

IZRAKSTS

Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija
Patērētāju tiesību aizsardzības centrs
Elizabetes ielā 41/43, Rīgā, LV-1010, tālr. (+371)7220151, fakss
(+371)7338024

19.07.2005. Nr. 1/66 - 4599

(...)

SIA "BALTIJAS REMONTA GRUPA"

Volguntes ielā 7,
Rīga, LV - 1046

Par lēmumu

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2005.gada 19.maijā saņemts (...) 2005.gada 18.maija iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*). *Iesniegumā* *PTAC* lūgts izvērtēt 2004.gada 27.jūnija (...) (turpmāk - *Pircējs*) un SIA "BALTIJAS REMONTA GRUPA" (turpmāk – *Pārdevējs*) starpā noslēgtā dzīvokļa īpašuma iegādes priekšlīguma Nr. 135/d (turpmāk – *Priekšlīgums*) atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likumam* (turpmāk – *PTAL*), kā arī informēt par tiesību aizsardzības iespējām līguma neatbilstības gadījumā.

Iesniegumā norādīts, ka *Priekšlīgums* paredz dzīvokļu pirkuma līguma maksu un samaksas kārtību, kas ir atšķirīga no tās ko *Pārdevējs* ir paredzējis *Priekšlīgumam* pievienotajā norēķinu projektā. *Iesniegumā* arī norādīts, ka 2005.gada 25.aprīlī *Pircējs* ir saņēmis *Pārdevēja* uzaicinājumu noslēgt pirkuma līgumu, kurā *Pircējs* saskaņā ar *Priekšlīguma* 3.2. apakšpunktu lūgts 10 (desmit) dienu laikā apmaksāt atlikušo pirkuma maksas daļu, bet dzīvokļa īpašuma pirkuma līgumu uzaicinājis noslēgt tikai 2005.gada 1.novembrī. *Iesniegumā* minēts, ka *Pircējs* ir veicis *Priekšlīguma* 3.1. apakšpunktā noteikto maksājumu 10% apmērā no kopējās pirkuma maksas, bet nav veicis *Priekšlīguma* 3.2. apakšpunktā paredzēto atlikušo pirkuma maksas daļu, kā argumentus tam minot, ka *Pārdevējs* nav izpildījis savas saistības, kas paredzētas *Priekšlīguma* 4.3. apakšpunktā, jo būvniecība nav pabeigta un māja nav nodota ekspluatācijā, kā arī, ka *Priekšlīgumā* noteiktā apmaksas kārtība ir pretēja līgumslēdzēju tiesiskās vienlīdzības principam, jo *Pircējs* šādus *Priekšlīguma* nosacījumus nevar izpildīt un uzskata par netaisnīgiem.

Sakarā ar *Iesniegumu* *PTAC* 2005.gada 3.jūnijā tika pieprasījis *Pārdevēja* skaidrojumu par *Priekšlīguma* atbilstību *PTAL*, kā arī par *Priekšlīguma* 4.3. apakšpunkta izpildi.

2005.gada 13.jūnijā *PTAC* saņēma *Pārdevēja* 2005.gada 9.jūnija skaidrojumu (turpmāk – *Skaidrojums*) no kura izriet, ka *Pārdevējs* plāno būvniecības darbus pabeigt līdz 2005.gada 1.novembrim, kā arī, ka *Pārdevējs Priekšlīgumā* iekļautos noteikumus vērtē kā atbilstošus *PTAL* noteiktajam.

PTAC norāda, ka sakarā ar *Iesniegumu* un saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 6.punktā noteiktajām *PTAC* tiesībām, *PTAC* ir veicis *Priekšlīguma* izvērtēšanu savas kompetences robežās.

Saskaņā ar *PTAL* 6.panta piektā daļā noteikto – līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā lēmuma noteikumus. Turklāt gan Eiropas Kopienas tiesas praksē, gan arī tiesību doktrīnā pastāv viedoklis, ka standartnoteikumi (tipveida līgumu noteikumi) vienmēr uzskatāmi par neapspriestiem, tādēļ standartnoteikumu piemērošanas gadījumā faktiski nav nekādas juridiskās iespējas izvairīties no *PTAL* (un tā noteikumos ietvertās direktīvas 93/13/EEK *Par netaisnīgiem līguma noteikumiem patērētāju līgumos*) piemērošanas. Ja apspriešana ir formāla, piemēram, personas paraksts līgumā, tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu *PTAL* izpratnē. *Pārdevējs* arī *Skaidrojumā* nav pierādījis *Priekšlīguma* noteikumu apspriešanas faktu un tādejādi *Priekšlīguma* noteikumi uzskatāmi par neapspriestiem.

