

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 „Dzimtā sēta”**  
Reģ.Nr.400036074  
Burtnieku ielā 36  
Rīgā, LV-1084

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

Rīgā

2009.gada 1.aprīlī

Nr.13-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk - *PTAC*) 2008.gada 26.novembrī saņemts (..) (turpmāk – *Patērētāja*) 2008.gada 26.novembra iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) par 2007.gada 19.jūnijā noslēgto līgumu par nekustamā īpašumu pārdošanu Nr.(..) (turpmāk – *Līgums*) ar SIA „Dzimtā sēta” (turpmāk – *Sabiedrība*).

*Iesniegumā* norādīts, ka *Līgums* satur netaisnīgus noteikumus, kā rezultātā nav ievērots līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības princips. *Iesniegumā* izteikts lūgums *PTAC* izvērtēt un uzlikt *Sabiedrībai* par pienākumu grozīt nevienlīdzīgos *Līguma* noteikumus.

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

1. 2007.gada 19.jūnijā starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* tika noslēgts nekustamā īpašuma pirkuma priekšlīgums Nr.(..).

*Līguma* mērķis ir pirkuma līguma noslēgšana nākotnē par dzīvokļa, kas dzīvojamās mājas projektā iezīmēts kā telpu komplekss Nr.(..), ar kopējo platību 73,7 m<sup>2</sup>, ar novietojumu trešajā stāvā (turpmāk – *Dzīvoklis*) un pie dzīvokļa piederošās domājamās daļas no daudzdzīvokļu ēkā Rīgā, Kaivas ielā b/n, kadastra Nr.0100 092 0626 (turpmāk – *Ēka*) iegādi par pirkuma maksu EUR 134`000,00 (viens simts trīsdesmit četri tūkstoši eiro).

2. 2008.gada 5.martā *Sabiedrība* nosūtīja *Patērētājam*, kā arī citiem dzīvokļu pircējiem informāciju, ka projekta „Dzimtā sēta 7”, Kaivas ielā otrās kārtas 3. un 4.ēkas tiks nodotas ekspluatācijā 2008.gada aprīlī.

3. 2008.gada 4.aprīlī starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* tika noslēgta vienošanās „Par grozījumiem 19.06.2007. noslēgtajā līgumā par nekustamā īpašuma pārdošanu” (turpmāk – *Grozījumi*), kurā tika grozīti *Līguma* 2.1. un 2.2.2.punkti, nosakot, ka *Dzīvokļa* pirkuma maksa tiek samazināta līdz EUR 111`000.00 (viens simts vienpadsmit tūkstoši eiro).

4. 2008.gada 20.maijā *Patērētāja* iesniedza *Sabiedrībai* 2008.gada 19.maija iesniegumu „*Pretenzijas vēstule par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma noteikumiem*” (turpmāk – *Pretenzija*), kurā izteica pretenzijas par *Līguma* 7.5., 9.11. un 13.3.punkta atbilstību normatīvajiem aktiem, kā arī norādīja, ka nav apmierināta ar *Dzīvokļa* apdari un mājas apkārtni, kas neatbilst *Sabiedrības* mutiski sniegtajam redzējumam. Ievērojot minēto, *Patērētāja* norādīja, ka vēlētos izmantot atkāpšanās tiesības, bet ne pēc tādiem noteikumiem, kādi ir noteikti *Līgumā*.

5. 2008.gada 30.oktobrī *Sabiedrība* ar vēstuli Nr.DS10/08-164 sniedza atbildi *Patērētājai* uz *Patērētājas* 2008.gada 19.maija *Pretenziju*, kur *Sabiedrība* paskaidroja, ka pēc 2008.gada 20.maija pretenzijas vēstules saņemšanas *Sabiedrība* atgriezta *Patērētājai* 50% no *Līguma* 2.2.1.punktā norādītās naudas summas, jo *Patērētāja* atteicās no *Līguma* izpildes. *Sabiedrība* atzīmē, ka no savas puses visu laiku ir pildījuši *Līguma* noteikumus. Ņemot vērā, ka *Līguma* 7.5.punktā *Patērētājai* ir paredzēta atteikšanās tiesība pildīt līgumu, kuras *Patērētāja* izmantoja un saņēma atpakaļ 50% no *Līguma* 2.2.1.punktā noteiktās avansa summas, *Sabiedrībai* atbilstoši *Līguma* noteikumiem nav pienākuma atmaksāt atlikušo 50%. Līdz ar to *Sabiedrība* rīkojās likumīgi un saskaņā ar *Līguma* noteikumiem. Vienlaikus *Sabiedrība* norādīja, ka arī saistībā ar pretenziju par *Ēkas* apkārtni un *Dzīvokļa* apdari *Sabiedrība* bija gatava izpildīt *Līguma* noteikumus, taču, ievērojot, ka *Patērētāja* izmantoja savas atkāpšanās tiesības, šim jautājumam vairs nav nekādas nozīmēs strīda risināšanā.

6. 2008.gada 26.novembrī *PTAC* saņēma *Patērētājas* *Iesniegumu*.

7. Izvērtējot *Iesniegumā* minētos apstākļus, *PTAC* 2008.gada 29.decembrī ar vēstuli Nr.21-04/10474-K-621 informēja *Patērētāju* par saņemto *Iesniegumu* un paskaidroja, kādos gadījumos līguma noteikumu var atzīt par netaisnīgu, kā arī norādīja, ka no *Iesniegumā* minētās informācijas nav saprotams, par kuru citu punktu un kādu konkrētu patērētāju tiesību pārkāpuma situāciju *Patērētājai* ir radies strīds ar *Sabiedrību* saistībā ar noslēgto *Līgumu*. Līdz ar to *PTAC* pilnīgai un objektīvai lietas apstākļu izvērtēšanai aicināja *Patērētāju* sniegt *PTAC* detalizētu izklāstu par strīda situāciju ar *Sabiedrību* un to saistību ar konkrētiem *Līguma* punktiem atbilstoši *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) 6.panta desmitajā daļā noteiktajam.

