

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 „Ezermalas Nams”**  
**Reģ. Nr.40003254079**  
**Daugavgrīvas ielā 7**  
**Rīgā, LV – 1048**

(..)

(..)

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

2008.gada 17.septembrī

Nr.47-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada 18.martā saņemts (..) (turpmāk – *Patērētājs 1*) 2008.gada 18.marta prasījuma pieteikums (turpmāk – *Iesniegums 1*), kurā lūgts *PTAC* izvērtēt 2006.gada 15.decembrī starp *Patērētāju 1* un SIA “Ezermalas Nams” (turpmāk – *Sabiedrība*) noslēgtā Pirkuma priekšlīguma (turpmāk – *Priekšlīgums 1*) atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likumam* (turpmāk – *PTAL*), kā arī uzlikt par pienākumu *Sabiedrībai* atmaksāt iemaksāto avansu EUR 22200,00 apmērā, līgumsodu EUR 14800,00 apmērā un procentus par kredītsaistību izmantošanu, kopā EUR 38500,84 apmērā.

*PTAC* 26.jūnijā saņemts (..) (turpmāk – *Patērētājs 2*) 2008.gada 18.jūnija iesniegums (turpmāk – *Iesniegums 2*) par 2007.gada 8.martā ar *Sabiedrību* noslēgto Pirkuma priekšlīgumu Nr.32/56 (turpmāk – *Priekšlīgums 2*). *Iesniegumā 2* izteikts lūgums *PTAC* pieņemt lēmumu par šķīrējtiesas klauzulas izslēgšanu no *Priekšlīguma 2*.

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

1. 2006.gada 15.novembrī starp *Patērētāju 1* un *Sabiedrību* noslēgts *Priekšlīgums 1*, saskaņā ar kuru *Sabiedrība* un *Patērētājs 1* apņēmas nākotnē noslēgt pirkuma līgumu par nekustamā īpašuma (..) (turpmāk – *Īpašums 1*).

2. Saskaņā ar *Priekšlīguma 1* 4.1.apakšpunktu pirkuma līguma noslēgšanas laiks tika noteikts ne agrāk kā 2007.gada 30.jūnijs un ne vēlāks kā 2007.gada 31.augusts. Savukārt *Priekšlīguma 1* 4.3.apakšpunkts paredzēja, ka *Sabiedrība* ir tiesīga pagarināt *Priekšlīguma 1* 4.1.apakšpunktā noteikto pirkuma līguma

noslēgšanas beigu termiņu, tomēr ne vairāk kā par deviņdesmit dienām, t.i. līdz 2007.gada 29.novembrim.

3. 2007.gada 13.augustā *Sabiedrība*, pamatojoties uz *Priekšlīguma 1* 4.3.apakšpunktā noteikto, paziņoja *Patērētājam 1* par pirkuma līguma noslēgšanas termiņa pagarinājumu ne vēlāk kā 2007.gada 29.novembrī.

4. 2007.gada 23.novembrī *Sabiedrība* paziņoja *Patērētājam 1* par pirkuma līguma noslēgšanas termiņa pagarinājumu ne vēlāk kā 2008.gada 07.janvāris, pamatojoties uz *Priekšlīguma 1* 9.nodaļā minēto nepārvaramo varu, jo no *Sabiedrības* neatkarīgu apstākļu dēļ zemesgabala (..) īpašnieks zemesgrāmatā joprojām ir ierakstīta valsts.

5. 2007.gada 3.decembrī *Patērētāja 1* ierakstītā vēstulē ar izsniegšanas paziņojumu nosūtīja *Sabiedrībai* “*Paziņojumu par pirkuma priekšlīguma Nr.(..) laušanu*” (turpmāk – *Paziņojums*), kurā, pamatojoties uz *Priekšlīguma 1* 8.4.1.apakšpunktu, *Patērētāja 1* paziņoja par vienusēju atkāpšanos no līguma, jo *Sabiedrība* līdz noteiktajam pirkuma līguma noslēgšanas brīdim neizpildīja ar *Priekšlīguma 1* 4.5.1. un 6.2.apakšpunktiem pielīgātās saistības, un pieprasīja *Sabiedrībai* atmaksāt iemaksāto avansu EUR 22200,00 un līgumsodu EUR 14800,00 apmērā.

