

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 „Alija M”
Reģ.Nr. 43603023759
Aveņu ielā 47
Jelgavā, LV-3001

(...)

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem
Rīgā

2008.gada 26.augustā

Nr.37-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada 26.maijā saņemts (...) iesniegums (turpmāk – *Patērētāja Iesniegums*) saistībā ar SIA „Alija M” (turpmāk – *Sabiedrība*) 2006.gada 25.septembrī noslēgto Priekšlīgumu par dzīvokļa, mākslinieku darbnīcas, nedzīvojamo telpu, pazemes stāvvietas un mantu glabātas iegādi Nr.(...) (turpmāk – *Priekšlīgums*).

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

[1] *Iesniegumā* izteikts lūgums *PTAC* izvērtēt *Priekšlīguma* noteikumu atbilstību patērētāju tiesību aizsardzības normām, sniegt atzinumu par *Priekšlīguma* noteikumu likumību, kā arī noteikt iespēju līgumslēdzēju pušu starpā strīdu gadījumā tos izskatīt vispārējās jurisdikcijas tiesās. Tāpat *Iesniegumā* lūgts sniegt skaidrojumu par to, kā iespējams lauzt *Priekšlīgumu* un saņemt atpakaļ iemaksāto drošības naudu sakarā ar to, ka attiecīgais māju komplekss var netiks uzcelts savlaicīgi vai uzcelts vispār.

[2] Sakarā ar saņemto *Iesniegumu* un *Priekšlīguma* noteikumu vērtējumu *PTAC* 2008.gada 11.jūnijā, kā arī atkārtoti (sakarā ar to, ka *Sabiedrība* nebija nodrošinājusi korespondences izņemšanu savā juridiskajā adresē un sniegusi atbildi uz *PTAC* pieprasījumu) 2008.gada 18.jūlijā *PTAC* pieprasīja *Sabiedrībai* sniegt rakstveida paskaidrojumu, kā arī aicināja izteikt savu viedokli par *Priekšlīguma* noteikumu atbilstību normatīvo aktu noteikumiem, sniegt informāciju par veiktajām darbībām sakarā ar konstatēto netaisnīgo līguma noteikumu izslēgšanu vai grozīšanu, kā arī aicināja iesniegt pierādījumus *Priekšlīguma* noteikumu apspriešanas fakta konstatācijai.

[3] 2008.gada 30.jūlijā *PTAC* saņemtajā paskaidrojuma vēstulē (turpmāk – *Paskaidrojums*) *Sabiedrība* informē, ka *Iesniegumā* minētais *Priekšlīgums* tika piedāvāts visiem *Sabiedrības* klientiem kā līguma projekts un *Sabiedrības* pārstāvji nekad nav atteikušies veikt tā korekcijas pēc katra klienta vēlmēm un ieskatiem, ko daudzi ir arī izmantojuši – atbilstoši klientu vēlmēm ir mainīti tādi līguma noteikumi kā *Priekšlīguma* 3.1., 3.8., 4.2., 5.1.1, 8.2., 8.10., 9.6. u.c. noteikumi. *Sabiedrība* uzskata, ka šķīrējtiesas klauzulas iekļaušana līgumos ir pašsaprotama, jo *Sabiedrības* līgumā ar projekta finansētāju AS „Hansabanka” ir atrunāta tādi pati strīdu izskatīšanas kārtība.

Saistībā ar *Patērētāja* paustajām pretenzijām *Sabiedrība* norāda, ka *Patērētājs* ar piedāvājumiem *Priekšlīguma* korekcijai pirms līguma noslēgšanas pie *Sabiedrības* nav vērsies. *Sabiedrība* uzskata, ka *Priekšlīgums* ir abu pušu labprātīga vienošanās, kas ir saistoša līgumslēdzējām pusēm. Vienlaikus *Sabiedrība* izsaka gatavību domstarpības ar klientiem risināt pārrunu ceļā.