8. Vienlaikus, izvērtējot *Iesniegumā* minētos apstākļus, *PTAC* 2008.gada 29.decembrī ar vēstuli Nr.21-04/10475-K-621 (turpmāk – *Skaidrojuma pieprasījums*) informēja *Sabiedrību* par saņemto *Iesniegumu* un, pamatojoties uz *PTAL* 26.panta otrās daļas noteikumiem un MK 2006.gada 1.augusta noteikumu Nr.632 *Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums* 6.3. un 6.4.apakšpunktu, pieprasīja *Sabiedrībai* sniegt *PTAC* detalizētu rakstveida paskaidrojumu par *Iesniegumā* minētajiem apstākļiem, sevišķi pievēršot uzmanību *Iesniegumā* norādītajai informācijai, ka *Sabiedrība* nav sniegusi atbildi uz *Patērētājas* 2008.gada 19.maija pretenzijas vēstuli, kā arī sniedzot skaidrojumu par iemesliem, kādēļ *Sabiedrība* vienpusēji atkāpās no *Līguma*, ievērojot, ka pretenzijas vēstulē *Patērētāja* tieši neizteica savu gribu atkāpties no *Līguma* atbilstoši *Līgumā* noteiktajai kārtībai. Vienlaikus *PTAC* aicināja *Sabiedrību* sniegt *PTAC* informāciju, vai *Sabiedrības* un *Patērētājas* starpā noslēgtā *Līguma* noteikumi tika apspriesti, iesniedzot attiecīgus pierādījumus, ja *Līguma* noteikumi tika apspriesti.

9. 2009.gada 16.janvārī *PTAC* saņēma *Sabiedrības* 2009.gada 13.janvāra atbildes vēstuli Nr.DS01-09/1 ar rakstveida paskaidrojumu uz *PTAC* *Skaidrojuma*

pieprasījumu (turpmāk – *Paskaidrojums*). *Sabiedrība* paskaidro, ka saskaņā ar *Līguma* 2.2.1.punktu *Patērētāja* veica iemaksu *Sabiedrībai* EUR 13`400.00 apmērā, kas sastāda 10% no kopējās pirkuma summas. Neskatoties uz to, ka 2008.gada 4.aprīlī starp pusēm tika noslēgti *Grozījumi Patērētājas* interesēs un būtiski samazināta pirkuma maksa no EUR 134`000.00 līdz EUR 111`000.00, 2009.gada 20.maijā *Patērētāja* iesniedza *Sabiedrībai* *Pretenziju*.

*Sabiedrība* norāda, ka ir pildījusi *Līguma* noteikumus un, ievērojot, ka *Patērētāja* izmantoja savas atkāpšanās tiesības atbilstoši *Līguma* 7.5.punktam, atmaksājusi *Patērētājam* pusi no iemaksātā avansa, kas iepriekš tika iemaksāts saskaņā ar *Līguma* 2.2.1.punktu. *Sabiedrība* atzīmē, ka *Patērētāja* vēlējās saņemt atpakaļ iemaksāto avansu pilnā apmērā, līdz ar to atruna par iespējami netaisnīgiem *līguma* noteikumiem ir formāla, jo par pārējiem *Līguma* punktiem starp pusēm strīds nekad nav pastāvējis, kā tikai par pirkuma maksas samazinājumu.

Tāpat *Sabiedrība* nevar uzņemties atbildību par *Patērētājas* nespēju iegādāties nekustamo īpašumu, ko sekmējusi ekonomiskā lejupslīde Latvijā, kā arī vērs uzmanību uz *Civillikuma* 1587.pantu, vienlaikus paskaidrojot, ka *Patērētāja* izmantoja *Līgumā* paredzētās tiesības atkāpties no *Līguma*. Atgriezt iemaksāto avansa summu pilnā apmērā *Sabiedrība* nav tiesīga un tam nav arī *Līgumā* atrunāta pamatojuma.

Vienlaikus attiecībā uz *PTAC* lūgumu sniegt skaidrojumu, vai *Līguma* noteikumi tika apspriesti, *Sabiedrība* norāda, ka ne tikai konkrētajā gadījumā, bet ar katru klientu, kas iegādās *Sabiedrības* piedāvāto nekustamo īpašumu, *līguma* noteikumi tiek apspriesti klātienē un vienlaicīgi izskaidrotas *patērētāju* tiesības un pienākumi, stājoties *līgumattiecībās* ar *Sabiedrību*.

10. 2009.gada 19.janvārī *PTAC* saņēma *Patērētājas* 2009.gada 19.janvāra vēstuli (turpmāk – *Atbildes vēstule*), kurā *Patērētāja* norāda, ka *Līguma* 7.punktā noteiktās atkāpšanās tiesības no *Līguma* nav proporcionālas. *Līguma* 7.5.punktā noteikts, ja pircējs atkāpjas no *līguma* izpildes, tad pircējam tiks atgriezti 50% no iemaksātās summas, bet, ja pārdevējs atsakās no *līguma* izpildes, tad šāda soda sankcija nav paredzēta, kā rezultātā *patērētājam* uzliktais *līgumsods* ir neproporcionāli liels un nav vienlīdzīgs *līgumslēdzējiem*.

*Līguma* 9.11.punkts nosaka, ka pircējam ar pārdevēju jāslēdz apsaimniekošanas *līgums*, ar kuru *Patērētāja* nav iepazīstināta un nezina tā noteikumus. Vienlaikus *Patērētāja* norāda, ka *Līgumā* ir iekļauta šķērējtiesas klauzula. Papildus *Patērētāja* norāda, ka mutiskās apspriešanas laikā *Sabiedrība* informējusi, ka *Dzīvokļa* sienas un griesti būs ar apmetumu, *Ēkas* pagalmā būs ūdens strūklaka, un blakus būs apzaļumots lauks, blakus nebūs noliktavu telpas, kas pašlaik nav ievērots.

