

Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija  
Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

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

**SIA „Tokarev Būve”**  
**Reģ.Nr. 40003651447**  
**Brīvības ielā 132-1**  
**Rīgā, LV-1012**

(...)

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

2008.gada 27.augustā

Nr.38-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada 27.jūnijā saņemts patērētāja (...) (turpmāk – *Patērētājs*) iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) saistībā ar SIA „Tokarev Būve” (SIA „Tokarev Invest”) (turpmāk – *Sabiedrība*) 2005.gada 27.septembrī noslēgto Vienošanos Nr.(...) un 2005.gada 24.novembrī noslēgto Cerības pirkuma līgumu Nr.(...) (turpmāk – *Līgums*).

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

[1] *Iesniegumā* izteikts lūgums *PTAC* uzsākt administratīvo lietvedību, lai *Sabiedrība* atmaksātu *Patērētāja* iemaksāto avansu Ls 500.00 apmērā, priekšapmaksu Ls 13536.00 apmērā un līgumsodu Ls 676.80 apmērā, kā arī izteikts lūgums izvērtēt *Līgumā* ietverto šķīrējtiesas klauzulu.

[2] Sakarā ar saņemto *Iesniegumu* un *Līguma* noteikumu vērtējumu *PTAC* 2008.gada 18.jūlijā pieprasīja *Sabiedrībai* sniegt rakstveida paskaidrojumu, kā arī aicināja izteikt savu viedokli par *Līguma* noteikumu atbilstību normatīvo aktu noteikumiem, sniegt informāciju par veiktajām darbībām sakarā ar konstatēto netaisnīgo līguma noteikumu izslēgšanu vai grozīšanu, kā arī aicināja iesniegt pierādījumus *Līguma* noteikumu apspriešanas fakta konstatācijai.

[3] 2008.gada 6.augustā *PTAC* saņemtajā paskaidrojuma vēstulē (turpmāk – *Paskaidrojums*) *Sabiedrība* informē, ka *Līgums* ar *Patērētāju* ir noslēgts, pamatojoties uz abu pušu brīvo gribu, bez maldības, viltus un spaidiem, apzinoties noslēgtā līguma saturu, mērķi un sekas, iepriekš apspriežot tā noteikumus un pārdošanas nosacījumus. *Patērētājs* nav izteicis nekādas pretenzijas attiecībā uz

*Līguma* saturu un piekritis noteikumiem, parakstot *Līgumu*; arī turpmāk *Līguma* darbības laikā *Patērētājs* nav apšaubījis *Līguma* noslēgšanas likumību un labprātīgi pildījis savas saistības, izmantojot *Līgumā* noteiktās tiesības.

*Sabiedrība* vērš uzmanību uz *Civillikuma* 1431.panta noteikumiem par akta parakstīšanu un piekrišanu tam. *Sabiedrība* uzsver, ka *Patērētājam* bija nodoms rezervēt sev un vēlāk arī iegūt savā īpašumā attiecīgo nekustamo īpašumu un viņam bija zināmi *Līguma* noteikumi.

Attiecībā uz *Līguma* noteikumiem *Sabiedrība* norāda, ka *Iesniegumā Patērētājs* nav izvirzījis pretenzijas attiecībā uz *Līguma* noteikumu taisnīgumu, atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likumam* (turpmāk – *PTAL*), nav prasījis sniegt atzinumu par visu *līguma* noteikumu atzīšanu par netaisnīgiem, bet lūdzis izvērtēt tikai *Līgumā* ietvertos atsauci uz šķīrējtiesas saistošo spēku.

Saistībā ar *Līguma* 5.2.apakšpunktu *Sabiedrība* uzskata, ka, atzīstot par spēkā neesošiem tajā ietvertos noteikumus, būtu jāatzīst par spēkā neesošu arī noteikumu par *līgumsoda* piemērošanu pret otru darījuma pusi (*Sabiedrību*), tas ir, *Līguma* 5.5.apakšpunktu, lai ievērotu *PTAL* 5.pantā noteikto abu *līgumslēdzēju* pušu tiesiskās vienlīdzības principu.

