

Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija  
Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

K.Valdemāra ielā 157, Rīgā, LV – 1013 ♦ tālr. (+371)7388624 ♦ fakss (+371)7388634 ♦ e-pasts: [tpkc@apollo.lv](mailto:tpkc@apollo.lv)  
Rīgā

(...)

**SIA „EKO FORUMS”**  
Reģ.Nr. 40003548802  
Tērbatas ielā 6/8 - 72,  
Rīgā, LV-1050

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

2007.gada 12.aprīlī.

Nr.23-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2006.gada 6.decembrī saņemts (...) (turpmāk – *Patērētājs*) pilnvarotās personas (...) 2006.gada 5.decembra iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) saistībā ar SIA „EKO FORUMS” (turpmāk – *Pārdevējs*) noslēgto priekšlīgumu par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.41.(turpmāk – *Priekšlīgums*). *Iesniegumam* pievienoti *Priekšlīguma* pielikums Nr.4 „*Nekustamā īpašuma pirkuma līguma projekts*” (turpmāk – *Pirkuma līguma projekts*) un pielikums Nr.5 „*Dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgums*”. *Iesniegumā* norādīts uz *Priekšlīguma* 9.3.,12.2. un 13.2.apakšpunkta un *Pirkuma līguma projekta* 7.punkta neatbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* normām.

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

1. 2005.gada 4.novembrī *Patērētājs* noslēdza ar *Pārdevēju* *Priekšlīgumu* par nekustamā īpašuma iegādi jaunbūvējamā daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā, kas atrodas uz *Pārdevējam* piederošā zemes gabala Rīgā, Kleistu ielā, Slokas ielā, Kurzemes prospektā, kadastra numurs 01000802282 (turpmāk – *Īpašums*);
2. 2005.gada 24.novembrī *Patērētājs* saskaņā ar *Priekšlīguma* 6.1.apakšpunktu veica drošības naudas iemaksu LVL 6739,50 apmērā, ko apliecina *Iesniegumam* pievienotā 2005.gada 24.novembra maksājuma uzdevuma Nr.3 kopija;
3. 2006.gada 21.novembrī *Patērētājs* ar iesniegumu vērsās pie *Pārdevēja* ar lūgumu atzīt par spēkā neesošiem *Priekšlīguma* 9.3., 12.2. un 13.2.apakšpunktus, kā arī *Pirkuma līguma projekta* 7.punktā iekļauto šķīrējtiesas klauzulu. Atbilde uz *Patērētāja* iesniegumu no *Pārdevēja* puses netika sniegta;
4. 2006.gada 6.decembrī *PTAC* saņēma *Patērētāja* pilnvarotās personas Tengiza Popova *Iesniegumu*, kurā izteikts lūgums atzīt *Priekšlīguma* 9.3., 12.2.

un 13.2. apakšpunktus, kā arī *Pirkuma līguma projekta 7.punktu* par spēkā neesošiem, kā arī uzdot *Pārdevējam* pārtraukt pildīt iepriekšminēto līgumu punktus. Vienlaicīgi *Iesniegumā* izteikts lūgums *Pārdevējam* noteikt viena mēneša termiņu, kurā *Pārdevējam* jānoslēdz ar *Patērētāju* dzīvokļa īpašuma pirkuma līgumu;

5. *PTAC* 2006.gada 22.decembrī vēstulē Nr.8-05/8302-D-1661, pamatojoties uz *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) 25.panta ceturtās daļas 4.punktu, 26.panta otro daļu un 2006.gada 1.augusta Ministru kabineta noteikumu Nr.632 „*Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums*” 6.3. un 6.4.apakšpunktiem, *PTAC* vēstulē Nr. 8-05/8302-D-1661 (turpmāk – *Vēstule Nr.1*) pieprasīja *Pārdevējam* līdz 2007.gada 15.janvārim sniegt skaidrojumu par *Iesniegumā* minēto. *Vēstulei* tika pievienotas *Iesnieguma* un tam pievienot materiālu kopijas pavisam uz 37 lapām;

6. 2007.gada 15.janvārī *PTAC* tika saņemta *Pārdevēja* 2007.gada 12.janvāra paskaidrojums (turpmāk – *Paskaidrojums*). *Paskaidrojumā Pārdevējs* norāda, ka *Priekšlīguma* noteikumi atbilst normatīvo aktu prasībām, savukārt *Patērētāja* iesniegumus nav pamatots, kā argumentus minot sekojošo:

1. parakstot *Priekšlīgumu*, *Patērētājs* saskaņā ar *Priekšlīguma* 13.5.apakšpunktu ir apliecinājis un apgalvojis, ka viņam ir saprotams *Līguma* saturs un nozīme un *Patērētājs* apzinās *Līguma* sekas un atzīst to par pareizu un pieņemamu. Līdz ar to ar savu parakstu *Patērētājs* ir apliecinājis *Priekšlīguma* atbilstību viņa gribai, atbilstoši *Civillikuma* 1431.pantam. Slēdzot *Priekšlīgumu*, puses savstarpēji ir apspriedušas gan priekšlīguma, gan pirkuma līguma projektus, kā arī *Patērētāja* priekšlikumus iepriekšminēto līgumu tekstiem, ko attiecīgi var apliecināt *Pārdevēja* darbinieki. Līdz ar to *Patērētāja* atsauce uz *PTAL* 6.pantu nav pamatota;

2. *Priekšlīguma* 9.3.apakšpunkts nav pretrunā ar pušu vienlīdzības principu un *Iesniegumā* izteiktā pretenzija ir uzskatāma par nepamatotu sekojošu iemeslu dēļ:

- *Priekšlīguma* 9.3.apakšpunkts nosaka līguma izbeigšanās sekas, ja līgums tiek izbeigts pārdevēja vainas dēļ, proti, pircējam tiek atmaksāta drošības nauda līgumā noteiktajā termiņā. Tādējādi iepriekšminētā apakšpunkta nosacījumi nekādā veidā nesamazina pārdevēja atbildību, bet tieši pretēji – aizsargā pircēja tiesības uz iemaksāto drošības naudu;

- drošības nauda nav uzskatāma par rokasnaudu *Civillikuma* 1725-1731.panta izpratnē, tādēļ likumdevējs neuzliek pārdevējam par pienākumu izmaksāt drošības naudu divkārtšā apmērā. Turklāt *Priekšlīguma* 9.3.apakšpunkts nekādā veidā neierobežo pircēja likumiskās tiesības prasīt likumos procentus *Civillikumā* noteiktajos gadījumos. *Priekšlīguma* 9.3.apakšpunkts arī neierobežo patērētāja tiesības prasīt līguma izpildi;

3. *Priekšlīguma* 12.2.apakšpunkts un *Pirkuma līguma projekta 7.punkts* nav pretrunā ar pušu tiesiskās vienlīdzības principu, jo ar noslēgto līgumu pusēm tiek pielīgtas vienādas tiesības izvēlēties strīdu izskatīšanas instanci, atkarībā no tā, kurš būs prasītājs. Šāda līdzsvarotība pušu tiesībās pilnīgi aizsargā patērētāja pamattiesības uz strīda izskatīšanu vispārējās jurisdikcijas tiesā. Papildus *Pārdevējs* norāda, ka *Pārdevējs* savas izvēles tiesības nav

izlietojis, attiecīgi – nav griezies vispārējās jurisdikcijas tiesā vai šķīrējtiesā. Savukārt 2006.gada 14.decembrī Centra rajona tiesā *Patērētājs* cēla prasību pret *Pārdevēju*, līdz ar to *Priekšlīgumā* iekļautā šķīrējtiesas klauzula netraucē patērētājam vērsties vispārējās jurisdikcijas tiesā;

4. *Priekšlīguma* 13.2.apakšpunkts neparedz *Pārdevēja* atbildības samazināšanu, tai skaitā pārdevēja garantijas apjoma samazināšanu;

5. Attiecībā uz *Patērētāja* prasījumu noslēgt pirkuma līgumu viena mēneša laikā no mājas nodošanas ekspluatācijā, *Pārdevējs* paskaidro, ka šāds *Patērētāja* prasījums ir pretrunā ar noslēgtā *Priekšlīguma* nosacījumiem.

*Pārdevēja* saistību izpildes termiņi nav *PTAL* objekts, tādēļ *Pārdevēja* saistību izpildes termiņu maiņa neietilpst *PTAC* kompetencē.

*PTAL* 6.panta ceturrtā daļa nosaka, ka novērtējot līguma noteikumus, ņem vērā pārdotās preces vai sniegtā pakalpojuma raksturu, visus apstākļus, kādos līgums noslēgts, kā arī noslēgtā līguma un ar to saistītā līguma noteikumus. Tādējādi, izvērtējot *Patērētāja Iesniegumu*, jāņem vērā noslēgtā darījuma saturs un īpatnības, it īpaši ņemot vērā to, ka tiek pirkti un pārdoti dzīvoklis topošā mājā;

7. *PTAC* 2007.gada 25.janvārī, vēstulē Nr.21-04/678 (turpmāk – *Vēstule Nr.2*), izvērtēja *Priekšlīguma* un *Pirkuma līguma projekta* noteikumu atbilstību *PTAL*, kā arī pieprasīja *Pārdevēju* sniegt skaidrojumu par *PTAC* konstatējam neatbilstībām līdz 2007.gada 13.februārim;

8. *PTAC* 2007.gada 12.februārī tika saņemts *Pārdevēja* 2007.gada 12.februāra paskaidrojums sakarā ar *PTAC* 2007.gada 25.janvāra vēstuli Nr. 21-04/687 (turpmāk – *Paskaidrojums Nr.2*). *Paskaidrojumā Nr.2 Pārdevējs* attiecībā uz *Vēstulē Nr.2* norādīto, paskaidro sekojošo:

1. Slēdzot *Priekšlīgumu*, *Pārdevējs* ir izteicis vēlēšanos un apņemšanos pārdot, bet *Patērētājs* ir izteicis vēlēšanos un apņemšanos nopirkt dzīvokli topošajā dzīvojamajā mājā saskaņā ar *Priekšlīguma* un pirkuma līguma noteikumiem, noslēdzot pirkuma līgumu. Puses ir vienojušās, ka pirkuma līgums tiks noslēgts pēc tam, kad *Pārdevējs* būs izpildījis visas *Priekšlīguma* 2.1.9.punktā paredzētās saistības. *Priekšlīguma* mērķis un priekšmets ir nākoša līguma – pirkuma līguma noslēgšana, nevis lieta, ko piedāvā vai pārdod *Pārdevējs*. Tādējādi *Priekšlīgums* ir vērtējams kā pušu vienošanās par nākotnē noslēdzamu citu līgumu, līdz ar to savstarpējs apsolutējums neatbilst *PTAL* sniegtajai „preces” definīcijai.