Ņemot vērā, ka preces galīgais izpildījums nebija tāds, par kādu *Patērētāja* bija nolēmusi slēgt *Līgumu*, *Patērētāja* 2008.gada 20.maijā iesniedza *Sabiedrībai* *Pretenziju*, kurā norādīja, ka vēlas izmantot atkāpšanās tiesības, bet ne uz tādiem noteikumiem, kas noteikti *Līgumā*, kas *Patērētājas* skatījumā nav samērīgi. *Pretenzijā* *Sabiedrībai* tika prasīts arī sniegt viedokli, taču *Sabiedrība* viedokli nesniedza, bet atmaksāja 50% no iemaksātās naudas summas, kas uzskatāms par pārkāpumu.

Vienlaikus *Patērētāja* vēstulē izteikusi lūgumu *PTAC* uzlikt *Sabiedrībai* par pienākumu pārtraukt pildīt netaisnīgos *līguma* noteikumus, kā arī uzdot atmaksāt ieturēto *līgumsodu*.

11. 2009.gada 2.martā, ņemot vērā lietā esošos materiālus un izvērtējot *Līguma* noteikumus, *PTAC* ar vēstuli Nr.21-04/1547-K-621 (turpmāk – *Atkārtots skaidrojuma pieprasījums*) pieprasīja *Sabiedrībai* sniegt rakstveida paskaidrojumu par *Atbildes vēstulē* minēto, kā arī sniegt informāciju par to, vai šāda satura līgumi ir noslēgti ar citiem *Sabiedrības* klientiem (patērētājiem) 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 *Līguma* atbilstību *PTAL* un citu normatīvo aktu prasībām atbilstoši *PTAC* sniegtajam *Līguma* noteikumu izvērtējumam un uzdotajiem jautājumiem, kā arī aicina *Sabiedrību* sniegt informāciju par veiktajām darbībām sakarā ar 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).

12. 2009.gada 18.martā *PTAC* saņēma *Sabiedrības* 2009.gada 16.marta atbildes vēstuli Nr.DS03-09/17 uz *PTAC* *Atkārtoto skaidrojuma pieprasījumu* (turpmāk – *Paskaidrojums Nr.2*), kurā *Sabiedrība* sniedz vispusīgu skaidrojumu par katru no *Atkārtotajā skaidrojuma pieprasījumā* minētajiem apstākļiem un atbildes uz *PTAC* uzdotajiem jautājumiem.

*Sabiedrība* atzīmē, ka *Līgumam* atbilstoši līgumu projekti tiek piedāvāti *Sabiedrības* klientiem, sākotnēji iepazīstinot patērētājus ar līguma projektu un pie līguma noslēgšanas precizējot dažus līguma noteikumus ar klāt pieaicinātiem pušu pārstāvjiem. Vienlaikus *Sabiedrība* norāda, ka divu ar citiem patērētājiem noslēgtu līgumu kopijas *PTAC* nevar iesniegt, jo var tikt aizskartas šo personu intereses.

Papildus *PTAC* atzīmē, ka *Paskaidrojumā Nr.2* minētos apstākļus par konkrētu *Līguma* punktu atbilstību *PTAL* *PTAC* ir norādījis motīvu daļā pie katra atbilstošā *Līguma* punkta.

*PTAC* kompetencē saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtais 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 *Līguma* noteikumus un, ņemot vērā abos *Paskaidrojumos* minētos apstākļus, kā arī citus *PTAC* rīcībā esošos lietas materiālus, **norāda:**

[1] (...) atbilstoši *PTAL* 1.panta 3.punktam ir atzīstama par patērētāju, fizisko personu, kas izsaka vēlēšanos iegādāties precī nolūkam, kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību. Savukārt SIA „Dzimtā sēta” atbilstoši *PTAL* 1.panta 5.punktam ir atzīstama par pārdevēju — personu, kas savas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros piedāvā vai pārdod precī patērētājam. *PTAC* atzīmē,

ka atbilstoši *PTAL* 1.panta 6.punktam par precī uzskatāma jebkura lieta, ko piedāvā vai pārdod patērētājam. No minētā punkta secināms, ka precei nav obligāti jāpastāv, lai to varētu piedāvāt patērētājam, bet pietiek ar to, ka saimnieciskās darbības veicējs apņemas šo lietu sagādāt.

[2] *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/EEK 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 līguma atsevišķi 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 līgumu patērētājs ir parakstījis, 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 pārdevējam gadījumos, kad pastāv domstarpības par to, vai attiecīgie līguma noteikumi ir vai nav savstarpēji apspriesti. Tādējādi Sabiedrībai ir pienākums pierādīt, ka Līgums ir savstarpēji apspriests ar Patērētāju. *PTAC* norāda, ka *Paskaidrojumā Nr.2* norādītais, ka katrs līguma projekts ar konkrēto patērētāju tiek apspriests un pie līguma noslēgšanas tiek precizēti daži līguma noteikumi ar klāt pieaicinātiem pušu pārstāvjiem, nav uzskatāms par pierādījumu par *Līguma* noteikumu apspriešanu *PTAL* izpratnē. Ievērojot augstāk minēto, *PTAC* konstatē, ka *Sabiedrība* nav iesniegusi pietiekošus pierādījumus, kas apliecinātu *Līgumu* noteikumu savstarpēju apspriešanu ar *Patērētāju*, kā to nosaka *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumi.

Līdz ar to *PTAC*, pamatojoties uz *Administratīvā procesa likuma* 161.panta pirmo daļu un *PTAL* 6.panta septīto daļu, izņemot *Līguma* būtiskās sastāvdaļas, vērtē *Līguma* noteikumus kā neapspriestus ar *Patērētāju*.

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).

[3] *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.

[4] *Līguma* 3.6.punkts nosaka: „*Ja pircējs nav parakstījis dzīvokļa īpašuma nodošanas – pieņemšanas aktu Līguma 3.2.punktā noteiktajā termiņā vai arī nav iesniedzis pārdevējam iebildumus (līguma 3.3.punkts), uzskatāms, ka Dzīvokļa īpašuma nodošanas pieņemšanas akts ir parakstīts un pircējs dzīvokļa īpašumu pieņēmis bez iebildumiem*”.

*PTAC* norāda, ka patērētājam var arī nebūt speciālu zināšanu un iemaņu, lai konstatētu sniegtā pakalpojuma slēptus trūkumus un izvirzītu iebildumus uzreiz pēc darba pieņemšanas, līdz ar to pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšana nevar būt par pamatu lai uzskatītu, ka patērētājs ir pieņēmis darbus bez iebildumiem.