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

1. *Patērētājs* (...) ir uzskatāms par patērētāju *PTAL* [*Patērētāju tiesību aizsardzības likuma*] 1.panta 3.punkta izpratnē, savukārt *Sabiedrība* ir atzīstama par pārdevēju atbilstoši *PTAL* 1.panta 5.punktam, līdz ar to *Priekšlīguma* noteikumiem ir jāatbilst *PTAL* prasībām.

2. Saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtais daļas 6.punktu *PTAC* funkcijās ietilpst „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”. Tādējādi *PTAC* ir tiesīgs pieņemt lēmumu par netaisnīgiem un nevienlīdzīgiem līguma noteikumiem savas kompetences ietvaros.

3. Saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punkta noteikumiem „patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi”. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta pirmo daļu „ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem”. Tātad atbilstoši *PTAL* 6.panta pirmās daļas noteikumiem *Sabiedrība* nedrīkst iekļaut netaisnīgus līguma noteikumus patērētājiem piedāvātajos līgumos un līgumu projektos. *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”.

4. Lai arī līgumu patērētājs ir parakstījis, tomēr *PTAL* ir paredzēti izņēmumi no vispārējiem līgumu slēgšanas noteikumiem. Lai konstatētu, vai attiecīgais līguma noteikums ir apspriests, jāņem vērā *PTAL* 6.panta piektajā un septītajā daļā paredzētais. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta piektajā daļā noteikto „līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un

patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus". Vistipiskākais šāda gadījuma piemērs ir tipveida jeb standartlīgums. Šāds viedoklis ir pamatots arī tiesību doktrīnā: „*standartlīgumi per se tiek uzskatīti par neapspriežamiem, tāpēc standartnoteikumu piemērošanas gadījumā faktiski nav nekādas juridiskas iespējas izvairīties no Netaisnīgu līgumu direktīvas piemērošanas. Pat skaidri izteikts patērētāja apliecinājums, ka viņš ir iepazīstināts ar līguma standartnoteikumiem un vienojies par tiem neizslēdz direktīvas piemērošanu*” (Zadraks G. „*Direktīvas 93/13/EEK par netaisnīgiem noteikumiem patērētāju līgumos nepieciešamā reforma*”// „*Likums un Tiesības*”, 2005. Nr.4, 103.lpp.). Patērētāju tiesību doktrīnā ir arī atzīts, ka „*nevar runāt par individuāli apspriestiem noteikumiem, ja patērētājam izvēlei tika piedāvāti divi vai vairāki iepriekš noformulēti varianti. Ja ir dotas vairākas iespējas un patērētājs var izvēlēties vienu no tām, tas nozīmē, ka noteikumu nevar uzskatīt par apspriestu. Patērētājam ir jābūt iespējai piedāvāt savus noteikumus, kas komersantam ir jāizvērtē. Ja apspriešana ir tīri formāla, tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu šajā izpratnē.*” (Zadraks G. „*Direktīvas 93/13/EEK par netaisnīgiem noteikumiem patērētāju līgumos nepieciešamā reforma*”// „*Likums un Tiesības*”, 2005. Nr.4, 104.lpp.).

Turklāt atbilstoši *PTAL* 6.panta sestajai daļai, „*ja ir apspriesti atsevišķi līguma noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi*”. Savukārt *PTAL* 6.panta septītā daļa nosaka, ka, „*ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs apgalvo, ka līguma noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar patērētāju, viņa pienākums ir to pierādīt*”.

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

Ņemot vērā lietā esošos materiālus, *PTAC* secina, ka *Sabiedrība* nav iesniegusi nekādus pierādījumus tam, ka *Priekšlīguma* noteikumi ir apspriesti *Sabiedrības* un *Patērētāja* starpā. Šajā sakarā *PTAC* ņem vērā to, ka, pieprasot sniegt paskaidrojumu saistībā ar *Iesniegumu* un *Priekšlīguma* noteikumu izvērtējumu, *PTAC* pieprasīja *Sabiedrībai* līdz 2008.gada 28.jūlijam iesniegt pierādījumus apspriešanas fakta konstatācijai, kas *PTAC* netika saņemti.

