

Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija
Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

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

(...)

SIA „Raiņa bulvāra nams”
Reģ.Nr.0003747033
Raiņa bulvārī 3-16
Rīgā, LV-1050

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem

Rīgā

2009.gada 23.janvārī

Nr.4-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada 25.jūnijā saņemts (..) (turpmāk – *Patērētājs*) (..) iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) saistībā ar (..) starp SIA „Raiņa bulvāra nams” (turpmāk – *Sabiedrība*) un *Patērētāju* noslēgtā pirkuma priekšlīguma (turpmāk – *Līgums*) atbilstību patērētāju tiesību aizsardzību regulējošiem normatīvajiem aktiem.

Iesniegumā izteikts lūgums *PTAC*:

- 1) atzīt *Līgumu* kā tādu līgumu, kas satur netaisnīgus līguma noteikumus un ierobežo ar likumu noteiktās patērētāja tiesības;
- 2) atzīt *Sabiedrības* rīcību kā agresīvu, maldinošu komercpraksi, kas vērsta uz patērētāja ekonomisko rīcību negatīvu ietekmēšanu, neatzīstot ar likumu noteiktās patērētāja tiesības;
- 3) sniegt palīdzību, nodrošinot *Patērētāja* tiesības saņemt iemaksāto drošības naudu par nenotikušu darījumu.

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

1. (..) starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* tika noslēgts nekustamā īpašuma pirkuma priekšlīgums.

Līguma mērķis ir pirkuma līguma noslēgšana nākotnē par dzīvokļa īpašuma iegādi daudzdzīvokļu ēkā Rīgā, Raiņa bulvārī 2 (kadastra Nr.0100 009 0010, Rīgas pilsētas Zemesgrāmatas nodalījums Nr.828; turpmāk – *Nams*), (..) stāvā, kas stāva plānā apzīmēts kā dzīvoklis (..) (turpmāk – *Dzīvoklis*), par pirkuma maksu EUR 226`380.00 (divi simti divdesmit seši tūkstoši un trīs simti astoņdesmit eiro).

2. 2007.gada 16.jūlijā uz *Līguma* 5.1.punkta un *Sabiedrības* 2007.gada 18.jūnija rēķina (..) pamata *Patērētājs Sabiedrības* VAS „Hipotēku un Zemes banka” kontā iemaksāja EUR 22`638.00 (divdesmit divi tūkstoši seši simti trīsdesmit astoņi eiro; turpmāk – *Avanss*), ko aplicina AS „Parex banka” 2007.gada 16.jūlija maksājuma uzdevums (..)

3. 2008.gada 10.martā *Sabiedrība* nosūtīja *Patērētājam* Paziņojumu par pirkuma līguma noslēgšanas termiņa pagarinājumu, pamatojoties uz *Līguma* 4.3.punktu, pagarinot pirkuma līgumu noslēgšanas termiņu par deviņdesmit dienām.

4. 2008.gada 20.maijā *Nams* atbilstoši Rīgas domes pilsētas attīstības departamenta Rīgas pilsētas būvinspekcijas priekšnieka apstiprinātajam 2008.gada 16.maija aktam Nr.08 00031 0191 tika nodots ekspluatācijā.

Vienlaikus 2008.gada 20.maijā *Patērētājs* iesniedza *Sabiedrībai* sagatavotu vienošanās projektu par *Līguma* izbeigšanu un iemaksātā avansa atmaksu (turpmāk – *Vienošāns*), ievērojot, ka līdz 2008.gada 19.maijam *Sabiedrība* nav izpildījusi *Līguma* 4.1.punktu (*Sabiedrības* pienākums uzaicināt *Patērētāju* noslēgt pirkuma līgumu līdz 2008.gada 1.aprīlim).

5. 2008.gada 24.maijā *Patērētājs* saņēma *Sabiedrības* 2008.gada 21.maija paziņojumu par Pirkuma līgumu noslēgšanu (turpmāk – *Uzaicinājums*). *Uzaicinājumā* izteikts lūgums *Patērētājam* 2008.gada 11.jūnijā plkst.13:00 ierasties pie zvērināta notāra Skaidrītes Krūmiņas, Brīvības ielā 85, Rīgā, LV-1001 uz Pirkuma līguma noslēgšanu.

6. 2008.gada 2.jūnijā *Patērētājs* nosūtīja *Sabiedrībai* Paziņojumu par avansa maksājuma atmaksu labprātīgi, kurā sniedza paskaidrojumu par apstākļiem, kādēļ *Patērētājs* nevar pieņemt *Sabiedrības Uzaicinājumu* noslēgt pirkuma līgumu, vienlaikus norādot, ka *Sabiedrība* nav sniegusi atbildi uz *Patērētāja* iesniegto *Vienošanos*. *Patērētājs* norāda, ka *Vienošāns* ir spēkā esoša un lūdz *Sabiedrībai* atmaksāt iemaksāto *Avansu* līdz 2008.gada 3.jūnijam.