*Civillikuma* 1593.panta otrā daļa nosaka, ka „*Katrā atlīdzināma atsavinājuma līgumā, kā: pirkumā, maiņā, mantojuma un kopmantas dalījumā, iekļājumā un izlīgumā, atsavinātājam jānes atbildība pret ieguvēju par to, ka lietai nav nekādu apslēptu trūkumu un ka tai ir visas tās labās īpašības, kādas apgalvotas vai pieņemamas.*” Civiltiesību doktrīnā teikts, ka „*(..) 1593.pants ar piemēriem liek saprast, ka noteikumi, kas reglamentē atbildību par trūkumiem, attiecas uz jebkuru līgumu, kurā kreditors saņem lietu īpašumā*” (*Latvijas Republikas Civillikuma komentāri, Saistību tiesības (1401.-2400.p.), otrais izdevums; Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā, izdevniecība „Mans īpašums”, Rīga, 2000, ISBN 9984-574-12-1; 122.lpp.*). Savukārt *Civillikuma* 1594.pants nosaka, ka „*Atbildības pienākums pastāv, kaut arī līgumā par to nekas nebūtu tieši noteikts*”.

Saskaņā ar *PTAL* 27.panta pirmo daļu patērētājs ir tiesīgs pieteikt prasījumu ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam par preces vai pakalpojuma neatbilstību līguma noteikumiem divu gadu laikā no preces iegādes vai pakalpojuma saņemšanas dienas un izmantot *PTAL* 28.panta pirmajā daļā norādītas patērētāja tiesības, ja patērētājam pārdota vai nodota lietošanā līguma noteikumiem neatbilstoša prece.

Ievērojot augstāk minēto, *PTAC* *Atkārtotajā skaidrojuma pieprasījumā* norādīja, ka *Līguma* 3.6.punkts ir pretrunā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 1. un 5.punktu un, pamatojoties uz *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu, vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

PTAC ņem vērā Sabiedrības Paskaidrojumā Nr.2 norādīto: „Dzīvojamās ēkas būvniecība notiek pēc tehniskā projekta, kas ir saskaņots visās iestādēs, tāpat dzīvojamās ēkās, t.sk. katra dzīvokļa nodošana ekspluatācijā notiek pēc visu darbu pabeigšanas un Rīgas pilsētas būvvaldes atzinums par gatavību nodot ēku ekspluatācijā apliecina to, ka ēkai nav defektu un tā atbilst nodošanai ekspluatācijā un dzīvošanai tajā. Tādejādi patērētājam ir jāuzticas valsts iestādes akceptam, ka ēka atbilst tehniskajam projektam un ir paredzēta dzīvošanai. Kas attiecas uz preces (šajā gadījumā – dzīvoklis) neatbilstību kādām prasībām, tad Sabiedrība vienmēr pilda garantijas noteikumus un novērš trūkumus, kādi radušies ekspluatācijas laikā.”

PTAC atzīmē, ka atbilstoši PTAL 1.panta 6.punktam par precī uzskatāma jebkura lieta, ko piedāvā vai pārdod patērētājam. No minētā punkta secināms, ka precei nav obligāti jāpastāv, lai to varētu piedāvāt patērētājam, bet pietiek ar to, ka saimnieciskās darbības veicējs apņemas šo lietu sagādāt. No lietas materiāliem izriet, ka Sabiedrības un Patērētāja starpā ir noslēgts Līgums ar mērķi noslēgt pirkuma līgumus nākotnē par Dzīvokļa iegādi daudzdzīvokļu Ēkā. Ēka un tajā ietilpstošais Dzīvoklis tiek būvēts atbilstoši tehniskajam projektam un līdz ar to pēc būvniecības darbu veikšanas Ēku atbilstoši normatīvajiem aktiem nepieciešams nodot ekspluatācijā. Sabiedrība atbilstoši Civillikuma 1541.pantam Līgumā uzņēmusies konkrētus sagatavošanās darbus, lai prece kļūtu īstena, atbilstoša Patērētāja gribai un par to nākotnē būtu iespējams noslēgt pirkuma līgumu. PTAC uzsver, ka Līgums kā nekustamā īpašuma pirkuma priekšlīgums ar savu dabu paredz pircēja tiesības prasīt no pārdevēja pilnīgu savu saistību izpildi līdz pirkuma līguma noslēgšanai un priekšlīgumā var tikt paredzēti izpildes darbi, kuri nav saistīti ar ēkas nodošanu ekspluatācijā. PTAC atzīmē, ka konkrētā Līguma pielikums Nr.2 nosaka Dzīvokļa aprakstu, izpildītos darbus un prasības, kādam atbildīs Dzīvoklis tā pieņemšanas-nodošanas akta parakstīšanas brīdī, savukārt Ēkas nodošana ekspluatācijā pēc būtības nav saistīta ar no Līguma uzņemto saistību izpildi, jo Ēku var nodot ekspluatācijā arī, neizpildot visus Līgumā paredzētos darbus. Līdz ar to PTAC pieņem Paskaidrojumā Nr.2 minēto viedokli, ka Patērētājam ir jāuzticas valsts iestādes akceptam par konkrētās Ēkas nodošanu ekspluatācijā un tās atbilstību normatīvo aktu prasībām, bet noraida to attiecībā uz Dzīvokļa pieņemšanas-nodošanas aktu, kurš pēc būtības paredz Patērētāja apliecinājumu, ka Dzīvoklis ir izbūvēts atbilstoši Patērētāja gribai un priekšlīgumā noteiktajiem kritērijiem.

Ievērojot augstāk minēto, Līguma 3.6.punkts ir pretrunā ar PTAL 5.panta otrās daļas 1. un 5.punktu, kas nosaka, ka līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie samazina ar likumu noteikto pušu atbildību un patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām. Līdz ar to Līguma 3.6.punkts vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums, pamatojoties uz PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu.

