

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 „SPĒKS A”**  
**Reģ. Nr.40003099147**  
**Viestura prospektā 95**  
**Rīgā, LV-1005**

(...)

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

Rīgā

2009.gada 3.martā

Nr.10-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada 24.oktobrī saņemts (...) (turpmāk – *Patērētājs*) 2008.gada 24.oktobra iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) par starp *Patērētāju* un SIA „SPĒKS A” (turpmāk – *Sabiedrība*) 2006.gada 25.oktobrī noslēgto Nekustamā īpašuma pirkuma priekšlīgumu (...) (turpmāk – *Priekšlīgums*).

*Iesniegumā* izteikts lūgums *PTAC* uzlikt par pienākumu *Sabiedrībai* pārtraukt pildīt *Priekšlīguma* 5.4.punktu un pieprasīt no *Sabiedrības* nekavējoties, bet ne vēlāk kā 10 (desmit) dienu laikā no administratīvā akta paziņošanas dienas izpildīt *Patērētāja* likumīgo prasību atcelt *Priekšlīgumu* un atmaksāt saskaņā ar *Priekšlīgumu* iemaksāto avansu LVL 33009.40 (trīsdesmit trīs tūkstoši deviņi lati un četrdesmit santīmi).

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

1. 2006.gada 25.oktobrī starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* tika noslēgts *Priekšlīgums* par nekustamā īpašuma – jaunizveidota atsevišķa dzīvokļa (...) (turpmāk – *Dzīvoklis*) un kopējo platību 110.7 m<sup>2</sup>, kas atradīsies daudzdzīvokļu māju kompleksa (turpmāk – *Māja*) 4.korpusa 2.stāva plānā, un (...) domājamo daļu no jaunizveidotās atsevišķās autonomvietnes ar pagaidu Nr. (...) (turpmāk – *Autostāvvietā*) un kopējo platību 96.2 m<sup>2</sup>, kas atradīsies *Mājas* (...) korpusa cokolstāvā.

2. Atbilstoši *Priekšlīguma* nosacījumiem 2006.gada 30.oktobrī un 2006.gada 28.decembrī *Patērētājs Sabiedrībai* pārskaitīja avansu kopsummā LVL 33009.40.

3. 2008.gada 2.aprīlī *Patērētājs* saņēma *Sabiedrības* 2008.gada 31.marta vēstuli Nr.17/18 „Par uzaicinājumu noslēgt nekustamā īpašuma pirkuma līgumu”, kurā *Sabiedrība* uzaicināja *Patērētāju* parakstīt pirkuma līgumu un apsaimniekošanas līgumu laika posmā no 2008.gada 1.aprīļa līdz 20.aprīlim.

4. *Patērētāja Iesniegumā* norādīts, ka pēc viņa lūgumiem veikt *Dzīvokļa* apskati pirms pirkuma līguma noslēgšanas *Sabiedrība* paziņoja *Patērētājam*, ka praktizē

pieņemšanas un nodošanas aktu parakstīšanu dzīvokļa un atslēgu nodošanas brīdī jau pēc līguma noslēgšanas.

5. 2008.gada 13.maijā *Patērētājs* veica *Dzīvokļa* apskati, par ko tika sastādīts akts (turpmāk – *Akts*), kuru parakstīja *Patērētājs* un *Sabiedrības* pārstāvis (...).

*Aktā* tika konstatēti *Dzīvokļa* būtiski trūkumi.

*Patērētāja Iesniegumā* norādīts, ka no *Sabiedrības* nav saņēmis nekādus rakstiskus priekšlikumus par aktā norādīto trūkumu novēršanas kārtību un termiņiem.

6. 2008.gada 16.jūnijā *Patērētājs* saņēma *Sabiedrības* 2008.gada 13.jūnija iesniegumu ar lūgumu ierasties zvērināta notāra (...) prakses vietā, lai noslēgtu nekustamā īpašuma pirkuma līgumu.

7. 2008.gada 25.jūnijā *Sabiedrība* saņēma *Patērētāja* 2008.gada 24.jūnija „*Atbildi uz 2008.gada 13.jūnija SIA „Spēks A” iesniegumu*”, kurā *Patērētājs* paziņoja, ka atsakās noslēgt pirkuma līgumu un lūdz atmaksāt *Sabiedrībai* iemaksāto avansu LVL 33009.40 apmērā sekojošu iemeslu dēļ:

7.1. *Dzīvoklis* neatbilst 2006.gada 25.oktobrī noslēgtā *Priekšlīguma* pielikumā Nr.4 atrunātajai specifikai.

7.2. 2008.gada 13.maijā, apsekojot *Dzīvokli Sabiedrības* pārstāvja klātbūtnē, tika konstatēti arī citi pirkuma priekšmeta būtiski trūkumi, par ko tika sastādīts akts.

7.3. Uzaicinājums noslēgt pirkuma līgumu ir nosūtīts, neievērojot noslēgtā *Priekšlīguma* 2.2.punktā noteikto termiņu.

7.4. *Patērētājam* piedāvātais pirkuma līguma projekts neatbilst *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) prasībām un neaizsargā *patērētāja* tiesības.