Kā izriet no *Civillikuma* 1541.panta, tad "*Priekšlīgums, kura mērķis ir nākoša līguma noslēgšana ir spēkā, tiklīdz ar to nodibinātas līguma būtiskas sastāvdaļas*". *Priekšlīgumā* abas puses vienojas, kāds būs pirkuma līgums – piemēram, šajā dokumentā iekļauj īpašuma cenu, kuru *pārdevējs* nedrīkst mainīt, ja vien līgumā nav paredzēts tāds nosacījums. Tādējādi par priekšlīgumu uzskatāma pušu vienošanās par nākotnē noslēdzamu līgumu, kas paredz priekšlīguma spēkā esamības izbeigšanos līdz ar dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma noslēgšanu. Prakse rāda, ka slēdzot priekšlīgumu, visbiežāk pircējam avansā ir jāiemaksā 5 – 20% no īpašuma vērtības, kas attiecīgi tiek iekļauta kopējā īpašuma cenā. Nav pieļaujama situācija, ka no pircēja pirms dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma noslēgšanas tiktu pieprasīta atlikušās pirkuma maksas daļas veikšana (konkrētajā gadījumā 90% no kopējās dzīvokļa īpašuma pirkuma maksas Ls 47 088 apmērā). Tādējādi *PTAC* norāda, ka *Pārdevēja* 2005.gada 25.aprīļa uzaicinājums noslēgt pirkuma līgumu 2005.gada 1.novembrī, bet atlikušo dzīvokļa īpašuma pirkuma maksu samaksāt 10 (desmit) dienu laikā no šī uzaicinājuma saņemšanas ir pretrunā ar *Civillikumā* paredzēto un noregulēto priekšlīguma jēgu, vispārējiem civiltiesību principiem, kā arī *PTAL* 6.panta pirmo daļu, trešās daļas 1.punktu, līdz ar to *Priekšlīguma* 3.2. apakšpunkts uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu. Sakarā ar iepriekšminēto arī *Priekšlīguma* 4.2.1. un 6.1.2. apakšpunkti kontekstā ar *Priekšlīguma* 3.2. apakšpunktu ir vērtējami kā netaisnīgi līguma noteikumi, kas ir pretrunā ar *PTAL* 6.panta pirmo daļu, trešās daļas 1.punktu, jo *Pircējam* nav iespējams tos izpildīt, ņemot vērā to, ka pašreizējā *Priekšlīguma* 3.2.apakšpunktā paredzētā norēķinu kārtība neļauj

Pircējam izmantot Latvijas Republikas banku piedāvātos hipotekārā kredīta pakalpojumus, kuru saņemšanas priekšnoteikums ir mājas nodošana ekspluatācijā.

PTAC norāda, ka, ņemot vērā *Skaidrojumā* norādītās *Pārdevēja* finansiālās problēmas, vienošanās ar *Pircēju* par atlikušās pirkuma maksas daļas veikšanu pirms dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma noslēgšanas iespējama tikai tādā gadījumā, ja tam labprātīgi ir piekritis potenciālais dzīvokļa īpašuma pircējs. Sakarā ar iepriekšminēto situāciju *Pārdevējam* nav tiesību piemērot *Priekšlīguma* 6.3.2. apakšpunktā paredzētās sankcijas – līgumsodu 10% (desmit) apmērā gadījumā, ja *Pircējs* nav veicis atlikušās pirkuma maksas daļas nomaksu *Pārdevēja* uzaicinājuma norādītajā termiņā. Turklāt no *Priekšlīguma* 4.3.1. apakšpunkta izriet, ka *Pārdevējs* ir tiesīgs *Pircējam* piedāvāt noslēgt dzīvokļa īpašuma pirkuma līgumu tikai tādā gadījumā, ja līdz tam laikam ir pabeigta mājas būvniecība un māja ir nodota ekspluatācijā. Papildus *PTAC* norāda uz *Priekšlīguma Pielikuma Nr.5 Norēķinu noteikumi* 1.2. un 1.3. apakšpunktu noteikumiem, kas paredz iespēju *Pircējam* veikt kopējās pirkuma maksas daļas samaksu ne tikai *Priekšlīgumā* vai *Norēķinu noteikumos* noteiktajos veidos.

Savukārt attiecībā uz *Priekšlīguma* 3.3., 6.3.1., 6.3.2. apakšpunktos noteiktajiem līgumsodiem, *PTAC* norāda, ka, lai arī līgumsods saskaņā ar *Civillikuma* noteikumiem ir viens no saistību pastiprināšanas veidiem, ko uzņemas ciest patērētājs nepienācīgu saistību izpildes gadījumā, tomēr *PTAL* 6.panta trešās daļas 4.punkts nosaka, ka par netaisnīgu līguma noteikumu ir uzskatāms līguma noteikums, kas "uzliek patērētājam, kurš nepilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu". Arī civiltiesību doktrīnā pastāv viedoklis, ka "Domājams, 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 arī *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 paverdzinošs vai nesamērīgi liels. Tāpat, vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, jāvadās arī no samērīguma kritērija, 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 iepriekš minēto, *PTAC* vērtē *Priekšlīguma* 3.3., 6.3.1., 6.3.2. apakšpunktos noteiktos līgumsodus kā neproporcionāli lielus, jo šādi līgumsodi nav samērīgi ar kreditora interesēm un parādnieka spējām un, ņemot vērā īso kavējuma laika termiņu, uzskatāmi par netaisnīgiem attiecībā pret patērētājiem. Papildus *PTAC* norāda, ka *Priekšlīguma* 6.3.2. apakšpunktā noteiktais nosacījums, ka "Ja *Priekšlīgums* tiek izbeigts tā 6.1.2. vai 6.1.3. punktos paredzētajos gadījumos .. *Pircējs* zaudēs tiesības uz visiem ieguldījumiem, ko tas veicis *Dzīvokļa* iekšējās