Attiecībā uz *Līgumā* paredzēto noteikumu par strīdu risināšanas kārtību *Sabiedrība* paskaidro, ka *Līgumā* ir paredzētas strīdu izskatīšanas iespējas – gan valsts tiesā, gan šķīrējtiesā pēc prasītāja izvēles. *Sabiedrība* norāda, ka šāds *līguma* noteikums ir apspriests un *Patērētājs* nav izvirzījis pret to pretenzijas.

*Paskaidrojumā Sabiedrība* uzskata, ka *Patērētājs*, atsakoties no dzīvojamās mājas sekciju pirkuma *līguma* noslēgšanas un pieprasot iemaksātās priekšapmaksas atgriešanu, pārkāpj *Civillikuma* 1588.pantu. Tāpat *Sabiedrība* vērš uzmanību uz to, ka *Patērētājs* nav norādījis apstākļus, kādēļ viņš vairs nav ieinteresēts *Līguma* noteikumu izpildīšanā un prasa *Līguma* atcelšanu. *Sabiedrība* norāda, ka tā ir vairākkārt aicinājusi *Patērētāju* noslēgt pirkuma *līgumu*, taču *Patērētājs* ir vilcinājis *līguma* noslēgšanu un nav reaģējis arī uz *Sabiedrības* piedāvājumu samazināt pirkuma *līguma* summu, kas tika izdarīts, ņemot vērā nekustamo īpašumu tirgū izveidojušos situāciju, kā arī nav iepriekš paziņojis par savu nevēlēšanos slēgt pirkuma *līgumu*, bet vienlaikus pieprasa no *Sabiedrības* lielas *līgumsodu* summas, kas rada aizdomas uz to mērķi netaisnīgi iedzīvoties. *Sabiedrība* uzskata, ka *Patērētājs* rīkojas apzināti negodprātīgi un prettiesiski, atsakoties slēgt pirkuma *līgumu* un pieprasot no *Sabiedrības* *līgumsodu* samaksu tik lielā apmērā, ar ko rada *Sabiedrībai* materiālos zaudējumus.

Ņemot vērā iepriekš minēto, *Sabiedrība* atzīst, ka *Līguma* noteikumi pilnībā atbilst *līgumslēdzēju* pušu gribai un interesēm.

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

1. Pircējs (...) ir uzskatāms par *patērētāju PTAL* 1.panta 3.punkta izpratnē, savukārt *Sabiedrība* ir atzīstama par pārdevēju atbilstoši *PTAL* 1.panta 5.punktam, līdz ar to *Līguma* 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 piedāvāt un 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 *Līguma* noteikumi ir apspriesti *Sabiedrības* un *Patērētāja* starpā. Šajā sakarā *PTAC* ņem vērā to, ka, pieprasot sniegt paskaidrojumu saistībā ar *Iesniegumu* un *Līguma* noteikumu izvērtējumu, *PTAC* pieprasīja *Sabiedrībai* līdz 2008.gada 4.augustam iesniegt pierādījumus apspriešanas fakta konstatācijai, kas *PTAC* netika saņemti.

Turklāt *PTAC* ņem vērā arī *PTAC* rīcībā esošo 2006.gada 24.janvāra Cerības pirkuma līgumu, kas noslēgts starp *Sabiedrību* un citu patērētāju un kas satur praktiski identiska satura līguma noteikumus kā *Līguma* noteikumi, kas norāda uz to, ka *Sabiedrība* patērētājiem ir piedāvājusi tipveida līguma projektus, ko tā arī pati *Paskaidrojumā* nenoliedz.

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

5. Izvērtējot *Līguma* noteikumus, *PTAC* konstatē, ka ***Līguma 5.2.apakšpunktā*** ietverts noteikums: „*Pārdevējs un Pircējs vienojas, ja Pircējs savlaicīgi nepilda savas šī līguma 2.3.punktā uzņemtās saistības, tad Pircējam jāmaksā Pārdevējam līgumsods par izpildījuma nokavējumu LVL 50,- (piecdesmit latu) apmērā par katru nokavēto dienu no nesamaksātās priekšapmaksas summas.*” Savukārt *Līguma 5.5.apakšpunkts* nosaka: „*Ja Pārdevējs savlaicīgi nepilda savas šī līguma 3.2. punktā uzņemtās saistības, viņš maksā Pircējam līgumsodu 0,2% (nulle komats divi procenti) apmērā par vienu kalendāra nedēļas nokavējumu no šī līguma 2.3.punktā norādītās naudas summas.*”