Turklāt *PTAC* ņem vērā arī *PTAC* rīcībā esošos priekšlīgumus, kas noslēgti ar citiem patērētājiem un kas satur praktiski identiska satura līguma noteikumus kā *Priekšlīguma* noteikumi, piemēram, 2006.gada 18.novembra priekšlīgums (...), 2006.gada 19.novembra priekšlīgums (...), 2007.gada 15.marta priekšlīgums (...), kas norāda uz to, ka *Sabiedrība* patērētājiem ir piedāvājusi tipveida līguma projektus, ko tā arī pati *Paskaidrojumā* nenoliedz.

Līdz ar to *PTAC* secina, ka *Priekšlīguma* noteikumi, izņemot līguma būtiskās sastāvdaļas, ir līgumslēdzēju pušu neapspriesti.

5. Izvērtējot *Priekšlīguma* noteikumus, *PTAC* konstatē, ka ***Priekšlīguma 4.2.apakšpunkts*** nosaka: „*Ja Sevišķo noteikumu C4 punktā norādītā Telpu kopējā platība tiek koriģēta būvprojekta izmaiņu, faktisko būvdarbu veikšanas vai inventarizācijas uzmērīšanas rezultātā, automātiski, tieši proporcionāli tiek koriģēta arī Sevišķo noteikumu C6 punktā norādītā Atsevišķā īpašuma kopējā cena un jebkura tās daļa, tomēr ne vairāk kā par +/- 5% (plus/mīnuss pieciem procentiem)*”. Vienlaikus *Priekšlīguma* I daļas „Sevišķie noteikumi” F sadaļas noteikumos noteikts, ka kopējā pirkuma summa ir LVL 39151.00.

No iepriekšminētajiem *Priekšlīguma* noteikumiem izriet, ka līgumslēdzējas puses ir vienojušās par konkrētu pirkuma maksu, bet vienlaicīgi ir paredzēts, ka, slēdzot pirkuma līgumu, pirkuma maksa var mainīties.

PTAC atzīmē, ka atbilstoši *Civillikuma* 2004.pantam vienošanās par pirkuma maksu ir būtiska un tārad nepieciešama pirkuma līguma sastāvdaļa, lai pirkuma līgums varētu tikt uzskatīts par noslēgtu. Savukārt *Civillikuma* 2017.pants nosaka, ka pirkuma maksai ir jābūt noteiktai un tā nedrīkst būt atkarīga no vienas puses iegribas. No *Būvniecības likuma* 1.panta 21.punkta izriet, ka būvdarbi, kas tiek veikti neatbilstoši akceptētajam būvprojektam, ir kvalificējami kā patvaļīga būvniecība, par kuru paredzēta atbildība attiecīgajos likumos. Tādējādi būvniekam ir jāveic būvniecība saskaņā ar akceptēto būvprojektu. Tomēr saskaņā ar 2007.gada 1.aprīļa Ministru kabineta noteikumu Nr.112 „*Vispārīgie būvnoteikumi*” 106.punktu ir pieļaujamas izmaiņas akceptētajā būvprojektā, kā rezultātā iespējama platības maiņa.

PTAC norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 5.punktu par netaisnīgu ir uzskatāms tāds līguma noteikums, kas atļauj pārdevējam palielināt cenu un nedod patērētājam tiesības atcelt līgumu, ja galīgā cena ir pārmērīgi augsta salīdzinājumā ar cenu, par kuru līgumslēdzējas puses vienojās, slēdzot līgumu. *PTAC* ieskatā, preces cenas palielināšana līdz 5% ir vērtējama kā pārmērīgi augsta. Tā kā, izvērtējot *Priekšlīguma* noteikumus, konstatējams, ka patērētājam nav dotas iespējas atkāpties no līguma, ja galīgā dzīvokļa pirkuma cena ir pārmērīgi augsta salīdzinājumā ar cenu, par kuru pircējs un pārdevējs vienojās, noslēdzot *Priekšlīgumu*, tad *Priekšlīguma* 4.2.apakšpunkta noteikums ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 5.punktam un ir attiecīgi grozāms patērētājiem piedāvātajos līgumu projektos, paredzot patērētājam iespēju atkāpties no līguma, ja preces galīgā cena ir pārmērīgi augsta.