apdares darbos, t.sk. apmaksās Pārdevējam visus vēl neapmaksātos faktiski izpildītos Dzīvokļa iekšējās apdares darbus" saskaņā ar PTAL 5.panta pirmo daļu, otrās daļas 3.punktu, 5.punktu, 6.panta pirmo daļu uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu.

PTAL 6.panta otrajā daļa nosaka, ka "Līguma noteikumi formulējami vienkāršā un saprotamā valodā. Neskaidri un neprecīzi rakstveida līguma noteikumi tiek tulkoti par labu patērētājam". PTAC norāda, ka Priekšlīguma 6.4. apakšpunkts uzskatāms par neskaidru līguma noteikumu, jo no pašreizējās apakšpunkta redakcijas nav saprotami kritēriji pēc kuriem tiek piemērota 6.4. apakšpunkta pirmā vai otrā daļa, kurās paredzēta Pārdevēja atbildība par nepienācīgu saistību izpildi. Tādējādi PTAC konstatē, ka Priekšlīguma 6.4. apakšpunktā nepieciešams norādīt konkrētus kritērijus pēc kuriem Pārdevējs lemj par pirmās vai otrās apakšpunkta daļas piemērošanu.

Attiecībā uz Priekšlīguma 6.5. apakšpunktu, kas nosaka, ka "Pārdevējs tomēr būs atbrīvots no iepriekšējā punkta paredzētā pienākuma, ja Pārdevēja pienākumu izpildi būs kavējusi nepamatota vai nelikumīga darbība vai bezdarbība no valsts vai pašvaldību iestāžu puses", PTAC norāda, ka saskaņā ar Valsts pārvaldes iekārtas likuma 10.pantu, kurā noteikti valsts pārvaldes pamatprincipi, Priekšlīguma 6.5. apakšpunkts saskaņā ar PTAL 5.panta otrās daļas 1.punktu un 5.punktu, 6.panta pirmo daļu uzskatāms par tādu, kas samazina ar likumu noteikto pušu atbildību, kā arī nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām.

Savukārt attiecībā uz Priekšlīguma 7.6. apakšpunktu PTAC norāda, ka saskaņā ar Civillikuma 1541.pantu par priekšlīgumu uzskatāma pušu vienošanās par nākotnē noslēdzamu līgumu, kas paredz priekšlīguma spēkā esamības izbeigšanos līdz ar līguma noslēgšanu. Tādējādi, piemēram, nav pieļaujama situācija, ka attiecībā uz kādu dzīvokļa īpašuma pirkuma līgumslēdzēju pusi tiktu piemērotas sankcijas, kas paredzētas Priekšlīgumā, kura spēkā esamība sakarā ar dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma noslēgšanu būtu izbeigusies. Tādējādi Priekšlīguma 7.6. apakšpunkts saskaņā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta pirmo daļu uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu.

Nemot vērā augstāk minēto un pamatojoties uz PTAL 5.panta pirmo daļu, otrās daļas 1., 3., 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, otro daļu, trešās daļas 4.punktu, piekto daļu, 25.panta ceturtais daļas 6.punktu, PTAC

pieprasa:

1. SIA "BALTIJAS REMONTA GRUPA" pārtraukt pildīt Priekšlīguma 3.2., 3.3., 4.2.1., 6.1.2., 6.3.1., 6.3.2., 6.5., 7.6. apakšpunktu noteikumus, kā arī grozīt 6.4. apakšpunktu, kas nostāda (...) savu tiesību aizsardzībai neizdevīgā stāvoklī;

2. SIA "BALTIJAS REMONTA GRUPA" pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos ietvertos netaisnīgos *Priekšlīguma* noteikumus 3.2., 3.3., 4.2.1., 6.1.2., 6.3.1., 6.3.2., 6.5., 7.6. apakšpunktos, kā arī grozīt 6.4. apakšpunktu;
3. SIA "BALTIJAS REMONTA GRUPA" grozīt patērētājiem piedāvātos līguma projektus, grozot 3.2., 3.3., 4.2.1., 6.1.2., 6.3.1., 6.3.2., 6.5., 7.6., 6.4. apakšpunktus.

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 var apstrīdēt Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātam.

Direktore

(paraksts)

B.Vītoliņa

IZRAKSTS PAREIZS

(...)