SIA „EKO FORUMS” nav uzskatāms par „pārdevēju” *PTAL* izpratnē, jo SIA „EKO FORUMS” nepiedāvā un nepārdod precī *Patērētājam*, bet izteikusi apņemšanos noslēgt pirkuma līgumu ar *Patērētāju*.

*Civillikuma* 1541.pants nosaka, ka priekšlīgums, kura mērķis nākoša līguma noslēgšana, ir spēkā, tiklīdz ar to nodibinātas līguma būtiskās sastāvdaļas. *PTAC* nav izvērtējis vai starp *Patērētāju* un *Pārdevēju* ir panākta vienošanās par pirkuma maksu. *Priekšlīguma* 5.2.apakšpunktā norādītā pirkuma summa ir aptuveni noteikta, ņemot vērā dzīvokļa projekta platību. *Priekšlīgums* satur pirkuma maksas noteikšanas kārtību, kas savukārt ir atkarīga no nākotnē paredzētā nosacījuma iestāšanās – dzīvokļa izbūves, kas vēl nav iestājusies. Līdz ar to, neizvērtējot paša *Priekšlīguma* spēkā esamību,

nav pamata secināt, ka puses ir iestājušās tiesiskajās attiecībās un, attiecīgi, vērtēt priekšlīgumu noteikumu atbilstību *PTAL* noteiktajām netaisnīga līguma pazīmēm;

2. Attiecībā uz *Priekšlīguma* 2.1.2.apakšpunktu *Pārdevējs* paskaidro, ka mājas nodošanas ekspluatācijā termiņš ir līgumu atliekošs nosacījums, nevis prece, tādēļ, uz ēkas ekspluatācijā nodošanas termiņu neattiecas *PTAL* 30.panta prasības par preces nodošanu noteiktajā termiņā;

3. Attiecībā uz *Priekšlīguma* 2.1.9.apakšpunktu *Pārdevējs* paskaidro, ka iepriekšminētajā apakšpunktā atrunāta *Patērētāja* saistību izpilde attiecībā uz Pirkuma līguma noslēgšanu, savukārt uz saistību izpildi attiecas *Civillikuma* noteikumi par saistību izpildījumu. Saskaņā ar *Priekšlīguma* noteikumiem iniciatīvu noslēgt pirkuma līgumu izrādīs *Pārdevējs*, izpildot priekšnoteikumus pirkuma līguma noslēgšanai. Līdz ar to, saskaņā ar *Civillikuma* 1820.pantu, priekšroka dodama tai izpildījuma vietai, ko piedāvā pirmā iniciatīvu izrādījusī pusei, savukārt *Civillikuma* 1829.pants nosaka, ka, ja izpildījumam nav noteikts termiņš, tad kreditors to var prasīt katrā laikā.

Tādējādi *Priekšlīguma* 2.1.9.apakšpunktā noteiktās *Pārdevēja* „ekskluzīvās tiesības” nozīmē priekšroku noteikt dokumentu parakstīšanas un apliecināšanas pie zvērināta notāra laiku un vietu, bet *Patērētājam* ir nogaidu tiesības atbilstoši *Civillikuma* 1558.pantam;

4. *Priekšlīguma* 9.3.apakšpunkts nav pretrunā ar pušu tiesiskās vienlīdzības principu – tas nesamazina *Pārdevēja* atbildību, tieši pretēji, aizsargā pircēja tiesības uz iemaksāto drošības naudu.

Normatīvie akti neuzliek par pienākumu *Pārdevējam* izmaksāt jebkādas soda sankcijas, turklāt *Priekšlīguma* 9.3.apakšpunkts nekādā veidā neierobežo pircēja tiesības prasīt likumiskos procentus *Civillikumā* noteiktajos gadījumos;

5. *Priekšlīguma* 13.2.apakšpunkts neparedz *Pārdevēja* atbildības samazināšanu, tai skaitā *Pārdevēja* garantijas apjoma samazināšanu.

*Priekšlīguma* 13.2.apakšpunkta nosacījumi nav pretrunā ar *Civillikumā* noteikto regulējumu attiecībā uz saistību pārjaunojumu, jo neatbrīvo *Pārdevēju* no pienākuma rakstveidā saskaņot ar *Patērētāju* savu tiesību nodošanu, bet tikai nostiprina vispārējo principu, ka *Patērētājam* nav tiesības bez *Pārdevēja* piekrišanas nodot savas saistības trešajām personām. Līdz ar to *PTAC* atsauce uz *PTAL* 6.pantu ir nevietā;

6. *Priekšlīguma* 12.2.apakšpunkts un *Pirkuma līguma projekta* 7.punkts nav pretrunā ar pušu tiesiskās vienlīdzības principu, jo ar noslēgto līgumu pusēm tiek pielīgts vienādas tiesības izvēlēties strīdu izskatīšanas instanci, atkarībā no tā, kurš būs prasītājs. Šāda līdzsvarotība pušu tiesībās pilnīgi aizsargā patērētāja pamattiesības uz strīda izskatīšanu vispārējās jurisdikcijas tiesā. Papildus *Pārdevējs* norāda, ka *Pārdevējs* savas izvēles tiesības nav izlietojis, attiecīgi – nav griezies vispārējās jurisdikcijas tiesā vai šķīrējtiesā;

