

Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija
Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

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

(..)

SIA „Stone Development”
Reģ.Nr.40003644568
Bauskas ielā 58a
Rīgā, LV-1004

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem
Rīgā

2008.gada 13.jūnijā

Nr.25-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada 8.februārī saņemts (..) iedzīvotāju (turpmāk – *Patērētāji*) 2008.gada 4.februāra kolektīvais iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) par SIA „Stone Development” pirkuma līgumu (turpmāk – *Līgumi*) pārkāpumiem pret jaunuzbūvējamā ciemata (..) nekustamo īpašumu pircējiem.

Iesniegumā lūgts *PTAC*:

1. Konstatēt patērētāju tiesību pārkāpumu un pieņemt lēmumu, ar kuru uzdot pārdevējam – SIA „Stone Development”, reģistrācijas numurs 40003644568 (turpmāk – *Sabiedrība*) – lēmumā noteiktajā termiņā nodot pircējiem dzīvojamo māju tehnisko projektu oriģinālus;

2. Uzlikt par pienākumu *Sabiedrībai* lēmumā noteiktajā termiņā par saviem līdzekļiem veikt nekustamo īpašumu (..) žoga koka stabu nomaiņu pret betona konstrukcijām;

3. Uzlikt par pienākumu *Sabiedrībai* apmaksāt izdevumus, kas saistīti ar prettiesīgo grozījumu būvniecības projektos par žoga konstrukciju nomaiņu atcelšanu.

PTAC, izvērtējot lietā esošos materiālus, **konstatē** sekojošo:

1. *Sabiedrība* 2006. un 2007.gadā ir slēgusi līgumus (*Iesniegumam* pievienoti: 2006.gada 11.septembra pirkuma līgums Nr.PL/GK-7/06, 2006.gada 20.septembra pirkuma līgums Nr.PL/GK-17/06, 2007.gada 12.februāra pirkuma līgums Nr.PL/GK-

8/07, 2007.gada 25.janvāra pirkuma līgums Nr.PL/GK-4/07, 2006.gada 26.oktobra pirkuma līgums Nr.PL/GK-38, 2006.gada 22.decembra pirkuma līgums Nr.PL/GK – PL/GK-47/06) ar *Patērētājiem* par atsevišķu zemes gabalu un ar tiem piesaistītu, attiecīgi apstiprinātu būvprojektu, uz kuru pamata *Sabiedrība* apņemas uzcelt savrupmājas, iegādi (..) jaunbūvējamā ciematā (..)

2. 2007.gada 26.oktobrī *Patērētāji* vērsās pie *Sabiedrības* ar kolektīvo iesniegumu (turpmāk – *Pretenzija Nr.1*). *Pretenzijā Nr.1* tika izteikts lūgums *Sabiedrībai* novērst atklātos būvdarbu defektus, kā arī lūgts nodot *Patērētājiem* dzīvojamo māju būvniecības tehnisko projektu oriģinālus.

3. 2007.gada 8.novembrī *Sabiedrība* sniedza atbildi *Patērētājiem* uz *Pretenziju Nr.1* ar vēstuli Nr.808/07 (turpmāk - *Atbilde Nr.1*), kurā norādīja, ka konstatētos īpašuma defektus vēlams pieteikt rakstveidā un defektu novēršanas termiņi tiks noteikti individuāli pēc mājas apsekošanas un defektu akta sastādīšanas. Attiecībā uz būvniecības tehniskā projekta oriģināliem, *Sabiedrība* norādījusi, ka ar tiem var iepazīties vietējā būvvaldē.

4. 2007.gada 29.novembrī *Patērētāji* kā atbildi uz *Sabiedrības* 2008.gada 8.novembra vēstuli Nr.808/07 nosūtīja *Sabiedrībai* prasījumu par tiesību pārkāpumu novēršanu (turpmāk - *Pretenzija Nr.2*). *Pretenzijā Nr.2* norādīts, ka *Sabiedrībai* ir pienākums nodot *Patērētājiem* nekustamā īpašuma būvprojektus. Tāpat *Pretenzijā Nr.2* *Patērētāji* norādījuši, ka, iepazīstoties ar būvprojektu oriģināliem (..) būvvaldē, konstatēts, ka izpildītie būvdarbi neatbilst būvprojektiem un līgumu noteikumiem, jo nekustamo īpašumu žogu betona stabi ir aizvietoti ar koka brusēm. Papildus *Patērētāji* atzīmējuši, ka minētās izmaiņas ar nekustamo īpašumu pircējiem netika saskaņotas un tās neatbilst akceptētiem būvprojektiem. *Pretenzijā Nr.2* izteikta prasība *Sabiedrībai*:

1. Desmit dienu laikā nodot *Patērētājiem* sekojošus dokumentus:
 - 1) izstrādāto un akceptēto būvprojektu oriģinālus;
 - 2) silto grīdu tehnisko rasējumu oriģinālus;
 - 3) elektroinstalācijas tehnisko rasējumu oriģinālus;
 - 4) ūdens un kanalizācijas tīklu tehnisko rasējumu oriģinālus.
2. Nekavējoties izbūvēt nekustamo īpašumu žogus atbilstoši akceptētajiem būvprojektiem un uzsākt meliorācijas grāvju tīrīšanas darbus.