[5] Līguma 6.1.punkts nosaka: „Pārdevējs dod dzīvokļa īpašuma celtniecības darbiem 2 (divu) gadu kvalitātes garantiju, skaitot no dzīvokļa īpašuma nodošanas – pieņemšanas akta parakstīšanas brīža (Līguma 3.2., 3.6.punkti).”

PTAC norāda, ka saskaņā ar PTAL 27.panta pirmo daļu patērētājs ir tiesīgs pieteikt prasījumu ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam par preces vai pakalpojuma neatbilstību līguma noteikumiem divu gadu laikā no preces iegādes vai pakalpojuma saņemšanas dienas. 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 precī pret tādu pašu vai ekvivalentu precī, ar kuru būtu nodrošināta atbilstība līguma noteikumiem; 4) atceļ līgumu un atmaksā patērētājam par precī samaksāto naudas summu. *PTAC* norāda, ka augstāk minētās tiesības ir patērētāja likumīgās tiesības un tās nevar tikt ierobežotas vai pakārtotas kādiem ražotāja pārdevēja vai pakalpojumu sniedzēja izvirzītajiem nosacījumiem.

No augstāk minētā *PTAL* 27.panta arī izriet, ka par preces iegādes dienu uzskatāma diena, kad noslēgts pirkuma līgums. Savukārt no *Līguma* 4.1.punkta izriet, ka nodošanas - pieņemšanas akts tiek parakstīts pirms pirkuma līguma parakstīšanas un *Sabiedrības* nodrošinātā atbildība atbilstoši *Līguma* 6.1.punktam ir noteikta, skaitot no dzīvokļa īpašuma nodošanas – pieņemšanas akta parakstīšanas brīža. Ievērojot augstāk minēto, *PTAC* konstatē, ka *Sabiedrība* pretēji *PTAL* 27.panta pirmajai daļai samazina ar likumu noteikto *Sabiedrības* atbildības termiņu, nosakot to no pieņemšanas - nodošanas akta parakstīšanas brīža, kas atbilstoši *Līgumam* ir noteikts pirms pirkuma līguma noslēgšanas.

*PTAC* atzīmē, ka garantijas definīcija sniegta *PTAL* 16.panta pirmajā daļā, kas nosaka, ka „*Garantija ir ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja apliecinājums, ka prece vai pakalpojums, vai to sastāvdaļa noteiktu laiku saglabās lietošanas īpašības, drošumu un izpildījumu un ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs uzņemas papildu saistības, kas nav paredzētas šajā likumā un citos normatīvajos aktos*”. Līdz ar to garantija ir saistība, kuru *Sabiedrība* var uzņemties papildus *PTAL* 27.panta pirmajā daļā noteiktajai atbildībai. *PTAC* atzīmē *PTAL* 16.panta piekto daļu, kas nosaka, ka „*Vārda “garantija” vai cita līdzīgas nozīmes vārda lietošana ir aizliegta, ja tas neatbilst šā panta pirmās un otrās daļas noteikumiem.*” Līdz ar to minētais *Līguma* punkts ir pretrunā ar *PTAL* 16.panta piekto daļu un atbilstoši *PTAL* 6.panta pirmajai daļai, kas nosaka, 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*”, nav iekļaujams ar patērētājiem slēgtajos līgumos.

*PTAC* ņem vērā *Sabiedrības Paskaidrojumā Nr.2* norādīto: „*(..) Kas attiecas uz preces (šajā gadījumā – dzīvoklis) neatbilstību kādām prasībām, tad Sabiedrība vienmēr pilda garantijas noteikumus un novērš trūkumus, kādi radušies ekspluatācijas laikā*” un norāda, ka augstāk minētais nav uzskatāms par pietiekošu pamatu, lai uzskatītu, ka *Līguma* 6.1.punkts būtu atbilstošs normatīvo aktu prasībām, jo nesatur tiesiski pamatotus pretargumentus *PTAC* norādītajam.

Ievērojot augstāk minēto, vārds „*garantija*” *Līgumā* lietots nepamatoti.

[6] *Līguma* 7.5.punkts nosaka: „*Pircējam ir tiesības atteikties no šī Līguma, šajā gadījumā pircējam tiks atgriezti 50% no šī Līguma p.2.2.1. iemaksātās naudas summas.*”

*PTAC* ņem vērā *Sabiedrības Paskaidrojumā Nr.2* norādīto, ka avansa summa 10% apmērā no kopējās līguma summas ir nepieciešama, lai daļēji segtu būvniecības izmaksas, ceļot ēku, pārējās naudas summas tiek piesaistītas ar kredītiestāžu palīdzību. Tādējādi, stājoties līgumattiecībās ar pircēju, *Sabiedrība* rēķinās, ka tas pēc *Ēkas* uzcelšanas un nodošanas ekspluatācijā parakstīs pirkuma līgumu un veiks galīgo norēķinu. Konkrētajā gadījumā *Sabiedrība* ir nodevusi *Ēku* ekspluatācijā un *Patērētājam* būtu jāparaksta pirkuma līgums, bet *Patērētāja* paziņo par atkāpšanos no *Līguma*. Šajā gadījumā *Sabiedrība* ir cietusi zaudējumus, jo *Dzīvoklis* ir uzcelts par kredītiestāžu piešķirto aizdevumu, bet pirkuma līgums nav noslēgts. 50% atmaksa no avansa ir pamatota, jo radītie zaudējumi *Sabiedrībai* ir lielāki, rēķinot kopējās

izmaksas. Vienlaikus *Sabiedrība* atzīmē *Civillikuma* 1., 1541., 1587. un 1589.pantu, kā arī atzīmē, ka, atkāpjoties no līguma, otrai pusei ir tiesības prasīt zaudējumu atlīdzināšanu. Papildu *Sabiedrība* norāda, ka patur tiesības tiesvedības kārtībā no *Patērētāja* pieprasīt zaudējumus sakarā ar *Līguma* neizpildi un tie būs lielāki par tiem, ko pašlaik pieprasa *Patērētāja*.