8. Ņemot vērā to, ka *Sabiedrība* nesniedza atbildi uz *Patērētāja* 2008.gada 24.jūnija vēstuli, *Patērētājs* 2008.gada 15.augustā rakstiski vērsās pie *Sabiedrības*, lūdzot atmaksāt *Sabiedrībai* iemaksāto avansu.

9. 2008.gada 22.augustā *Patērētājs* saņēma *Sabiedrības* 2008.gada 18.augusta atbildes vēstuli Nr.045, kurā cita starpā norādīts, ka *Sabiedrība* uzskata *Priekšlīgumu* par lauztu no *Patērētāja* puses, pamatojoties uz *Priekšlīguma* 5.3.1., 5.3.2. un 5.4.punktiem.

10. *Patērētāja Iesniegumā* norādīts, ka *Priekšlīguma* noslēgšanas brīdī *Patērētājam* tika piedāvāts dzīvoklis trīsstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamā mājā, daļēji apšūts ar koka dēļšiem.

*Priekšlīguma* noslēgšanas brīdī *Māja* bija celtniecības stadijā, bija uzbūvētas tikai ārējās sienas un dažu stāvu pārsegumi, kas pilnīgi izslēdza iespēju pārliecināties par objekta atbilstību piedāvājumam.

*Dzīvokļa* apdares specifikācijā, kura ir *priekšlīguma* pielikums Nr.4, ir atrunāta lodžiju sienu daļēja apdare ar beicētiem koka dēļšiem, kas sakrīt ar apsolīto *Mājas* iekšējās apdares līmeni, kvalitāti un vizuālo izskatu un deva *Patērētājam* pamatu nešaubīties par apsolītā izpildi no *Sabiedrības* puses.

*Patērētāja Iesniegumā* minēts, ka, 2008.gada 13.maijā, apskatot *Māju* un *Dzīvokli*, tika konstatēts, ka *Mājai* ir nevis trīs, bet četri stāvi. Tāpat apskates laikā tika konstatēts, ka *Māja* nav pat daļēji apšūta ar dabīgiem koka dēļšiem, bet ar plastmasas vai līdzīgo mākslīgo materiālu, kurš bez tam jau apskates brīdī bija pamatīgi noskrāpēts.

*Patērētājs Iesniegumā* norāda, ka uz viņa iebildumiem, ka mājas apdare ar koka dēļšiem ir raksturīga Jūrmalā esošai celtniecības praksei, ka tas bija apsolīts piedāvājuma izskatīšanas brīdī un ka koka apdare bija viens no iemesliem, kāpēc *Patērētājs* izvēlējās iegādāties tieši šo objektu, mutiski tika paskaidrots, ka piemērotais

apdares materiāls ir labāks par sākotnēji plānoto un tāpēc *Sabiedrība* pieņēma lēmumu to nomainīt.

*Patērētājs* uzskata, ka *Dzīvokļa* apdares kvalitāte ir ļoti zema, neatbilstoša gan apsolītam, gan Jūrmalas pilsētā esošai praksei.

11. 2008.gada 13.novembrī *PTAC* saņemts *Patērētāja* 2008.gada 12.novembra iesniegums, kurā sniegta informācija, ka saskaņā ar *Sabiedrības* mājas lapas datiem ([www.summertime.lv](http://www.summertime.lv)) *Dzīvoklis* ir pārdots, bet, neskatoties uz to, līdz šim brīdim saskaņā ar *Priekšlīgumu* iemaksātais avanss *Patērētājam* nav atmaksāts.

12. Ņemot vērā *Patērētāja Iesniegumā* 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 21.novembra vēstulē pieprasīja *Sabiedrībai* iesniegt *PTAC* rakstveida skaidrojumu par *Patērētāja Iesniegumā* minēto.

13. 2008.gada 4.decembrī *PTAC* saņemta *Sabiedrības* 2008.gada 2.decembra vēstule (turpmāk – *Paskaidrojums*), kurā norādīts:

13.1. Sakarā ar to, ka 2006.gada 25.oktobrī ar *Patērētāju* ir noslēgts *Priekšlīgums*, *Dzīvoklis* skaitījās pārdots *Patērētājam*, ko arī *Sabiedrība* atspoguļoja objekta reklāmas interneta mājas lapā [www.summertime.lv](http://www.summertime.lv). Līdz šim brīdim *Dzīvoklis* nav pārdots, jo *Patērētājs*, noslēdzot *Priekšlīgumu*, 2 gadus juridiski tika uzskatīts par šī *Dzīvokļa* pircēju. *Sabiedrība* kā pārdevējs neatkāpās no savām saistībām pret *Patērētāju*.

13.2. Ņemot vērā iespējamās *Patērētāja* grūtības, *Sabiedrība* piedāvāja iegādāties *Dzīvokli* ar cenas atlaidi vai uz nomaksu, bet *Patērētājs* pārrunās ar *Sabiedrības* valdes priekšsēdētāju paziņoja, ka vispār nav ieinteresēts iegādāties *Dzīvokli* un *Autostāvvietu*.