7. 2008.gada 16.jūnijā *Patērētājs* saņēma *Sabiedrības* 2008.gada 16.jūnija vēstuli, kurā sniegts skaidrojums par iemesliem, kādēļ *patērētājs* nav tiesīgs vienpusēji atkāpties no noslēgtā *Līguma*. Vienlaikus *Sabiedrība* norāda, ka *Patērētājs* 2008.gada 11.jūnijā neieradās un Pirkuma līguma noslēgšanu, tādejādi radot *Sabiedrībai* tiesības vienpusēji atkāpties no *Līguma* un saskaņā ar *Līguma* 8.6.punktu ieturēt arī līgumsodu 10% apmērā no pirkuma maksas. Papildus *Sabiedrība* piedāvāja *Patērētājam* iespēju vienoties par konkrētu laiku, kad noslēgt pirkuma līgumu un ar tā izpildi saistītos dokumentus, neizmantojot *Sabiedrības* tiesības vienpusēji atkāpties no *Līguma*.

8. 2008.gada 18.jūnijā *Patērētājs* saņēma 2008.gada 16.jūnija vēstuli Nr.16/06/08 Paziņojums par atkāpšanos no 2007.gada 18.jūnija pirkuma priekšlīguma (turpmāk – *Paziņojums par atkāpšanos*). *Paziņojumā par atkāpšanos Sabiedrība* norāda, ka, pamatojoties uz *Līguma* 8.3.1punktu, *Sabiedrība* vienpusēji atkāpjas no *Līguma*, kā arī informē, ka saskaņā ar *Līguma* 8.6.punktu *Patērētājam* jāmaksā *Sabiedrībai* līgumsods 10% apmērā no pirkuma maksas, kas saskaņā ar *Līguma* 8.5.punktu tiek ieturēti no *Patērētāja* iemaksātā *Avansa*. *Paziņojumam par atkāpšanos* pielikumā pievienots Rīgas apgabaltiesas zvērinātas notāres Skaidrītes

Krūmiņas apliecinājums par *Patērētāja* neierašanos noslēgt tiesisku darījumu 2008.gada 11.jūnijā, plkst.13:00, Brīvības ielā 85, Rīgā.

9. 2008.gada 25.jūnijā *PTAC* saņēma *Patērētāja* 2008.gada 25.jūnija *Iesniegumu*.

10. 2008.gada 2.jūlijā *PTAC* saņēma *Patērētāja* 2008.gada 2.jūlija iesniegumu „*Par papildus materiāliem sūdzībai, kas iesniegta 2008.gada 25.jūnijā*” (turpmāk – *Iesnieguma papildinājums*). *Iesnieguma papildinājumā* izteikts lūgums *PTAC* pārbaudīt, vai *Sabiedrības* rīcībā nav saskatāmi *Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma* pārkāpumi, izdodot satura ziņā pretējus paziņojumus bez iespējas tos izskatīt un, vai faktiskā rīcība nav vērtējama kā agresīva, maldinoša komercprakse, kas vērsta uz patērētāja ekonomisko rīcību negatīvu ietekmēšanu, neatzīstot ar likumu noteiktās patērētāja izvēles tiesības.

11. *PTAC* izvērtēja *Iesniegumā* un *Iesnieguma papildinājumā* minētos apstākļus un 2008.gada 24.jūlijā ar vēstuli Nr.21-04/6085-B-273 informēja *Sabiedrību* par saņemto *Iesniegumu* un pilnīgai un objektīvai lietas apstākļu izvērtēšanai, pamatojoties uz *Administratīvā procesa likuma* 59.panta pirmo, otro un ceturto daļu, *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) 25.panta ceturtais daļas 4.punktu un 2006.gada 1.augusta Ministru kabineta noteikumu Nr.632 *Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums* 6.3. un 6.4. apakšpunktu, pieprasīja *Sabiedrībai* sniegt *PTAC* detalizētu rakstveida paskaidrojumu par *Iesniegumā* un *Iesnieguma papildinājumā* minētajiem apstākļiem, kā arī *Līguma* atbilstību *PTAL* noteiktajām prasībām (t.sk. par *Līgumā* ietvertās šķīrējtiesas klauzulas atbilstību *PTAL*). Vienlaikus *PTAC* pieprasīja *Sabiedrībai* sniegt *PTAC*:

1) pierādījumus par to, ka 2008.gada 3.martā *Sabiedrība* paziņoja *Patērētājam* par *Līguma* 4.1.punktā noteiktā termiņa pagarinājumu atbilstoši *Līguma* 4.3.punktā noteiktajam;

2) *Sabiedrības* 2008.gada 3.marta vēstules *Patērētājam* kopiju;

3) informāciju par konkrētu datumu un pierādījumus par to, ka ir notikusi *Līgumā* norādītā *Nama* nodošana ekspluatācijā;

4) informāciju, vai *Sabiedrības* un *Patērētāja* starpā noslēgtā *Līguma* noteikumi tika apspriesti, iesniedzot attiecīgus pierādījumus, ja *Līguma* noteikumi tika apspriesti.