6.2007.gada 6.decembrī *Sabiedrība* atbildes vēstulē paziņoja *Patērētājam 1*, ka nepiekrīt *Patērētājas 1* *Priekšlīguma 1* vienusējai izbeigšanai.

7. 2007.gada 15.decembrī *Patērētāja 1* atkārtoti paziņoja *Sabiedrībai* par *Priekšlīguma 1* vienusēju laušanu un pieprasīja atmaksāt *Sabiedrībai* iemaksāto avansu EUR 22200,00 un līgumsodu EUR 14800,00 apmērā.

8. Ņemot vērā *Patērētāja 1* *Iesniegumā 1* minēto un ievērojot *PTAL* 25.panta astotās daļas 1.punkta noteikumus, kā arī, pamatojoties uz MK 2006.gada 1.augusta noteikumu Nr.632 „*Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums*” 6.4.apakšpunktu, *PTAC* 2008.gada 18.jūnija ierakstītā vēstulē Nr.21-04/5108-M-126 un atkārtoti 2008.gada 4.jūlija ierakstītā vēstulē ar izsniegšanas paziņojumu Nr.21-04/5523-M-126 pieprasīja *Sabiedrībai* iesniegt *PTAC* rakstveida paskaidrojumu par *Patērētājas 1* *Iesniegumā 1* minēto par *Priekšlīguma 1* laušanu un *Priekšlīguma 1* 8.11., 10.5. un 10.12.apakšpunkta noteikumu atbilstību *PTAL* noteikumiem. *PTAC* pieprasīja *Sabiedrībai* sniegt informāciju par to, vai šādi līguma projekti tiek piedāvāti arī citām personām, kas atbilst *PTAL* 1.panta 3.punktā noteiktajai “patērētāja” definīcijai, iesniedzot divu ar patērētājiem noslēgto līgumu kopijas un vienu līguma projektu un sniegt informāciju par veiktajām darbībām sakarā ar konstatēto netaisnīgo *Priekšlīguma 1* 8.11., 10.5. un 10.2.apakšpunktu izslēgšanu vai grozīšanu.

Tāpat *PTAC* aicināja *Sabiedrību* iesniegt *PTAC* pierādījumus par *Priekšlīguma 1* noteikumu apspriešanu, ja *Sabiedrības* ieskatā *Priekšlīguma 1* noteikumi *Patērētājas 1* un *Sabiedrības* starpā ir tikuši apspriesti.

9. 2008.gada 22.jūlijā *PTAC* saņēmts *Sabiedrības* 2008.gada 21.jūlija *Paskaidrojums* (turpmāk – *Paskaidrojums 1*), kurā norādīts:

9.1. Kā redzams no *Paskaidrojumam 1* pievienotās elektroniskās sarakstes, tad *Patērētājas 1* pārstāvis *Priekšlīguma 1* 8.11.apakšpunktu nav labojis, tādēļ acīmredzot nekāda veida pretenzijas viņam pret šo punktu nav bijušas.

9.2. *Priekšlīguma 1* 10.5.apakšpunktā noteiktā šķīrējtiesas klauzula var tikt atzīta par netaisnīgu vienīgi, ja tā nav bijusi apspriesta. *Paskaidrojumam 1* pievienotā elektroniskā sarakste ar *Patērētājas 1* meitas (..) vīru, kas, cik *Sabiedrībai* zināms, ir jurists, ir apstiprinājums tam, ka *Priekšlīgums 1* tika pilnībā apspriests un tas tika veikts profesionālā līmenī, no *Sabiedrības* piedaloties aģentam SIA “Coral Group” un juristiem SIA “B2B” un no *Patērētājas 1* puses viņas znotam.