*Sabiedrības* ieskatā *Patērētājam* kā likumīgi noslēgta līguma pusei ir pienākums pildīt savas saistības. *Patērētāja* atteikuma dēļ *Sabiedrība* visu laiku cieš būtiskus zaudējumus, apmaksājot apsaimniekošanas izdevumus un kredīta procentus bankai par pārdošanai reģistrēto, tomēr nepabeigto darījumu.

13.3. Ja *Patērētājs* ir pārdomājis iegādāties *Dzīvokli* un *Autostāvvietu* un parakstīt pirkuma līgumu, tad saskaņā ar *Priekšlīguma* 5.4.apakšpunktu *Patērētājs* zaudē *Mājas* būvniecības laikā iemaksātās avansa summas.

13.4. *Patērētāja Iesniegumā* minētas ļoti daudz nepamatotas un maldīgas sūdzības pret *Sabiedrību*:

- tirdzniecībai piedāvājamā nekustamā īpašuma (*Dzīvokļa*) priekšmeta apraksts *Priekšlīgumā* izklāstīts saskaņā ar skiču un tehniskajiem projektiem, kas apstiprināti Jūrmalas pilsētas Būvvaldē. *Priekšlīguma* Pielikumā nr.3 pievienotais „Telpu tehniskais apraksts” atbilst faktiski valsts komisijas pieņemtajam ekspluatācijā.

- Balkona koka apdare ir nomainīta ar uzlabotu, jaunas tehnoloģijas un daudz dārgāku materiālu – kompozītmateriālu, kas pēc savām īpašībām ir daudz izturīgāks un ilgāk kalpo, tiek izmantot tiltu un dzelzceļa platformu būvniecībā, turklāt vizuāli neatšķiras no dabīgā koka apdares.

- Būvniecības laikā pircējam bija iespēja apskatīt *Dzīvokli* dabā. Objektā patstāvīgi uzturējās *Sabiedrības* pārstāvis, kā arī, saskaņojot ar *Patērētāju* uz ēkas būvniecības vietu ieradās tirdzniecības daļas pārstāvji, kas tieši strādāja ar klientiem.

*Patērētāja Dzīvokļa* apskates laikā norādītās *Dzīvokļa* iekšējās apdares kvalitātes nepilnības tika novērstas par *Sabiedrības* līdzekļiem.

Turklāt *Sabiedrība* jau sākotnēji nedeva solījumus *Patērētājam* pārdot biznesa klases dzīvokli. Uzbūvētais *Dzīvokļa* īpašums pēc sava raksturojuma uzskatāms par ekonomiskās klases dzīvokli.

*Sabiedrība* uzskata, ka *Patērētāja* pretenzijas ir subjektīvas un tās nav pierādījis neviens neatkarīgs eksperts.

- Saskaņā ar *Mājas* 2007.gada 20.decembra pieņemšanas aktu (turpmāk – *Pieņemšanas akts*) valsts komisija atzina *Māju* par derīgu ekspluatācijai un minētā akta 6.1.1.punktā norādīts, ka stāvu virszemes stāvu skaits ir 4, nevis 3, kā apgalvo *Patērētājs*.

- *Patērētājs*, noslēdzot *Priekšlīgumu*, iepazinās ar tā projektu, pieaicinot savu juristu un projekta apspriešanas laikā saņēma no *Sabiedrības* tirdzniecības menedžera paskaidrojumus par visiem *Priekšlīguma* noteikumiem.

- *Patērētājam* bija iespējams ietekmēt pirkuma līguma noteikumus. Pirkuma līguma projekts arī tika apspriests ar *Patērētāja* piesaistītu juridisku speciālistu pus gadu.

- *Sabiedrība* pēc *Patērētāja* pieprasījuma iekļāva līgumā *Būvniecības likumā* noteikto 24 mēnešu garantiju celtniecības defektiem, kas būtiski pārsniedz *PTAL* paredzēto 6 mēnešu garantiju, kā arī citas garantijas *Sabiedrības* saistībām un atvieglojumus *Patērētājam* slēpto defektu atklāšanas gadījumā.

14. Ņemot vērā *Sabiedrības Paskaidrojumā* minēto, lai noskaidrotu lietas faktiskos apstākļus, *PTAC* 2008.gada 17.decembra vēstulē aicināja *Patērētāju* iesniegt *PTAC* rakstveida viedokli par *Sabiedrības Paskaidrojumā* minēto.

15. 2009.gada 10.janvārī *PTAC* saņemts *Patērētāja* 2009.gada 5.janvāra paskaidrojums, kurā norādīts:

15.1. Ņemot vērā to, ka *Dzīvoklis* būtiski atšķiras no *Priekšlīgumā* noteiktā un no tā, kas bija apsoltīts no *Sabiedrības* puses *Priekšlīguma* noslēgšanas brīdī, starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* nebija panākta vienošanās par pirkuma līguma priekšmetu un maksu, līdz ar to pirkuma līgums nevar tik uzskatīts par noslēgtu.

15.2. *Priekšlīguma* noslēgšanas brīdī juristi no *Patērētāja* puses nebija pieaicināti.