12. 2008.gada 14.augustā *PTAC* saņēma *Sabiedrības* 2008.gada 11.augusta atbildes vēstuli ar rakstveida paskaidrojumu uz *PTAC* *Skaidrojuma pieprasījumu* (turpmāk – *Paskaidrojums*). *Paskaidrojumā* *Sabiedrība* izsaka viedokli, ka konkrētais *Līgums* nav pakļauts *PTAL* regulējumam, sniedz vispusīgu skaidrojumu par katru no *Skaidrojuma pieprasījumā* minētajiem apstākļiem, kā arī norāda, ka katrs ar patērētājiem slēgtais līgums ir unikāls un *Līguma* noteikumi *Sabiedrības* un *Patērētāja* starpā tika apspriesti.

Paskaidrojuma pielikumā pievienoti sekojoši dokumenti:

1) 2008.gada 10.marta vēstules kopija par līguma termiņa pagarināšanu;

2) 2008.gada 12.marta pasta kvīts kopija par ierakstītas vēstules nosūtīšanu;

3) 2008.gada 16.maija akta kopija par dzīvojamās mājas nodošanu ekspluatācijā;

4) 2008.gada 10.aprīļa Lielrīgas reģionālās nodaļas apliecinājums par nekustamā īpašuma sadalīšanu dzīvokļa īpašumos;

5) elektroniskās sarakstes ar *Patērētāju* izdruku kopijas.

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

13. *PTAC* izvērtēja *Paskaidrojumā* sniegto informāciju un pilnīgai un objektīvai lietas apstākļu izvērtēšanai 2008.gada 25.augustā ar vēstuli Nr.21-04/6921-B-273 aicināja *Patērētāju* iesniegt *PTAC* detalizētu rakstveida viedokli par *Paskaidrojumā* minētajiem apstākļiem.

14. 2008.gada 12.septembrī *PTAC* saņēma vispusīgu *Patērētāja* 2008.gada 11.septembra viedokli par *Sabiedrības Paskaidrojumā* minētajiem apstākļiem (turpmāk – *Viedoklis*).

15. *PTAC*, ņemot vērā lietā esošos materiālus, izvērtēja *Līguma* noteikumu atbilstību *patērētāju tiesību aizsardzību regulējošo* normatīvo aktu prasībām un 2008.gada 29.oktobrī ar vēstuli Nr.21-04/8777-B-273 (turpmāk – *Skaidrojuma pieprasījums Nr.2*) nosūtīja to *Sabiedrībai*. Vienlaikus *PTAC* pieprasīja *Sabiedrībai* sniegt:

- 1) rakstveida paskaidrojumu par *Patērētāja Viedoklī* minētajiem apstākļiem;
- 2) skaidrojumu par *Līguma* atbilstību *PTAL* noteiktajām prasībām atbilstoši *Skaidrojuma pieprasījumā Nr.2* norādītajiem apstākļiem;
- 3) informāciju, vai *Sabiedrības* un *Patērētāja* starpā noslēgtā *Līguma* noteikumi tika apspriesti, iesniedzot attiecīgus papildu pierādījumus, ja *Līguma* noteikumi tika apspriesti (pierādījumus par *Līguma* un tā atsevišķu punktu apspriešanu).

16. 2008.gada 19.novembrī *PTAC* saņēma *Sabiedrības* 2008.gada 14.novembra atbildes vēstuli uz *PTAC Skaidrojuma pieprasījumu Nr.2* (turpmāk – *Paskaidrojums Nr.2*), kurā sniedz vispusīgu skaidrojumu par *Patērētāja Viedoklī* minētajiem apstākļiem un skaidrojumu par *Līguma* atbilstību *PTAL* noteiktajām prasībām atbilstoši *Skaidrojuma pieprasījumā Nr.2* norādītajam. *Sabiedrība*, atsaucoties uz *PTAC* pieprasījumu sniegt papildus informāciju un pierādījumus par to, vai *Sabiedrības* un *Patērētāja* starpā noslēgtā *Līguma* noteikumi tika apspriesti, atzīmē, ka informācija par *Līguma* punktu apspriešanu sniegta *Paskaidrojumā*, kā arī to pierāda elektroniskā sarakste. Vienlaikus *Sabiedrība* norāda, ka *Līguma* noteikumi ar *Patērētāju* tika apspriesti, klātesot vairākām darījumā iesaistītām personām, kuras nepieciešamības gadījumā var apliecināt, ka *Līguma* noteikumi ar *Patērētāju* tika apspriesti vairākkārtēji. Papildus *Sabiedrība* atzīmē, ka *Paskaidrojumam Nr.2* pievienotais līgums, kas noslēgts ar citu *patērētāju*, satur atšķirīgus līguma noteikumus, kuros ievēroti klienta iebildumi, līdz ar to tas apliecina, ka jebkuram klientam bija iespējas veikt izmaiņas līgumā un *Sabiedrība* šīs izmaiņas ņēma vērā.