6. ***Priekšlīguma 4.8.apakšpunktā*** noteikts: „*Attiecībā uz Vispārīgo noteikumu 4.7.punkta (2) apakšpunktā norādīto starpsienu izbūves cenu Pārdevējs nekļūst par tās īpašnieku un rīkojas vienīgi kā starpnieks starp Pircēju un uzņēmumu, kas veiks starpsienu izbūvi. Šo cenu Pircējs pārskaitīs uz Pārdevēja norādītu kontu.*” ***Priekšlīguma 4.9.apakšpunktā*** paredzēts: „*Pircējs pilnvaro Pārdevēju izvēlēties uzņēmumu, kas veiks starpsienu izbūvi, Pircēja vārdā noslēgt attiecīgu līgumu un pārstāvēt Pircēju visos jautājumos, kas saistīti ar šādu līgumu.*”

Izvērtējot šos *Priekšlīguma* noteikumus, *PTAC* konstatē, ka tie ierobežo patērētāja izvēles brīvību (attiecībā uz uzņēmumu, kas veiks starpsienu izbūvi), kā arī ierobežo pārdevēja atbildību pret pircēju (jo pārdevējs darbojas tikai kā starpnieks un patērētājam nav radīta iespēja izvirzīt pretenzijas par starpsienas izbūves trūkumiem). Līdz ar to secināms, ka *Priekšlīguma* 4.8. un 4.9.apakšpunktu noteikumi nostāda patērētāju savu tiesību aizsardzībai neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām, pārkāpjot līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu atbilstoši *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktam.

Ņemot vērā minēto, *Priekšlīguma* 4.8., 4.9.apakšpunktu noteikumi ir vērtējami kā netaisnīgi līguma noteikumi *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punkta un 5.panta otrās daļas 5.punkta izpratnē.

7. *Priekšlīguma* 7.7.apakšpunkts nosaka, ka „*par drošības naudas vai pirkuma cenas samaksas nokavējumu Pircējs maksās Pārdevējam līgumsodu 0,3% (nulle komats trīs procentu) apmērā no nokavētās summas par katru nokavēto dienu (..)*”. Tāpat ***Priekšlīguma* 8.10.apakšpunkts** paredz, ka „*par Vispārīgo noteikumu 8.7.punktā norādītā apdares pabeigšanas termiņa nokavējumu un/vai nokavējumu uzrādīt Telpas Apsaimniekotājam Vispārīgo noteikumu 8.9.punktā norādītajā termiņā Pircējs maksā līgumsodu 1% (viens procenta) apmērā no Sevišķo noteikumu D2 punktā norādītās Atsevišķā īpašuma kopējās cenas par katru nokavēto nedēļu, tomēr ne vairāk kā kopumā 15% (piecpadsmit procentus) no Sevišķo noteikumu D2 punktā norādītās Atsevišķā īpašuma kopējās cenas*”. ***Priekšlīguma* 9.6.apakšpunktā** noteikts: „*Ja Priekšlīgums tiek izbeigts uz jebkura no Vispārīgo noteikumu 9.1.punktā vai 9.2.punktā norādītajiem pamatiem, Pircējs kā līgumsodu zaudēs par labu Pārdevējam visu iemaksāto drošības naudu.*”

No minētajiem *Priekšlīguma* noteikumiem izriet, ka gadījumos, kad pircējs savlaicīgi nepilda savas saistības vai kad *Priekšlīgums* automātiski izbeidzas, vai pārdevējs izmanto savas vienpusējās atkāpšanās tiesības, pircējam tiek piemērots attiecīgs līgumsods, tai skaitā, iemaksātās drošības naudas apmērā. Vienlaikus *PTAC* konstatē, ka *Priekšlīgumā* nav paredzētas tādas pašas tiesības pieprasīt no pārdevēja tādu pašu līgumsodu, ja pārdevējs savlaicīgi nepilda savas saistības vai pircējs, izmantojot savas vienpusējās atkāpšanās tiesības, lauž *Priekšlīgumu*.