5. 2007.gada 12.decembrī *Sabiedrība* sniedza atbildi *Patērētājiem* uz *Pretenziju Nr.2* ar vēstuli Nr.846/07, kurā sniedza sekojošu viedokli (turpmāk - *Atbilde Nr.2*): „Tiem pircējiem, kuriem līgumos bija noteikts, ka pārdevējs nodod arī mājas būvprojektu, *Sabiedrība* nodos to *Atbildē Nr.1* minētajā termiņā. Tiem pircējiem, kuriem līgumā tika noteikts, ka nododama tikai būvprojektu AR daļas kopija, pārdevējs nodos tikai AR daļas kopiju.” *Atbildē Nr.2* norādīts, ka ar *Patērētājiem* slēgtajos līgumos ir iekļauts izsmeļošs pircējiem nododamo dokumentu uzskaitījums un no līgumiem skaidri redzama *Sabiedrības* griba par piederumiem uzskatīt tikai līgumos minētos dokumentus.

Tāpat *Atbildē Nr.2* norādīts, ka silto grīdu, elektroinstalācijas, ūdens un kanalizāciju tīklu tehnisko rasējumu oriģināli pircējiem netiks nodoti, jo to nodošanu neparedz noslēgtie pirkuma līgumi un šis komunikācijas izbūvētas saskaņā ar trešās personas izstrādātu tipveida projektu. Attiecībā uz žogu izbūvi *Sabiedrība* ir norādījusi: „Pirkuma līgumos noteikts, ka pārdevējs veic frontālo žogu izbūvi atbilstoši apstiprinātam būvprojektam. Žogi atbilst apstiprinātiem būvprojektiem un

atkāpes no normatīvtehniskajiem dokumentiem nepastāv, jo esošo žogu izbūve tika saskaņota (..) būvvaldē 2007.gada 18.maijā, veicot grozījumus būvprojektā.”

6. 2008.gada 8.februārī *PTAC* saņemts *Patērētāju* 2008.gada 4.februāra kolektīvais *Iesniegums* par *Sabiedrības* pirkuma līgumu pārkāpumiem pret jaunuzbūvējamā ciemata (..) nekustamo īpašumu pircējiem.

Iesniegumā norādīts, ka „*Iepazīstoties ar būvprojekta oriģināliem (..) būvvaldē, pircēji konstatēja, izpildītie darbi neatbilst būvprojektiem un pirkuma līgumu nosacījumiem, respektīvi, nekustamo īpašumu žogu betona stabi ir aizvietoti ar koka brusēm. Šādas izmaiņas ar pircējiem netika saskaņotas un neatbilst sākotnēji akceptētajiem būvprojektiem pirkuma līgumu noslēgšanas brīdī.*” *Iesniegumā* arī norādīts, ka *Sabiedrība*, neinformējot *Patērētājus*, ir veikusi izmaiņas būvprojektos 2007.gada maijā pēc pirkuma līgumu noslēgšanas. *Patērētāji* norāda, ka pirms pirkuma līgumu noslēgšanas tiem bija iespēja iepazīties ar līdzīgu *Sabiedrības* nekustamo īpašumu, kas atrodas (..), kā paraugu, kur nekustamā īpašuma žogs ir izbūvēts no betona stabiem, tamdēļ *Patērētāji* tiesiski paļāvās uz uzrādītā parauga atbilstību piedāvājumam un līguma noteikumiem. *Iesniegumā* atzīmēts, ka *Patērētāju* iegādātajos īpašumos pēc būvprojektiem paredzētie žoga betona stabi ir aizvietoti ar daudzkārt mazvērtīgākām koka brusēm, kuru ekspluatācijas termiņš ir būtiski mazāks par betona konstrukcijām, kā arī vērsta *PTAC* uzmanība uz to, ka šādas pircēju nesankcionētas *Sabiedrības* veiktās izmaiņas būvprojektos samazina celtniecības izmaksas, taču *Līgumos* noteiktās atsavināšanas cenas nav tikušas samazinātas.

7. Izvērtējot *Iesniegumu*, tam pievienotajos materiālos minētos apstākļus un starp *Patērētājiem* un *Sabiedrību* noslēgto *Līgumu* (par pamatu izvērtējumam ņemot 2006.gada 11.septembra pirkuma līgumu Nr.PL/GK-7/06) noteikumu atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) prasībām, *PTAC* 2008.gada 10.martā ar vēstuli Nr.21-04/2081-V-56kol pieprasīja *Sabiedrībai* sniegt rakstveida paskaidrojumu (turpmāk – *Skaidrojuma pieprasījums*) par *Iesniegumā* minēto, kā arī sniegt informāciju par to, vai tādi paši līgumi ir noslēgti ar visiem citiem (..) ciemata (..) īpašumu pircējiem un šādi līgumu projekti tiek piedāvāti arī citiem patērētājiem (pievienojot ar diviem citiem patērētājiem noslēgtu līgumu kopijas un patērētājam piedāvāta līguma projektu). Vienlaikus *PTAC* saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 62.panta pirmās daļas noteikumiem aicināja *Sabiedrību* izteikt rakstiski savu viedokli par *Līgumu* noteikumu atbilstību *PTAL* un citu normatīvo aktu prasībām, kā arī aicināja *Sabiedrību* sniegt informāciju par veiktajām darbībām sakarā ar *Skaidrojuma pieprasījumā* 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).