*Patērētājs* pieaicināja juristu tad, kad viņam tika piedāvāts noslēgšanai pirkuma līguma projekts un *Patērētājs* konstatēja *Dzīvokļa* būtiskos trūkumus un neatbilstību *Priekšlīgumam*.

15.3. Piedāvājot pārdošanai *Māju* ar dzīvokļiem trīs stāvos, *Sabiedrība* maldināja *Patērētāju* un citus potenciālos pircējus. *Mājas* pieņemšanas fakts no valsts komisijas puses neatbrīvo *Sabiedrību* no *PTAL* paredzēto pienākumu pildīšanas, t.sk., no pienākuma pildīšanas nodrošināt pircējiem iespēju saņemt vispusīgu un pilnīgu informāciju par precī.

16. 2009.gada 19.janvārī *PTAC* aicināja *Patērētāju* iesniegt *PTAC* rakstveida informāciju par to, vai *Patērētājs* ir vērsies pie *Sabiedrības* ar prasījuma pieteikumu par *Dzīvokļa* kvalitāti.

17. 2009.gada 3.februārī *PTAC* saņemta *Patērētāja* 2009.gada 2.februāra vēstule, kurā norādīts, ka *Sabiedrība* trīs mēnešu laikā kopš *Dzīvokļa* apskates 2008.gada 13.maijā nav apmierinājusi *Patērētāja* prasības un ar savu bezdarbību ignorējusi *Patērētāja* izvirzītās pretenzijas par *Mājas* un *Dzīvokļa* kvalitāti un neatbilstību *Priekšlīgumam*.

18. 2009.gada 5.februārī *PTAC* saņemta *Patērētāja* 2009.gada 5.februāra vēstule ar tai pievienoto vēstuļu saraksti starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* kopijām.

19. 2009.gada 19.janvārī un atkārtoti 2009.gada 9.februārī *PTAC* nosūtīja *Sabiedrībai* vēstules, kurās pieprasīja *Sabiedrībai* iesniegt *PTAC* rakstveida informāciju par to, kad tika nodota ekspluatācijā *Māja*, iesniegt pierādījumus *Mājas* ekspluatācijā nodošanas fakta konstatēšanai, kā arī, vai *Patērētājs* ir vērsies pie *Sabiedrības* ar prasījuma pieteikumu par dzīvokļa kvalitāti.

Vienlaikus saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* (turpmāk – *APL*) 62.panta pirmās daļas noteikumiem *PTAC* aicināja *Sabiedrību* izteikt savu viedokli par *Priekšlīguma* noteikumu atbilstību *PTAL* un citu normatīvo aktu prasībām, kā arī aicināja *Sabiedrību* sniegt informāciju par veiktajām darbībām sakarā ar iepriekš 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).

20. *PTAC* 2009.gada 23.februārī saņemta *Sabiedrības* 2009.gada 19.februāra vēstule Nr.30 (turpmāk – *Paskaidrojums 1*), kurā norādīts:

20.1. *Priekšlīgums* ar *Patērētāju* tika noslēgts laika periodā, kad cenas nekustamā īpašuma tirgū Latvijā, īpaši (...), bija ļoti augstas. Tādēļ *Priekšlīguma* noslēgšana bija ļoti izdevīga ne tikai pārdevējiem, bet, pirmkārt, nekustamā īpašuma pircējiem, jo nodrošināja iespēju iegādāties nekustamo īpašumu iepriekš, t.i., celtniecības laikā, par daudz zemāku cenu nekā pēc *Mājas* celtniecības pabeigšanas.

20.2. *Priekšlīgums* tika apspriests gan ar *Patērētāju*, gan ar viņa interešu pārstāvi – juristu (...), kurš darbojas tieši operāciju ar nekustamo īpašumu jomā.

*Priekšlīgumu* parakstīšanas brīdī tajos bija iekļauti visi jau esošo pircēju ieteikumi un papildinājumi. Visas personas, kas vēlējās iegādāties dzīvokļus, parakstot līdzīgu priekšlīgumu, vēlāk noslēdza ar *Sabiedrību* attiecīgu Pirkuma līgumu, kur tika iekļauti konkrēti katra pircēja noteikumi.

Kā apstiprinājumu visu pirkuma līguma noteikumu apspriešanai *Sabiedrības* paskaidrojumam 1 pievienota elektroniskā pasta izdruka sarakste ar *Patērētāju*, kā arī līguma projektus ar apspriešanas laikā veiktām *Patērētāja* piezīmēm.

20.3. *Patērētājam* pieder 2 dzīvokļi (...) un nekustamais īpašums (...). *Dzīvokli Patērētājs* iegādājās pārdošanai, tādēļ *Sabiedrības* ieskatā (...) nav patērētājs *PTAL* izpratnē, jo viņš investēja finanšu līdzekļus komerciālos nolūkos.

20.4. Atsakoties noslēgt *Pirkuma līgumu*, *Patērētājs* nav iesniedzis *Sabiedrībai* neatkarīga eksperta slēdzienu par nekustamā īpašuma kvalitāti, kas apstiprinātu atteikuma pamatojumu.