Tādējādi *PTAC* secina, ka, paredzot šāda satura noteikumus kā *Priekšlīguma* 7.7., 8.10., 9.6.apakšpunkta noteikumi, patērētājs ir nostādīts neizdevīgākā stāvoklī salīdzinājumā ar pārdevēju un tas ir pretrunā ar labticīguma prasībām, kas saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu ir līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principa pārkāpums. *PTAC* uzsver, ka līgumos, ko patērētājs slēdz ar pārdevēju, līgumslēdzējām pusēm ir jāparedz vienlīdzīgas tiesības, kā tas noteikts *PTAL* 5.panta pirmajā daļā.

Vadoties no iepriekš minētā, *PTAC* norāda, ka *Priekšlīguma* 7.7., 8.10., 9.6.apakšpunkti saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu (kontekstā ar 5.panta otrās daļas 5.punktu) ir vērtējami kā netaisnīgi līguma noteikumi.

8. *Priekšlīguma* 9.4.apakšpunkts nosaka: „*Jebkurā Priekšlīguma izbeigšanas gadījumā Pārdevējs atgriež no Pircēja saņemto drošības naudu, ieturot*

no tās jebkādu līgumsodus vai cita veida Pircēja parādus Pārdevējam, kas cēlušies sakarā ar šo Priekšlīgumu, kā arī ieturot no Pircēja tā parādus Pārdevēja norādītajam uzņēmumam par Telpu apdari, kas veikta papildus Vispārīgo noteikumu 8.1.punktā norādītajai, ja šie parādi cedēti Pārdevējam.”

No *Priekšlīguma* 9.4.apakšpunkta noteikuma secināms, ka no patērētāja tiek ieturēti parādi, kas radušies pārdevēja norādītajam uzņēmumam sakarā ar papildu telpu apdari, arī tādā gadījumā, ja viņš nav vainojams *Priekšlīguma* izbeigšanā. *PTAC* uzskata, ka šādā situācijā patērētājam tiek uzliktas nepamatotas saistības un šāds noteikums nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī pretēji labticīguma prasībām, pārkāpjot līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu.

Līdz ar to *Priekšlīguma* 9.4.apakšpunkta noteikums attiecībā uz gadījumu, kad *Priekšlīguma* izbeigšana notiek no patērētāja neatkarīgu iemeslu dēļ, ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu atbilstoši *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktam un 6.panta trešās daļas 1.punktam.

9. Priekšlīguma 9.5.apakšpunktā ietverts noteikums: *„Ja Priekšlīgums tiek izbeigts uz Vispārīgo noteikumu 9.1.punkta (1) apakšpunktā norādītā pamata, Pircējs maksās Pārdevējam līgumsodu 5% (piecu procentu) apmērā no kopējās cenas, kas norādīta Sevišķo noteikumu F1 punktā.”*

Saskaņā ar šo *Priekšlīguma* noteikumu zināmos *Priekšlīguma* izbeigšanās gadījumos pircējam tiek piemērots līgumsods 5% apmērā no kopējās Pirkuma summas, kas konkrētajā gadījumā ir LVL 39151.00. No tā izriet, ka, izbeidzoties *Priekšlīgumam*, pircējam ir jāmaksā līgumsods LVL 1957.55 apmērā.

PTAC vērs uzmanību uz to, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 4.punktu par netaisnīgu ir uzskatāms līguma noteikums, kas paredz neproporcionāli lielu līgumsodu. *PTAC* uzskata, ka līgumsods 5% apmērā no kopējās pirkuma summas ir vērtējams kā neproporcionāli liels.

PTAC atzīmē, ka 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. Arī civiltiesību doktrīnā valda viedoklis, ka *”Latvijā, vadoties no labiem tikumiem, pārāk lielu līgumsodu varētu atzīt par netaisnu”* (K. Torgāns: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.) R: Mans Īpašums, 2000, 225.lpp.). *PTAC*, vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, ņem vērā *PTAL* 5.pantā noteikto līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, no kā 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 nesamērīgi liels. Tāpat, vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, jāvadās no samērīguma kritērija, kas izriet no labas ticības principa, ievērojot, ka *”pie samērīguma noteikšanas jāņem vērā visas kreditora intereses un parādnieka spējas”* (K. Torgāns: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.) R.: Mans Īpašums, 2000, 225.lpp.).