Kā redzams no *Patērētājas 1* pārstāvja, tad tieši viņš ir ierosinājis mainīt *Priekšlīguma 1* 10.5.apakšpunkta sākotnējo redakciju un iekļaujot šajā punktā sekojošo “pēc prasītāja izvēles” un “Rīgas starptautiskajā šķīrējtiesā”, tādējādi paredzot vēl vienu alternatīvu strīdu risināšanas vietu. Par valsts tiesas izmantošanu nekādas prasības nav bijušas.

9.3. Kā redzams no *Paskaidrojumam 1* pievienotās elektroniskās sarakstes, arī pret *Priekšlīguma 1* 10.12.apakšpunkta iekļaušanu priekšlīgumā *Patērētājas 1* pārstāvim nav bijušas pretenzijas.

9.4. *Sabiedrības* ieskatā, vērtējot lietas faktiskos apstākļus, ir nepārprotami konstatējams fakts, ka *Patērētāja 1* caur savu pārstāvi un *Sabiedrība* caur savu pārstāvi šķīrējtiesas klauzulas iekļaušanu priekšlīgumā bija apspriedušas.

10. Ņemot vērā *Sabiedrības Paskaidrojumā 1* minēto, PTAC 2008.gada 23.jūlija vēstulē Nr.21-04/6028-M-126 aicināja *Patērētāju 1* iesniegt PTAC rakstveida viedokli par *Sabiedrības Paskaidrojumā 1* minēto.

11. 2008.gada 4.augustā PTAC saņemta *Patērētājas 1* 2008.gada 4.augusta vēstule, kurā norādīts (..) aizskar *Patērētājas 1* godu un cieņu, apvainodams melošanā.

Tāpat *Patērētāja 1* atgādina sava *Iesnieguma 1* būtību – *Patērētāja 1* vienpusēji atkāpjas no *Priekšlīguma 1*, jo *Sabiedrība* nav izpildījusi *Priekšlīguma 1* 8.4.1.apakšpunktu un pēc līgumā paredzēto termiņu nokavēšanas pircējam ir likumīgas tiesības atteikties no *Īpašuma 1* pirkšanas un saņemt atpakaļ savu naudu. To nosaka arī PTAL 30.pants.

12. 2007.gada 8.martā starp *Sabiedrību* un *Patērētāju 2* noslēgts *Priekšlīgums 2*, saskaņā ar kuru *Sabiedrība* un *Patērētājs 2* apņēmas nākotnē noslēgt pirkuma līgumu par nekustamā īpašuma (..) (turpmāk – *Īpašums 2*).

13. *Patērētāja 2 Iesniegumā 2* norādīts, ka *Priekšlīgums 2* tika sastādīts, kamēr *Patērētājs 2* brauca skatīties izvēlēto *Īpašumu 2*, un, atbraucot atpakaļ uz *Sabiedrības* biroju, *Patērētājam 2* tika iedots parakstīt jau sašūts un no *Sabiedrības* puses parakstīts *Priekšlīgums 2*.

14. 2007.gada 13.augustā *Sabiedrība* nosūtīja *Patērētājam 2* Paziņojumu par pirkuma līguma noslēgšanas termiņa pagarināšanu, informējot, ka tiek pagarināts *Priekšlīguma 2* 4.1.apakšpunktā noteiktais pirkuma līguma noslēgšanas beigu termiņš, proti, tas nevar būt vēlāks kā 2007.gada 29.novembris.

15. 2007.gada 22.novembrī *Patērētājs 2* nosūtīja *Sabiedrībai* rakstisku iesniegumu, kurā informēja par *Priekšlīguma 2* laušanu un lūgumu atgriezt iemaksāto avansu LVL 31323,10 apmērā.

