējs apņemas necelt nekādas pretenzijas un prasības pret Pārdevēju, kas pamatotas ar ēku vai būvju būvniecību Zemes gabalā (.)”; **7.5.punkta noteikums**; kā arī izslēgt vārdu „garantija” no patērētājiem piedāvātajiem pirkuma priekšlīguma projektiem, ja tas lietots saskaņā ar **Līguma 5.sadaļas 5.1.punkta noteikumu daļā**, kas paredz, ka „Dzīvokļa īpašumā izpildītajiem būvdarbiem ir 2 (divu) gadu garantija, (.)”;

- 4) sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi pirms administratīvā akta lemjošās daļas 3.punktā noteiktā izpildes termiņa beigām atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem (tai skaitā, iesniedzot pārstrādātos līgumu 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 var apstrīdēt Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātam, iesniedzot iesniegumu par administratīvā akta apstrīdēšanu *PTAC*, Kr. Valdemāra ielā 157, Rīgā.

Direktore (paraksts)
(zīmogs)

B. Vītoliņa

IZRAKSTS PAREIZS

