

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 „Vecozolu nami”**  
**Reģ. Nr.40003685354**  
Ausekļa ielā 22  
Rīgā, LV – 1010

(..)

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

Rīgā

2008.gada 9.jūlijā

Nr.27-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada 10.martā saņemts (..) un (..) 2008.gada 5.marta iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) par 2007.gada 21.martā starp (..) un SIA „Vecozolu nami” noslēgto Līgumu (..) (turpmāk – *Līgums 1*), kā arī starp (..) un SIA „Vecozolu nami” 2007.gada 21.martā noslēgto Līgumu (..) (turpmāk – *Līgums 2*).

*Iesniegumā* lūgts *PTAC* izvērtēt *Līguma 1* un *Līguma 2* noteikumu atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likumam* (turpmāk – *PTAL*), kā arī pieņemt attiecīgu lēmumu.

*Iesniegumam* pievienots 2008.gada 5.marta *Izvērtējums par Līguma 1 un Līguma 2 noteikumu atbilstību PTAL* (turpmāk – *Izvērtējums*).

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

1. 2007.gada 21.martā (..) (turpmāk – *Patērētāja 1*) no vienas puses noslēdza *Līgumu 1* ar SIA „Vecozolu nami” (turpmāk – *Sabiedrība*), no otras puses un (..), no trešās puses. Saskaņā ar *Līgumu 1* SIA „Vecozolu nami” apņēmas noslēgt ar *Patērētāju 1* pirkuma līgumu, pārdodot *Patērētājai 1* dzīvokli (..) mājā, ko *Sabiedrība* uzcels (..) (turpmāk – *Dzīvoklis 1*) uz zemes gabala, kurš pieder (..). Ar *Līgumu 1* (..) ir apņēmieš pārdot *Patērētājai 1* domājamās daļas no (..) piederošā zemes gabala, uz kura atradīsies māja, kurā atradīsies *Patērētājai 1* pārdodamais *Dzīvoklis 1*.

2. 2007.gada 21.martā (..) (turpmāk – *Patērētāja 2*) noslēdza identiska satura *Līgumu 2* ar *Sabiedrību* un (..) par dzīvokļa (..) un zemes gabala domājamo daļu pārdošanu *Patērētājai 2*.

3. Ņemot vērā *Iesniegumā* minēto un ievērojot *PTAL* 25.panta astotās daļas 1.punkta noteikumus, kā arī, pamatojoties uz MK 2006.gada 1.augusta

noteikumu Nr.632 *Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums* (turpmāk – *Nolikums*) 6.4.apakšpunktu, *PTAC* 2008.gada 8.aprīlī pieprasīja *Sabiedrībai* iesniegt rakstveida paskaidrojumu par *Iesniegumā* un *Izvērtējumā* minēto, kā arī par *Līguma 1* un *Līguma 2* noteikumu atbilstību *PTAL* un citu normatīvo aktu prasībām.

Vienlaikus *PTAC* saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* (turpmāk – *APL*) 62.panta pirmās daļas noteikumiem aicināja *Sabiedrību* izteikt savu viedokli par *Līguma 1* un *Līguma 2* noteikumu atbilstību *PTAL* un citu normatīvo aktu prasībām, kā arī sniegt informāciju par veiktajām darbībām sakarā ar konstatēto netaisnīgo līguma noteikumu izslēgšanu vai grozīšanu (t.i., patērētājiem piedāvāto līgumu projektu grozīšana, *PTAC* konstatēto netaisnīgo līguma noteikumu atzīšanu par spēkā neesošiem un pārtraukšana pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos).

4. 2008.gada 29.aprīlī *PTAC* ierakstītā vēstulē Nr.21-04/3752-L-107 atkārtoti pieprasīja *Sabiedrībai* iesniegt *PTAC* rakstveida skaidrojumu par *Patērētājas 1* un *Patērētājas 2 Iesniegumā* un *Izvērtējumā* minēto.

5. 2008.gada 14.maijā *PTAC* saņemts *Sabiedrības* 2008.gada 12.maija paskaidrojums (turpmāk – *Paskaidrojums 1*), kurā norādīts:

5.1. *Sabiedrības* ieskatā, lemjot par *Iesniegumu* un *Izvērtējumu*, ir jānovērtē katras Rezervēšanas līgumu (*Līguma 1* un *Līguma 2*) puses juridiskais statuss.

Konkrētajā lietā *PTAL* attiecas tikai uz divām Rezervēšanas līgumu pusēm – *Sabiedrību* un *Patērētāju 1* un *Patērētāju 2*. *Sabiedrības* rīcībā nav ziņu par to, ka trešā Rezervēšanas līgumu puse – (..) – piedāvājot pārdot zemes gabala domājamās daļas, veiktu saimniecisko vai profesionālo darbību. No Rezervēšanas līgumiem vai publiski pieejamas informācijas šāds fakts nav secināms. Arī *Patērētāja 1* un *Patērētāja 2* šai jautājumā nekādus pierādījumus vai publiski ticamas ziņas nav iesniegušas.

5.2. Tā kā *Iesniegumā* un *Izvērtējumā* nav pamatots un pierādīts apgalvojums, ka (..) piedāvājot pārdot zemes gabala domājamās daļas, ir veicis saimniecisko vai profesionālo darbību, šis *Patērētājas 1* un *Patērētājas 2* apgalvojums nav ņemams vērā. Nav pieļaujama situācija, ka bez atbilstošiem pierādījumiem kādas personas slēgtie darījumi tiek novērtēti kā saimnieciskā vai profesionālā darbība. (..) nav arī patērētājs *PTAL* izpratnē. Visiem šiem apstākļiem ir būtiska nozīme, izšķirot konkrēto strīdu.

5.3. Līgumu atbilstoši *PTAL* var vērtēt tikai tad, ja uz visām pusēm ir attiecināms minētais likums.

Konkrētajā lietā viena no Rezervēšanas līgumu pusēm – (..) – nav pakļauta *PTAL* regulējumam. *Sabiedrība* uzskata, ka fakti, ka (..) *PTAL* izpratnē ir ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs, nevar prezumēt – tas ir jāpierāda, jo pretējā gadījumā var tikt aizskartas šīs personas tiesības. *Patērētājas 1* un *Patērētājas 2* uzskats, ka uz (..) ir attiecināms *PTAL*, pats par sevi nav uzskatāms par šādu pierādījumu vai publiski ticamu informāciju un nevar būt par pamatu lēmuma pieņemšanai vai slēdziena izdarīšanai.

5.4. *PTAL* jēga un mērķis ir regulēt konkrētu darījumu loku, kuras slēdz šajā likumā norādītas personas. Ja uz vienu no darījuma pusēm *PTAL* nav

attiecināms, pārējo pušu atbildību atbilstoši *PTAL* nevar vērtēt, jo, slēdzot līgumu, gribu izsaka visas puses un līguma noteikumu saturs tiek noteikts visu pušu vienošanās rezultātā.