Ņemot vērā augstāk minēto, *PTAC* norāda, ka *Priekšlīguma* 9.5.apakšpunkts ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 4.punktu.

10. *Priekšlīguma* 9.9.apakšpunkts paredz: „*Jebkurā Priekšlīguma izbeigšanās gadījumā Pircējs būs tiesīgs izņemt no Telpām atdalāmos ieguldījumus, kuri veikti papildus Vispārīgo noteikumu 8.1.punktā norādītajam. Šādu atdalāmo ieguldījumu izņemšanu var veikt vienīgi uz Pircēja rēķina ar Pārdevēja norādītā uzņēmuma starpniecību, kas veic Telpu iekšējo apdari, nodrošinot, ka tiek novērsti visi ieguldījumu atdalīšanas rezultātā telpām nodarītie bojājumi un Telpas tiek atstātas tādā stāvoklī, kas nav sliktāks par Tehniskajā aprakstā norādīto.*”

Atbilstoši šim *Priekšlīguma* noteikumam attiecīgo ieguldījumu izņemšana ir paredzēta uz pircēja rēķina jebkurā *Priekšlīguma* izbeigšanās gadījumā. No tā secināms, ka minētās darbības var tikt veiktas uz patērētāja rēķina arī tad, ja viņš nav vainojams *Priekšlīguma* izbeigšanā. Pēc *PTAC* ieskata, gadījumā, ja *Priekšlīguma* laušanā ir vainojams pārdevējs, *Priekšlīguma* 9.9.apakšpunktā minētie izdevumi būtu jāsedz pārdevējam. Pretējā gadījumā patērētājam tiek uzliktas nepamatotas saistības un tas tiek nostādīts neizdevīgā stāvoklī, pārkāpjot līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principa prasības. Tādējādi *Priekšlīguma* 9.9.apakšpunkts attiecībā uz gadījumu, kad *Priekšlīguma* izbeigšana notiek no patērētāja neatkarīgu iemeslu dēļ, saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu un 6.panta trešās daļas 1.punktu ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

11. *Priekšlīguma* 9.16.apakšpunktā paredzēts: „*Pircējs ir arī tiesīgs atkāpties no Priekšlīguma vienīgi daļā par vienas vai visu Atsevišķo autonomietņu, vai vienas vai visu Atsevišķo mantu nodalījuma iegādi, paziņojot par to Pārdevējam rakstiski līdz Pirkuma līgumu noslēgšanas brīdim, šādā gadījumā samaksājot Pārdevējam līgumsodu drošības naudas apmērā, kas noteikta par attiecīgo Atsevišķo autonomietni(ēm) vai Atsevišķo mantu nodalījumu(iem).*”

Saskaņā ar minēto *Priekšlīguma* noteikumu pircējam ir dotas tiesības atkāpties no *Priekšlīguma* noteiktā daļā, samaksājot pārdevējam līgumsodu drošības naudas apmērā. Vienlaikus *PTAC* konstatē, ka *Priekšlīguma* saturā nav iekļauts noteikums, ka, ja *Priekšlīgums* tiek laužts no pārdevēja puses, pircējam ir tiesības saņemt ekvivalentu summu. *PTAC* secina, ka tādējādi atbilstoši *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktam tiek pārkāpts līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības princips, jo patērētājs tiek nostādīts neizdevīgākā stāvoklī salīdzinājumā ar pārdevēju pretēji labticīguma prasībām. *PTAC* arī norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punktu par netaisnīgu līguma noteikumu ir uzskatāms tāds noteikums, 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. Ņemot vērā to, ka *Priekšlīgumā* nav paredzēta iespēja patērētājam saņemt ekvivalentu summu, ja pārdevējs atkāpjas no līguma, *Priekšlīguma* 9.16.apakšpunkts ir pretrunā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punkta prasībām.