8. 2008.gada 26.martā *PTAC* saņēma *Sabiedrības* 2008.gada 26.marta atbildes vēstuli Nr.73/08 ar paskaidrojumu par *PTAC* 2008.gada 10.marta *Skaidrojuma pieprasījumā* minēto (turpmāk – *Paskaidrojums*), kurā norādīts:

8.1. Saistībā ar būvniecības tehnisko projektu oriģinālu nodošanu *Sabiedrība Paskaidrojumā* norāda, ka atbilstoši *PTAC Skaidrojuma pieprasījumā* minētajam tā „*piekrīt māju būvprojektu kopiju nodošanai visiem pircējiem.*”

8.2. Attiecībā uz žoga koka stabu nomaiņu pret betona konstrukcijām *Sabiedrība Paskaidrojumā* atsauca uz *Sabiedrības* 2007.gada 12.decembra *Atbildi Nr.2* un papildus norāda: „*Pirkuma līgumos noteikts, ka pārdevējs veic frontālo žogu izbūvi atbilstoši apstiprinātam būvprojektam. Būvprojektu paskaidrojuma daļā*

mājām ciematā „Kodes” savukārt minēts, ka izstrādātajā būvprojektā dots „priekšlikums vārtu, vārtiņu un žoga ierīkošanai.” Pirkuma līgumos savukārt minēts, ka pircējs ir pilnībā iepazinies ar būvprojektu, tāpat arī ar būvprojekta paskaidrojuma rakstu. Tas nozīmē, ka pārdevējs žogu varēja izbūvēt arī citādākā variantā.” Papildus Sabiedrība Paskaidrojumā vērš uzmanību uz to, ka Līgumos noteikts pienākums saskaņot žoga izbūves projektu un Sabiedrība esošo žogu izbūvi saskaņoja (..) būvvaldē 2007.gada 18.maijā, veicot grozījumus būvprojektā. Līdz ar to Sabiedrība norāda, ka žogi atbilst būvprojektiem un atkāpes no normatīvtehniskajiem dokumentiem nepastāv, kā arī izmaiņas būvprojektā izdarīt nav nepieciešams.

8.3. Par Līgumu apspriešanu Paskaidrojumā norādīts, ka Sabiedrība ir izstrādājusi un darījumu slēgšanās pielietojusi standartizētus pirkuma līgumus, kas tika apspriesti ar Patērētājiem un ko apliecina sekojoši fakti un apstākļi:

8.3.1. „ar pirkuma līgumu projektiem potenciālie pircēji tika iepazīstināti jau noslēdzot rokas naudas līgumus. Ikvienam pircējam pēc rokas naudas līgumu noslēgšanas tika dots aptuveni 3 nedēļu ilgs laika periods, kurā pircējs varēja pilnībā izvērtēt pirkuma priekšmetu un pirkuma līguma noteikumus. (..).”;

8.3.2. „pēc dažu pircēju līguma līguma teksta izskaidrošanai tika veikts līguma tekstu tulkojums krievu valodā. (..).”;

8.3.3. „pēc dažu pircēju līgumu pirkuma līgums tika sadalīts divos līgumos – zemes pirkuma līgumā un mājas būvniecības līgumā (..).”;

8.3.4. „visiem pircējiem bija iespēja tikties un pārrunāt ar darījuma noslēgšanu saistītos jautājumus ar Sabiedrības speciālistiem - būvuzraugu, nekustamā īpašuma speciālistu, juristu u.c. Ikvienam potenciālajam pircējam bija tiesības pieaicināt savus speciālistus būvniecības u.c. jautājumos. Ikviens jautājums, kas saistīts ar pirkuma līgumu noslēgšanu, pēc potenciālā pircēja vēlmes tika apspriests ar pircēju individuāli.”;

8.3.5. „par to, ka pirkuma līgumi tika apspriesti liecina fakts, ka visi noslēgtie pirkuma līgumi nav vienādi, jo tajos noteikts:

8.3.5.1. atšķirīgs nododamo dokumentu uzskatījums,

8.3.5.2. dažādi līgumsoda procenti un līgumsoda maksimālais apmērs,

8.3.5.3. dažādi noteikumi par vienpusēju atkāpšanos no līguma,

8.3.5.4. dažādas atrunas par mājas būvniecības tehniskiem jautājumiem,

8.3.5.5. dažādi noteikumi attiecībā uz īpašumu nodošanu pircējiem,

8.3.5.6. dažādi noteikumi par īpašuma apgrūtinājumiem.”

8.4. Saistībā ar Sabiedrības pienākumu saskaņot būvprojekta izmaiņas ar Patērētājiem Sabiedrība Paskaidrojumā norāda, ka Sabiedrība pārdod īpašumu, kas sastāv no zemes gabala un uz tā uzceltas savrupmājas. Līgumos arī noteikts, ka pārdevējs pārdod īpašumos uzbūvētas mājas ar pilnu apdari un nodod tās ekspluatācijā. Pirkuma līgumu mērķis ir nodot pircējiem gatavu un pilnībā pabeigtu īpašumu, tādejādi tie ir uz nākotni vērsti līgumi, kas pēc satura atbilst Civillikuma 2009.pantā definētajam Cerību pirkuma līgumam.

Sabiedrība arī norāda, ka nepiekrīt PTAC viedoklim, ka izmaiņas žoga projektā bija jāsaskaņo ar pircējiem, pamatojoties uz PTAL 14.panta pirmās daļas 4.punktu. Sabiedrība norāda, ka „Būvprojektu paskaidrojuma daļā mājām ciematā (..) minēts, ka izstrādātajā būvprojektā dots „priekšlikums vārtu, vārtiņu un žoga ierīkošanai.” Pirkuma līgumos pircēji apliecinājuši, ka ir iepazinušies ar apstiprinātiem būvprojektiem, no kā izriet, ka pircēji iepazinušies arī ar būvprojektu

paskaidrojumu rakstu un bijuši informēti par pārdevēja iespējām mainīt žoga modeli.”