5.5. Pēc *Sabiedrības* domām nav pieļaujam situācija, ka viena līguma ietvaros vienas puses rīcība tiek vērtēta atbilstoši *Civillikumam*, bet otras puses rīcība – saskaņā ar *PTAL*. Šādu iespēju *PTAL* vai citi normatīvie akti neparedz.

5.6. Konkrētajā lietā Rezervēšanas līgumu noteikumu saturu ietekmēja arī (..) izteiktā griba. *Patērētāja 1* un *Patērētāja 2* piekrita (..) iesaistīšanai darījumos. Ņemot vērā to, ka uz (..) nav attiecināms ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja statuss, nav pamata *Sabiedrības* rīcību vērtēt saskaņā ar *PTAL*, jo pretējā gadījumā *Sabiedrībai* ir jāuzņemas atbildība arī par tiem noteikumiem, kurus *Līgumā 1* un *Līgumā 2* pieprasīja iekļaut (..).

Jāņem vērā, ka pēc (..) pieprasījuma Rezervēšanas līgumos ir iekļautas arī tās normas, kas attiecas uz *Sabiedrību* un ir minētas *Izvērtējumā*. Tādēļ pēc *Sabiedrības* domām Rezervēšanas līgumi ir izpildāmi un piemērojami atbilstoši *Civillikumam*. Piemērojot Rezervēšanas līgumus, saskaņā ar *Civillikumu* visām pusēm ir vienāds statuss. Šāda līgumu piemērošana ir taisnīga, atbilst šo līgumu slēgšanas mērķim un faktiskajiem apstākļiem.

5.7. *Sabiedrība* lūdz ņemt vērā, ka Rezervēšanas līgumiem pievienotajos pirkuma līgumos iesniedzējas norāda, ka ar *PTAL* normām ir iepazīstinātas, līguma noteikumi ir apspriesti un nav netaisnīgi vai nevienlīdzīgi (skatīt, piemēram, Dzīvokļa pirkuma līguma 7.1., 7.2., 7.3., 7.4., 7.5.punktu).

Pirkuma līgumi ir Rezervēšanas līgumu neatņemama sastāvdaļa (Rezervēšanas līgumu 11.4.punkts). Ievērojot minēto, nav pamata apgalvot, ka, slēdzot Rezervēšanas līgumus, pieļauti *PTAL* norādītie patērētāju tiesību pārkāpumi.

5.8. *Sabiedrība* uzskata, ka *Līgums 1* un *Līgums 2* atbilst normatīvajiem aktiem. Līdz šim *Līgumos* netaisnīgi noteikumi nav konstatēti. Tipveida līgumu projekti patērētājiem netiek piedāvāti. Visi līgumi tiek noformēti pārrunās ar patērētāju, kurš var izteikt savus priekšlikumus. Atsevišķi līdzīgi līgumi ir noslēgti arī ar citiem patērētājiem.

6. *PTAC* 2008.gada 14.maija vēstulē Nr.21-04/4180-L-107 aicināja *Patērētājas 1* un *Patērētājas 2* pārstāvi (..) līdz 2008.gada 2.jūlijam iesniegt *PTAC* rakstveida viedokli par *Sabiedrības* 2008.gada 12.maija *Paskaidrojumā 1* minēto, kas līdz šim brīdim nav saņemts.

7. 2008.gada 20.maijā *PTAC* saņemts *Sabiedrības* 2008.gada 19.maija iesniegums, kuram pievienoti Rezervēšanas līgumu paraugi.

8. 2008.gada 28.maijā *PTAC* saņemts *Sabiedrības* 2008.gada 27.maija papildus paskaidrojums (turpmāk – *Paskaidrojums 2*), kurā norādīts:

8.1. *Sabiedrības* ieskatā *Sabiedrība* un (..) nav uzskatāmi par pārdevējiem šādu iemeslu dēļ:

8.1.1. *PTAL* izpratnē pārdevējs ir persona (arī importētājs), kas savas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros piedāvā vai pārdod precī patērētājam, kā arī persona, kas darbojas pārdevēja vārdā vai viņa uzdevumā. Ir nepārprotami skaidrs, ka pārdevējs saimniecisko vai profesionālo darbību (t.i.,

neatkarīgu profesionālu pakalpojumu sniegšanu konkrētā nozarē) veic par atlīdzību. Šādas nostājas pareizību apliecina, piemēram, *PTAL* 3.panta 3.punkts, kas preces pārdošanu, ražošanu un/vai pakalpojuma sniegšanu saista ar noteiktu cenu. Arī citi normatīvie akti (piemēram, *Komerclikuma* 1.panta trešā daļa, kas definē saimnieciskās darbības jēdzienu) nosaka, ka saimnieciskā vai profesionālā darbība tiek veikta par atlīdzību.

8.1.2. *Sabiedrība* uzskata, ka gadījumos, kad pārdevēju pārstāv cita persona (piemēram, pilnvarnieks, uzdevuma izpildītājs), pārdevējam (t.i., pilnvarotājam, uzdevuma devējam) jebkurā gadījumā jāatbilst *PTAL* 1.panta 5.punkta kritērijiem (t.i., jābūt saimnieciskās vai profesionālās darbības veicējam). Tikai šādā veidā iespējams saprātīgi un taisnīgi piemērot minēto likuma normu.

8.1.3. *Sabiedrība* norāda, ka konkrētajā lietā (..) Rezervēšanas līgumu ietvaros no iesniedzējam nesaņēma atlīdzību (skatīt Rezervēšanas līgumu 3.1. un 3.3.punktu), tāpēc saskaņā ar *PTAL* viņu nevar atzīt par pārdevēju.

(..) apņēmas sadarboties ar pārējām Rezervēšanas līgumu pusēm, nesaņemot atlīdzību pirms zemes gabala domājamo daļu pirkuma līgumu noslēgšanas. Saistībā ar minēto ir jāņem vērā, ka Rezervēšanas līgumos nav norādīta iespējamā zemes gabala domājamo daļu cena un pārdodamo/pārdošanai piedāvāto zemes gabala domājamo daļu skaits. Kā zināms pirkuma priekšmets un cena ir būtiskas pirkuma līguma sastāvdaļas (*Civillikuma* 2004., 2007.pants). Iztrūkstot šīm sastāvdaļām, nevar būt runa par preces pārdošanu vai piedāvāšanu arī *PTAL* izpratnē, jo konkrētajā gadījumā (..) izteiktais piedāvājums neatbilst *PTAL* 1.panta 6.punkta kritērijiem (t.i., vadoties no piedāvājuma satura, nav iespējams identificēt patērētājam piedāvāto lietu un tās cenu). Pašu jēdzienu „zemes gabala domājamās daļas” nevar uzskatīt par lietu normatīvo aktu izpratnē. Zemes gabala domājamo daļu pirkuma līgumi ar *Patērētāju 1* un *Patērētāju 2* nav noslēgti. Tāpēc uz (..) attiecināt *PTAL* norādīto pārdevēja statusu nav nekāda pamata.