No *Līguma 5.2.apakšpunkta* izriet, ka, pircējam, nepildot *Līgumā* noteiktās saistības, tiek piemērots līgumsods Ls 50.00 apmērā par katru nokavēto dienu. Savukārt saskaņā ar *Līguma 5.5.apakšpunktu* pārdevējam, nepildot ar *Līgumu* uzņemtās saistības, jāmaksā līgumsods 0.2% apmērā no pircēja iemaksātās naudas summas par katru nokavēto nedēļu, tas ir, konkrētajos gadījumos apmēram Ls 27.00 apmērā un Ls 23.00 apmērā. Tādējādi *PTAC* secina, ka *Līguma 5.2.apakšpunkta* noteikums ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu saskaņā

ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu, jo patērētājs ir nostādīts nevienlīdzīgā stāvoklī salīdzinājumā ar pārdevēju un tas ir pretrunā ar labticīguma prasībām.

*PTAC* norāda, ka līgumsaistību nepildīšanas gadījumā attiecīgajai otrai līgumslēdzējai pusei ir jānosaka vienlīdzīgas tiesības, tai skaitā, attiecībā uz līgumsodu piemērošanu. *PTAC* uzsver, ka līgumos, ko patērētāji slēdz ar ražotājiem, pārdevējiem vai pakalpojumu sniedzējiem, līgumslēdzējām pusēm ir jāparedz vienlīdzīgas tiesības, kā to nosaka *PTAL* 5.panta pirmās daļas noteikumi.

Pamatojoties uz augstāk minēto, *PTAC* atzīst, ka *Priekšlīguma* 5.2.apakšpunkta noteikums ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums atbilstoši *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktam un 6.panta trešās daļas 1.punktam.

Papildus *PTAC* norāda, ka *Līguma* 5.2.apakšpunkta noteikums ir neskaidrs līguma noteikums, jo nav saprotama līgumsoda Ls 50.00 apmērā piemērošana – „*par katru nokavēto dienu no nesamaksātās priekšapmaksas summas*” – ņemot vērā to, ka runa ir par konstantu summu. Šajā sakarā *PTAC* vērš uzmanību uz *PTAL* 6.panta otrās daļas noteikumiem, saskaņā ar kuriem neskaidri un neprecīzi rakstveida līguma noteikumi tiek tulkoti par labu patērētājam.

Sakarā ar *Sabiedrības Paskaidrojumu* minēto, ka, atzīstot par spēkā neesošu *Līguma* 5.2.apakšpunkta noteikumu, būtu jāatzīst par spēkā neesošu arī noteikums par līgumsoda piemērošanu pret otru darījuma pusi, tas ir, *Sabiedrību*, *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 25.pantā noteikto kompetenci *PTAC* ir tiesīgs atzīt par netaisnīgiem un spēkā neesošiem tādus līguma noteikumus, kas pārkāpj patērētāja (ne pārdevēja) tiesības.

**6. *Līguma* 5.4.apakšpunktā** paredzēts: „*Ja pirkuma līgums netiek noslēgts Pircēja vainas dēļ, Pircējs zaudē tiesības atprasīt atpakaļ saskaņā ar šī līguma 2.3.punktu iemaksāto naudas summu, kā arī saskaņā ar Īpašuma rezervācijas līgumu iemaksāto naudas summu, bet viņam ir tiesības piedāvāt Pārdevējam citu Īpašuma pircēju.*”

Saskaņā ar šo *Līguma* noteikumu pārdevējs ir tiesīgs paturēt patērētāja iemaksātās naudas summas, ja patērētājs atkāpjas no *Līguma* (nenoslēdz pirkuma līgumu). Vienlaikus *PTAC* konstatē, ka *Līguma* saturā nav iekļauts noteikums par to, ka, ja *Līgumu* lauž pārdevējs, pircējam jeb patērētājam ir tiesības saņemt samaksātajam avansam ekvivalentu summu.