8.5. Sakarā ar *Līgumu* punktu, kas šādā, vai pēc būtības identiskā redakcijā nosaka: „*Ne vēlāk kā 20 (divdesmit) darba dienu laikā no mājas nodošanas ekspluatācijā un visas nekustamā īpašuma pirkuma maksas saņemšanas dienas pārdevējs nodod pircējam nekustamo īpašumu ar visiem tā piederumiem (t.sk. dokumentiem zemes gabala robežplānu, mājas inventarizācijas lietu, būvprojektu, apkures katla tehnisko dokumentāciju, ūdens skaitītāja pasi, aktu par ēkas nodošanu ekspluatācijā), līdzīgiem parakstot pieņemšanas nodošanas aktu atbilstoši šī līguma pielikumā Nr.5 pievienotajai formai,*” *Sabiedrība* paskaidroja, ka *Līgumos* ir iekļauts izsmeļošs pircējam nododamo dokumentu uzskaitījums, kā arī norāda, ka atbilstoši *Civillikuma* 857.pantam konkrētajā gadījumā „*no līguma skaidri redzama īpašnieka griba par piederumiem uzskatīt tikai līgumā minētos dokumentus.*” Tāpat *Sabiedrība* norāda, ka „*Saīsinājums „tai skaitā” apzīmē piederumu veidu – dokumentus, aiz vārda „dokumentiem” seko kols. Kols kā pieturzīme apzīmē lietu uzskaitījumu.*”

8.6. Attiecībā uz *Līgumu* punktu, kas šādā, vai pēc būtības identiskā redakcijā nosaka: „*Ja pircējs sācis valdīt vai lietot nekustamo īpašumu pirms pieņemšanas – nodošanas akta parakstīšanas, uzskatāms, ka pircējs pieņēmis nekustamo īpašumu bez pretenzijām par tā sastāvu, defektiem vai atbilstību šī līguma noteikumiem un pārdevējs nosūta pircējam no savas puses parakstītu pieņemšanas – nodošanas aktu bez trūkumu/defektu uzskaitījuma. Pircējam ir pienākums šādi saņemt pieņemšanas – nodošanas aktu parakstīt un atgriezt pārdevējam piecu darba dienu laikā no saņemšanas brīža. Ja pircējs šajā termiņā neatgriež pārdevējam parakstītu pieņemšanas – nodošanas aktu, uzskatāms, ka pircējs to ir parakstījis,*” *Sabiedrība* paskaidroja, ka minētais punkts attiecināms tikai uz tādiem gadījumiem, kad pircējs patvaļīgi, neparakstot pieņemšanas – nodošanas aktu un neievērojot līgumā paredzēto pieņemšanas – nodošanas kārtību, sācis dzīvot īpašumā. Tāpat *Sabiedrība* norādīja, ka minētais punkts neatņem citos *Līgumu* punktos minētās pircēja tiesības pieteikt prasījumus par īpašuma trūkumiem 24 mēnešu laikā no mājas nodošanas ekspluatācijā.

8.7. Saistībā ar *Līgumu* punktu, kas šādā, vai pēc būtības identiskā redakcijā nosaka: „*Pārdevējam ir tiesības vienpusēji veikt izmaiņas ēku konstrukcijās, mezglos un apdares materiālos, bet šādas izmaiņas nemazinās mājas kopējo platību vai konstrukciju noturību, kā arī neskars saskaņā ar pielikumu Nr.4 izvēlētos iekšējās apdares materiālus,*” *Sabiedrība* paskaidroja, ka punkts nosaka specifiskus gadījumus, kādos *Sabiedrībai* ir tiesības mainīt sākotnēji projektētos mājas būvkonstrukciju risinājumus. Tāpat *Sabiedrība* norādīja, ka „*Līguma punkta mērķis ir dot tiesības pārdevējam būvniecības procesa gaitā atrast un pielietot labākus un efektīvākus tehnoloģiskos risinājumus mājas būvniecībai. Minētais līguma punkts nozīmē, ka pārdevējs var veikt jebkādas izmaiņas konstrukcijās, mezglos un apdares materiālos, ievērojot sekojošus nosacījumus: izmaiņas nemazina mājas kopējo platību, konstrukciju noturību, kā arī neskar saskaņā ar līgumu pircēja izvēlētos iekšējās apdares materiālus.*”

8.8. Attiecībā uz *Līgumu* punktu, kas šādā vai pēc būtības identiskā redakcijā nosaka: *Pircējs apliecina, ka ir iepazinies un piekrīt zemes gabala un mājas novietojumam dabā un to izmantošanas un piekļūšanas iespējām, ir rūpīgi izanalizējis nekustamā īpašuma perspektīvu, pārbaudījis un apzinās nekustamā īpašuma faktisko un tiesisko stāvokli, nodokļus un izdevumus, kas ar to ir un būs*

saistīti, atzīst tos par atbilstošiem savām vajadzībām un tādēļ pircējs apņemas necelt pret pārdevēju nekādus iebildumus vai pretenzijas, vai prasīt šī līguma grozīšanu vai atcelšanu nekustamā īpašuma faktiskā vai tiesiskā stāvokļa, tā trūkumu, pārmērīgu zaudējumu vai citu ar nekustamo īpašumu saistītu iemeslu dēļ.” Sabiedrība paskaidroja, ka punkts uzliek par pienākumu pircējam pienācīgi iepazīties ar iegādājamo nekustamo īpašumu. Sabiedrība arī atzina, ka „Gadījumā, ka pircējs ir patērētājs, tad viņam ir tiesības atbilstoši PTAL noteikumiem pieteikt pārdevējam prasījumus un pretenzijas par iegādātā īpašuma trūkumiem.”