7. Stājoties līgumattiecībās ar *Patērētāju* tika sastādīts individuāls priekšlīgums. Puses ir savstarpēji apspriedušas gan visus *Priekšlīguma*, gan *Pirkuma līguma projekta* noteikumus. Līgumu teksts tika sastādīts, ievērojot *Patērētāja* priekšlikumus un vēlmes un *Patērētājs* pašrocīgi ir parakstījis katru līguma lapaspusi. Tādējādi visi *Priekšlīguma* noteikumi ir ietverti pēc

iepriekšējas konsultēšanās ar *Patērētāju*, par visiem līguma noteikumiem ir notikusi pušu atsevišķa vienošanās. Līdz ar to *Priekšlīguma* noteikumi ir uzskatāmi par apspriestiem;

8. Attiecībā uz *Vēstulē Nr.2* izteikto *PTAC* aicinājumu sniegt informāciju par to, vai šāda veida līgumi tiek slēgti un attiecīgi līguma projekti tiek piedāvāti arī pārējiem patērētājiem (attiecīgi pievienojot vismaz divu noslēgtu līgumu apliecinātas kopijas un patērētājiem piedāvātos līguma projektus), *Pārdevējs* paskaidro, ka visiem klientiem tiek noslēgti individuāli līgumi, kuru saturs saskaņā ar likumu „*Informācijas atklātības likumu*” 5.pantu ir uzskatāms par ierobežotu pieejamības informāciju un šī informācijas nevar tikt izpausta trešajām personām. Savukārt *PTAC* nav pamatojis šādas informācijas nepieciešamību, nav paskaidrojis, vai šāda informācija ir saistīta ar *Patērētāja Iesniegumu*;

9. *PTAC* 2007.gada 21.martā vēstulē Nr.21-04/2258, pamatojoties uz *Nolikuma* 6.4.apakšpunktu, atkārtoti *Pārdevējam* pieprasīja iesniegt vismaz divas ar patērētājiem noslēgtu spēkā esošu līguma apliecinātas kopijas un patērētājiem piedāvātos līguma projektus;

10. 2007.gada 27.martā tika saņemta *Pārdevēja* 2007.gada 26.marta atbildes vēstule uz *PTAC* 2007.gada 21.marta vēstuli Nr.21-04/2258, kurai tika pievienoti *Priekšlīgums par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.32* (turpmāk – *Priekšlīgums Nr.32*) un *Priekšlīgums par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.33* (turpmāk – *Priekšlīgums Nr.33*) kopijas, kā arī priekšlīguma projekts (turpmāk – *Priekšlīguma projekts*).

Nemot vērā, ka *PTAC* saskaņā ar *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) 25.panta ceturtās daļas 6.punktu noteiktajās funkcijās ietilpst ar patērētājiem slēgtu līgumu un līgumu projektu uzraudzība, līdz ar to *PTAC* ir tiesīgs izvērtēt SIA „EKO FORUMS” ar patērētājiem noslēgtu līgumu un piedāvāto līgumu projektu atbilstību *PTAL* prasībām, kā arī atbilstoši *PTAL* 25.panta astotās daļas 1.punkta noteikumiem pieprasīt novērst patērētāju tiesību pārkāpumus.

*PTAC* savas kompetences ietvaros ir izvērtējis *Līguma* noteikumus un **norāda sekojošo:**

1. Izvērtējot SIA „EKO FORUMS” 2007.gada 26.marta vēstuli, kurai tika pievienotas *Priekšlīgums par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.32* (turpmāk – *Priekšlīgums Nr.32*) un *Priekšlīgums par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.33* (turpmāk – *Priekšlīgums Nr.33*) kopijas, kā arī pirkuma līguma projekts, *PTAC* konstatēja identiska satura līguma noteikumus, kādi ir arī *Patērētāja* noslēgtajā *Priekšlīgumā*.

2. Saskaņā ar *PTAL* 1.panta 3.punktu patērētājs ir „*fiziskā persona, kas izsaka vēlēšanos iegādāties, iegādājas vai varētu iegādāties precī vai izmantot pakalpojumu nolūkam, kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību*” Savukārt saskaņā ar *PTAL* 1.panta 5.punktu 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". PTAL 1.panta 6.punkts nosaka, ka „prece” ir „jebkura lieta, ko piedāvā vai pārdod patērētājam”.*

Saskaņā ar PTAL 1.panta 3.punktu S.Dronkins ir atzīstams par „patērētāju”, savukārt SIA „EKO FORUMS”, ņemot vērā, ka SIA „EKO FORUMS” savas uzņēmējdarbības ietvaros piedāvā iespēju patērētājiem iegādāties nekustamo īpašumu (attiecīgi – noslēdzot priekšlīgumu par nekustamā īpašuma pirkuma līgumu), ir atzīstams par „pārdevēju”. Konkrētajā gadījumā nav nozīmes faktam, ka *Pārdevējs* 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.

**3.** Saskaņā ar PTAL 3.panta 2.punkta noteikumiem „*patērētāja tiesības ir pārķāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi*”. Savukārt saskaņā ar PTAL 6.panta pirmo daļu „*ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem*”. PTAL 6.panta ceturtajā daļā noteikts, ka „*novērtējot līguma noteikumus, ņem vērā pārdotās preces vai sniegtā pakalpojuma raksturu, visus apstākļus, kādos līgums noslēgts, kā arī noslēgtā līguma un ar to saistītā līguma noteikumus*”. PTAC norāda, ka patērētājiem piedāvātajos priekšlīgumu, pirkuma un apsaimniekošanas līgumu projektos atbilstoši PTAL 6.panta pirmās daļas noteikumiem *Pārdevējs* nedrīkst iekļaut netaisnīgus līguma noteikumus.