8.1.4. Rezervēšanas līgumu saturu un noteikumus ietekmēja visu līgumslēdzēju pušu griba. *Sabiedrība* lūdz pievērst uzmanību faktam, ka nav iesniegti nekādi pierādījumi par to, ka viena no Rezervēšanas līgumu pusēm veiktu saimniecisko vai profesionālo darbību, kā arī informē, ka ir būtiski, lai visām pusēm *Iesnieguma* izskatīšanas procesā būtu vienāds juridiskais statuss, jo tikai šādi ir iespējams ievērot tiesiskumu konkrētajā lietā. *Sabiedrība* atkārtoti uzsver, ka iesniedzēju apgalvojums vai pieņēmums pats par sevi nav pierādījums, uz kura pamata iestāde var pieņemt lēmumu.

8.2. *Sabiedrība* lūdz *PTAC* pievērst uzmanību šādiem faktiem:

8.2.1. Rezervēšanas līgumi pēc savas juridiskās būtības ir priekšlīgumi. Tas nepārprotami izriet no Rezervēšanas līgumu 1.5. un 2.1.punkta, kuros ir definēti šo līgumu mērķi. Saskaņā ar *Civillikuma* 1541.pantu priekšlīguma mērķis ir līguma noslēgšana nākotnē. Juridiskajā literatūrā norādīts, ka: „(..) *Priekšlīgums nerada tiesības, piemēram, prasīt lietu, par kuru un tās cenu ir panākta vienošanās priekšlīgumā, bet gan tikai prasīt noslēgt līgumu par šo lietu un par šādu cenu. Atbilstoši tam atbildība par priekšlīguma neievērošanu var iestāties nevis par lietas nenodošanu, bet par līguma nenoslēgšanu, un šī atbildība var*

*izpausties zaudējumu atlīdzībā*” (Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. – R.: Mans Īpašums, 2000, 96., 97.lpp.).

8.2.2. *Sabiedrība* uzskata, ka konkrētajā lietā katru no Rezervēšanas līgumiem iespējams apspriest tikai kā vienošanos starp iespējamo pircēju un iespējamiem pārdevējiem par noteiktu līgumu noslēgšanu nākotnē. Jāņem vērā, ka Rezervēšanas līgumu ietvaros *Sabiedrība*, (..) un/vai minēto personu pārstāvji *Patērētājam 1* un *Patērētājam 2* nesniedz nekādus pakalpojumus (kā ražotāji, pakalpojumu sniedzēji vai citā statusā).

8.2.3. *Sabiedrība* nepiekrīt *Iesniegumā* un tam pievienotajā *Izvērtējumā* norādītajiem Rezervēšanas līgumu un to pielikumu apstrīdēšanas motīviem. *Sabiedrība* norāda, ka *Izvērtējuma* 4., 5. un 6.punktā norādītie argumenti neatbilst patiesībai, jo Rezervēšanas līgumi paredz sankcijas arī *Sabiedrībai* (piemēram, Rezervēšanas līgumu 8.4.punkts, kas nosaka gadījumus, kuros rezervēšanas maksa klientam jāatmaksā dubultā apmērā). Arī normatīvie akti paredz *Sabiedrībai* pienākumu atlīdzināt zaudējumus Rezervēšanas līgumu pārkāpšanas gadījumā.

8.2.4. *Sabiedrība* lūdz *PTAC* pievērst uzmanību faktam, ka *Patērētāja 1* un *Patērētāja 2* nav norādījušas, kādiem mērķiem viņas iegādājas dzīvokļus un/vai zemes gabala domājamās daļas. *Sabiedrība* pieļauj iespēju, ka minētos nekustamos īpašumus plānots izmantot saimnieciskai darbībai. Šim apstāklim ir būtiska nozīme, jo personu par patērētāju var atzīt tikai tad, ja preces iegāde vai pakalpojumu izmantošana nav saistīta ar šīs personas saimniecisko vai profesionālo darbību.

9. 2008.gada 2.jūnija vēstulē Nr.21-04/4664-L-107 *PTAC* atkārtoti aicināja *Patērētājas 1* un *Patērētājas 2* pārstāvi (..) līdz 2008.gada 13.jūlijam iesniegt *PTAC* rakstveida viedokli par *Sabiedrības* 2008.gada 12.maija *Paskaidrojumā* minēto, kā arī par *Sabiedrības Paskaidrojumā 2* minēto, kas līdz šim brīdim nav saņemts.

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

1. Izskatot lietā esošos materiālus, *PTAC* secina, ka *Patērētāja 1* un *Patērētāja 2* ir uzskatāmas par patērētājiem *PTAL* 1.panta 3.punkta izpratnē, savukārt, ņemot vērā to, ka *Sabiedrība* savas uzņēmējdarbības ietvaros piedāvā iespēju *Patērētājam 1* un *Patērētājam 2* iespēju iegādāties dzīvokļus (attiecīgi, noslēdzot priekšlīgumu par dzīvokļu pirkuma līgumu), *Sabiedrība* ir uzskatāma par pārdevēju *PTAL* 1.panta 5.punkta izpratnē.

Konkrētajā gadījumā nav nozīmes faktam, ka *Sabiedrība* piedāvā noslēgt priekšlīgumu, kura mērķis ir pirkuma līguma noslēgšana, nevis reālas lietas pārdošana, jo priekšlīguma noslēgšana dod patērētājam tiesības prasīt otrai pusei noslēgt pirkuma līgumu, kura objekts ir nekustamā īpašuma pārdošana.

Attiecībā uz *Sabiedrības Paskaidrojumā 1* un *Paskaidrojumā 2* minēto, ka (..) nav uzskatāms par pārdevēju/pakalpojuma sniedzēju *PTAL* izpratnē, *PTAC* norāda, ka *PTAL* nosaka tiesiskās attiecības darījumos, kuros **viens no līgumslēdzējiem ir patērētājs**, tādējādi *PTAL* attiecas uz šaurāku gadījumu

skaitu, līdz ar to citas kādu tiesību nozari reglamentējošās tiesību normas ir atzīstamas par vispārējām attiecībā pret *PTAL* tiesību normām, kas regulē to pašu tiesisko attiecību aspektu.

Attiecībā uz *Sabiedrības Paskaidrojuma* 2 apgalvoto, ka „*Sabiedrība pieļauj iespēju, ka minētos nekustamos īpašumus plānots izmantot saimnieciskai darbībai*”, *PTAC* norāda uz *APL* 161.panta pirmās daļas noteikumiem: „*Administratīvā procesa dalībnieka paskaidrojumi, kas satur ziņas par faktiem, uz kuriem pamatoti viņa prasījumi vai iebildumi, atzīstami par pierādījumiem, ja tos apstiprina citi pārbaudīti un novērtēti pierādījumi.*” Līdz ar to, ņemot vērā, ka *Sabiedrība* nav iesniegusi pierādījumus faktam, ka *Patērētāja 1* un *Patērētāja 2* dzīvokļus un zemes gabala domājamās daļas iegādājās, lai izmantotu saimnieciskai darbībai, *PTAC* nav pamata uzskatīt, ka *Patērētāja 1* un *Patērētāja 2* nebūtu uzskatāmas par patērētājām *PTAL* izpratnē.