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

1. Izskatot lietā esošos materiālus, *PTAC* secina, ka (...) ir uzskatāms par patērētāju *PTAL* 1.panta 3.punkta izpratnē, jo *Patērētāja* un *Sabiedrības* starpā noslēgts *Priekšlīgums* par *Dzīvokļa* un *Autostāvvietas* iegādi, kas pēc *PTAC* rīcībā esošās informācijas nav saistīts ar *Patērētāja* saimniecisko vai profesionālo darbību. Savukārt, ņemot vērā to, ka *Sabiedrība* savas uzņēmējdarbības ietvaros piedāvā iespēju *Patērētājam* iegādāties *Dzīvokli* (attiecīgi noslēdzot *Priekšlīgumu* par dzīvokļa pirkuma līgumu), tad saskaņā ar *PTAL* 1.panta 5.punktā noteikto *Sabiedrība* ir uzskatāma par pārdevēju – personu, kas savas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros piedāvā vai pārdod precī patērētājam. Līdz ar to noslēgtajam *Priekšlīgumam* ir jāatbilst patērētāju tiesību aizsardzību reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem.

Attiecībā uz *Sabiedrības* 2009.gada 23.februāra *Paskaidrojumā 1* minēto, ka *Sabiedrības* ieskatā (...) nav uzskatāms par patērētāju *PTAL* izpratnē, jo viņam pieder 2 dzīvokļi (...) ielā un nekustamais īpašums (...), *PTAC* norāda, ka, lai konstatētu, ka fiziska persona, kura iegādājusies vai izteikusi vēlmi iegādāties nekustamo īpašumu, ir uzskatāma par patērētāju *PTAL* izpratnē, ir jānoskaidro, kādam nolūkam fiziskā persona ir iegādājusies nekustamos īpašumus. Turklāt fiziskās personas īpašumā esošo nekustamo īpašumu skaits nav izšķirošais kritērijs, lai uzskatītu, ka persona nekustamos īpašumus iegādājusies vai plānojusi iegādāties pārdošanai un tādējādi personu atzītu par saimnieciskās darbības veicēju. Būtiski ir noskaidrot, kādam nolūkam fiziskā persona ir rezervējusi vai iegādājusies nekustamos īpašumus.

Arī Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments ir norādījis, ka likuma „*Par iedzīvotāju ienākumu nodokli*” 9.panta pirmās daļas 19.punktā ietvertie vārdi „savs īpašums” interpretējami kā īpašums, ko persona iegādājusies lietošanai savām personiskajām vajadzībām (sk. Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2005.gada 13.septembra sprieduma lietā Nr.SKA-217 17.punktu un 2005.gada 29.novembra sprieduma lietā Nr.SKA-383 13.1.punktu).

Saskaņā ar *APL* 161.panta pirmajā daļā noteikto par pierādījumiem atzīstami administratīvā procesa dalībnieka paskaidrojumi, kas satur ziņas par faktiem, uz kuriem pamatoti viņa prasījumi vai iebildumi, ja tos apstiprina citi pārbaudīti un novērtēti pierādījumi. Ņemot vērā to, ka *Sabiedrība* nav iesniegusi pierādījumus faktam, ka (...) *Dzīvokli* iegādājies ar nolūku to realizēt citām personām, kā arī to, ka šaubas par (...) atbilstību *PTAL* 1.panta 3.punktā noteiktajai patērētāja definīcijai *Sabiedrība* izteikusi tikai 2009.gada 23.februāra *Paskaidrojumā 1*, konkrētajā lietā *PTAC* nav pietiekamu pierādījumu, lai atzītu, ka (...) nav uzskatāms par patērētāju.

Tādējādi, ņemot vērā to, ka *Patērētāja Iesniegumā* ir sniegta informācija par netaisnīgu līguma noteikumu ietveršanu starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* noslēgtajā *Priekšlīgumā*, 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* atbilstību *PTAL* prasībām.

2. Saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punkta noteikumiem patērētāju tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi. Savukārt saskaņā ar *PTAL* 6.panta pirmo daļu ražotājs, pārdevējs vai pakalpojumu sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem. 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 (*PTAL* 6.panta trešā daļa).

Atbilstoši *PTAL* 6.panta ceturtās daļas noteikumiem, novērtējot līguma noteikumus, ņem vērā pārdotās preces vai sniegtā pakalpojuma raksturu, visus apstākļus, kādos līgums noslēgts, kā arī noslēgtā līguma un ar to saistītā līguma noteikumus.

3. Lai konstatētu, vai attiecīgais līguma noteikums ir apspriests, ir jāņem vērā *PTAL* 6.panta piektajā un septītajā daļā noteiktais. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta piektajā daļā teikto „*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/ECC *Par netaisnīgiem līguma noteikumiem patērētāju līgumos* (kuras normas ir iekļautas PTAL) 3.panta otrajā daļā teikts, 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.

PTAC norāda, ka, lai arī *Priekšlīgumu Patērētājs* ir parakstījis, tomēr PTAL ir paredzēti izņēmumi no vispārējiem līgumu noslēgšanas noteikumiem: ka netaisnīgs līguma noteikums, kurš nav ticis apspriests, var tikt atzīts par spēkā neesošu.