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*”. 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, vērtējot to, vai konkrēta līguma noteikumi ir tikuši apspriesti, jāņem vērā tas, vai patērētājiem ir bijusi reāla iespēja ietekmēt minētos noteikumus.

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

PTAC izvērtējot *Pārdevēja* iesniegtos paskaidrojumus (*Paskaidrojums Nr.1* un *Paskaidrojums Nr.2*), konstatē, ka *Pārdevējs* nav iesniedzis attiecīgus pierādījumus, kas apliecina, ka sastādot konkrēto *Priekšlīgumu*, puses ir apspriedušas līguma noteikumus un *Pārdevējs*, sastādot līguma tekstu, ir ņēmis vērā *Patērētāja* izteiktos priekšlikumus un vēlmes.

PTAC, ņemot vērā iepriekš norādīto, secina, ka konkrētajā gadījumā *Priekšlīguma* 3.1., 9.2., 9.3., 12.2 un 13.2. apakšpunkti ar *Patērētāju* nav tikuši apspriesti.

5. Saskaņā ar *Priekšlīguma* 3.1.apakšpunktu: „*Pārdevējs ir izteicis vēlēšanos un apņēšanās pārdot un nodot Pircējam, bet Pircējs ir izteicis vēlēšanos un apņēšanās pirkēt un pieņemt no Pārdevēja īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu, saskaņā ar šī Līguma un pirkuma līguma noteikumiem, noslēdzot Pirkuma līgumu*”. Savukārt *Priekšlīguma* 3.2.apakšpunkts nosaka, ka, parakstot *Priekšlīgumu*, Puses ir vienojušās par dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma noteikumiem, savukārt Pusēm rakstiski vienojoties, ir tiesības grozīt pirkuma līguma nosacījumus.

Saskaņā ar *Civillikuma* 1541.pantu priekšlīgums, kura mērķis ir nākoša līguma noslēgšana, ir spēkā tiklīdz ar to nodibinātas līguma būtiskās sastāvdaļas. „*Civillikuma* 1541.pants nosaka, priekšlīgumam arī ir spēks, tātad tas kaut kādā veidā saista. Ja priekšlīgums noslēgts par nekustamā īpašuma pirkumu, tad tas nevar radīt tiesības prasīt nodot īpašumu vai samaksāt cenu. Taču priekšlīgums ir saistošs tādā nozīmē, ka viena puse ir tiesīga prasīt sarunu turpināšanu un, kā atzīts tiesu praksē, attiecīgā līguma noslēgšanu, bet, ja otra puse izvairās, atlīdzināt radušos zaudējumus” („Saistību tiesības. I daļa”. K.Torgāns. Rīga: Tiesu nama aģentūra, 2006, 56.lpp.).

*Pārdevēja Paskaidrojuma Nr.2* norādīts, ka priekšlīgums ir vērtējams kā pušu vienošanās par nākotnē noslēdzamu citu, līdz ar to savstarpējs apsolījums neatbilst *PTAL* sniegtajai „preces” definīcijai.

Kā jau iepriekš tika norādīts, konkrētajā gadījumā puses ir noslēgušas priekšlīgumu, kura mērķis ir pirkuma līguma noslēgšana par nekustamā īpašuma iegādi. Turklāt izvērtējot *Priekšlīguma* noteikumus, ir konstatējams, ka *Priekšlīguma* noteikumi praktiski satur pirkuma līguma noteikumus.

**6. Priekšlīguma 9.2.apakšpunkts nosaka:** „*Ja šis Līgums tiek izbeigts 9.1.2.punktā noteiktajā gadījumā, Pircējam nav tiesību prasīt no Pārdevēja Drošības naudas atmaksu, izdevumus apdares veikšanai (ja tādi ir bijuši) un citu zaudējumu atlīdzību*”. Savukārt saskaņā ar **Priekšlīguma 9.3.apakšpunktu:** „*Šis Līgums tiek uzskatīts par izbeigtu un Pārdevējam ir pienākums 20 (divdesmit) darba dienu laikā atmaksāt atpakaļ Pircējam drošības naudu un atlīdzināt Pircējam visus izdevumus sakarā ar apdares darbu veikšanu, ja Pirkuma līgums un/vai nostiprinājuma līgums Rīgas pilsētas Zemesgrāmatai Pircēja īpašuma tiesību korroborācijai netiek parakstīts un/vai apliecināts pie zvērināta notāra šī līguma 3.3.punktā noteiktajā termiņā Pārdevēja vainas dēļ*”.

No *Priekšlīguma* 9.punkta un tam sekojošiem apakšpunktiem izriet, ka, ja *Priekšlīgums* tiek izbeigts patērētāja vainas dēļ, SIA „EKO FORUMS” ir tiesīgs vienpusēji atkāpties no *Priekšlīguma*, kā arī ieturēt patērētāja iemaksāto drošības naudu. Saskaņā ar *Priekšlīguma* 9.3.apakšpunktu, ja SIA „EKO FORUMS” vainas dēļ Pirkuma līgums un/vai nostiprinājuma līgums īpašumu tiesību korroborācijai netiek parakstīts un/vai apliecināts pie zvērināta notāra,

*Priekšlīgums* tiek uzskatīts par izbeigtu un patērētājam tiek atmaksāta iemaksātā drošības nauda, kā ar iespējamie zaudējumi.