8.9. Saistībā ar Līgumu punktu, kas šādā vai pēc būtības identiskā redakcijā nosaka: „Gadījumā, ja pircējs kavē nostiprinājuma līguma parakstīšanu, vai 4.4.punktā noteikto maksājumu veikšanu ilgāk par 14 (četrpadsmit) dienām vai atsakās parakstīt nostiprinājuma līgumu, vai arī gadījumā, ja pircējs nostiprinājuma līguma parakstīšanas dienā nevar samaksāt pārdevējam 4.2.2.punktā noteikto pirkuma maksas daļu vai uzrādīt 4.2.2.2.punktā minēto četrpusējo līgumu, viņš zaudē tiesības uz jau iemaksātajām naudas summām un pārdevējs ir tiesīgs vienpusēji atkāpties no līguma, nosūtot rakstisku paziņojumu par to pircējam, un pārdot nekustamo īpašumu citai personai,” Sabiedrība norādīja: „Saskaņā ar civiltiesībās pastāvošo pušu privātautonomijas principu, pusēm tiesiskā darījumā ir tiesības vienoties par soda sankcijām, kādas piemērojamas, ja kāda no pusēm nepilda līguma noteikumus vai atkāpjas no līguma. Pārdevējs pārdodamos īpašumus būvē par saviem līdzekļiem un būvniecībai nepieciešamās naudas summas ir ievērojamas, pirkuma līgumā pārdevējs uzņemas daudz lielākus riskus nekā pircējs, tāpēc pircēja atkāpšanās no pirkuma līguma rada pārdevējam būtiskus zaudējumus. Šī līguma punkta mērķis ir kompensēt pārdevējam radušos zaudējumus.”

PTAC kompetencē saskaņā ar PTAL 25.panta ceturrtās daļas 4. un 6.punkta noteikumiem, ietilpst par patērētāju tiesību pārkāpumiem saņemto patērētāju iesniegumu izskatīšana, palīdzības sniegšana patērētājiem konfliktu risināšanā ar ražotājiem, pārdevējiem vai pakalpojumu sniedzējiem, kā arī patērētāju likumīgo prasību izpildes pieprasīšana, un patērētāju tiesību ievērošanas uzraudzība 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. Patērētāja tiesību pārkāpumi uzskaitīti PTAL 3.pantā. Ņemot vērā iepriekš minēto, PTAC savas kompetences ietvaros ir izvērtējis starp Patērētājiem un Sabiedrību noslēgto Līgumu (par pamatu izvērtējumam ņemot 2006.gada 11.septembra pirkuma līgumu Nr.PL/GK-7/06) noteikumus un, ņemot vērā PTAC rīcībā esošos lietas materiālus, **norāda:**

1. PTAL 6.panta piektā daļa nosaka, ka „līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus”.

Arī Eiropas Kopienų 1993.gada 5.aprīļa direktīvas Nr. 93/13/ECC Par netaisnīgiem līguma noteikumiem patērētāju līgumos (kuras normas ir iekļautas PTAL) 3.panta 2.punktā noteikts, 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.

PTAL 6.panta sestajā daļā noteikts: „ja ir apspriesti atsevišķi līguma noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi”. Turklāt, lai konstatētu, vai attiecīgais līguma noteikums ir apspriests, ir jāņem vērā *PTAL 6.panta piektajā un septītajā daļā* noteiktais.

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). Ja apspriešana ir formāla (piemēram, personas paraksts līgumā), tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu *PTAL* izpratnē.

Lai arī *Līgumus Patērētāji* ir parakstījuši, 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.

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

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* ir pienākums pierādīt, ka *Līgumu noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar Patērētājiem*. *PTAC* atzīmē, ka *Sabiedrība* ir norādījusi, ka *Līgumi* ir tikuši apspriesti ar *Patērētājiem* (pilna argumentācija minētā šī administratīvā akta faktu konstatējuma daļas 8.3.punktā). *PTAC* konstatē, ka *Sabiedrība* nav iesniegusi pierādījumus, kas apliecinātu *Līgumu* noteikumu savstarpēju apspriešanu ar *Patērētājiem*, kā to nosaka *PTAL 6.panta septītās daļas* noteikumi. Līdz ar to *PTAC*, pamatojoties uz *Administratīvā procesa likuma 161.panta pirmo daļu*, vērtē *Līgumu* noteikumus kā neapspriestus ar *Patērētājiem*.