Ņemot vērā iepriekš minēto, noslēgtajiem *Līgumam 1* un *Līgumam 2* ir jāatbilst patērētāju tiesību aizsardzību reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, tādējādi, pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtais 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 1* un *Līguma 2* atbilstību *PTAL* prasībām.

2. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta pirmo daļu „*Ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādas līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem.*” Saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punktu *patērētāju tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi.*

3. 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 Kopienas 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.

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 *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).

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 (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.

Lai arī *Līgumu 1* un *Līgumu 2 Patērētāja 1* un *Patērētāja 2* ir parakstījušas, tomēr *PTAL* ir paredzēti izņēmumi no vispārējiem līgumu noslēgšanas noteikumiem: netaisnīgs līguma noteikums var tikt atcelts, ja tas nav ticis apspriests. Tikai līguma parakstīšana no patērētāja puses un informētība par līguma saturu nav uzskatāma par apspriešanu.

Attiecībā uz *Sabiedrības Paskaidrojuma 1* apgalvoto, ka „*Rezervēšanas līgumiem pievienotajos pirkuma līgumos iesniedzējas norāda, ka ar PTAL normām ir iepazīstinātas, līguma noteikumi ir apspriesti un nav netaisnīgi vai nevienlīdzīgi (skatīt, piemēram, Dzīvokļa pirkuma līguma 7.1., 7.2., 7.3., 7.4., 7.5.punktu). Pirkuma līgumi ir Rezervēšanas līgumu neatņemama sastāvdaļa (Rezervēšanas līgumu 11.4.punkts)*”, *PTAC* norāda, ka Pirkuma līguma projekta 7.1.apakšpunkts, kas paredz, ka „*Puses apliecina, ka šis līgums netika sastādīts iepriekš un Pircējam ir bijis iespējams ietekmēt šī līguma noteikumus*”, un Pirkuma līguma projekta 7.2.apakšpunkts, kas paredz, ka „*Puses apliecina, ka ir pilnībā savstarpēji apspriesti visi šī līguma noteikumi*”, ir pretrunā ar *PTAL* noteikto un nav uzskatāmi par pierādījumiem visu līguma punktu apspriešanai un atbilstībai *PTAL*.

*PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta sestās daļas noteikumiem, ja ir apspriesti līguma atsevišķi noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi. Tādējādi par pierādījumu *Līguma 1* un *Līguma 2* apspriešanas faktam nevar kalpot *Patērētāja 1* un *Patērētāja 2* paraksts uz *Līguma 1* un *Līguma 2*.

Tāpat *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*”.

Konkrētajā gadījumā no lietas apstākļiem neizriet un *Sabiedrība* atbilstoši *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumiem nav iesniegusi pierādījumus faktam, ka visi *Līguma 1* un *Līguma 2* noteikumi ir tikuši ar *Patērētāju 1* un *Patērētāju 2* apspriesti, līdz ar to *PTAC* secina, ka *Līguma 1* un *Līguma 2* noteikumi, izņemot līguma būtiskās sastāvdaļas, ir uzskatāmi par neapspriestiem ar patērētājām.

*PTAC*, izvērtējot lietā esošos materiālus, secina, ka *Līgums 1* un *Līgums 2* ir identiska satura, kā arī *Sabiedrības* 2008.gada 19.maija iesniegumam

pievienotie Rezervēšanas līgumu paraugi satur līdzīgus noteikumus, *PTAC* konstatē, ka šāda satura līguma projekti tiek piedāvāti arī citām personām, kas atbilst *PTAL* 1.panta 3.punktā noteiktajai „patērētāja” definīcijai. Līdz ar to *PTAC* nepiekrīt *Sabiedrības Paskaidrojumā 1* minētajam, ka „*Tipveida līgumu projekti patērētājiem netiek piedāvāti. Visi līgumi tiek noformēti pārrunās ar patērētāju, kurš var izteikt savus priekšlīgumus*”.

4. Attiecībā uz *Patērētājas 1* un *Patērētājas 2 Izvērtējumā* norādīto, ka *Līguma 1* un *Līguma 2* 1.9.apakšpunkts, 2.1.apakšpunkts, 1.6.apakšpunkts, 1.7.apakšpunkts, 1.8.apakšpunkts ir netaisnīgi līguma noteikumi, *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *Civillikuma* 1469.pantu tiesiska darījuma sastāvdaļas ir vai nu būtiskas, vai dabiskas, vai nejaušas. *Civillikuma* 1470.pantā noteikts, ka „*būtisks darījumā ir viss tas, kas nepieciešams tā jēdzienam un bez kā arī pats nodomātais darījums nav iespējams*”. Savukārt, pamatojoties uz *Civillikuma* 1533.pantu, līgums uzskatāms par galīgi noslēgtu tikai tad, ja starp līdzējiem notikusi pilnīga vienošanās par darījuma būtiskajām sastāvdaļām. Vienlaicīgi *PTAC* vērš uzmanību uz juridiskajā literatūrā pausto viedokli, ka „*Būtiskās sastāvdaļās neko nevar pārgrozīt, pat arī darījuma dalībniekiem savstarpēji vienojoties, jo tādējādi nodomātais darījums vai nu vispār nav uzskatāms par noslēgtu vai arī varbūtēji ir noslēgts kāds cits darījums*” (Kalniņš E. *Tiesisks darījums. Likums un Tiesības. 2.sējums, nr.10 (14), oktobris, 2000; 311.lpp.*).

*PTAC* norāda, ka *PTAC* ir tiesīgs uzdot pārtraukt administratīvā akta adresātam pildīt tikai netaisnīgus līguma noteikumus (*PTAL* 25.panta ceturtais daļas 6.punkts). Savukārt atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas noteikumiem „*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*”. Tādējādi, lai noteikumu atzītu par netaisnīgu, tam ir jārada būtisku neatbilstību līgumā noteiktajās līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam, kā arī tam ir jābūt pušu neapsprietam. *PTAC* norāda, ka līguma priekšmets ir līguma būtiskās sastāvdaļas, par kuru pusēm principā ir jāvienojas, un to taisnīgumu iespējams pārbaudīt tikai acīmredzami netaisnīgās situācijās. Šī iemesla dēļ arī līguma būtiskās sastāvdaļas ir izņemtas no Eiropas Padomes 1993.gada 5.aprīļa direktīvas 93/13/EEK par negodīgiem noteikumiem patērētāju līgumos (turpmāk – *Direktīva*), kas ieviesti arī *PTAL*, piemērošanas loka. *Direktīvas* 2.panta noteikumi nosaka, ka „*Noteikumu negodīguma novērtējums neattiecas ne uz līguma galvenā priekšmeta definīciju, ne arī cenas un atlīdzības atbilstīgumu pakalpojumam un precēm, kas par to saņemtas, ciktāl šie noteikumi ir vienkāršā, skaidri saprotamā valodā*”. Tādējādi tiek uzskatīts, ka līguma priekšmets ir būtisks līguma brīvības elements, ko parasti nosaka vienojoties, tāpēc tos nedrīkst reglamentēt (skat., Zadraks G. *Netaisnīgu noteikumu direktīvas reforma. Likums un Tiesības. 2005., Nr.4, 103.lpp.*). Kā izriet no iepriekš minētā, tad *Līguma 1* un *Līguma 2* sastāvdaļu noteikumi par priekšlīguma priekšmetu ir pušu apspriesti un tādējādi tie nav pārskatāmi, izmantojot noteikumus par netaisnīgiem līguma noteikumiem.