16. 2007.gada 23.novembrī *Sabiedrība* nosūtīja *Patērētājam 2* Paziņojumu par pirkuma līguma noslēgšanas termiņa pagarinājumu ne vēlāk kā 2008.gada 07.janvāris, pamatojoties uz *Priekšlīguma 2* 9.nodaļā minēto nepārvaramo varu, jo no *Sabiedrības* neatkarīgu apstākļu dēļ zemesgabala Juglas ielā 10, Rīgā, īpašnieks zemesgrāmatā joprojām ir ierakstīta valsts.

17. Ņemot vērā *Patērētāja 2 Iesniegumā 2* minēto, *PTAC* 2008.gada 16.jūlija vēstulē Nr.21-04/5837-N-274 pieprasīja *Sabiedrībai* iesniegt *PTAC* rakstveida paskaidrojumu par *Patērētāja 2 Iesniegumā 2* minēto un *Priekšlīguma 2* 10.5.apakšpunkta noteikumu atbilstību *PTAL* noteikumiem. *PTAC* pieprasīja *Sabiedrībai* sniegt informāciju par to, vai šādi līguma projekti tiek piedāvāti arī citām personām, kas atbilst *PTAL* 1.panta 3.punktā noteiktajai “patērētāja” definīcijai, iesniedzot divu ar patērētājiem noslēgto līgumu kopijas un vienu līguma projektu un sniegt informāciju par veiktajām darbībām sakarā ar konstatēto netaisnīgo *Priekšlīguma 2* 10.5.apakšpunkta izslēgšanu vai grozīšanu.

Tāpat *PTAC* aicināja *Sabiedrību* iesniegt *PTAC* pierādījumus par *Priekšlīguma 2* noteikumu apspriešanu, ja *Sabiedrības* ieskatā *Priekšlīguma 2* noteikumi *Patērētāja 2* un *Sabiedrības* starpā ir tikuši apspriesti.

18. *PTAC* 2008.gada 4.augustā saņemts *Sabiedrības* 2008.gada 1.augusta paskaidrojums (turpmāk – *Paskaidrojums 2*), kurā norādīts:

18.1. *Priekšlīguma* 10.5.apakšpunktā noteiktā šķīrējtiesas klauzula var tikt atzīta par netaisnīgu vienīgi, ja tā nav bijusi apspriesta.

Visiem potenciālajiem dzīvokļu Juglas ielā 10, Rīgā pircējiem pirms noslēgt pirkuma priekšlīgumu, bija iespēja iepazīties ar sagatavoto līgumprojektu, kā arī veikt tajā labojumus, ko praktiski visi pircēji arī izmantoja.

*Sabiedrība* nenoliedz, ka līgumprojekts bija sagatavots jau iepriekš, jo nav iespējams veikt līgumprojekta izstrādi uz vietas un katram no 30 dzīvokļu pircējiem gatavot atsevišķu līgumprojektu.

18.2. *Sabiedrība* nepiekrīt *Patērētāja 2 Iesniegumā 2* minētajam, ka viņam nebija iespējas ietekmēt līgumprojekta tekstu, jo, kā redzams kaut vai no nesen *PTAC* iesniegtās sūdzības no *Patērētājas 1* puses, tad viņa ar pārstāvja starpniecību veica ļoti būtiskus līguma labojumus. Ja salīdzina *Patērētāja 2* līgumu ar *Sabiedrības* standarta līgumu, var redzēt, ka tie nav identiski, tādēļ pieteicēja apgalvojums par to, ka viņam nebija iespēju ietekmēt tā saturu, ir vismaz nepatiess.

Tādējādi, vērtējot lietas faktiskos apstākļus, ir nepārprotami konstatējams fakts, ka *Patērētājs 2* ar *Sabiedrības* pārstāvi (..) *Priekšlīguma 2* tekstu bija apsprieduši un koriģējuši.

19. Ņemot vērā *Sabiedrības Paskaidrojumā 2* minēto, *PTAC* 2008.gada 26.augusta vēstulē Nr.21-04/6940-N-274 aicināja *Patērētāju 2* iesniegt *PTAC* rakstveida viedokli par *Sabiedrības Paskaidrojumā 2* minēto.