Arī Eiropas Kopienu tiesa, analizējot Eiropas Padomes 1993.gada 5.aprīļa direktīvu 93/13/EEK *Par negodīgiem noteikumiem patērētāju līgumos*, ir norādījusi, ka: „*Aizsardzība, ko direktīva piešķir patērētājiem, attiecas arī uz gadījumiem, kad patērētājs, kurš ar pārdevēju vai piegādātāju ir noslēdzis līgumu, kurā ietverts negodīgs noteikums, nav atsaucies uz šī noteikuma negodīgo raksturu vai nu tādēļ, ka viņš nezina savas tiesības, vai tādēļ, ka no atsaukšanās uz tām viņu ir atturējuši izdevumi, ko radītu prasības izskatīšana tiesā*” (sk. Eiropas Kopienas Tiesas 2002.gada 21.novembra spriedumu lietā *Cofidis SA pret Jean-Louis Fredout*, C-473/00, 34.punktu).

2. *PTAL 6.panta pirmajā daļā* noteikts, ka ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem.

Savukārt *PTAL* 3.panta 2.punkts paredz to, ka patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi.

3. Šeit un turpmāk par pamatu izvērtējumam ņemts 2006.gada 11.septembra pirkuma līgums Nr.PL/GK-7/06. Šī administratīvā akta norādes uz konkrētiem *Līgumu* punktiem jāņem vērā, ievērojot identisku vai pēc būtības identisku redakciju, saistībā ar pirkuma līguma Nr.PL/GK-7/06 konkrēto punktu.

4. *Līguma* 1.1.punkts nosaka: „*Pārdevējs pārdod, bet pircējs pērk nekustamo īpašumu, kas atrodas (..) un sastāv no zemes gabala ar kadastra nr.(..) un platību (..)m², turpmāk tekstā zemes gabals, un uz zemes gabala saskaņā ar normatīvajos aktos noteiktā kārtībā apstiprinātu būvprojektu un šī līguma nosacījumiem uzceltas savrupmājas, turpmāk tekstā – māja, viss kopā turpmāk tekstā – nekustamais īpašums*”.

Ņemot vērā *Iesniegumā* minētos apstākļus, *PTAC* konstatē, ka starp *Sabiedrību* un *Patērētājiem* pastāv strīds par žogu būvniecībai izmantoto materiālu atbilstību noslēgtajiem *Līgumiem*. *Patērētāji* *Iesniegumā* norādījuši prasību aizstāt žoga koka stabu nomaiņu pret betona konstrukcijām.

Civillikuma 1587.pants nosaka, ka „*Tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otram zaudējumus.*” Savukārt *Civillikuma* 2021.pants norāda, ka „*No pirkuma līguma izceļas abām pusēm savstarpējas prasījumu tiesības kā uz līguma izpildīšanu, tā arī uz zaudējumu atlīdzību*”.

Izvērtējot *Līgumus*, *PTAC* secina, ka *Patērētāji* ir tikuši informēti par to, ka mājas būvniecības cenā ir iekļauta frontālā žoga uzstādīšana atbilstoši apstiprinātam būvprojektam, kā tas minēts *Līguma* 1.1., 4.1., 5.1.1., 6.1.6., 7.1.1.3. un 7.1.4.punktā.

PTAC konstatē, ka žoga betona stabu celtniecība ietilpa īpašuma (..) 2006.gada 4.jūlijā apstiprinātajā būvprojektā.

PTAC ņem vērā *Sabiedrības paskaidrojumā* norādīto: „*Būvprojektu paskaidrojuma daļā mājām ciematā „Kodes” minēts, ka izstrādātajā būvprojektā dots „priekšlikums vārtu, vārtiņu un žoga ierīkošanai.*” *Pirkuma līgumos pircēji apliecinājuši, ka ir iepazinušies ar apstiprinātiem būvprojektiem, no kā izriet, ka pircēji iepazinušies arī ar būvprojektu paskaidrojumu rakstu un bijuši informēti par pārdevēja iespējām mainīt žoga modeli.*” *PTAC* norāda, ka *Paskaidrojumā* minētais arguments nav uzskatāms par pietiekamu, lai atzītu, ka līdz ar to *Sabiedrībai* būtu bijušas vienpusējas tiesības veikt izmaiņas būvprojektā, nesaskaņojot tās ar *Patērētājiem*. Papildus *PTAC* norāda, ka nepiekrīt *Sabiedrības* būvprojekta paskaidrojuma rakstā minētās atsauces: „*priekšlikums vārtu, vārtiņu un žoga ierīkošanai,*” tulkojumam, ka „*pircēji iepazinušies arī ar būvprojektu paskaidrojumu rakstu un bijuši informēti par pārdevēja iespējām mainīt žoga modeli.*”

PTAC ņem vērā arī to, ka *Sabiedrība Paskaidrojumā* nav sniegusi skaidrojumu par *Patērētāju Iesniegumā* norādīto: „*Pirms pirkuma līgumu noslēgšanas Patērētājiem bija iespēja iepazīties ar līdzīgu Sabiedrības nekustamo īpašumu, kas atrodas (..), kā paraugu, kur nekustamā īpašuma žogs ir izbūvēts no betona stabiem.*”

PTAL, kas uzskatāms par speciālo likumu attiecībā pret *Civillikumu*, 14.panta pirmās daļas 4.punkts nosaka, ka „*Prece neatbilst līguma noteikumiem, ja tā neatbilst īpašībām vai tās komplektācija neatbilst tai komplektācijai, kādas līguma slēgšanas*

vai piedāvājuma izteikšanas laikā pārdevējs uzrādījis ar preču paraugiem vai modeļiem”.