*PTAC* konstatē, ka *Priekšlīgumā* tiesības vienpusēji atkāpties no līguma ir *Pārdevējam*, savukārt patērētājam šādas tiesības vienpusēji atkāpties no līguma nav paredzētas. Turklāt saskaņā ar *Priekšlīguma* 9.2.apakšpunktu *Pārdevējs* ir tiesīgs paturēt patērētāja iemaksāto drošības naudu, ja līgums tiek izbeigts patērētāja vainas dēļ, savukārt *Priekšlīgumā* nav paredzēta iespēja patērētājam saņemt ekvivalentu summu, gadījumā, kad no *Līguma* atkāpjas *Pārdevējs*.

Saskaņā ar *PTAL* 5.panta pirmo daļu līgumos, ko patērētājs slēdz ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojumu sniedzēju, līgumslēdzējam pusēm ir vienlīdzīgas tiesības. *PTAL* 6.panta trešās daļas 8.punkts nosaka, ka par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas atļauj pārdevējam vienpusēji atkāpties no līguma, izņemot gadījumus, kad tāda iespēja ir paredzēta arī patērētājam. Savukārt *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punkts nosaka, ka netaisnīgi līguma noteikumi ir noteikumi, kas atļauj pārdevējam paturēt patērētāja samaksāto summu, ja patērētājs atkāpjas no līguma, bet neparedz patērētājam tādu pašu iespēju, proti, saņemt ekvivalentu summu, ja pārdevējs atkāpjas no līguma.

*Paskaidrojumā Nr.2 Pārdevējs* ir norādījis, ka *Priekšlīguma* 9.3.apakšpunkts nav pretrunā ar pušu tiesiskās vienlīdzības principu, jo tas nesamazina *Pārdevēja* atbildību, tieši pretēji, aizsargā pircēja tiesības uz iemaksāto drošības naudu, turklāt normatīvie akti neuzliek par pienākumu *Pārdevējam* izmaksāt jebkādas soda sankcijas un *Priekšlīguma* 9.3.apakšpunkts nekādā veidā neierobežo pircēja tiesības prasīt likumiskos procentus *Civillikumā* noteiktajos gadījumos.

Atbildot uz iepriekšminēto *Pārdevēja* argumentu, *PTAC* norāda, ka *Priekšlīgumā* pušu vienlīdzības pārkāpums izpaužas apstākļi, ka *Priekšlīgumā* tiesības vienpusēji atkāpties ir paredzētas tikai *Pārdevējam*, turklāt šādā gadījumā *Pārdevējam* nav jāreķinās ar negatīvām sekām, atšķirībā no patērētāja, kurš zaudē tiesības uz iemaksāto drošības naudu.

Nemot vērā iepriekšminēto, *PTAC* norāda, ka SIA „EKO FORUMS” *Priekšlīguma* 9.punktā un tam sekojošajos apakšpunktos ir iekļāvusi sev tiesības vienpusēji atkāpties no *Priekšlīguma*, gadījumā, ja tā nav izpildījusi savas saistības, tomēr tajā pašā laikā šāda iespēja nav paredzēta patērētājam. Tādējādi *Priekšlīgumā* pusēm nav nodrošinātas vienlīdzīgas tiesības. Vienlaicīgi *PTAC* norāda, ka līgumsaistību pārkāpuma gadījumā saskaņā ar *Priekšlīguma* 9.2.apakšpunktu patērētājs zaudē iemaksāto drošības naudu, savukārt, ja līgumsaistības pārkāpj SIA „EKO FORUMS” *Priekšlīgums* tiek uzskatīts par izbeigtu. Šāds līgumslēdzēju pušu atbildības sadalījums neatbilst *PTAL* 5.panta pirmajai daļai.

Līdz ar to *Priekšlīguma* 9.2. un 9.3.apakšpunkti ir pretrunā ar *PTAL* 5.panta pirmo daļu un saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 8.un 10.punktu ir atzīstami par netaisnīgiem līguma noteikumiem.

**7. Priekšlīguma 13.2. apakšpunkts** nosaka: „*Pārdevējam ir tiesības jebkurā laikā nodot visas šī Līgumā noteiktās saistības un pienākumus citai*



*fiziskai vai juridiskai personai. Pārdevējs rakstiski paziņo Pircējam par tiesību un pienākumu nodošanas faktu. Tādā gadījumā, pašreizējais Pārdevējs izbeidz būt par šī Līguma pusi un to aizstāj jaunais pārdevējs. Pēc Pušu maiņas, pārējie šī Līguma un Pirkuma līguma noteikumi paliek nemainīgi. Pircējam nav tiesības savas tiesības nodot savas saistības trešajai personai bez Pārdevēja rakstiskas piekrišanas”.*

Saskaņā ar *Civillikuma* 1401.pantu saistību tiesības ir tādas tiesības, uz kuru pamata vienai personai (parādniekam) jāzina par labu otrai (kreditoram) zināma darbība, kam ir mantiska vērtība. Līdz ar to saistību dalībniekus sauc par kreditoru un parādnieku; personu, kurai ir tiesības prasīt saistības izpildījumu ir kreditors, savukārt personu, kam saistības pienākums jāpilda ir parādnieks jeb debitors.

Saskaņā ar *Priekšlīguma* 3.1.apakšpunktu: „*Pārdevējs ir izteicis vēlēšanos un apņemšanos pārdot un nodot Pircējam, bet Pircējs ir izteicis vēlēšanos un apņemšanos pirkt un pieņemt no Pārdevēja īpašuma tiesības uz Dzīvokļa īpašumu, saskaņā ar šī Līguma un Pirkuma līguma noteikumiem, noslēdzot Pirkuma līgumu”.* Tādējādi SIA „EKO FORUMS” ir vērtējams kā parādnieks (pienākums pārdot un nodot tiesības uz dzīvokļa īpašumu), savukārt Patērētājs kā kreditors (tiesības saņemt no pārdevēja īpašuma tiesības uz dzīvokļa īpašumu).