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

17. 2008.gada 4.decembrī *PTAC* saņēma *Sabiedrības* 2008.gada 2.decembra vēstuli ar papildus paskaidrojumiem, kur *Sabiedrība* norāda, ka par namā esošajiem dzīvokļa īpašumiem ir noslēgti vairāki pirkuma līgumi, tajā skaitā ar Azerbaidžānas vēstniecību un nevienam no pircējiem nebija pretenziju ne par objekta nodošanas termiņiem, ne par citiem *priekšlīgumu* noteikumiem. Vienlaikus *Sabiedrība*

vēstulei pievienojusi konkrētā *Patērētājam* rezervētā dzīvokļa 2008.gada 1.septembra *Akta par dzīvokļa tehnisko stāvokli un atbilstību pirkuma priekšlīguma nosacījumiem* kopiju (turpmāk – *Akts*).

PTAC kompetencē saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtās 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 *Paskaidrojumā, Paskaidrojumā Nr.2* minētos apstākļus un citus *PTAC* rīcībā esošos lietas materiālus, **norāda:**

[1] (..) atbilstoši *PTAL* 1.panta 3.punktam ir atzīstams par patērētāju, fizisko personu, kas izsaka vēlēšanos iegādāties precī nolūkam, kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību. Savukārt SIA „Raiņa bulvāra nams” atbilstoši *PTAL* 1.panta 5.punktam ir atzīstams 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. No lietas materiāliem izriet, ka *Sabiedrības* un *Patērētāja* starpā ir noslēgts *Līgums* ar mērķi noslēgt pirkuma līgumus nākotnē par *Dzīvokļa* iegādi daudzdzīvokļu *Namā*. *Nams* un tajā ietilpstošais *Dzīvoklis* atbilstoši arhitektu J.Gluhovska un A.Cerpsa tehniskajam projektam „Dzīvojamās mājas rekonstrukcija” (pasūtījuma Nr.02-2006) tiek pārbūvēts (*Līguma* 2.2.punkts), līdz ar to pēc rekonstrukcijas darbu veikšanas *Namu* atbilstoši normatīvajiem aktiem nepieciešams nodot ekspluatācijā. *Līguma* 4.1.punktā noteikts, ka *Dzīvokļa* īpašuma pirkuma līguma noslēgšanas laiks nevar būt agrāks kā 2007.gada 1.novembris un vēlāks kā 2008.gada 1.aprīlis. Tādejādi *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. Līdz ar to *PTAC* noraida *Sabiedrību Paskaidrojumā* un *Paskaidrojumā Nr.2* minēto viedokli, ka *Līgums* nav pakļauts *PTAL* regulējumam.

[2] *PTAL* 6.panta piektā daļa nosaka, ka „*līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapsriestu, 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 neapsriestu, 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 *Paskaidrojumam* pievienotās elektroniskā pasta izdrucku kopijas pierāda tikai faktu, ka *Patērētājam* tika nosūtīts līguma projekts, nevis notika reāla *Līguma* punktu apspriešana. Papildus *PTAC* atzīmē, ka *PTAC* rīcībā ir citas administratīvās lietas materiāli par attiecīgajā *Namā* izbūvējama dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma priekšlīguma noslēgšanu, kur līguma noteikumi ir pēc būtības identiski *Patērētāja* noslēgtajam līgumam. 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, izņemot *Līguma* būtiskās sastāvdaļas, vērtē *Līguma* noteikumus kā neapspriestus ar *Patērētāju*.

Arī Eiropas Kopienų 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 Kopienų

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* 4.1.punkts nosaka: „Pārdevējs uzaicina pircēju noslēgt pirkuma līgumus pie zvērināta notāra Rīgā, paziņojot par noslēgšanas precīzu laiku un vietu vismaz 3 (trīs) nedēļas iepriekš, tomēr dzīvokļa īpašuma pirkuma līgumu noslēgšanas laiks nevar būt agrāks kā 2007.gada 1.novembris un vēlāks kā 2008.gada 1.aprīlis.”

Līguma 4.3.punkts nosaka: „Pārdevējs ir tiesīgs, paziņojot pirms šī *Līguma* 4.1.punktā norādītā pirkuma līgumu noslēgšanas termiņa beigām, pagarināt *Līguma* 4.1.punktā noteikto pirkuma līgumu noslēgšanas beigu termiņu, tomēr ne vairāk kā par 90 (deviņdesmit) dienām.”

PTAC ņem vērā arī *Sabiedrības Paskaidrojumā Nr.2* norādītos argumentus attiecībā uz *Līguma* 4.3.punktu, kur *Sabiedrība* norāda, ka *Dzīvoklis* bija gatavs pārdošanai 2008.gada 20.maijā. Visas ēkas, kā arī *Dzīvokļa* rekonstrukcija prasīja ne tikai ievērojamus līdzekļus, bet arī laiku, lai paveiktu iepļānotos darbus. Vienlaikus *Sabiedrība* atzīmē, ka *Nama* tehnisko stāvokli pirms rekonstrukcijas pierāda būvinženiera Andra Šumska 2005.novembrī veiktās tehniskās ekspertīzes slēdziens, bet pabeigto darbu apjomu pievienotās fotogrāfijas un par dzīvokļa tehnisko stāvokli sastādītais *Akts*. Papildus *Sabiedrība* atzīmē, ka *Patērētājs*, parakstot *Līgumu*, šādu *Līgumā* noteikto termiņu pieņēma, par to netika saņemtas pretenzijas vai iebildumi, kā arī no savas puses neizteica gatavību *Līgumā* norādītajā termiņā noslēgt pirkuma līgumu.