Līdz ar to, pamatojoties uz *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta trešās daļas 1.punktu un 10.punktu, *PTAC* atzīst, ka *Priekšlīguma* 9.16.apakšpunkts ir netaisnīgs līguma noteikums.

12. Priekšlīguma 10.5.apakšpunkts satur noteikumu: „*Jebkuri strīdi sakarā ar Priekšlīgumu, kurus Puses nespēj atrisināt savstarpēju sarunu ceļā, izšķirami Rīgas Starptautiskajā šķīrējtiesā saskaņā ar tās reglamentu viena šķīrējtiesneša sastāvā, izņemot tādus strīdus, kurus saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem atļauts izskatīt vienīgi tiesā.*”

Saskaņā ar šo *Priekšlīgumu* apakšpunktu visi strīdi līgumslēdzēju pušu starpā tiks galīgi izšķirti Rīgas Starptautiskajā šķīrējtiesā. Līdz ar to *PTAC* secina, ka *Priekšlīguma* 10.5.apakšpunkta noteikums ietver šķīrējtiesas klauzulu.

PTAC norāda, ka 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 *Priekšlīguma* 10.5.apakšpunkts paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā – Rīgas Starptautiskajā šķīrējtiesā, tad minētais līguma noteikums ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu *PTAL* izpratnē un ir atzīstams par spēkā neesošu, jo patērētājam tiek liegta iespēja realizēt savu tiesību aizsardzību Latvijas Republikas vispārējās tiesu instancēs un līdz ar to tiek kavētas patērētāja likumīgās tiesības uz savu tiesību aizsardzību tiesā. Tas izriet arī no *Civilprocesa likuma* 132.panta pirmās daļas 2.punkta noteikumiem, kas nosaka, ka tiesnesis atsakās pieņemt prasības pieteikumu, ja puses likumā noteiktā kārtībā ir vienojušās par strīda izskatīšanu šķīrējtiesā.

Tāpat *PTAC* vērs uzmanību uz to, ka Satversmes tiesa 2005.gada 17.janvāra sprieduma lietā Nr. 2004-10-01 9.3.2.rindkopā ir norādījusi, ka patērētāju tiesības paredz īpašus ierobežojumus šķīrējtiesas līguma slēgšanai. Arī juridiskajā literatūrā pastāv viedoklis, ka šķīrējtiesas klauzula pārkāpj patērētāja tiesības. Tā, piemēram, profesors K.Torgāns ir norādījis: „*Laujot bez ceremonijām patērētājam uzspiest vienu šķīrējtiesnesi un ar to viņam atņemt iespēju uz lietas izskatīšanu tiesā, tiek pārkāpts Patērētāju tiesību aizsardzības likums*” (K.Torgāns. *Šķīrējtiesas Latvijā: vajadzīgas radikālas pārmaiņas*. Jurista Vārds, 11.01.2005.). K.Torgāns skaidrojis, ka šķīrējtiesas process galvenokārt ir domāts strīdu izskatīšanai starp komersantiem, kas noteikts arī UNCITRAL noteikumos (*United Nation Commission On International Trade Rule, Arbitration rules, General Assembly Resolution 31/98*), kas pārņemti daudzu Latvijas šķīrējtiesu reglamentos.

PTAC atzīmē, 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.

Pamatojoties uz augstāk minēto, *PTAC* norāda, ka *Priekšlīguma* 10.5.apakšpunkta noteikums ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punktam.

13. *Priekšlīguma* 10.12.apakšpunkts nosaka: „*Pārdevējam ir tiesības Priekšlīguma pielikumos veikt redakcionālas izmaiņas, nepalielinot Pircēja saistību apjomu.*”

Šis *Priekšlīguma* noteikums piešķir pārdevējam tiesības vienpusēji veikt izmaiņas *Priekšlīguma* pielikumos, kas ir neatņemamas *Priekšlīguma* sastāvdaļas. Šajā sakarā *PTAC* atzīmē, ka atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 12.punktam par netaisnīgu ir uzskatāms tāds līguma noteikums, kas atļauj pārdevējam vienpusēji grozīt līguma noteikumus vai preces raksturojumu. Tā kā *Priekšlīguma* 10.12.apakšpunktā ir paredzētas pārdevēja tiesības vienpusēji grozīt *Priekšlīguma* (tā pielikumu) noteikumus, tas ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 12.punktu.