Privātajās tiesībās pastāv privātautonomijas princips, kura būtība ir tā, ka indivīdiem ir tiesības brīvi noteikt savstarpējās tiesiskās attiecības (skat. Levits E. Samērīguma princips publiskajās tiesībās. Likums un Tiesības, 2000, Nr.9, 263.lpp.). Savukārt iestāde privāttiesiskajās attiecībās ir tiesīga iejaukties tikai tad, ja tas ir noteikts ar normatīvo aktu un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Tādējādi *PTAC* atbilstoši *APL* 51.pantā minētajam ir tiesīgs iejaukties *Sabiedrības* un *Patērētājas 1* un *Patērētājas 2* līgumiskajās attiecībās tikai normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos un noteiktajā kārtībā (t.i., konkrētajā gadījumā atzīt par netaisnīgiem tikai tādus noteikumus, kas atbilst *PTAL* 6.panta trešās daļas nosacījumiem). Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* nav tiesīgs atzīt par netaisnīgiem un spēkā neesošiem noteikumus, kurus puses ir savstarpēji apspriedušas, t.i., līguma būtiskās sastāvdaļas.

**5. Līguma 1 un Līguma 2 4.2.3.apakšpunktā** noteiktais, ka „**Klients apņemas neizvirzīt nekādas pretenzijas pret citiem Mājā esošo dzīvokļu īpašniekiem, kuru individuālā lietošanā, valdījumā vai īpašumā būs nodotas virszemes autostāvvietas un (vai) terases**”,

Līguma 1 un Līguma 2 **5.3.apakšpunktā** noteiktais, ka „**Pirms Dzīvokļa pirkuma līguma noslēgšanas Klients ir tiesīgs veikt Dzīvokļa apskati. Dzīvokļa apskates noteikumi ir pievienoti līgumam un Klients tos apņemas ievērot. Parakstot Dzīvokļa pirkuma līgumu Klients apliecina, ka viņš ir rūpīgi iepazinies ar Dzīvokļa stāvokli, atzīst to par labu un viņam nav pretenziju pret Sabiedrību**”,

Līguma 1 un Līguma 2 **6.1.3.apakšpunktā** noteiktais, ka „**Klients ir iepazinies ar Būvprojektu u.c. Mājas (Dzīvokļa) dokumentiem, Zemes gabalu, Mājas, Dzīvokļa un Zemes gabala apgrūtinājumiem, tiesisko un faktisko stāvokli, lietošanas nosacījumiem un viņam nav pretenziju pret Sabiedrību un Zemes gabala īpašnieku**”,

Līguma 1 un Līguma 2 **6.1.4.apakšpunktā** noteiktais, ka „**Klients ir informēts par to, ka pēc Mājas nodošanas ekspluatācijā, Dzīvokļa pirkuma līguma, zemes gabala domājamās daļas pirkuma līguma un Apsaimniekošanas līguma noslēgšanas un Dzīvokļa pārejas Klienta īpašumā Sabiedrība vai cita persona tās uzdevumā var veikt Zemes gabalā un tam pieguļošajās teritorijās labiekārtošanas un celtniecības darbus. Klients apņemas necelt pretenzijas pret Sabiedrību vai minētajām personām par minēto darbu veikšanu**”,

ir pretrunā ar *PTAL* 27.pantā noteikto, ka „**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”, līdz ar to saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 3.punktā noteikto, 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**”, augstākminētie Līguma 1 un Līguma 2 noteikumi

ir uzskatāmi par netaisnīgiem līguma noteikumiem, jo ierobežo *Patērētājas 1* un *Patērētājas 2* tiesības pieteikt prasījumu par preces neatbilstību līguma noteikumiem, tādējādi *Līguma 1* un *Līguma 2* 4.2.3.apakšpunkts, 5.3.apakšpunkts daļā, kas paredz, ka „*Parakstot Dzīvokļa pirkuma līgumu Klients apliecina, ka viņš ir rūpīgi iepazinies ar Dzīvokļa stāvokli, atzīst to par labu un viņam nav pretenziju pret Sabiedrību*”, 6.1.3.apakšpunkts daļā, kas attiecas uz *Sabiedrību*, 6.1.4.apakšpunkts daļā, kas paredz, ka „*Klients apņemas necelt pretenzijas pret Sabiedrību vai minētajām personām par minēto darbu veikšanu*”, ir netaisnīgi līguma noteikumi un līdz ar to atzīstami par spēkā neesošiem.

Attiecībā uz *Līguma 1* un *Līguma 2* **6.5.apakšpunktā** noteikto, ka „*Puses apliecina, ka Līgumā norādītā Dzīvokļa pirkuma maksa atbilst Dzīvokļa un Zemes gabala domājamās daļas patiesajai vērtībai un atsakās no tiesībām to apstrīdēt pārmērīgu zaudējumu dēļ*”, PTAC norāda, ka saskaņā ar Civillikuma 2040.panta 4.punktā noteikto, ka „*Izņēmuma veidā pirkuma līgumu var atcelt, vienai pusei prasot pārmērīgā zaudējuma dēļ, ko cieš viena vai otra puse*”. Līdz ar to, ņemot vērā minēto un pamatojoties uz PTAL 5.panta otrās daļas pirmo punktu, kas paredz, ka „*Līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie samazina ar likumu noteikto pušu atbildību*”, un PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktā noteikto, ka par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas „*ir pretrunā ar šā likuma 5.pantu*”, *Līguma 1* un *Līguma 2* 6.5.apakšpunkts daļā, kas paredz, ka „*Puses atsakās no tiesībām to apstrīdēt pārmērīgu zaudējumu dēļ*”, ir netaisnīgs līguma noteikums un līdz ar to atzīstams par spēkā neesošu.