No augstāk minētā izriet, ka *Sabiedrība* neatzīst *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punkta pārkāpumu augstāk minētajā līguma punktā, uzskatot, ka līguma punkts paredz nodrošināt patērētāja aizsardzību, garantējot tā tiesības saņemt pirkuma priekšmetu pilnīgā lietošanas kārtībā.

Ievērojot augstāk minēto, *PTAC* norāda, ka *Līgums* starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* tika noslēgts 2007.gada 18.jūnijā, savukārt no *Līguma* izrietošo saistību izpildi (uzaicinājuma saņemšanu no *Sabiedrības* par pirkuma līguma noslēgšanu) *Patērētājs* atbilstoši *Līguma* 4.1.punktam tiesiski varēja sagaidīt no 2007.gada 1.novembra līdz 2008.gada 1.aprīlim. Tādejādi, ievērojot nekustamā īpašuma pirkuma līgumu priekšlīgumu specifiku, kad nākotnē slēdzamā pirkuma līguma priekšmets vēl nepastāv, konstatējams, ka *Patērētājs* un *Sabiedrība* *Līgumā* ir atrunājuši termiņu piecu mēnešu laika posmā, kādā *Sabiedrībai* jāizsūta uzaicinājums *Patērētājam* noslēgt pirkuma līgumu.

Līguma 4.3.punkts, neskatoties uz *Līguma* 4.1.punktā atrunāto piecu mēnešu termiņu, papildus paredz *Sabiedrības* tiesības vienpusēji pagarināt *Līguma* 4.1.punktā minēto termiņu vēl par deviņdesmit dienām. Līdz ar to kopējais termiņš, kādā *Sabiedrībai* jānosūta *Patērētājam* uzaicinājums par pirkuma līguma noslēgšanu, *Līgumā* paredzēts astoņu mēnešu garumā.

Atbilstoši *Līguma* 4.1.punktam puses paredzēja, ka pirkuma līguma priekšmets, kā rezultātā būtu iespējams nosūtīt *Patērētājam* uzaicinājuma vēstuli

pirkuma līguma noslēgšanai, varētu tikt izveidots ne ātrāk kā 2007.gada 1.novembrī, t.i., aptuveni četrus mēnešus pēc *Līguma* noslēgšanas. Vienlaikus atbilstoši minētajam *Līguma* punktam puses vienojās par laika intervālu līdz pieciem mēnešiem gadījumam (līdz 2008.gada 1.aprīlim), ja *Dzīvokļa* nodošana ekspluatācijā aizkavētos dažādu neparedzamu apstākļu dēļ. *PTAC* ieskatā *Sabiedrībai*, *Līgumā* nosakot piecu mēnešu termiņu, kurā izpildīt savu saistību, samērīgi no *Līguma* noslēgšanas datuma (četri mēneši), vajadzēja paredzēt savu spēju izpildīt saistības un nodrošināt uzaicinājuma vēstules nosūtīšanu *Patērētājam* par pirkuma līguma noslēgšanu līdz 2008.gada 1.aprīlim.

PTAC, ņemot vērā pastāvošo praksi un ievērojot *PTAL* 6.panta ceturtās daļas noteikumus, norāda, ka šāda noteikuma iekļaušana *Līgumā* kā *Līguma* 4.3.punkts ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu atbilstoši *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktam. *PTAC* paskaidro, ka *Patērētājs*, slēdzot *Līgumu* 2007.gada 18.jūnijā, rēķinājās, ka uzaicinājums pirkuma līguma noslēgšanai no *Sabiedrības* varētu sekot četrus līdz deviņus mēnešu laikā pēc *Līguma* noslēgšanas (*Līguma* 4.1.punkts). *PTAC* ieskatā šāda termiņa iekļaušana *Līgumā* ir tiesiska, ņemot vērā nekustamā īpašuma pirkuma līgumu priekšlīgumu dabu, kad pirkuma līguma priekšmets vēl nepastāv un tā izveidošana dažādu apstākļu dēļ var aizkavēties un nav precīzi paredzama.