Ievērojot augstāk minēto, PTAC norāda, ka Patērētāji atbilstoši Līgumiem un uzrādītajam nekustamā īpašuma paraugam ir sagaidījuši tieši tādu izpildījumu, par kādu vienojušies Līgumā, kāds tas ir bijis norādīts sākotnējā būvprojektā un kāds tiem uzrādīts ar paraugu. Ņemot vērā, ka Līgumi tika slēgti pirms izmaiņu izdarīšanas būvprojektā, kā arī ņemot vērā, ka Patērētājiem tika demonstrēts nekustamā īpašuma paraugs, kur žogs izbūvēts ar betona stabiem un par ko lietā nepastāv strīds, PTAC ieskatā Patērētājiem bija pamats paļauties, ka arī viņu nekustamajā īpašumā tiks izbūvēts žogs ar betona konstrukcijām un Sabiedrībai pirms izmaiņu izdarīšanas būvprojektā 2007.gada 18.maijā bija pienākums vienoties ar Patērētājiem. Līdz ar to PTAC konstatē, ka atbilstoši PTAL 3.panta 4.punktam ir pārkāptas patērētāja tiesības un patērētājam pārdota līguma noteikumiem neatbilstoša prece. Pamatojoties uz PTAL 25.panta astotās daļas 1.punkta noteikumiem PTAC ir tiesīgs pieņemt lēmumu, ar kuru uzdot pārdevējam izbeigt pārkāpumu un veikt noteiktas darbības tā ietekmes novēršanai.

Saskaņā ar PTAL 28.panta pirmo daļu „Patērētājs, kuram pārdota vai nodota lietošanā līguma noteikumiem neatbilstoša prece, ir tiesīgs pieprasīt, lai ražotājs vai pārdevējs veic vienu no šādām darbībām: 1) attiecīgi samazina preces cenu; 2) bez atlīdzības novērš preces neatbilstību līguma noteikumiem vai atlīdzina patērētājam izdevumus par neatbilstības novēršanu; 3) apmaina preci pret tādu pašu vai ekvivalentu preci, ar kuru būtu nodrošināta atbilstība līguma noteikumiem; 4) atceļ līgumu un atmaksā patērētājam par preci samaksāto naudas summu”. Līdz ar to Patērētāji ir tiesīgi prasīt pārkāpumu novēršanu, izvēloties vienu no augstāk minētajām darbībām.

Atbildot uz Iesnieguma trešajā punktā minēto prasību: „Uzlikt par pienākumu Sabiedrībai apmaksāt izdevumus, kas saistīti ar prettiesīgo grozījumu būvniecības projektos par žoga konstrukciju nomaiņu atceļšanu”, norādām, ka PTAC atbilstoši savai kompetencei nav tiesīgs izvērtēt un uzlikt par pienākumu apmaksāt izdevumus, kas saistīti ar izdarītajiem grozījumiem būvniecības projektos par žoga konstrukciju nomaiņu. Patērētāji savu interešu un tiesību aizsardzībai par zaudējumu atlīdzību ir tiesīgi vērsties tiesā.

5. Līguma 3.1.punkts nosaka: „Ne vēlāk kā 20 (divdesmit) darba dienu laikā no mājas nodošanas ekspluatācijā un visas nekustamā īpašuma pirkuma maksas saņemšanas dienas pārdevējs nodod pircējam nekustamo īpašumu ar visiem tā piederumiem (t.sk. dokumentiem zemes gabala robežplānu, mājas inventarizācijas lietu, būvprojektu, apkures katla tehnisko dokumentāciju, ūdens skaitītāja pasi, aktu par ēkas nodošanu ekspluatācijā), līdzējiem parakstot pieņemšanas nodošanas aktu atbilstoši šī līguma pielikumā Nr.5 pievienotajai formai”.

PTAC ņem vērā, ka saistībā ar būvniecības tehnisko projektu oriģinālu nodošanu Patērētājiem Sabiedrība Paskaidrojumā ir norādījusi, ka atbilstoši PTAC Skaidrojuma pieprasījumā minētajam, tā „piekrīt māju būvprojektu kopiju nodošanai visiem pircējiem.” Līdz ar to PTAC ieskatā nav nepieciešams izdot administratīvo aktu par minētā Līguma punkta atbilstību PTAL, kā arī uzlikt Sabiedrībai par pienākumu izsniegt būvniecības tehniskos projektus. Papildus PTAC norāda, ka Patērētājiem nododamo būvprojektu kopijām ir jāatbilst 1996.gada 23.aprīļa Ministru kabineta noteikumu Nr.154 „Dokumentu izstrādāšanas un noformēšanas noteikumi” 4.3.nodaļā minētajiem noteikumiem.

6. Līguma 9.4.punktā minēts, ka „*Gadījumā, ja pircējs kavē nostiprinājuma līguma parakstīšanu, vai 4.4.punktā noteikto maksājumu veikšanu ilgāk par 14 (četrpadsmit) dienām vai atsakās parakstīt nostiprinājuma līgumu, vai arī gadījumā, ja pircējs nostiprinājuma līguma parakstīšanas dienā nevar samaksāt pārdevējam 4.2.2.punktā noteikto pirkuma maksas daļu vai uzrādīt 4.2.2.2.punktā minēto četrpusējo līgumu, viņš zaudē tiesības uz jau iemaksātajām naudas summām un pārdevējs ir tiesīgs vienpusēji atkāpties no līguma, nosūtot rakstisku paziņojumu par to pircējam, un pārdot nekustamo īpašumu citai personai*”.