*Civillikuma* 1868.pants nosaka: „*Katru saistību tiesību var atcelt, pārvēršot to jaunā, ar dalībnieku atsevišķu līgumu, ko sauc par pārjaunojumu”.* Savukārt saskaņā ar *Civillikuma* 1868.pantu: „*Pārjaunojumu var izdarīt vai nu tā, ka arī jaunajā prasījumā abas puses, t.i., tiesīgais un saistītais, paliek tās pašas, kādas bijušas atceltā, pārgrozot tikai prasījuma tiesisko pamatu un būtiskos noteikumus, vai arī tā, ka pārgrozījums attiecas uz lietā piedalīgajām personām un ka agrākā kreditora vai agrākā parādnieka vietā iestājas jauns”.* Gadījumā, ja pārjaunojuma rezultātā mainās parādnieks, attiecīgi ir jāievēro īpaši noteikumi, kas ir noteikti *Civillikuma* 1876.pantā.

Tā kā no *Priekšlīguma* 13.2.apakšpunkta izriet, ka iespējamais pārjaunojums ir vērsts uz SIA „EKO FORUMS” (jeb parādnieku), tad saskaņā ar *Civillikuma* 1876.pantu to iespējams izdarīt divos veidos:

- 1) vienojoties kreditoram ar jauno parādnieku, bez agrākā piekrišanas;
- 2) agrākam parādniekam pārvedot savu parādu uz citu un kreditoram pieņemot pēdējo agrākā vietā.

„*Pārjaunojums ar parādnieka maiņu ietekmē trīs personu tiesības un pienākumus: viens parādnieks atbrīvojas no parāda, tā vietā par saistītu pret kreditoru kļūst trešā persona”* (K.Torgāns: Latvijas Republikas *Civillikuma* komentāri. Saistību tiesības (1401. – 2400.p.) R: Mans Īpašums, 2000, 348.lpp.). „*Tad, ja iniciatīvu izrāda parādnieks, svarīga ir kreditora piekrišana”* (K.Torgāns. Saistību tiesības I daļa. R: Tiesu nama aģentūra, 2006, 265.lpp). No iepriekšminētā izriet, ka pārjaunojumā ir nepieciešama kreditora (šajā gadījumā – patērētāja) piekrišana parādnieka maiņai. Savukārt saskaņā ar *Priekšlīguma* 13.2. apakšpunktu *Pārdevējs* rakstiski paziņo pircējam par tiesību un pienākumu nodošanas faktu, līdz ar to šādā veidā tiek pārkāpti *Civillikuma* noteikumi, jo netiek prasīta pircēja piekrišana saistību pārjaunojumam.

PTAC norāda, ka saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 12.punktu par netaisnīgiem uzskatāmi līguma noteikumi, kas „atļauj ražotājam, pārdevējam vai pakalpojumu sniedzējam vienpusēji grozīt līguma noteikumus vai preces vai pakalpojuma raksturojumu”. PTAC norāda, ka SIA „EKO FORUMS” nosakot sev tiesības jebkurā laikā nodot savas saistības un pienākums citai personai, tiek ietekmēti līguma noteikumi, jo *Priekšlīgumu Patērētājs* noslēdza ar SIA „EKO FORUMS” par konkrētu saistību izpildi.

Konkrētajā gadījumā *Priekšlīguma* 13.2.apakšpunkts nesamazina pārdevēja garantijas apjomu, kas ir noteikts *Priekšlīguma* 8.punktā, jo saskaņā ar iepriekšminētā apakšpunkta noteikumiem: „*Pēc Pušu maiņas, pārējie šie Līguma un Pirkuma līguma noteikumi paliek nemainīgi*”. Tomēr *Priekšlīgumā Pārdevēja* iekļautās tiesības vienpusēji nodot savas saistības bez *patērētāja* piekrišanas, kā jau iepriekš tika minēts, ir pretrunā ar *Civillikuma* noteikumiem. Turklāt jāņem vērā arī apstākļi, ka *Pārdevējs* ir sev vienpusēji noteicis tiesības nodot trešajām personām līgumā noteiktās saistības un pienākums, savukārt *patērētājam* šādas tiesības nav paredzētas.

Līdz ar to, SIA „EKO FORUMS” *Priekšlīguma* 13.2.apakšpunktā noteiktās tiesības jebkurā laikā nodot visas no *Priekšlīguma* izrietošās saistības un tiesības citai fiziskai vai juridiskai personai, ir pretrunā ar *Civillikumā* noteikto regulējumu attiecībā uz saistību pārjaunojumu un saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

**8. Priekšlīguma 12.2.apakšpunkts** nosaka: „*Gadījumā, ja sarunu ceļā nav iespējams rast risinājumu, tad jebkurš strīds, domstarpība vai prasība, kas izriet no šī Līguma, kas skar to vai tā pārkāpšanu, izbeigšanu vai spēkā neesamību, tiks izšķirts šķīrējtiesā „Rīgas Šķīrējtiesa”, saskaņā ar šo šķīrējtiesas reglamentu. Šķīrējtiesnešu skaits būs viens. Šķīrējtiesas izskatīšanas valoda būs latviešu. Vai jebkurā citā tiesā pēc prasītāja izvēles*”. Savukārt **Pirkuma līguma projekta 7.punkts** satur identiska satura šķīrējtiesas klauzulu kā *Priekšlīguma* 12.2.punktā.