20. *PTAC* 2008.gada 8.septembrī saņemta *Patērētāja* 2008.gada 4.septembra vēstule, kurā norādīts, ka *Patērētājam 2* netika piedāvāta iespēja apspriest *Priekšlīguma 2* projektu, to skaitā arī *Priekšlīguma 2* 10.5.apakšpunktu, un izteikt minēto punktu citā redakcijā, *Priekšlīguma 2*

10.5.apakšpunktā iekļautā šķīrējtiesas klauzula tika ierakstīta pēc vienpusējas *Sabiedrības* iniciatīvas.

*Patērētājs 2* norāda, ka viņam parakstīšanai tika iedots jau no *Sabiedrības* puses parakstīts *Priekšlīgums 2* bez jebkādas apspriešanas un iespējas veikt labojumus.

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

1. Izskatot lietā esošos materiālus, *PTAC* secina, (..) un (..) ir uzskatāmi par patērētājiem *PTAL* 1.panta 3.punkta izpratnē, līdz ar to noslēgtajiem *Priekšlīgumam 1* un *Priekšlīgumam 2* ir jāatbilst patērētāju tiesību aizsardzību reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem. Tādējādi, ņemot vērā to, ka *Iesniegumā 1* un *Iesniegumā 2* ir sniegta informācija par netaisnīgu līguma noteikumu ietveršanu starp *Patērētāju 1* un *Patērētāju 2* un *Sabiedrību* noslēgtajos *Priekšlīgumā 1* un *Priekšlīgumā 2*, pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 6.punkta noteikumos paredzēto *PTAC* pienākumu uzraudzīt patērētāju tiesību ievērošanu līgumos, kurus patērētājs slēdz ar ražotājiem, pārdevējiem un pakalpojumu sniedzējiem, *PTAC* ir izvērtējis *Priekšlīguma 1* un *Priekšlīguma 2* atbilstību *PTAL* prasībām.

2. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta pirmo daļu „*Ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādas līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem.*” Saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punktu *patērētāju tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi.*

3. *PTAC* norāda, ka, lai arī *Priekšlīgumu 1* un *Priekšlīgumu 2* *Patērētājs 1* un *Patērētājs 2* ir parakstījuši, tomēr *PTAL* ir paredzēti izņēmumi no vispārējiem līgumu noslēgšanas noteikumiem: ka netaisnīgs līguma noteikums, kurš nav ticis apspriests, var tikt atzīts par spēkā neesošu. Turklāt *PTAL* 6.panta piektā daļa paredz, ka „*līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus*”. Pie tam *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 *PTAL* 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. Vērtējot to, vai konkrēta līguma noteikumi ir tikuši apspriesti, jāņem vērā tas, vai patērētājam ir bijusi reāla iespēja ietekmēt minētos noteikumus.

PTAC ir ņēmis vērā *Sabiedrības Paskaidrojumam 1* pievienoto elektronisko saraksti un to, ka *Patērētājas 1* pārstāvis ir ierosinājis mainīt *Priekšlīguma 1* 10.5.apakšpunkta sākotnējo redakciju, iekļaujot šajā punktā sekojošo “pēc prasītāja izvēles” un “Rīgas starptautiskajā šķīrējtiesā”, tādējādi paredzot vēl vienu alternatīvu strīdu risināšanas vietu. Bet par valsts tiesas izmantošanu nekādas prasības no *Patērētājas 1* pārstāvja puses nav bijušas. Līdz ar to PTAC uzskata, ka *Priekšlīguma 1* 10.5.apakšpunkts *Patērētāja 1* un *Sabiedrības* starpā ir ticis apspriests. To apstiprina arī starp *Patērētāju 1* un *Sabiedrību* noslēgtajā *Priekšlīgumā 1* ietvertais 10.5.apakšpunkts, kas ir izlabots, ņemot vērā *Patērētājas 1* pārstāvja labojumus, un paredz: „*Jebkuri strīdi sakarā ar Līgumu, kurus Puses nespēj atrisināt savstarpēju sarunu ceļā, izšķirami pēc prasītāja izvēles Pirmajā šķīrējtiesā, reģistrācijas Nr.40003738168, vai Rīgas Starptautiskajā Šķīrējtiesā saskaņā ar attiecīgās šķīrējtiesas reglamentu trīs šķīrējtiesnešu sastāvā, no kuriem vienu šķīrējtiesnesi izvēlas prasītājs, otru atbildētājs, trešo izvēlas šķīrējtiesas priekšsēdētājs, latviešu valodā, izņemot tādus strīdus, kurus saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem atļauts izskatīt vienīgi tiesā. Puses strīda risināšanai piemēro Latvijas Republikas tiesību normas un minētās šķīrējtiesas reglamentu*”.