6. Attiecībā uz *Līguma 1* un *Līguma 2* **4.2.7.apakšpunktā** noteikto, ka „*Klients apņemas necedēt vai citā veidā nenodot no Līguma izrietošās tiesības un saistības trešajām personām*”,

*Līguma 1* un *Līguma 2* **4.3.apakšpunktā** noteikto: „*Ja Klients, iepriekš saņemot Sabiedrības un (vai) Zemes gabala īpašnieka rakstveida piekrišanu, līdz pirkuma līgumu noslēgšanai atsakās no Dzīvokļa iegādes vai Zemes gabala domājamās daļas iegādes tiesībām par labu trešajai personai, Klients par dokumentu pārformēšanu uz trešās personas vārda maksā SIA „Averts” atlīdzību EUR 20 (divdesmit eiro) apmērā par katru Dzīvokļa kvadrātmetru*”,

*Līguma 1* un *Līguma 2* **4.8.apakšpunktā** noteikto, ka „*Sabiedrībai un Zemes gabala īpašniekam ir tiesības atsavināt un apgrūtināt Māju (Mājas daļu) un Zemes gabalu (Zemes gabala daļa) (..)*”,

PTAC norāda, ka saskaņā ar PTAL 5.panta otrās daļas 3.punktu līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie nosaka priekšrocības pārdevējam un ierobežojumus patērētājam. Atbilstoši PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktam par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas ir pretrunā ar PTAL 5.pantu. Līdz ar to, ņemot vērā iepriekš minēto un to, ka *Sabiedrībai* un *Zemes gabala īpašniekam* ir tiesības atsavināt un apgrūtināt *Māju (Mājas daļu)* un *Zemes gabalu (Zemes gabala daļu)*, bet *Patērētājai 1* un *Patērētājai 2* šādas tiesības līgumos nav paredzētas, *Līguma 1* un *Līguma 2* 4.2.7.apakšpunkts, 4.3.apakšpunkts daļā, kas paredz, ka

„Klients par dokumentu pārformēšanu uz trešās personas vārda maksā SIA „Averts” atlīdzību EUR 20 (divdesmit eiro) apmērā par katru Dzīvokļa kvadrātmetru”, un 4.8.apakšpunkts attiecībā uz *Sabiedrību* ir netaisnīgi līguma noteikumi.

7. Līguma 1 un Līguma 2 **6.4.apakšpunkts** paredz, ka „Klients piekrīt tam, ka viņam **netiek atlīdzināti nekādi negūtie ieņēmumi, izdevumi vai zaudējumi**, kas saistīti ar Rezervēšanas maksas vai citu Līgumā norādīto maksājumu veikšanu (ieskaitot negūto peļņu vai ienākumus)”.

Līguma 1 un Līguma 2 **8.2.apakšpunkts** paredz, ka „Ja Dzīvokļa pirkuma līgums Līguma 9.2.punktā norādītajā gadījumā nav noslēgts Sabiedrības vainas dēļ, Sabiedrībai ir jāatmaksā Klientam Rezervēšanas maksa ne vēlāk kā 10 (desmit) dienu laikā pēc attiecīga rakstveida paziņojuma no Klienta saņemšanas dienas. Šādā gadījumā **Klientam vai trešajām personām netiks atlīdzināti citi zaudējumi vai izdevumi**”.

savukārt Līguma 1 un Līguma 2 **8.4.apakšpunkts** paredz, ka „Ja Sabiedrība bez Klienta piekrišanas pārdod Dzīvokli citai personai, Sabiedrība atmaksā Klientam Rezervēšanas maksu dubultā apmērā 7 (septiņu) darba dienu laikā pēc Klienta rakstiska paziņojuma saņemšanas. Pēc minētā pienākuma izpildes **Sabiedrība ir atbrīvota no saistības pārdot Dzīvokli Klientam un atlīdzināt Klientam vai trešajām personām zaudējumus**”.

PTAC norāda, ka saskaņā ar šo Līguma 1 un Līguma 2 noteikumu Patērētāja 1 un Patērētāja 2 atsakās no savām tiesībām vērst prasību pret Sabiedrību par zaudējumu piedziņu. PTAC norāda, ka saskaņā ar Civillikuma 1775.pantu katrs zaudējums, kas nav nejaušs, ir jāatlīdzina. Savukārt Civillikuma 1779.pants nosaka, ka katram ir pienākums atlīdzināt zaudējumus, ko viņš ar savu darbību vai bezdarbību ir nodarījis. Civillikuma 1635.pants nosaka, ka „**katrs tiesību aizskārums, t.i., katra pati par sevi neatļauta darbība, dod tam, kam tā kaitējusi, tiesību prasīt apmierinājumu no aizskārēja, ciktāl viņu par šo darbību var vainot**”. Līdz ar to Līguma 1 un Līguma 2 6.4.apakšpunkts, 8.4.apakšpunkts daļā, kas paredz, ka „Pēc minētā pienākuma izpildes **Sabiedrība ir atbrīvota no saistības (..) atlīdzināt Klientam vai trešajām personām zaudējumus**”, un 8.2.apakšpunkts daļā, kas paredz, ka „Šādā gadījumā **Klientam vai trešajām personām netiks atlīdzināti citi zaudējumi vai izdevumi**”, ir pretrunā ar Civillikuma noteikumiem un PTAL 5.panta otrās daļas 4.punktu, kas nosaka, ka līguma noteikums ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tas noteic, ka patērētājs atsakās no savām likumīgajām tiesībām, un PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu ir netaisnīgi līguma noteikumi.

8. Attiecībā uz Līguma 1 un Līguma 2 **8.1.apakšpunktā** paredzēto, ka „Līguma 9.1.2., 9.1.3., 9.1.4., 9.1.5., 9.1.6. un 9.1.7.punktā norādītajos gadījumos **Klients zaudē tiesības saņemt atpakaļ Rezervēšanas maksu un izdevumus par veiktajiem darbiem un izmantotajiem materiāliem, kas saistīti ar izmaiņām Dzīvokļa plānojumā vai apdarē**. Šādā gadījumā Sabiedrība un Zemes gabala īpašnieks nav atbildīgi par Klientam vai trešajām personām nodarītiem

zaudējumiem”, PTAC norāda uz PTAL 6.panta trešās daļas 4.punktā noteikto, ka par netaisnīgu līguma noteikumu ir uzskatāms līguma noteikums, kas „uzliek patērētājam, kurš nepilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu”. Vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, tiek ņemts vērā PTAL 5.pantā noteiktais līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības princips, no kura izriet, ka „vērtējot līgumsoda apmēru, jāievēro arī labticīguma prasības, kā arī tas, ka līgumsoda apmērs nedrīkst būt tāds, kas nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī, t.i., līgumsods nedrīkst būt paverdzinošs vai nesamērīgi liels; kā arī samērīguma kritērijs, ievērojot, ka „pie samērīguma noteikšanas jāņem vērā visas kreditora intereses un parādnieka spējas” (LR Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401. – 2400.p.). Prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. 2000.; 225.lpp.).

PTAC norāda Saskaņā ar Civillikuma 1716.pantu līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību tajā gadījumā, ja viņa šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi, taču līgumsods nav līdzeklis, ar kura palīdzību kreditors ir tiesīgs iedzīvoties uz parādnieka rēķina. PTAC norāda, ka tiesības ieturēt līgumsodu nedrīkst izmantot pretēji labas ticības un civiltiesībās pastāvošajam taisnīguma principam. Šādas darbības Civillikuma 2389.panta izpratnē tiek apzīmētas kā netaisnīga iedzīvošanās, turklāt PTAC norāda, ka šādas līgumsaistību izbeigšanas pamatā ir restitūcija – pušu sākotnējā stāvokļa atjaunošana.