PTAC norāda, ka iepriekšminētais *Priekšlīguma* noteikums ir netaisnīgs līguma noteikums, jo saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 7.punkta noteikumiem par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas „*izslēdz vai kavē patērētāja tiesības vērsties patērētāju tiesību aizsardzības iestādēs vai tiesā, paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā*”. No konkrētās tiesību normas izriet, ka jebkurš līguma noteikums, kas kavē patērētāju izmantot iepriekš minētās tiesības, ir uzskatāms par netaisnīgu. Tā kā *Līguma* 6.8.punkts paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā – *Rīgas Šķīrējtiesā*, tad minētais līguma noteikums ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu un ir atzīstams par spēkā neesošu. PTAC norāda, ka arī Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments 2006.gada 7.marta spriedumā lietā Nr.C30519003 ir atzinis, ka šķīrējtiesas klauzula ar patērētāju noslēgtā līgumā uzskatāma par netaisnīgu līguma noteikumu, ja konkrētais līguma noteikums atbilst PTAL 6.pantā noteiktajam netaisnīga līguma noteikuma pazīmēm.

Līdz ar to *Priekšlīguma* 12.2.apakšpunktā un *Pirkuma līguma projektā* 7.punktā iekļautā šķīrējtiesas klauzula saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas

7.punktu ir atzīstama par netaisnīgu līguma noteikumu un ir izslēdzama no attiecīgajiem līgumiem, kā arī ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos.

**9.** Attiecībā uz *Iesniegumā Patērētāja* izteikto lūgumu, *PTAC* uzlikt par pienākumu SIA „EKO FORUMS” viena mēneša no dzīvojamās mājas nodošanas ekspluatācijā noslēgt ar *Patērētāju* dzīvokļa īpašuma pirkuma līgumu, *PTAC* norāda, ka šāda veida tiesiskā pienākuma noteikšana neietilpst *PTAL* 25.panta ceturtajā daļā noteiktajās *PTAC* funkcijām, proti, *PTAC* kompetencē neietilpst noteikt konkrētus termiņus līgumslēdzēju pušu saistību izpildei.

*PTAC* norāda, ka konkrētajā gadījumā iespējamais strīds par līgumsaistības izpildes termiņiem ir vērtējams kā civiltiesisks strīds un risināms tiesā vispārējā civiltiesiskajā kārtībā.

**10.** Attiecībā uz *Iesniegumā* izteikto *Patērētāja* lūgumu, uzdot SIA „EKO FORUMS” izbeigt patērētāju tiesību pārkāpumu, veikt noteiktas darbības tā ietekmes novēršanai un noteikt vienas dienas termiņu šo darbību izpildei, *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 70.panta pirmo daļu, ja ārējā normatīvajā aktā vai pašā administratīvajā aktā nav noteikts citādi, administratīvais akts stājas spēkā ar brīdi, kad tas paziņots adresātam, savukārt saskaņā ar *PTAL* 25.panta devīto daļu lēmums, kas pieņemts attiecībā uz patērētāju kolektīvajām interesēm, ir spēkā ar brīdi, kad tas kļūst zināms adresātam. Līdz ar to *PTAC* norāda, ka konkrētajā lēmumā nav nepieciešams norādīt atsevišķu termiņu, attiecībā uz adresātam uzliktajiem pienākumiem, jo administratīvais akts stājas spēkā un ir izpildāms no brīža, kad tas tiek paziņots adresātam.

Nemot vērā iepriekš minēto izvērtējumu, *PTAC* saskaņā ar *PTAL* 1.panta 3., 5 un 6.punktu, 3.panta 2.punktu, 5.panta pirmo daļu, 6.panta pirmo daļu, 6.panta trešās daļas 1., 7., 8., 10., 12.punktu, 6.panta ceturto. piekto un septīto daļu un pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtais daļas 6.punktu, astotās daļas 1.punktu un desmito daļu, *Civillikuma* 1401., 1541., 1868. un 1876.pantu:

**1. uzdod SIA „EKO FORUMS”:**

**1.1.** pārtraukt pildīt ar *Patērētāju Priekšlīguma* 9.2., 9.3., 12.2. un 13.2. apakšpunktus;

**1.2.** pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos identiska satura līguma noteikumus kā *Priekšlīguma* 9.2., 9.3., 12.2. un 13.2.apakšpunkti, kurus SIA „EKO FORUMS” un patērētājs nav atsevišķi apsprieduši;

**1.3.** viena mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās brīža, grozīt patērētājiem piedāvātajos priekšlīgumu projektos un nekustamā īpašuma pirkuma līguma projektos identiska satura līguma noteikumus kā *Priekšlīguma* 9.2., 9.3., 12.2. un 13.2.apakšpunkti un *Pirkuma līguma projekta* 7.punkts;

**1.4.** sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta nolemjošās daļas 1.1., 1.2. un 1.3. apakšpunktos noteikto tiesisko pienākumu izpildi mēneša laikā no administratīvā akta paziņošanas brīža adresātam, atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem;

**2. noraida** *Iesniegumā* izteikto lūgumu uzlikt par pienākumu SIA „EKO FORUMS” noslēgt dzīvokļa īpašuma pirkuma līgumu viena mēneša laikā no dzīvojamās mājas nodošanas ekspluatācijā.

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.

Direktora vietā  
direktora vietniece

(paraksts)

B.Liepiņa

(zīmogs)

IZRAKSTS PAREIZS