Līguma 4.3.punkts pēc būtības paredz termiņa pagarinājumu vēl par trim mēnešiem, neskatoties uz *Līguma* 4.1.punktā minēto termiņa aprobežojumu. Tādējādi *PTAC* ieskatā *Līguma* 4.3.punktā minētais termiņš kontekstā ar *Līguma* noslēgšanas dienu un sagaidāmo uzaicinājumu noslēgt pirkuma līgumu atbilstoši *Līguma* 4.1.punktā minētajam termiņam, nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā labticīguma prasībām. *PTAC* atzīmē, ka piecu mēnešu termiņš, kādā *Sabiedrībai* atbilstoši *Līguma* 4.1.punktam bija jāizsūta uzaicinājums pirkuma līguma noslēgšanai, ir pietiekami ilgs laiks, lai *Sabiedrība* varētu izpildīt apsoltu un nosūtīt uzaicinājumu *Patērētājam* noslēgt pirkuma līgumu. Līdz ar to *Patērētājs*, ievērojot *Līguma* 4.1.punktu, varēja tiesiski rēķināties ar tā izpildi no *Sabiedrības* puses. *PTAC* norāda, ka *Līguma* 4.1.punktā minētā termiņa vienpusēja pagarināšana kopsummā līdz astoņiem mēnešiem nav samērojama ar labas ticības principu, ņemot vērā, ka no *Līguma* noslēgšanas dienas *Patērētājs* varēja gaidīt uzaicinājumu noslēgt pirkuma līgumu jau pēc četriem mēnešiem, sākot ar 2007.gada 1.novembri. *PTAC* atzīmē *Civillikuma* 1.pantu, kas nosaka: „*Tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības*”, un 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 mūsdienā 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*, neievērojot piecu mēnešu intervāla termiņu un *Līgumā* nosakot vienpusējas tiesības pagarināt to vēl par deviņdesmit dienām, izmanto savas tiesības pretrunā ar labas ticības principu, neievērojot pretējās puses pamatotas intereses.

Ievērojot augstāk minēto, *PTAC* ieskatā *Līguma* 4.3.punkts atbilstoši *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktam ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās

vienlīdzības principu un saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

Vienlaikus, ņemot vērā, ka *Nams* jau ir ticis nodots ekspluatācijā, *PTAC* nav tiesiska pamata izdot administratīvo aktu ar atpakaļejošu spēku, uzliekot *Sabiedrībai* par pienākumu pārtraukt pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos pēc būtības identiska satura līguma noteikumus kā *Līguma* 4.3.punkts, jo šāds uzliktais tiesiskais pienākums vairs nebūtu juridiski izpildāms. *PTAC* atzīmē, ka gadījumos, kad starp patērētāju un *Sabiedrību* radies strīds par *Līguma* 4.3.punktu, tā piemērošanas apstākļi un radītās sekas katrā konkrētā gadījumā ir atsevišķi izvērtējamas.

[5] *Līguma* 5.12.punkts nosaka: „*Puses apliecina, ka parakstot šo līgumu, tās labi apzinās dzīvokļa īpašuma vērtību un atbilstību pirkuma cenai un atsakās nākotnē celt viena pret otru prasību par šī līguma atcelšanu pārmērīga zaudējuma dēļ.*”

PTAC norāda, ka minētais punkts daļā: „*un atsakās nākotnē celt viena pret otru prasību par šī līguma atcelšanu pārmērīga zaudējuma dēļ*”, ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu atbilstoši *PTAL* 5.panta otrās daļas 4.punktam, kas nosaka, ka „*Līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie noteic, ka patērētājs atsakās no savām likumīgajām tiesībām*”. Līdz ar to minētais *Līguma* punkts ir pretrunā ar *PTAL* 6.panta pirmo daļu, kā arī saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas pirmo punktu daļā: „*un atsakās nākotnē celt viena pret otru prasību par šī līguma atcelšanu pārmērīga zaudējuma dēļ*”, atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

Vienlaikus *PTAC* ņem vērā arī *Sabiedrību Paskaidrojuma Nr.2* norādītos argumentus attiecībā uz *Līguma* 5.12.punktu, no kuriem izriet, ka *Sabiedrība* neatzīst *PTAL* 5.panta otrās daļas 4.punkta pārkāpumu augstāk minētajā līguma punktā, uzskatot, ka uz *Līguma* parakstīšanas brīdi puses bija iepazinušās ar pirkuma priekšmeta cenu, kura tika noteikta, ņemot vērā dzīvokļa projekta paraugu, pēc kura tika izbūvēts *Dzīvoklis*, kā arī, ņemot vērā nekustamā īpašuma cenas priekšlīguma slēgšanas brīdī. Vienlaikus *Sabiedrība* norāda, ka ir piedāvājusi *Patērētājam* samazināt pirkuma cenu, taču *Patērētājs* no šāda piedāvājuma atteicās un atteicās vispār no pirkuma līguma slēgšanas.

PTAC paskaidro, ka *PTAL* ir uzskatāms par speciālo likumu attiecībā pret *Civillikumu* un tā 5.panta pirmajā daļā, kas nosaka: „*Līgumos, ko patērētājs slēdz ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju, līgumslēdzējām pusēm ir vienlīdzīgas tiesības*”, ir sniegta vispārēja līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības definīcija. *PTAL* 5.panta otrā daļa nosaka specifiskus gadījumus, kādos līguma noteikumi ir pretrunā ar vispārējo līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu. *PTAC* atbilstoši *Administratīvā procesa likuma* 17.panta pirmajai daļai norāda, ka tādejādi likumdevējs atbilstoši *PTAL* mērķim ir vēlējis stiprināt neaizsargātākās līgumslēdzēju puses tiesisko aizsardzību, nosakot speciālus papildu kritērijus, kurus neievērojot, var konstatēt līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principa pārkāpumu. Līdz ar to *PTAC* nepiekrīt *Sabiedrības Paskaidrojumā Nr.2* norādītajai *Līguma* 5.12.punkta atbilstībai *PTAL*.