Tāpat PTAC vērš uzmanību, ka „...ja persona kādu tiesisko attiecību ietvaros ir atzīta par patērētāju, tad tai šo attiecību ietvaros ir ar likumu piešķirta **augstāka aizsardzība** nekā civiltiesiskos darījumos vispār. Persona jau iepriekš ir atzīta par neaizsargātāku un likumdevējs ir normatīvi stiprinājis tās pozīciju.” (Administratīvās apgabaltiesas spriedums lietā Nr.C30519003). Tādējādi saskaņā ar PTAL 5.panta otro daļu un 6.panta trešās daļas 4.punktu ir pieļaujams līgumā ar patērētāju paredzēt līgumsodu par maksājumu pienācīgu neveikšanu ar nosacījumu, ka līgumsods **ir samērīgs**. Līdz ar to PTAC norāda, ka, ja civiltiesībās iespējams vērtēt līgumsoda samērīgumu, tad vēl jo vairāk līgumsoda samērīguma izvērtēšana nepieciešama patērētāju tiesībās, jo patērētājs PTAL izpratnē ir vērtējama kā „ekonomiski vājākā” līgumslēdzēja puse, līdz ar to uz Patērētāju 1 un Patērētāju 2 attiecas lielāka tiesiskā aizsardzība nekā tā ir noteikta Civillikumā.

Izvērtējot Līguma 1 un Līguma 2 8.1.apakšpunktā paredzētā līgumsoda apmēru rezervēšanas maksas apmērā, ja Patērētāja 1 un Patērētāja 2 pārkāpj Līguma 9.1.apakšpunktā noteikto, PTAC norāda, ka Līguma 1 un Līguma 2 8.1.apakšpunktā paredzētais līgumsods ir pretrunā līgumsoda samērīguma principam. Ņemot vērā iepriekš minēto un saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 4.punktu Līguma 1 un Līguma 2 8.1.apakšpunkts ir netaisnīgs līguma noteikums un atzīstams par spēkā neesošu.

**9. Līguma 1 un Līguma 2 9.1.apakšpunkts** paredz gadījumus, kad Sabiedrība un Zemes gabala īpašnieks ir tiesīgi vienpusēji atkāpties no līguma un izbeigt dzīvokļa rezervēšanu. PTAC norāda, ka Līgumā 1 un Līgumā 2 nav

paredzētas tādas pašas *Patērētājas 1* un *Patērētājas 2* tiesības kā *Sabiedrībai* vienpusēji atkāpties no līguma, jo *Līguma 1* un *Līguma 2* 9.2.apakšpunkts paredz patērētājam vienpusēji atkāpties no līguma tikai tad, ja *Sabiedrība* nokavē saistību izpildes termiņu vairāk kā divus mēnešus. Līdz ar to saskaņā ar *PTAL 5.panta* otrās daļas 3.punktu un *PTAL 6.panta* trešās daļas 1.punktu, *Līguma 1* un *Līguma 2* 9.1.apakšpunkts, izņemot 9.1.1.apakšpunktu, ir netaisnīgs līguma noteikums, jo ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu.

**10. Līguma 1 un Līguma 2 10.1.apakšpunkts** paredz: „*Puses tiek atbrīvotas no atbildības par pilnīgu vai daļēju Līgumā paredzēto saistību neizpildi, ja neizpilde ir notikusi nepārvaramas varas iestāšanās rezultātā. Nepārvarama vara ietver sevī notikumus, kas iziet ārpus Pušu kontroles un atbildības (dabas katastrofas, plūdi, ugunsgrēks, zemestrīce un citas stihiskas nelaimes, kā arī karš, kara darbība, streiki, valsts un pašvaldību institūciju pieņemti tiesību akti, valsts (pašvaldības) institūciju darbība vai bezdarbība u.c.) (..)*”.

*PTAC* norāda, ka 2003.gada 1.janvāra likuma „*Valsts pārvaldes iekārtas likums*” (turpmāk – *Likums*) 10.pantā ir noteikti valsts pārvaldes pamatprincipi. Saskaņā ar *Likuma* 10.panta pirmo daļu „*Valsts pārvalde ir pakļauta likumam un tiesībām. Tā darbojas normatīvajos aktos noteiktās kompetences ietvaros. Valsts pārvalde savas pilnvaras var izmantot tikai atbilstoši pilnvarojuma jēgai un mērķim*”. No iepriekšminētās likuma normas izriet, ka valsts vai pašvaldības iestādes savu darbību veic atbilstoši likumam un konkrētajai iestādei noteiktās kompetences robežās. Saskaņā ar *APL 76.panta* otro daļu administratīvo aktu var apstrīdēt padotības kārtībā augstākā iestādē. Savukārt, ja tādas iestādes nav, tad administratīvo aktu uzreiz var pārsūdzēt tiesā. Tādējādi iestādes darbības (vai bezdarbības) izvērtējums ir padotības kārtībā esošās augstākās iestādes vai arī tiesas kompetencē. Tāpat *APL 10.pants* nosaka, ka „*Privātpersona var paļauties, ka iestādes rīcība ir tiesiska un konsekventa. Iestādes kļūda, kuras pieļaušanā privātpersona nav vainojama, nedrīkst radīt privātpersonai nelabvēlīgas sekas*”. Līdz ar to *PTAC* ieskatā *Līguma 1* un *Līguma 2* 10.1.apakšpunkta daļā noteiktais, ka *Nepārvarama vara ietver sevī notikumus, kas iziet ārpus Pušu kontroles un atbildības (dabas katastrofas, plūdi, ugunsgrēks, zemestrīce un citas stihiskas nelaimes, kā arī karš, kara darbība, streiki, valsts un pašvaldību institūciju pieņemti tiesību akti, valsts (pašvaldības) institūciju darbība vai bezdarbība u.c.) (..)*”, ir pretrunā ar nepārvaramas varas jēdzienu. Tādējādi atbilstoši *PTAL 6.panta* otrajai daļai, kas paredz, ka „*Līguma noteikumi formulējami vienkāršā un saprotamā valodā. Neskaidri un neprecīzi rakstveida līguma noteikumi tiek tulkoti par labu patērētājam*”, minētā *Līguma 1* un *Līguma 2* 10.1.apakšpunkta daļa atzīstama par neskaidru un strīda gadījumā tulkojama par labu patērētājam.