Savukārt attiecībā uz starp *Patērētāju 2* un *Sabiedrību* noslēgtā *Priekšlīguma 2* apspriešanu PTAC norāda, ka konkrētajā gadījumā no lietas apstākļiem neizriet un *Sabiedrība* atbilstoši PTAL 6.panta septītās daļas noteikumiem nav iesniegusi pierādījumus faktam, ka *Sabiedrības* un *Patērētāja 2* starpā noslēgtā *Priekšlīguma 2* noteikumi tika apspriesti, līdz ar to PTAC secina, ka *Priekšlīguma 2* noteikumi, izņemot līguma būtiskās sastāvdaļas, ir uzskatāmi par neapspriestiem ar *Patērētāju 2*.

PTAC ņem vērā, ka *Sabiedrības* iesniegtie ar citiem patērētājiem noslēgtie priekšlīgumi satur tādus pašus līguma noteikumus kā *Priekšlīgumu 8.11.*, 10.5. un 10.12.apakšpunktus, līdz ar to PTAC secina, ka *Sabiedrība* patērētājiem piedāvā tipveida priekšlīgumus, kuros iekļauti netaisnīgi līguma noteikumi.

4. PTAC norāda, ka *Priekšlīguma 2*, kā arī *Sabiedrības* iesniegto *Priekšlīgumu* kopiju 10.5.apakšpunktos ietvertā šķīrējtiesas klauzula, kas paredz, ka „*Jebkuri strīdi sakarā ar Līgumu, kurus Puses nespēj atrisināt savstarpēju sarunu ceļā, izšķirami Pirmajā šķīrējtiesā, reģistrācijas Nr.40003738168, saskaņā ar tās reglamentu viena šķīrējtiesneša sastāvā, latviešu valodā, izņemot tādus strīdus, kurus saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem atļauts izskatīt vienīgi tiesā. Puses strīda risināšanai piemēro Latvijas Republikas tiesību normas un minētās šķīrējtiesas reglamentu*”, kā arī *Priekšlīguma 1* un *Priekšlīguma 2* **8.11.apakšpunkts**, kas nosaka, ka “*Izbeidzot Līgumu, spēku nezaudē tā noteikumi par strīdu izšķiršanas kārtību, kā arī citi noteikumi, kas pēc būtības regulē pušu tiesiskās attiecības pēc šī Līguma izbeigšanas*”, ierobežo patērētāju tiesības griezties tiesā un ierobežo patērētāju izvēles brīvību izvēlēties tiesību sargājošo iestādi, kurā vērsties. Konkrētajā gadījumā patērētāji nevar “izvairīties” no šķīrējtiesas procesa, jo *Sabiedrībai* *Priekšlīgumu 8.11.* un 10.5.apakšpunkti viennozīmīgi