*PTAC* konstatē, ka *Līguma* 7.5.punkts pēc būtības paredz līgumsoda piemērošanu 50% no iemaksātā avansa summas, kas minēts *Līguma* 2.2.1.punktā, ja pircējs lauž līgumu vienpersoniski, taču *Līgumā* nav punkta, kas noteiktu līdzvērtīgu pārdevēja atbildību. No tā izriet, ka *Līgums* neparedz patērētājam iespēju iegūt atbilstošu līgumsodu, ja *Līgumu* lauž pārdevējs. Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* norāda, ka pamatojoties uz *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu, kas nosaka, ka „*Līguma* noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām”, šāds līguma noteikums patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī salīdzinājumā ar *Sabiedrību* un ir pretrunā ar labticīguma prasībām.

Vienlaikus *PTAC* atzīmē, ka *Līguma* 7.5.punkts ir pretrunā arī ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punktu, jo atļauj *Sabiedrībai* paturēt patērētāja samaksāto summu, ja patērētājs atkāpjas no līguma, bet neparedz patērētājam tādu pašu iespēju, proti, saņemt ekvivalentu summu, ja no līguma atkāptos *Sabiedrība*.

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu, kas nosaka, ka par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas ir pretrunā ar *PTAL* 5.pantu, kā arī *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punktu, *Līguma* 7.5.punkts ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

[7] *Līguma* 9.9.punkts nosaka: „*Gadījumā, ja Līgums tiek izbeigts Līguma 8.2.2.punktā minētajā gadījumā, tad pircēja iemaksātās naudas summas viņiem netiek atmaksātas.*”

*PTAC* ņem vērā *Sabiedrības Paskaidrojumā Nr.2* norādīto par *Līguma* 9.9.punkta atbilstību *PTAL*, kura izklāsts sniegts šī administratīvā akta motīvu daļas 6.punktā.

*PTAC* konstatē, ka *Līguma* 9.9.punkts paredz *Sabiedrības* tiesības paturēt visu *Patērētāja* iemaksāto naudas summu, ja *Līgums* tiek izbeigts *Līguma* 8.2.2.punktā norādītajā gadījumā. *Līguma* 8.2.2.punkts paredz, ka *Līgums* var tikt izbeigts pirms termiņa, ja pārdevējs izmanto *Līguma* 7.1.punktā minētās atkāpšanās tiesības. *Līguma* 7.1.punkts savukārt nosaka, ka pārdevējs ir tiesīgs vienpusēji atkāpties no līguma, ja pircējs kavē iemaksājamās pirkuma maksas daļas samaksu vairāk kā par desmit dienām, izņemot *Līguma* 7.1.2.punktā minēto gadījumu. Tādejādi *PTAC* konstatē, ka *Līguma* 9.9.punktā noteiktas *Sabiedrības* tiesības paturēt *Patērētāja* samaksāto summu visos gadījumos, ja *Patērētājs* kavē drošības naudas, kas vēlāk tiek ieskaitīta pirkuma maksā, daļas samaksu vairāk par desmit dienām.

*PTAC* atzīmē *Civillikuma* 1.pantu, kas nosaka: „*Tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības.*” *PTAC* norāda, ka civiltiesību doktrīnā pastāv viedoklis, ka labas ticības princips nozīmē to, ka katram savas subjektīvās tiesības jāīsteno un subjektīvie pienākumi jāizpilda, ievērojot citu personu pamatotas intereses (Labas ticības princips mūsdienu Latvijas civiltiesībās, Latvijas Vēstnesis, Jurista Vārds, 03.12.2002. nr.24). Vienlaikus *PTAC* norāda, ka Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departaments 2006.gada 4.oktobra spriedumā lietā Nr. SKC – 540 ir norādījis: „*Civillikuma 1.pants nav abstrakts, no citām tiesību normām un pušu noslēgtā tiesiskā darījuma noteikumiem atrauts taisnīguma priekšraksts (..)*” No augstāk minētā izriet, ka *Sabiedrība* nedrīkst piemērot ne

*Līguma 9.9.punktu, ne kādu citu no Līguma punktiem pretēji labas ticības principam, atsevišķi neizvērtējot cēlonisko sakaru starp patērētāja kavētās iemaksas apmēru un termiņu, kā arī kavējuma radītajām sekām. PTAC norāda, ka Līguma 9.9.punkts pēc būtības pieļauj Sabiedrībai piemērot līgumsodu, kura apmērs daudzkārt pārsniedz patērētāja nodarījuma radītos vai iespējamos zaudējumus kontekstā ar kavējuma termiņu un tādejādi nevar tikt uzskatīts par proporcionālu. Līdz ar to minētais līgumsods var nonākt pretrunā ar PTAL 6.panta trešās daļas 4.punktu, kas nosaka, ka „Līguma noteikums, kuru līgumslēdzējas puses savstarpēji nav apspriedušas, ir netaisnīgs, ja tas pretēji labticīguma prasībām rada būtisku neatbilstību līgumā noteiktajās līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam. Par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas uzliek patērētājam, kurš neizpilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu.”*

Vienlaikus PTAC konstatē, ka līgumā patērētājam nav paredzētas tiesības saņemt ekvivalentu summu, ja līdzvērtīgas līgumsaistības nav izpildījis pārdevējs. Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz PTAL 6.panta trešās daļas 10.punktu, Līguma 9.9.punkts ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

[8] *Līguma 9.11.punkts nosaka: „Pircēja pienākums ir slēgt ar pārdevēju līgumu par mājas apsaimniekošanu nekustamā īpašuma pirkuma līguma noslēgšanas dienā.”*

*PTAC ņem vērā Sabiedrības Paskaidrojumā Nr.2 norādīto: „Parakstot līgumu līgumslēdzēja pusēm ir jāvienojas par mājas apsaimniekotāju. Šajā gadījumā iniciatīva nāk no Sabiedrības puses un tas ir tikai loģiski un pamatoti, ka pircējam ir jābūt skaidrībai, kas veiks Ēkas apsaimniekošanu un uzturēšanu. Laika gaitā, ja dzīvokļu īpašniekiem zināmu iemeslu dēļ nepatīk esošai mājas apsaimniekotājs, tad kā to paredz pašlaik spēkā esošās tiesību normas, tad dzīvojamās mājas īpašnieki sasauc kopsapulci un nomaina esošo mājas apsaimniekotāju uz sev tīkamu apsaimniekotāju.”*