*PTAC* atzīmē, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punktu par netaisnīgu līguma noteikumu ir uzskatāms 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.

Līdz ar to *PTAC* norāda, ka *Līguma* 5.4.apakšpunkta noteikums daļā, kas nosaka, ka, „*Pircējs zaudē tiesības atprasīt atpakaļ saskaņā ar šī līguma 2.3.punktu iemaksāto naudas summu, kā arī saskaņā ar Īpašuma rezervācijas līgumu iemaksāto naudas summu*”, ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punktu.

**7. Līguma 6.3.apakšpunktā** noteikts, ka „*jebkurš strīds vai domstarpības, kas iziet no šī līguma tiks izšķirts pēc prasītāja izvēles vispārējās jurisdikcijas tiesā vai Rīgas Šķīrējtiesā saskaņā ar šīs šķīrējtiesas reglamentu viena šķīrējtiesneša sastāvā*”.

No šī Līguma noteikuma izriet, ka strīdi līgumslēdzēju pušu starpā tiks galīgi izšķirti vispārējās jurisdikcijas tiesā vai attiecīgajā šķīrējtiesā pēc prasītāja izvēles. Tādējādi secināms, ka Līguma 6.3.apakšpunktā ir ietverta šķīrējtiesas klauzula.

PTAC atzīmē, 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*”. PTAC norāda, ka, lai arī Līguma 6.3.apakšpunktā ir formāli novērsta neatbilstība PTAL 6.panta trešās daļas 7.punkta noteikumiem, konkrētās šķīrējtiesas klauzulas sekas ir identiskas ar šķīrējtiesas klauzulas, kas pieļauj strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā, sekām: prasītājs ir pārdevējs, prasība tiek celta šķīrējtiesā, un patērētājs nevar „izvairīties” no šķīrējtiesas procesa. Tāda klauzulas redakcija teorētiski paredz (bet praksē tā notiek gandrīz katrā gadījumā), ka var tikt aizskartas tieši tās pašas patērētāja intereses, kuras tiek aizskartas klasiskās šķīrējtiesas klauzulas gadījumā. Šādu viedokli apstiprina arī Administratīvā rajona tiesa (Administratīvās rajona tiesas 2005.gada 12.augusta spriedums lietā Nr. A42241705 (A2417-05/13)), 14.1.punkts), norādot, ka „*patērētāja izvēles brīvība varētu realizēties tikai tādā gadījumā, ja šajās [līguma punktā norādītājās] tiesību sargājošajās iestādēs vērstos pats patērētājs. Savukārt gadījumā, ja pakalpojuma sniedzējs (..) strīda risināšanai izvēlētos vērsties šķīrējtiesā, patērētājam būtu bijusi liegta izvēles brīvība strīda risināšanas iestādes izvēlē.*” Tātad situācijā, kad pakalpojuma sniedzējs vai pārdevējs no līguma izrietoša strīda risināšanai saskaņā ar līguma noteikumiem vērstos šķīrējtiesā, patērētājam vairs nebūtu iespēju realizēt savu tiesību aizsardzību Latvijas Republikas vispārējās tiesu instancēs, līdz ar to šādā gadījumā viņam būtu kavētas tiesības uz savu tiesību aizsardzību tiesā. Tas izriet no *Civilprocesa likuma* 132.panta pirmās daļas 3.punkta noteikumiem, kas nosaka, ka tiesnesis atsakās pieņemt prasības pieteikumu, ja puses likumā noteiktā kārtībā ir vienojušās par strīda izskatīšanu šķīrējtiesā.