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 arī PTAL 6.panta septītajā daļā noteiktais: „*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.

Vadoties no iepriekš minētā, PTAC 2009.gada 19.janvāra vēstulē Nr.21-04/414-Y-552 un atkārtoti 2009.gada 9.februāra vēstulē Nr.21-04/969-R-552 pieprasīja *Sabiedrībai* iesniegt PTAC rakstveida informāciju par to, vai *Sabiedrības* un *Patērētāja* starpā noslēgtā *Priekšlīguma* noteikumi tika apspriesti. Kā arī aicināja *Sabiedrību* iesniegt PTAC pierādījumus par priekšlīguma noteikumu apspriešanu.

Attiecībā uz *Sabiedrības Paskaidrojumu 1* pievienoto elektroniskā pasta izdrukā ar saraksti starp *Patērētāju* un *Sabiedrības* pārstāvi, kā arī ar pirkuma līguma projekta apspriešanas laikā veiktajām *Patērētāja* piezīmēm, PTAC norāda, ka *Patērētāja* izdarītās piezīmes ir uz Pirkuma līguma projekta nevis *Priekšlīguma*.

Ņemot vērā lietā esošos materiālus, PTAC secina, ka *Sabiedrība* nav iesniegusi pierādījumus tam, ka *Priekšlīguma* noteikumi ir apspriesti *Sabiedrības* un *Patērētāja* starpā. Turklāt PTAC ņem vērā to, ka *Priekšlīgums* satur praktiski identiska satura līguma noteikumus *Sabiedrības* iesniegto ar citiem patērētājiem noslēgto līgumu (kuri ir savstarpēji praktiski identiski) noteikumiem, no kā secināms, ka *Sabiedrība Patērētājam* ir piedāvājusi tipveida līguma noteikumus.

PTAC norāda, ka pretēji *Sabiedrības Paskaidrojumā* un *Paskaidrojumā 1* minētajam otrai līgumslēdzējai pusei (aizņēmējam) dotās tiesības iepazīties ar slēdzamā līguma saturu, izteikt savus iebildumus un priekšlikumus, kā arī *Priekšlīguma* parakstīšana un avansa iemaksas veikšana nav pietiekams pierādījums *Priekšlīguma* noteikumu apspriešanas fakta konstatēšanai, vēršot uzmanību uz to, ka saskaņā ar PTAL 6.panta septītās daļas noteikumiem līguma noteikumu apspriešanas fakta pierādīšana ir pakalpojuma sniedzēja pienākums.

Ņemot vērā minēto, PTAC secina, ka *Priekšlīguma* noteikumi, izņemot tā būtiskās sastāvdaļas, ir līgumslēdzēju pušu neapspriesti.

**4. Priekšlīguma 1.3.apakšpunkts** paredz, ka „*Būvdarbu veikšanas gaitā var mainīties Dzīvokļa, p.1.1.2.minētās autonomvietnes kopējā platība, kā arī*

*Autostāvvietas domājamo daļu skaits, un tās tiks precizētas pēc Mājas nodošanas ekspluatācijā un tehniskās inventarizācijas veikšanas”.*

Savukārt **Priekšlīguma 3.2.apakšpunkts** paredz, ka „*Ja p.1.3.atrunātās izmaiņas Dzīvokļa kopējā platībā, vai Autostāvvietas nosacītā platībā, ko iegūst reizinot domājamās daļas ar autonovietnes kopējo platību, attiecībā pret šai Priekšlīgumā norādītajām pārsniegs 5%, tad attiecīgā cena (Dzīvokļa pirkuma cena, Autostāvvietas pirkuma cena) tiks izmainīta proporcionāli šai punktā minēto platību izmaiņām”.*

*Sabiedrības Paskaidrojumā 1 attiecībā uz Priekšlīguma 3.2.apakšpunktu norādīts, ka paredzētā Dzīvokļa un Autostāvvietas platība var ne tikai nedaudz samazināties, bet arī palielināties pēc inventarizācijas uzmērījumiem. Tādā gadījumā Sabiedrība kā pārdevējs, kurš cieš zaudējumus, saņemot par 1m<sup>2</sup> platības mazāku summu nekā paredzēts Priekšlīgumā.*

*PTAC norāda, ka no Priekšlīguma izriet, ka līgumslēdzējas puses, noslēdzot Priekšlīgumu par dzīvokļa un autostāvvietu, vienojas par konkrētu dzīvokļa un autostāvvietas platību un pirkuma cenu, vienlaicīgi paredzot, ka dzīvokļa un autostāvvietas platība pēc dzīvojamās mājas nodošanas ekspluatācijā un tehniskās inventarizācijas veikšanas var mainīties no Priekšlīgumā noteiktās platības, līdz ar to dzīvokļa un autostāvvietas pirkuma cena var mainīties proporcionāli dzīvokļa un autostāvvietas platību izmaiņām.*