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 1.panta 3.punktu un 5.punktu, 3.panta 2.punktu, 6.pantu, 5.pantu,

27.pantu, *Civillikuma* 1469., 1470., 1433.,1716., 1775., 1779., 1635., 2040. un 2389.pantu, *Valsts pārvaldes iekārtas likuma* 10.pantu, *Administratīvā procesa likuma* 10.pantu, 51.pantu, 76.panta otro daļu, 161.panta pirmo daļu, un, pamatojoties uz *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 25.panta ceturtnās daļas 4. un 6.punktu un astotās daļas 1.punktu, desmito daļu, **PTAC uzdod SIA „Vecozolu nami”:**

- 1) pārtraukt pildīt ar *Patērētāju 1* un *Patērētāju 2* noslēgtā *Līguma 1* un *Līguma 2* **4.2.3.**apakšpunktā, **4.2.7.**apakšpunktā, **4.8.**apakšpunktā attiecībā uz *Sabiedrību*, **6.1.3.**apakšpunktā attiecībā uz *Sabiedrību*, **6.4.**apakšpunktā, **6.5.**apakšpunktā, **8.1.**apakšpunktā, **9.1.**apakšpunktā, izņemot 9.1.1.apakšpunktu, iekļautos netaisnīgos līguma noteikumus;
- 2) pārtraukt pildīt ar *Patērētāju 1* un *Patērētāju 2* noslēgtā *Līguma 1* un *Līguma 2* **5.3.**apakšpunktu daļā, kas paredz, ka „*Parakstot Dzīvokļa pirkuma līgumu Klients apliecina, ka viņš ir rūpīgi iepazinies ar Dzīvokļa stāvokli, atzīst to par labu un viņam nav pretenziju pret Sabiedrību*”;
- 3) pārtraukt pildīt ar *Patērētāju 1* un *Patērētāju 2* noslēgtā *Līguma 1* un *Līguma 2* **6.1.4.**apakšpunktu daļā, kas paredz, ka „*Klients apņemas necelt pretenzijas pret Sabiedrību vai minētajām personām par minēto darbu veikšanu*”;
- 4) pārtraukt pildīt ar *Patērētāju 1* un *Patērētāju 2* noslēgtā *Līguma 1* un *Līguma 2* **4.3.**apakšpunktu daļā, kas paredz, ka „*Klients par dokumentu pārformēšanu uz trešās personas vārda maksā SIA „Averts” atlīdzību EUR 20 (divdesmit eiro) apmērā par katru Dzīvokļa kvadrātmetru*”;
- 5) pārtraukt pildīt ar *Patērētāju 1* un *Patērētāju 2* noslēgtā *Līguma 1* un *Līguma 2* **8.4.**apakšpunktu daļā, kas paredz, ka „*Pēc minētā pienākuma izpildes Sabiedrība ir atbrīvota no saistības (..) atlīdzināt Klientam vai trešajām personām zaudējumus*”;
- 6) pārtraukt pildīt ar *Patērētāju 1* un *Patērētāju 2* noslēgtā *Līguma 1* un *Līguma 2* **8.2.**apakšpunktā daļā, kas paredz, ka „*Šādā gadījumā Klientam vai trešajām personām netiks atlīdzināti citi zaudējumi vai izdevumi*”;
- 7) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Līguma 1* un *Līguma 2* **4.2.3.**apakšpunkts, **4.2.7.**apakšpunkts, **4.8.**apakšpunkts attiecībā uz *Sabiedrību*, **6.1.3.**apakšpunkts attiecībā uz *Sabiedrību*, **6.4.**apakšpunkts, **6.5.**apakšpunkts, **8.1.**apakšpunkts, **9.1.**apakšpunkts, izņemot 9.1.1.apakšpunktu, iekļautos netaisnīgos līguma noteikumus, ja patērētājs šāda satura līguma noteikumiem nav izteicis īpašu piekrišanu;
- 8) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Līguma 1* un *Līguma 2* **5.3.**apakšpunkts daļā, kas paredz, ka „*Parakstot Dzīvokļa pirkuma līgumu Klients apliecina, ka viņš ir rūpīgi iepazinies ar Dzīvokļa stāvokli, atzīst to par labu un viņam nav pretenziju pret Sabiedrību*”, ja patērētājs šāda satura līguma noteikumam nav izteicis īpašu piekrišanu;

- 9) pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Līguma 1* un *Līguma 2 8.2.apakšpunktā* daļā, kas paredz, ka „*Šādā gadījumā Klientam vai trešajām personām netiks atlīdzināti citi zaudējumi vai izdevumi*”, ja patērētājs šāda satura līguma noteikumam nav izteicis īpašu piekrišanu;
- 10) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Līguma 1* un *Līguma 2 8.4.apakšpunktu* daļā, kas paredz, ka „*Pēc minētā pienākuma izpildes Sabiedrība ir atbrīvota no saistības (..) atlīdzināt Klientam vai trešajām personām zaudējumus*”, ja patērētājs šāda satura līguma noteikumam nav izteicis īpašu piekrišanu;
- 11) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Līguma 1* un *Līguma 2 6.1.4.apakšpunkts* daļā, kas paredz, ka „*Klients apņemas necelt pretenzijas pret Sabiedrību vai minētajām personām par minēto darbu veikšanu*”, ja patērētājs šāda satura līguma noteikumam nav izteicis īpašu piekrišanu;
- 12) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Līguma 1* un *Līguma 2 4.3.apakšpunkts* daļā, kas paredz, ka „*Klients par dokumentu pārformēšanu uz trešās personas vārda maksā SIA „Averts” atlīdzību EUR 20 (divdesmit eiro) apmērā par katru Dzīvokļa kvadrātmetru*”, ja patērētājs šāda satura līguma noteikumam nav izteicis īpašu piekrišanu;
- 13) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātā līguma projekta **4.2.3.apakšpunktu, 4.2.7.apakšpunktu, 4.8.apakšpunktu** attiecībā uz *Sabiedrību*, **6.1.3.apakšpunktu** attiecībā uz *Sabiedrību*, **6.4.apakšpunktu, 6.5.apakšpunktu, 8.1.apakšpunktu, 9.1.apakšpunktu**, izņemot **9.1.1.apakšpunktu**, iekļautos netaisnīgos līguma noteikumus, ja patērētājs šāda satura līguma noteikumiem nav izteicis īpašu piekrišanu;
- 14) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātā līguma projekta **5.3.apakšpunktu** daļā, kas paredz, ka „*Parakstot Dzīvokļa pirkuma līgumu Klients apliecina, ka viņš ir rūpīgi iepazinies ar Dzīvokļa stāvokli, atzīst to par labu un viņam nav pretenziju pret Sabiedrību*”;
- 15) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātā līguma projekta **6.1.4.apakšpunktu** daļā, kas paredz, ka „*Klients apņemas necelt pretenzijas pret Sabiedrību vai minētajām personām par minēto darbu veikšanu*”;
- 16) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātā līguma projekta **4.3.apakšpunktu** daļā, kas paredz, ka „*Klients par dokumentu pārformēšanu uz trešās personas vārda maksā SIA „Averts” atlīdzību EUR 20 (divdesmit eiro) apmērā par katru Dzīvokļa kvadrātmetru*”;

- 17) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātā līguma projekta **8.4.**apakšpunktu daļā, kas paredz, ka „*Pēc minētā pienākuma izpildes Sabiedrība ir atbrīvota no saistības (..) atlīdzināt Klientam vai trešajām personām zaudējumus*”;
- 18) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātā līguma projekta **8.2.**apakšpunktā daļā, kas paredz, ka „*Šādā gadījumā Klientam vai trešajām personām netiks atlīdzināti citi zaudējumi vai izdevumi*”;
- 19) **mēneša laikā no lēmuma 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 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

(zīmogs)

(paraksts)

B.Vītoliņa

IZRAKSTS PAREIZS