dod iespēju celt prasību šķīrējtiesā, savukārt patērētājiem nav iespējas izmantot savas likumīgās tiesības vērsties vispārējās jurisdikcijas tiesā. Tādējādi *Priekšlīguma 2* 8.11. un 10.5.apakšpunkta noteikumi ir netaisnīgi līguma noteikumi, jo saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punkta noteikumiem par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas „izslēdz vai kavē patērētāja tiesības vērsties patērētāju tiesību aizsardzības iestādēs vai tiesā, paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā”. Arī Administratīvā rajona tiesa (Administratīvās rajona tiesas 2005.gada 12.augusta spriedums lietā Nr.A42241705 (A2417-05/13) 14.1.punkts) norādījusi, ka „patērētāja izvēles brīvība varētu realizēties tikai tādā gadījumā, ja šajās [līguma punktā norādītajās] 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”. Savukārt Augstākās tiesas Senāta administratīvo lietu departaments 2006.gada 7.marta spriedumā lietā SKA-59 ir atzinis, ka šķīrējtiesas klauzula ar patērētāju noslēgtajā līgumā uzskatāma par netaisnīgu līguma noteikumu, ja konkrētais līguma noteikums atbilst *PTAL* 6.pantā noteiktajām netaisnīga līguma noteikuma pazīmēm.

5. *Priekšlīguma 1* un *Priekšlīguma 2*, kā arī *Sabiedrības* iesniegto *Priekšlīgumu* kopiju 10.12.apakšpunkts nosaka: “*Puses apliecina, ka apzinās šī Līguma saturu, nozīmi un sekas; šis Līgums ir korekts un abpusēji izdevīgs, ievērojot abu pušu vēlmes un intereses; Pusēm šī Līguma teksts un tajā ietvertie formulējumi, izteicieni un termini ir saprotami; šis līgums ir sastādīts precīzi, pamatojoties uz Pušu sniegto informāciju un dokumentiem, par kuru atbildību patiesībai ir atbildīga attiecīgā Puse*”.

*PTAC* norāda, ka minētais *Priekšlīgumu* noteikums nostāda patērētājus savu tiesību aizsardzībai neizdevīgākā stāvoklī, jo tas, ka patērētāji *Priekšlīgumu* ir parakstījuši, neapliecina to, ka patērētāji ir iepazinušies ar *Priekšlīgumu* noteikumiem un *Priekšlīgumu* tekstu. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta sestās daļas noteikumiem, ja apspriesti atsevišķi līguma noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi. Tādējādi par pierādījumu *Priekšlīguma* apspriešanas faktam nevar kalpot patērētāja paraksts uz līguma. Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* norāda, ka augstākminētais *Priekšlīgumu* noteikums ir pretrunā ar *PTAL* noteikto.

6. Saskaņā ar *PTAL* 30.pantā noteikto, ka „*Ja patērētājs nesaņem precīzā 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*”.

Starp *Patērētāju 1* un *Sabiedrību* 2006.gada 15.decembrī noslēgtā *Priekšlīguma* 4.1.apakšpunktā noteikts, ka „*Pārdevējs uzaicina Pircēju noslēgt*