*PTAC atzīmē, ka atbilstoši Civillikuma 2004.pantam vienošanās par pirkuma maksu ir būtiska un tārad nepieciešama pirkuma līguma sastāvdaļa, lai pirkuma līgums varētu tikt uzskatīts par noslēgtu. Savukārt Civillikuma 2017.pants nosaka, ka pirkuma maksai ir jābūt noteiktai un tā nedrīkst būt atkarīga no vienas puses iegribas. No Būvniecības likuma 1.panta 21.punkta izriet, ka būvdarbi, kas tiek veikti neatbilstoši akceptētajam būvprojektam, ir kvalificējama kā patvaļīga būvniecība, par kuru paredzēta atbildība attiecīgajos likumos. Tādējādi būvniekam ir jāveic būvniecība saskaņā ar akceptēto būvprojektu. Tomēr saskaņā ar 2007.gada 1.aprīļa Ministru kabineta noteikumu Nr.112 „*Vispārīgie būvnoteikumi*” 106.punktu ir pieļaujamas izmaiņas akceptētajā būvprojektā, kā rezultātā iespējama platības maiņa.*

*PTAC vērš uzmanību uz to, ka, mainoties dzīvokļa un autostāvvietas platībai, atbilstoši ir jāmainās arī pirkuma maksai. PTAC norāda, ka saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 12.punktu par netaisnīgu ir uzskatāms tāds noteikums, kas atļauj pārdevējam vienpusēji grozīt līguma noteikumus vai preces raksturojumu. Tādējādi gadījumā, ja tiek mainīta dzīvokļa un autostāvvietas platība, tiek izdarītas izmaiņas līguma noteikumos, par kurām būtu jāvienojas abām līgumslēdzēj pusēm. Savukārt saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 5.punktu par netaisnīgu ir uzskatāms tāds līguma noteikums, kas atļauj pārdevējam palielināt cenu un nedod patērētājam tiesības atcelt līgumu, ja galīgā cena ir pārmērīgi augsta salīdzinājumā ar cenu, par kuru līgumslēdzējas puses vienojās, slēdzot līgumu. Izvērtējot Priekšlīgumu, PTAC konstatē, ka Patērētājam nav dotas šādas iespējas. Līdz ar to Priekšlīguma 3.2.apakšpunkts saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 5.punktu ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu.*

**5. Priekšlīguma 4.1.3.apakšpunktā** noteikts, ka „*Pircējam ir zināma Zemesgabala atrašanās vieta dabā, Pircējs ir iepazinies ar būvējamās Mājas skicēm, Zemesgrāmatā un LR Valsts zemes dienestā fiksētajiem aprūtinājumiem, apzinās īpašuma fizisko stāvokli, nodokļus un izdevumus, kas ar to ir un būs saistīti, un šajā sakarā nākotnē neizvirzīs Pārdevējam nekādas pretenzijas”.*



*Sabiedrības Paskaidrojumā 1 attiecībā uz Priekšlīguma 4.1.3.apakšpunktu norādīts, ka Priekšlīguma 4.1.3.apakšpunkts ierobežo pircēja tiesības griezties pie pārdevēja ar pretenzijām, kas attiecas uz ēkas atrašanās vietu, kopskatu, zemē esošajām komunikācijām (apgrūtinājumiem), nekustamā īpašuma nodokli un izdevumiem, kas gulstas uz nekustamā īpašuma īpašnieku, kas nav atkarīgas no pārdevēja un kuras viņš nespēj pats ietekmēt. Šī Priekšlīguma punkta noteikumi neattiecas uz pārdevēja kvalitātes garantiju, kas ir iekļauta dzīvokļu Pirkuma līguma 2.9.punktā, paredzot: „Pārdevējs apliecina, ka Nekustamā īpašumā veikto būvdarbu kvalitāte ir atbilstoša LR būvniecības normatīviem. Garantijas laiks Nekustamajā īpašumā Pārdevēja veiktajiem būvdarbiem ir 24 (divdesmit četri) mēneši no šī līguma parakstīšanas dienas, izņemot tos defektus vai bojājumus, kas radušies Pircēja un/vai trešo personu darbības vai bezdarbības vai Nekustamā īpašuma nepareizas ekspluatācijas rezultātā”.*

Tāpat *Paskaidrojumā 1* minēts, ka *Patērētājam* pēc viņa ierosinājumiem Pirkuma līguma apspriešanas gaitā tika piedāvātas papildus garantijas.

*Sabiedrība* vērs uzmanību uz to, ka *Sabiedrība* ir uzņēmusies kvalitātes garantiju 24 mēnešus no Pirkuma līguma parakstīšanas dienas, kaut gan *Būvniecības likumā* paredzēta 2 gadu garantija būvdarbu kvalitātei no ēkas nodošanas ekspluatācijā. Tas nozīmē, ka *Sabiedrība* piešķir *Patērētājam* papildus kvalitātes garantiju vairāk kā uz pusgadu, jo tika ēka nodota ekspluatācijā 2007.gada 21.decembrī, bet pirkuma līguma projekta apspriešana ar *Patērētāju* tika pabeigta 2008.gada maijā.