PTAC norāda, ka gadījumā, ja strīda izšķiršana ir paredzēta šķīrējtiesā vai vispārējās jurisdikcijas tiesā pēc prasītāja izvēles, tiek ierobežota patērētāja izvēles brīvība. Tādējādi šāds līguma noteikums kā Līguma 6.3.apakšpunkta noteikums nostāda patērētāju savu tiesību realizācijai neizdevīgā stāvoklī un atbilstoši PTAL 6.panta trešās daļas 1. un 7.punkta noteikumiem (kontekstā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punkta noteikumiem) uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu. Šādu uzskatu pauž arī Administratīvā rajona tiesa (Administratīvās rajona tiesas 2007.gada 21.februāra spriedums lietā Nr.A42394906, 2.5.punkts), atzīstot, ka „*līguma noteikums, kas paredz strīda izskatīšanu vispārējās jurisdikcijas tiesā vai šķīrējtiesā pēc prasītāja izvēles, tāpat kā līguma noteikums, kas paredz strīda*

*izskatīšanu tikai šķīrējtiesā, rada būtisku neatbilstību pušu saistībās un pienākumos par sliktu patērētājam un nostāda to neizdevīgā stāvoklī.”*

Papildus *PTAC* norāda uz tiesību doktrīnā pausto viedokli, ka, „ļaujot 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.). Profesors 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.

Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* norāda, ka *Līguma* 6.3.apakšpunkts saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punktu un 5.panta otrās daļas 5.punktu ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

**8. Iesniegumā Patērētājs** izteicis lūgumu *PTAC* uzsākt administratīvo lietvedību, lai *Sabiedrība* atmaksātu viņa iemaksāto avansu Ls 500.00 apmērā, priekšapmaksu Ls 13536.00 apmērā un līgumsodu Ls 676.80 apmērā.

No *Paskaidrojumā* minētā secināms, ka *Sabiedrība* nepiekrīt tam, ka *Patērētājs* vienpusēji atkāpjas no līguma un saņem atpakaļ iemaksātās naudas summas, kā arī pieprasa līgumsoda samaksu.

*PTAC* konstatē, ka no 2005.gada 27.septembrī *Patērētāja* un *Sabiedrības* starpā noslēgtās Vienošanās Nr.(...) 1.1.apakšpunkta noteikuma izriet, ka par attiecīgā nekustamā īpašuma rezervāciju *Patērētājam* ir jāsamaksā *Sabiedrībai* avanss Ls 500.00 apmērā. No lietā esošā 2005.gada 29.jūlija AS „Parex banka” skaidras naudas iemaksas rīkojuma Nr.(...) secināms, ka *Patērētājs* minētajā datumā *Sabiedrībai* ir pārskaitījis naudas summu Ls 500.00 apmērā. Saskaņā ar *Līguma* 2.3.apakšpunktu *Patērētājam Sabiedrībai* ir jāsamaksā priekšapmaksu Ls 13536.00 apmērā dzīvojamās mājas celtniecības uzsākšanai. No lietā esošā 2005.gada 24.novembra AS „Hansabanka” maksājuma uzdevuma secināms, ka *Patērētājs* minētajā datumā *Sabiedrībai* ir pārskaitījis naudas summu Ls 13536.00 apmērā. Tādējādi *Patērētājs Sabiedrībai* ir samaksājis kopumā priekšapmaksu (avansu) Ls 14036.00 apmērā.

Saskaņā ar *Līguma* 3.2.apakšpunkta noteikumu līgumslēdzējas puses ir vienojušās par dzīvojamās mājas uzbūvēšanu un nodošanu ekspluatācijā līdz 2006.gada 1.decembrim. Savukārt saskaņā ar 2007.gada 15.februāra vienošanās (par grozījumu izdarīšanu *Līgumā*) 1.punktu *Patērētājs* un *Sabiedrība* vienojās pagarināt dzīvojamās mājas būvniecības termiņu līdz 2007.gada 1.oktobrim. No lietā esošajiem materiāliem secināms, ka līdz minētajam datumam sekciju rindu māja, ko vēlējās iegādāties *Patērētājs*, noslēdzot *Līgumu*, nav tikusi nodota *Patērētājam* un *Patērētāja* un *Sabiedrības* starpā nav panākta cita rakstveida vienošanās par termiņa nokavējumu. No lietā esošajiem materiāliem arī secināms, ka *Patērētājs* nav ieinteresēts turpmākā *Līguma* izpildīšanā.