Papildus *PTAC* ņem vērā *Sabiedrības Paskaidrojuma Nr.2* norādīto, ka *Līguma* punkts neliedz *Patērētājam* vērsties pret *Sabiedrību* ar pretenzijām par līguma neizpildi vai citiem likumiskiem un līgumiskiem pārkāpumiem.

[6] *Līguma 10.5.punkts nosaka: „Jebkuri strīdi saskaņā ar līgumu, kuru puses nespēj atrisināt savstarpēju sarunu ceļā, izšķirami Starptautisko komercstrīdu šķīrējtiesā, reģistrācijas Nr.40003775520, saskaņā ar tās reglamentu viena šķīrējtiesneša sastāvā, izņemot tādus strīdus, kurus saskaņā ar spēkā esošajiem normatīvajiem aktiem atļauts izskatīt vienīgi tiesā. Puses strīda risināšanai piemēro Latvijas Republikas tiesību normas.”*

PTAC konstatē, ka Līguma 10.5.punkts satur šķīrējtiesas klauzulu un paredz strīdu un domstarpību risināšanu tikai Starptautisko komercstrīdu šķīrējtiesā.

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 gadījumā, ja strīda izšķiršana ir paredzēta tikai šķīrējtiesā, tiek ierobežotas patērētāja tiesības vērsties tiesā. PTAC norāda, ka, Sabiedrībai, iesniedzot prasījuma pieteikumu šķīrējtiesā, pēc būtības Patērētājam 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).

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 atņemt iespēju uz lietas izskatīšanu tiesā, tiek pārkāpts Patērētāju tiesību aizsardzības likums” (K.Torgāns. Šķīrējtiesas Latvijā: vajadzīgas radikālas pārmaiņas. Jurista Vārds, 11.01.2005.). K.Torgāns 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.

Ievērojot augstāk minēto, PTAC norāda, ka Līguma 10.5.punkts ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu un nav piemērojams ar patērētājiem slēgtajos līgumos.

Vienlaikus PTAC ņem vērā Sabiedrības Paskaidrojumā un Paskaidrojumā Nr.2 norādīto par Līguma 10.5.punkta atbilstību PTAL un atzīmē, ka saskaņā ar PTAL 25.panta trešo daļu PTAC darbības mērķis ir efektīvas patērētāju tiesību un interešu aizsardzības nodrošināšana. Savukārt PTAL 24.pantā noteikts, ka PTAL un citos normatīvajos aktos noteikto patērētāju tiesību aizsardzības uzraudzību un kontroli īsteno PTAC, citas kompetentas un pilnvarotas valsts iestādes sadarbībā ar pašvaldībām un patērētāju tiesību aizsardzības biedrībām.

Atbilstoši PTAL 25.panta ceturtais daļas 6.punktam, PTAC kompetencē 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

noteikumos, ja līguma projektā vai noslēgtajā līgumā konstatēti netaisnīgi vai neskaidri noteikumi. Savukārt *PTAL* 25.panta astotās daļas 2.punktā noteikts, ka, ja konstatēts patērētāju tiesību pārkāpums, kas skar patērētāju grupas intereses (patērētāju kolektīvās intereses), un tas var radīt zaudējumus vai kaitējumu patērētājiem, arī atsevišķam patērētājam, *PTAC*, izvērtējis pārkāpuma raksturu un būtību, kā arī citus aspektus, ir tiesīgs pieņemt lēmumu, ar kuru uzdod ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam izbeigt pārkāpumu un veikt noteiktas darbības tā ietekmes novēršanai, nosakot termiņu šo darbību izpildei. Ievērojot augstāk minēto, *PTAC* kompetencē ietilpst patērētāju tiesību ievērošanas uzraudzība līgumu projektos un līgumos ar noteiktām tiesībām pieņemt lēmumus, ar kuriem uzlikt saimnieciskās darbības veicējam par pienākumu izbeigt konstatētos patērētāja tiesību pārkāpumus. Līdz ar to *PTAC* ir tiesīgs izvērtēt *Līguma* 10.5.punkta atbilstību patērētāju tiesību aizsardzību regulējošo normatīvo aktu prasībām.

[7] *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.

[8] Vienlaikus *PTAC* atzīmē, ka tiesiskās attiecības starp patērētāju un pakalpojuma sniedzēju (šajā gadījumā – *Sabiedrību*) ir civiltiesiska rakstura, kas izriet no noslēgtā *Līguma* starp *Patērētāju* un *Sabiedrību*. Tādējādi, izvērtējot konkrētās tiesiskās attiecības, piemērojami arī *Civillikuma* noteikumi, ciktāl *PTAL* nenosaka citādi.

Civillikuma 1659.pants nosaka, ka: „kad parādnieks novilcina piedāvājumu tikai īsu laiku, tad tas nedod kreditoram pamatotu iemeslu atteikties izpildījumu pieņemt, ja vien parādnieks līdz ar to piesola viņam zaudējumu atlīdzību vai ja novilcinājumam nav nekādas nozīmes”.

Saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* (turpmāk – *APL*) 67.panta piekto daļu „administratīvā akta pamatojumā iestāde var izmantot argumentus, kas izteikti tiesas spriedumos un juridiskajā literatūrā, kā arī citā speciālajā literatūrā”. Līdz ar to *PTAC* atzīmē tiesību zinātņu profesora K.Torgāna norādīto: „šis noteikums vērsts pret tiesību formālu un ļaunprātīgu izmantošanu nenozīmīga pārkāpuma gadījumā” (Torgāns K. Saistību tiesības I daļa. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006.). Papildus *PTAC* vērs uzmanību, ka „līdzējiem vai vismaz vienam no viņiem ir svarīgi, lai otrs līdzējs savus apsolījumus (saistības) izpildītu, lai civiltiesiskajā apgrozībā būtu stabilitāte un pašātvība, ka līgums tiks izpildīts. Ja no līguma varētu viegli atkāpties, sāktos liels haoss. Taču līguma izpilde pati par sevi nav pašmērķis, un tāpēc līgumu disciplīnas jautājumu nevar skatīt dogmatiski” (Torgāns K. Saistību tiesības I daļa. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 59.lpp.).

Minētais skatāms kontekstā ar *APL* 8.pantā nostiprināto tiesību normu saprātīgas piemērošanas principu, kas paredz, ka „iestāde un tiesa, piemērojot tiesību normas, izmanto tiesību normu interpretācijas pamatmetodes (gramatiskā, sistēmiskā, vēsturiskā un teleoloģiskā metodi), lai sasniegtu taisnīgāko un lietderīgāko rezultātu”. Līdz ar to, piemērojot *PTAL* 30.pantu, jāvadās ne tikai no tā gramatiskās jēgas (nozīmes), bet arī jāizvērtē, kāds rezultāts tiks sasniegts ar šīs normas piemērošanu saistībā ar *APL* 8.pantu. Proti, piemērojot *PTAL* 30.pantu, vērā ņemamas ne tikai patērētāja tiesības atkāpties no līguma un saņemt samaksāto

priekšapmaksu pakalpojuma sniedzēja nokavējuma gadījumā, bet arī kavējuma būtiskums, ar mērķi sasniegt taisnīgu rezultātu, izlemjot administratīvo lietu.

Ņemot vērā apstākļus, ka *Sabiedrības* pieļautais *Līguma* 4.1.punktā noteikto saistību izpildes termiņa nokavējums ir mazāks par diviem kalendārajiem mēnešiem, *Sabiedrība* atbilstoši *Civillikumā* noteiktajam aicināja *Patērētāju* vienoties par pirkuma maksas samazinājumu, *Patērētājs* iesniedza *Sabiedrībai* savu *Vienošanās* projektu dienā, kad atbilstoši normatīvajiem aktiem tika apstiprināta *Nama* nodošana ekspluatācijā un tikai vienu dienu pirms *Sabiedrība* nosūtīja *Patērētājam* *Uzaicinājumu* par pirkuma līguma noslēgšanu, tad, ievērojot *APL* 8.pantā noteikto, *PTAC* konkrētajā gadījumā *Sabiedrības* pieļauto nokavējumu nevērtē kā nesamērīgu un būtisku.

Papildus *PTAC* ņem vērā arī nekustamā īpašuma pirkuma līguma specifiku, proti, būvniecības (restaurācijas būvdarbu) ilgumu, kā rezultātā var rasties šāds nokavējums, kā arī apstākli, ka *Patērētājs* ar pretenziju par līguma laušanu un avansa atmaksu pie *Sabiedrības* vērsās tikai pēc tam, kad *Sabiedrība* jau bija nodevusi *Namu* ekspluatācijā un gaidīja tā apstiprināšanu. Ievērojot augstāk minēto, *PTAC* kompetencē neietilpst vērtēt nokavējuma samērīgumu un līdz ar to *PTAC* nav pamata pieprasīt *Sabiedrībai* atmaksāt *Patērētājam* avansu EUR 22`638.00 apmērā.

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.

[9] Papildus *PTAC* norāda, ka, izvērtējot lietā esošos materiālus, nav konstatējis *Sabiedrības* rīcībā *Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma* pārkāpumus.

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 4. un 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, trešās daļas 1., 7.punktu, 6.panta ceturto, piekto, sesto, septīto un astoto daļu, *Civillikuma* 1., 1541. un 1659.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* 5.12.punktu daļā: „un atsakās nākotnē celt viena pret otru prasību par šī līguma atcelšanu pārmērīga zaudējuma dēļ”;

1.1. *Līguma* 10.5.punktu.

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

2.1. *Līguma* 4.3.punktu;

2.2. *Līguma* 5.12.punktu daļā: „*un atsakās nākotnē celt viena pret otru prasību par šī līguma atcelšanu pārmērīga zaudējuma dēļ*”;

2.3. *Līguma* 10.5.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.

Direktore

(paraksts)

B.Vītoliņa

(zīmogs)

(..)

IZRAKSTS PAREIZS