Līguma 4.2.1.punktā noteikts, ka pirms Līguma parakstīšanas patērētājs ir samaksājis *Sabiedrībai* rokas naudu EUR (..) apmērā, savukārt 15% no kopējās pirkuma maksas patērētājs samaksā *Sabiedrībai* 5 darba dienu laikā pēc Līguma parakstīšanas. Civillikuma 1725.pants sniedz *Rokas naudas* definīciju: „*Ar rokas naudu jāsaprot tas, ko līgumu noslēdzot viena puse dod otram nevien par galīgi noslēgta līguma pierādījumu, bet līdz ar to arī par tā izpildījuma nodrošinājumu*”. Civiltiesību doktrīnā pastāv viedoklis, kurš nosaka: „*Atzīmējams, ka rokasnaudas iedošana nav prezumējama un iemaksa, līgumu slēdzot, uzskatāma par rokasnaudu tikai tad, ja par tādu apzīmēta*” (*Latvijas Republikas Civillikuma komentāri, Saistību tiesības (1401.-2400.p.), otrs izdevums; Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā, izdevniecība „Mans īpašums”, Rīga, 2000, ISBN 9984-574-12-1; 231.lpp.*). Turklāt PTAL 6.panta otrā daļa nosaka, ka „*Līguma noteikumi formulējami vienkāršā un saprotamā valodā. Neskaidri un neprecīzi rakstveida līguma noteikumi tiek tulkoti par labu patērētājam*.” Nemot vērā, ka Līgumā nekur citur neviens cits maksājums papildus netiek apzīmēts par rokas naudu, tad visas pārējās Līgumā minētās iemaksas uzskatāmas par priekšapmaksu un līdz ar to Līguma 4.punktā noteiktā apmaksas kārtība tulkojama kā priekšapmaksa (Avanss). Savukārt Avanss ir iemaksa uz nākamā izpildījuma rēķina, pirms vēl radies pamats par kaut ko maksāt un „*Avanss, ja līgums tiek laužts, atdodams atpakaļ*” (*Latvijas Republikas Civillikuma komentāri, Saistību tiesības (1401.-2400.p.), otrs izdevums; Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā, izdevniecība „Mans īpašums”, Rīga, 2000, ISBN 9984-574-12-1; 233.lpp.*).

PTAC norāda, ka *Sabiedrības* noteiktais atbildības apmērs attiecībā uz Patērētāja samaksas daļu kavējumu atzīstams par netaisnīgu Līguma noteikumu, kurš pretēji labticīguma prasībām rada būtisku neatbilstību līgumā noteiktajās līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam atbilstoši PTAL 6.panta trešās daļas 10.punktam, kas nosaka, ka „*(..) Par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas atļauj ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam paturēt patērētāja samaksāto summu, ja patērētājs atkāpjas no līguma, bet neparedz patērētājam tādu pašu iespēju, proti, saņemt ekvivalentu summu, ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs atkāpjas no līguma*.” Tādējādi Līguma 9.4.punkts atzīstams par netaisnīgu un saskaņā ar PTAL 6.panta astoto daļu arī par spēkā neesošu līguma noteikumu.

Papildus PTAC norāda, ka ir ņēmis vērā *Sabiedrības Paskaidrojumā* minēto: „*Saskaņā ar civiltiesībās pastāvošo pušu privātautonomijas principu, pusēm tiesiskā darījumā ir tiesības vienoties par soda sankcijām, kādas piemērojamas, ja kāda no pusēm nepilda līguma noteikumus vai atkāpjas no līguma. Pārdevējs pārdodamos īpašumus būvē par saviem līdzekļiem un būvniecībai nepieciešamās naudas summas ir ievērojamas, pirkuma līgumā pārdevējs uzņemas daudz lielākus riskus nekā pircējs, tāpēc pircēja atkāpšanās no pirkuma līguma rada pārdevējam būtiskus*

zaudējumus. Šī līguma punkta mērķis ir kompensēt pārdevējam radušos zaudējumus," un norāda, ka „patērētājs” gan likumdošanā, gan arī tiesību doktrīnā tiek uzskatīts par “vājāko līgumslēdzējpusi”, kurai nepieciešama īpaša aizsardzība, savukārt *Sabiedrība* kā spēcīgākā līgumslēdzējpusē veic komercdarbību, kuras mērķis ir peļņas gūšana. *PTAC* atzīmē, ka komercdarbības veikšana vienmēr ir saistīta ar risku, tādēļ tas nevar būt par iemeslu patērētāju likumīgo tiesību ierobežošanai.

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

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 55.panta 1.punktu, 76.panta otro daļu, *Valsts pārvaldes iekārtas likuma* 10.panta pirmo daļu, *Civillikuma* 1587., 1725. un 2021.pantu, *PTAL* 3.panta 2. un 4.punktu, 6.panta pirmo un otro daļu, trešās daļas 10.punktu, 6.panta ceturto, piekto, sesto, septīto un astoto daļu, 14.panta pirmās daļas 4.punktu, 28.panta pirmo daļu, 33.panta 1.daļu, pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtais daļas 4. un 6.punktu, astotās daļas 1.punktu, *PTAC* atbilstoši šajā administratīvajā aktā norādītajam **nolemj uzdot Sabiedrībai:**

1. pārtraukt pildīt ar *Patērētājiem noslēgtajos Līgumos 9.4.punktu;*
2. novērst preces neatbilstību līgumu noteikumiem - par saviem līdzekļiem veicot nekustamo īpašumu (..) žoga koka stabu nomaiņu pret betona konstrukcijām.

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