*PTAC atzīmē, ka, ņemot vērā to, ka Sabiedrībai ir jānodrošina mājas apsaimniekošana, kas sastāv no vairākiem dzīvokļu īpašumiem, augstāk minētais Līguma noteikums pēc būtības ir atbilstošs normatīvajiem aktiem, vienlīdz uzsverot, ka Patērētājam nav pienākums slēgt ar Sabiedrību tādu pirkuma un apsaimniekošanas līgumu, kādu piedāvā Sabiedrība. PTAC paskaidro, ka civiltiesiskajās attiecībās pastāv pušu privātautonomijas princips, kura būtība ir tā, ka indivīdiem ir tiesības brīvi noteikt savstarpējās tiesiskās attiecības. No augstāk minētā izriet, ka puses par līguma noteikumiem vienojas un nav pieļaujams gadījums, kad Patērētājam draud soda sankcijas par pirkuma un apsaimniekošanas līguma nenoslēgšanu tad, ja puses nevar vienoties par abpusēji pieņemamiem līguma noteikumiem. Vienlaikus PTAC atzīmē, ka augstāk minētais neattiecas uz gadījumiem, kad puses par attiecīgā līguma noteikumiem ir vienojušās iepriekš, kā arī norāda, ka patērētāja paraksts līgumā nav pietiekams pierādījums tam, ka attiecīgie līguma noteikumi tika ar patērētāju apspriesti.*

[9] *Līguma 13.3.punkts nosaka: „Jebkurš strīds, nesaskaņa vai prasība, kas izriet no šī Līguma, kas skar to vai tā pārkāpšanu, izbeigšanu vai spēkā neesamību, tiks izšķirts Latvijas Apvienotā šķīrējtiesā, Rīgā, saskaņā ar šķīrējtiesas reglamentu viena šķīrējtiesneša sastāvā latviešu valodā.”*

*PTAC konstatē, ka Līguma 13.3.punkts paredz strīdu un domstarpību risināšanu Latvijas Apvienotā šķīrējtiesā.*

*PTAC ņem vērā Sabiedrības Paskaidrojumā Nr.2 norādīto: „Sabiedrība vēlas norādīt, ka prasītāja statusā var būt jebkura strīdus puse un nav pamatots iebildums*

pret to, ka tiek aizskartas patērētāja tiesības, jo pēc šķīrējtiesas nolēmuma, izpilde ir iespējama tikai pēc tā centra (rajona) tiesas lēmuma. Ja valsts tiesas atzīst, ka šķīrējtiesas nolēmums ir pamatots gan no materiālo, gan procesuālo tiesību normu viedokļa, tad tiek izsniegts lēmums par pieteikuma apmierinājumu, ja tāds nav, tad lēmums par atteikumu.”

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* vērš uzmanību uz Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta spriedumu, kurā atzīts, ka šķīrējtiesas klauzula ar patērētāju noslēgtā līgumā uzskatāma par netaisnīgu līguma noteikumu, ja konkrētais līguma noteikums atbilst *PTAL* 6.pantā noteiktajam netaisnīga līguma noteikuma pazīmēm (skat., Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedumu lietā Nr.C30519003 (SKA-59)).

Papildus *PTAC* atzīmē, ka Latvijas tiesību zinātņu profesors K.Torgāns saistībā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punktu ir norādījis, ka: „ļaujot bez ceremonijām patērētājam uzspiest vienu šķīrējtiesnesi un ar to viņam atņemot 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 skaidro, 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* norāda, ka gadījumā, ja strīda izšķiršana ir paredzēta tikai šķīrējtiesā, tai skaitā šķīrējtiesā vai tiesā pēc prasītāja izvēles, tiek ierobežotas patērētāja tiesības vērsties tiesā. *PTAC* atzīmē, ka vērsšanās šķīrējtiesā pēc prasītāja izvēles tāpat kā strīdu izskatīšana tikai šķīrējtiesā ierobežo patērētāja tiesības gadījumā, ja prasītājs būs *Sabiedrība*. *PTAC* norāda, ka, *Sabiedrībai*, iesniedzot prasījuma pieteikumu šķīrējtiesā, patērētājam pēc būtības tiek liegta iespēja savas likumīgās tiesības aizsargāt tiesā, tādējādi pārkāpjot *PTAL* 6.panta trešās daļas 1. un 7.punkta noteikumus (kontekstā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punkta noteikumiem). Ievērojot augstāk minēto, *Līguma* 13.3.punkts ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu un nav piemērojams ar patērētājiem noslēgtajos līgumos.

Vienlaikus *PTAC*, atsaucoties uz *Paskaidrojumā Nr.2* norādīto, atzīmē, ka sniegtais paskaidrojums nav uzskatāms par tiesiski pamatotu, lai atzītu *Līguma* 13.3.punktā iekļauto šķīrējtiesas klauzulu par atbilstošu tiesību normām. *PTAC* norāda, ka šķīrējtiesas klauzulas iekļaušana ar patērētājiem slēgtajos tipveida līgumos nevar tikt pamatota ar to, ka pēc šķīrējtiesas nolēmuma izpilde kļūst iespējama tikai pēc rajona tiesas lēmuma. *PTAC* atzīmē, ka saskaņā ar *Civilprocesa likuma* 495.panta noteikumiem, par strīda pakļautību lemj pati šķīrējtiesa, arī gadījumos, kad kāda no pusēm apstrīd šķīrējtiesas līguma esamību vai spēkā esamību. Līdz ar to ne tik vien gadījumā, kad prasītājs būs *Sabiedrība*, bet arī gadījumā, ja prasītājs būs patērētājs, šķīrējtiesas klauzulas iekļaušana ar patērētāju slēdzamā tipveida līgumā rada papildu šķēršļus un kavē strīda izskatīšanu tiesā atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punktā noteiktajam. *PTAC* atzīmē, ka *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punkts paredz konkrētu tiesiskās normas sastāvu, kurai izpildoties, iestājas noteiktas tiesiskās sekas. Papildus *PTAC* vērš *Sabiedrības* uzmanību uz *PTAL* 6.panta pirmo daļu, kas nosaka, 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.