14. Attiecībā uz *Iesniegumā* izteikto lūgumu sniegt skaidrojumu par to, kā iespējams lauzt *Priekšlīgumu* un saņemt atpakaļ iemaksāto drošības naudu, *PTAC* vērš uzmanību uz to, ka saskaņā ar *PTAL* 30.panta noteikumiem, ja patērētājs nesaņem precīgu līgumā noteiktajā termiņā no patērētāja neatkarīgu apstākļu dēļ un patērētājs vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā, patērētājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no līguma, saņemt samaksāto priekšapmaksu un pieprasīt radīto zaudējumu atlīdzību, izņemot gadījumu, kad pārdevējs ir rakstveidā vienojies ar patērētāju par termiņa nokavējumu. Līdz ar to gadījumā, ja *Patērētājs* nesaņem precīgu, kas ir *Priekšlīguma* priekšmets, *Priekšlīgumā* noteiktajā termiņā (*Priekšlīguma* 5.1., 5.3.apakšpunkts), *Patērētājam* ir tiesības vienpusēji lauzt *Priekšlīgumu*, saņemt atpakaļ iemaksāto naudas summu (drošības naudu), kā arī nepieciešamības gadījumā prasīt zaudējumu piedziņu. *PTAC* informē, ka attiecībā uz *PTAL* 30.pantā noteikto patērētāja tiesību (vienpusēji atkāpties no līguma un saņemt atpakaļ samaksāto priekšapmaksu) pārkāpumu *PTAC* ir tiesīgs pieņemt saistošu lēmumu, savukārt zaudējumu piedziņa notiek tiesā vispārēja civiltiesiskajā kārtībā.

Vadoties no augstāk minētā un pamatojoties uz *PTAL* 3.panta 2.punktu, 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, 6.panta otro daļu, 6.panta trešās daļas 1., 4., 5., 7., 10., 12.punktu, 6.panta ceturto, piekto, sesto, septīto, astoto daļu, 25.panta ceturtais daļas 6.punktu, 25.panta astotās daļas 2.punktu, *PTAC* **uzdod** SIA „Alija M”:

- 1) pārtraukt pildīt netaisnīgos *Priekšlīguma* 4.2., 4.8., 4.9., 7.7., 8.10., 9.4. (attiecībā uz gadījumu, kad *Priekšlīguma* izbeigšana notiek no patērētāja neatkarīgu iemeslu dēļ), 9.5., 9.6., 9.9. (attiecībā uz gadījumu, kad *Priekšlīguma* izbeigšana notiek no patērētāja neatkarīgu iemeslu dēļ), 9.16., 10.5., 10.12. apakšpunktu noteikumus ar *Patērētāju*,
- 2) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus (tādā pašā apjomā) kā administratīvā akta lemjošās

daļas 1.punktā minētie *Priekšlīguma* noteikumi, kurus SIA „Alija M” un patērētāji nav savstarpēji apsprieduši;

- 3) mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās brīža izslēgt no patērētājiem piedāvājumiem līgumu projektiem tāda paša satura līguma noteikumus kā *Priekšlīguma* 4.8., 4.9., 7.7., 8.10., 9.5., 9.6., 9.16., 10.5., 10.12. apakšpunktu noteikumi un grozīt patērētājiem piedāvātajos līgumu projektos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Priekšlīguma* 4.2., 9.4., 9.9.apakšpunktu noteikumi;
- 4) sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi pirms administratīvā akta lemjošās daļas 3.punktā noteiktā izpildes termiņa beigām atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem (tai skaitā iesniedzot pārstrādātos līguma projektus).

Saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 70.panta pirmo daļu, 76.panta pirmo daļu un otro daļu, 79.panta pirmo daļu un *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 25.panta pirmo daļu šo administratīvo aktu 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

(paraksts)

B.Vītoliņa

(zīmogs)

(...)

IZRAKSTS PAREIZS