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz *PTAL* 30.panta noteikumu, kas paredz, ka, „ja patērētājs nesaņem precīzi līgumā noteiktajā termiņā vai ja pakalpojums no patērētāja neatkarīgu apstākļu dēļ nav izpildīts līgumā noteiktajā termiņā 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 vai pakalpojuma sniedzējs ir rakstveidā vienojies ar patērētāju par termiņa nokavējumu”, Patērētājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Līguma un saņemt samaksāto priekšapmaksu Ls 14036.00 apmērā, kā arī nepieciešamības gadījumā pieprasīt radīto zaudējumu atlīdzību tiesā vispārējā civiltiesiskā kārtībā.

Attiecībā uz *Iesniegumā* izteikto lūgumu atgriezt arī līgumsodu Ls 676.80 apmērā *PTAC* norāda, ka *Patērētājam* ir tiesības griezties tiesā ar prasību par līgumsoda piedziņu.

9. Pieņemot šo lēmumu, *PTAC* ņem vērā, ka saskaņā ar *PTAL* 25.panta astotās daļas noteikumiem *PTAC* ir tiesīgs pieņemt kolektīvo interešu lēmumu gadījumā, ja konstatēts patērētāju tiesību pārkāpums, kas skar grupas intereses (patērētāju kolektīvās intereses). Tā kā *Sabiedrība* ir piedāvājusi arī citiem patērētājiem tāda paša satura līguma kā *Līgums* noteikumus, *PTAC* konkrētajā gadījumā nolēmj izdot patērētāju kolektīvo interešu lēmumu, lai novērstu *Sabiedrības* pieļautos patērētāju tiesību pārkāpumus, iekļaujot ar patērētājiem noslēgtajos līgumos netaisnīgus līguma noteikumus. Turklāt *PTAC* ir tiesības izvērtēt ar patērētājiem noslēgto līgumu un tiem piedāvāto projektu noteikumus pēc savas iniciatīvas. Līdz ar to *Sabiedrības Paskaidrojumā* minētais arguments par to, ka līguma noteikumu atzīšanai par netaisnīgiem un spēkā neesošiem ir obligāti nepieciešama patērētāja prasība, ir noraidāms.

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., 7., 10.punktu, 6.panta ceturto, piekto, sesto, septīto, astoto daļu, 25.panta trešo daļu, 25.panta ceturtais daļas 4., 6.punktu, 25.panta astotās daļas 2.punktu, 30.pantu, *PTAC* **uzdod** SIA „Tokarev Būve”:

- 1) pārtraukt pildīt netaisnīgos *Līguma* 5.2.apakšpunkta, 5.4.apakšpunkta daļā, kas nosaka, ka, „Pircējs zaudē tiesības atprasīt atpakaļ saskaņā ar šī līguma 2.3.punktu iemaksāto naudas summu, kā arī saskaņā ar Īpašuma rezervācijas līgumu iemaksāto naudas summu”, 6.3.apakšpunkta noteikumus ar *Patērētāju*;
- 2) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Līguma* 5.2.apakšpunkta, 5.4.apakšpunkta daļā, kas nosaka, ka, „Pircējs zaudē tiesības atprasīt atpakaļ saskaņā ar šī līguma 2.3.punktu iemaksāto naudas summu, kā arī saskaņā ar Īpašuma rezervācijas līgumu iemaksāto naudas summu”, 6.3.apakšpunkta noteikumus, kurus SIA „Tokarev Būve” 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 *Līguma 6.3.apakšpunkta* noteikums un grozīt patērētājiem piedāvātajos līgumu projektos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Līguma 5.2., 5.4.apakšpunktu* noteikumi;
- 4) atmaksāt *Patērētājam* iemaksāto priekšapmaksu Ls 14036.00 apmērā;
- 5) 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 pārstrādāto līguma projektu).

Saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma 70.panta* pirmo daļu, *76.panta* pirmo daļu un otro daļu, *79.panta* pirmo daļu un *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 25.panta* pirmo daļu šo administratīvo aktu adresāti var apstrīdēt Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātiem, iesniedzot iesniegumu Patērētāju tiesību aizsardzības centrā, Rīgā, K.Valdemāra ielā 157.

Direktore

(paraksts)

B.Vītoliņa

(zīmogs)

(...)

IZRAKSTS PAREIZS