[10] Atsaucoties uz 2009.gada 19.janvārī *PTAC* saņemto *Patērētājas Atbildes vēstuli*, kurā izteikts lūgums *PTAC* uzdot par pienākumu *Sabiedrībai* atmaksāt ieturēto avansa daļu 50% apmērā, *PTAC* norāda, ka konkrētajā gadījumā, lai arī *Līguma* 7.5.punkts ir atzīstams par netaisnīgu *Līguma* noteikumu, *PTAC* nav tiesīgs uzdot *Sabiedrībai* par pienākumu atmaksāt iemaksāto avansa daļu 50% apmērā no drošības naudas. *PTAC* uzsver, ka lai atbilstoši *PTAL* 30.pantam pieņemtu patērētājam labvēlīgu lēmumu par iemaksātā avansa atmaksu, ir nepieciešams izvērtēt, vai ir iestājušies *PTAL* 30.pantā minētie apstākļi.

*PTAC* paskaidro, ka, izvērtējot lietas apstākļus saistībā ar *Sabiedrības* un *Patērētājas* starpā radušos strīdu par iemaksātā avansa pilnīgu atmaksu, konkrētajā gadījumā tiesiskās attiecības starp patērētāju un pakalpojuma sniedzēju (šajā gadījumā – *Sabiedrību*) ir civiltiesiska rakstura, kas izriet no noslēgtā *Līguma* starp *Patērētāju* un *Sabiedrību*.

*PTAC* norāda, ka no *PTAC* rīcībā esošajiem lietas materiāliem izriet, ka *Sabiedrība* no savas no *Līguma* izrietošās saistības ir izpildījusi un nodevusi *Ēku* ekspluatācijā *Līgumā* paredzētajā termiņā. Savukārt izmantot atkāpšanās tiesības, iesniedzot *Pretenziju*, vēlējās *Patērētāja*.

Atbilstoši *Civillikuma* 1587.pantam „*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 otrai zaudējumus.*” Savukārt *Civillikuma* 1594.pants nosaka, ka „*Atbildības pienākums pastāv, kaut arī līgumā par to nekas nebūtu tieši noteikts.*” Tādējādi normatīvie akti paredz pušu pienākumu saistības izpildīt savlaicīgi un saistību pārkāpuma gadījumā atbildēt par to neizpildi.

Ievērojot augstāk minēto, *PTAC* paskaidro, ka atbilstoši savai kompetencei ir tiesīgs izvērtēt līguma noteikumu atbilstību *PTAL* un pieņemt lēmumu, ja tiek konstatēti netaisnīgi līguma noteikumi, savukārt prasība par no *Līguma* izrietošo saistību izpildi, *Līguma* spēkā esamību, kā arī prasības ar *Līguma* izpildi saistīto līgumsodu un zaudējumu piedziņu, ir ceļamas un izskatāmas vispārējās jurisdikcijas tiesā. Papildus *PTAC* atzīmē, ka tiesas kompetencē ietilpst arī izvērtēt apstākļus, vai *Sabiedrība* tiesiski atkāpās no *Līguma*, ievērojot *Pretenzijā* īpaši izcelto pamatu, ka *Patērētāja* nevēlējās atkāpties no *Līguma* atbilstoši *Līgumā* noteiktajam.

[11] Vienlaikus, ievērojot augstāk minēto skaidrojumu, *PTAC* atzīmē *Civilprocesa likuma* 1.pantu, saskaņā ar kuru *Patērētājam* ir tiesības uz savu aizskarto vai apstrīdēto civilo tiesību, vai ar likumu aizsargāto interešu aizsardzību tiesā. Tiesai pakļautās lietas izskata rajona (pilsētas tiesa), izņemot tās lietas, kuras saskaņā ar likumu izskata apgabaltiesa.

[12] *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta astotās daļas noteikumiem, ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja un patērētāja noslēgtajā līgumā ietvertie netaisnīgie noteikumi nav spēkā no līguma noslēgšanas brīža, bet līgums paliek spēkā, ja tas var pastāvēt arī turpmāk, kad izslēgti netaisnīgie noteikumi.

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 8.pantu, 55.panta 1.punktu, 67.panta piekto daļu, 76.panta otro daļu, *Valsts pārvaldes iekārtas likuma* 10.panta pirmo daļu, *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 1.panta 3., 5. un 6.punktu, 3.panta 2.punktu, 5.panta pirmo daļu, 5.panta otrās daļas 1. un

5.punktu, 6.panta pirmo daļu, trešās daļas 1., 3., 4., 7. un 10.punktu, 6.panta ceturto, piekto, sesto, septīto un astoto daļu, *Civillikuma* 1., 1541., 1587., 1593. un 1594.pantu, pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtais daļas 4. un 6.punktu, 25.panta astotās daļas 2.punktu un 33.panta pirmo daļu, atbilstoši šajā administratīvajā aktā norādītajam, ***PTAC* uzdod *Sabiedrībai*:**

**1. pārtraukt pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos identiska satura līguma noteikumus, kurus patērētājs un *Sabiedrība* nav savstarpēji apsprieduši, kā:**

- 1.1. *Līguma* 3.6.punktu;
- 1.2. *Līguma* 7.5.punktu;
- 1.3. *Līguma* 9.9.punktu;
- 1.4. *Līguma* 13.3.punktu.

2. mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās brīža grozīt patērētājiem piedāvātajos priekšlīgumu projektos šāda satura līguma noteikumus kā:

- 2.1. *Līguma* 3.6.punktu;
- 2.2. *Līguma* 7.5.punktu;
- 2.3. *Līguma* 9.9.punktu;
- 2.4. *Līguma* 13.3.punktu.

**3. sniegt informāciju *PTAC*** par administratīvā akta nolemjotās daļas 1. un 2.punktā noteikto tiesisko pienākumu izpildi mēneša laikā no administratīvā akta paziņošanas brīža adresātam, atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem. (t.sk., iesniedzot pārstrādātu priekšlīguma 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.

Direktora vietā  
direktora vietniece

(paraksts)

B.Liepiņa

(zīmogs)

(..)

IZRAKSTS PAREIZS