*Pirkuma līgumus pie zvērināta notāra Rīgā, paziņojot par tā noslēgšanas precīzu laiku un vietu vismaz 3 (trīs) nedēļas iepriekš, tomēr Pirkuma līgumu noslēgšanas laiks nevar būt agrāks kā 2007.gada 30.jūnija un **vēlāks kā 2007.gada 31.augusts***". Savukārt *Priekšlīguma 1* 4.3.apakšpunkts paredz *Sabiedrības* tiesības pagarināt *Priekšlīguma 1* 4.1.apakšpunktā noteikto pirkuma līguma noslēgšanas beigu termiņu, tomēr ne vairāk kā par deviņdesmit dienām, **t.i. līdz 2007.gada 29.novembrim**. Jāņem vērā tas, ka *Sabiedrība* 2007.gada 13.augustā *Sabiedrība*, pamatojoties uz *Priekšlīguma 1* 4.3.apakšpunktā noteikto, paziņoja *Patērētājam 1* par pirkuma līguma noslēgšanas termiņa pagarinājumu ne vēlāk kā 2007.gada 29.novembrī, kā arī tas, ka 2007.gada 23.novembrī *Sabiedrība* paziņoja *Patērētājam 1* par pirkuma līguma noslēgšanas termiņa pagarinājumu ne vēlāk kā 2008.gada 07.janvāris, pamatojoties uz *Priekšlīguma 1* 9.nodaļā minēto nepārvaramo varu, jo no *Sabiedrības* neatkarīgu apstākļu dēļ zemesgabala Juglas ielā 10, Rīgā, īpašnieks zemesgrāmatā joprojām ir ierakstīta valsts. Savukārt *Patērētāja 1* 2007.gada 3.decembrī nosūtīja *Sabiedrībai Paziņojumu*, kurā, pamatojoties uz *Priekšlīguma 1* 8.4.1.apakšpunktu, *Patērētāja 1* paziņoja par vienusēju atkāpšanos no līguma, jo *Sabiedrība* līdz noteiktajam pirkuma līguma noslēgšanas brīdim neizpildīja ar *Priekšlīguma 1* 4.5.1. un 6.2.apakšpunktiem pielīgtās saistības, un pieprasīja *Sabiedrībai* atmaksāt iemaksāto avansu EUR 22200,00 un līgumsodu EUR 14800,00 apmērā.

2007.gada 6.decembrī *Sabiedrība* atbildes vēstulē paziņoja *Patērētājam 1*, ka nepiekrīt *Patērētājas 1* *Priekšlīguma 1* vienusējai izbeigšanai. 2007.gada 15.decembrī *Patērētāja 1* atkārtoti paziņoja *Sabiedrībai* par *Priekšlīguma 1* vienusēju laušanu un pieprasīja atmaksāt *Sabiedrībai* iemaksāto avansu EUR 22200,00 un līgumsodu EUR 14800,00 apmērā.

Līdz ar to, ņemot vērā, ka *Sabiedrība* un *Patērētāja 1* nav rakstiski vienojušies par *Īpašuma* nodošanas ekspluatācijā termiņa nokavējumu, saskaņā ar *PTAL* 30.pantu *Patērētājam 1* ir tiesības vienusēji atkāpties no *Priekšlīguma* un saņemt samaksāto avansu EUR 22200,00 apmērā.

Attiecībā uz *Patērētājas 1* *Iesniegumā 1* izteikto lūgumu atmaksāt *Patērētājam 1* līgumsodu EUR 14800,00 apmērā un procentus par kredītsaistību izmantošanu, kopā EUR 38500,84 apmērā *PTAC* norāda, ka līgumsoda un procentu par kredītsaistību izmantošanu apmēru nosaka tiesa, līdz ar to saskaņā ar *Civilprocesa likuma* 1.pantu *Patērētājam 1* ir tiesības uz savu aizskarto vai apstrīdēto civilo tiesību, vai ar likumu aizsargāto interešu aizsardzību tiesā.

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 1.panta 3.punktu un 5.punktu, 6.panta pirmo, piekto, sesto, septīto daļu un 6.panta trešās daļas 7.punktu, 30.pantu, pamatojoties uz *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 25.panta ceturtais daļas 4. un 6.punktu un astotās daļas 2.punktu, desmito daļu, ***PTAC* uzdod SIA „Ezermalas Nams”:**

- 1) atmaksāt *Patērētājam 1* iemaksāto avansu EUR 22200,00 apmērā;
- 2) pārtraukt pildīt ar *Patērētāju 2* noslēgtajā *Priekšlīgumā 2* 10.5. un 8.11.apakšpunktu;

- 3) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā priekšlīgumu 10.5. un 8.11.apakšpunktus, ja patērētājs šāda satura līguma noteikumam nav izteicis īpašu piekrišanu;
- 4) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātā priekšlīguma projekta 10.5. un 8.11.apakšpunktus;
- 5) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem (t.sk., 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.Vītoļņa

(zīmogs)

IZRAKSTS PAREIZS