*PTAC* ieskatā *Priekšlīguma 4.1.3.apakšpunktā* paredzētais ir pretrunā ar *PTAL 27.pantā* noteikto, ka „*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**”, līdz ar to saskaņā ar *PTAL 6.panta trešās daļas 3.punktā* noteikto, ka „*Par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas ierobežo vai izslēdz iespēju patērētājam izmantot savas likumīgās prasījuma tiesības gadījumā, kad ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nav izpildījis līgumsaistības vai ir tās izpildījis daļēji, ieskaitot arī ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja prasījuma dzēšanu ar patērētāja pretprasījumu*”, *4.1.3.apakšpunkts* ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu, jo ierobežo *Patērētāja* tiesības pieteikt prasījumu par preces neatbilstību līguma noteikumiem.

**6. Izvērtējot Priekšlīguma 4.3.apakšpunktā** paredzēto, ka „*Neviens no Līdzējiem nenes atbildību par Priekšlīguma saistību neizpildi vai izpildes aizturēšanu, ja minētā neizpilde ir saistīta ar nepārvaramas varas apstākļiem: jebkādi valsts un valdības iestāžu, departamentu, pašvaldību vai citu varas organizāciju izdotie likumi, lēmumi, rīkojumi vai cita veida norādījumi; dabas katastrofas, ugunsgrēki, jebkuri civiliedzīvotāju nemieri, sacelšanās, streiki, karš un citi apstākļi, kas traucē Līdzēju normālu darbību. Līdzējiem jāpieliek visas pūles, lai mazinātu nepārvaramas varas apstākļu kaitīgās sekas*”, *PTAC* norāda uz 2003.gada 1.janvāra likuma „*Valsts pārvaldes iekārtas likums*” (turpmāk – *Likums*) 10.pantā noteiktajiem valsts pārvaldes pamatprincipiem. Saskaņā ar *Likuma 10.panta pirmo daļu* „*Valsts pārvalde ir pakļauta likumam un tiesībām. Tā darbojas normatīvajos aktos noteiktās kompetences ietvaros. Valsts pārvalde savas pilnvaras var izmantot tikai atbilstoši pilnvarojuma jēgai un mērķim*”. No iepriekšminētās likuma normas izriet, ka valsts vai pašvaldības iestādes savu darbību veic atbilstoši likumam un konkrētajai iestādei noteiktās kompetences

robežās. Saskaņā ar *APL* 76.panta otro daļu administratīvo aktu var apstrīdēt padotības kārtībā augstākā iestādē. Savukārt, ja tādas iestādes nav, tad administratīvo aktu uzreiz var pārsūdzēt tiesā. Tādējādi valsts vai pašvaldību aktu, lēmumu, kas ietekmē būvniecību, izvērtējums ir padotības kārtībā esošās augstākās iestādes vai arī tiesas kompetencē.

Līdz ar to *PTAC* ieskatā *Priekšlīguma* 4.3.apakšpunktā noteiktais ir pretrunā ar nepārvaramas varas jēdzienu. Tādējādi atbilstoši *PTAL* 6.panta (2<sup>1</sup>) daļai, kas paredz, ka „*Neskaidri un neprecīzi rakstveida līguma noteikumi tiek tulkoti par labu patērētājam*”, *Priekšlīguma* 4.3.apakšpunkts daļā, kas paredz, ka „*Neviens no Līdzējiem nenes atbildību par Priekšlīguma saistību neizpildi vai izpildes aizturēšanu, ja minētā neizpilde ir saistīta ar nepārvaramas varas apstākļiem: jebkādi valsts un valdības iestāžu, departamentu, pašvaldību vai citu varas organizāciju izdotie likumi, lēmumi, rīkojumi vai cita veida norādījumi (..)*”, ir atzīstams par neskaidru un strīda gadījumā tulkojams par labu patērētājam.

7. Attiecībā uz *Priekšlīguma* 6.4.apakšpunktā paredzēto, ka „*Līdzēji apliecina, ka viņiem ir saprotams Priekšlīguma saturs un nozīme, ka viņi atzīst Priekšlīgumu par pareizu un izdevīgu*”, *PTAC* norāda uz Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta sprieduma lietā Nr.C30519003 motīvu daļas 14.punktā minēto, ka „*par apspriestiem līguma noteikumiem uzskatāmi līguma noteikumi, par kuriem līgumslēdzēji, savstarpēji apspriežoties (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*”. Ja apspriešana ir formāla (piemēram, personas paraksts līgumā), tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu *PTAL* izpratnē.

*Sabiedrības Paskaidrojuma* 1 par *Priekšlīguma* 6.4.apakšpunktu minēts, ka patērētājs apliecina, ka līguma saturs viņam ir saprotams un pieņemams, ne tikai parakstot līgumu, bet savu piekrišanu līguma noteikumiem patērētājs apliecina arī ar savām sekojošām darbībām, to izpildot – pārskaitot pirkuma cenas daļas.

*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*”.

Tāpat *PTAC* norāda, ka, neskatoties uz civiltiesībās pastāvošo līguma satura izvēles brīvību, „*līgumos, kuros viens no līgumpartneriem ir ekonomiski vājāks par otru un līdz ar to potenciāli pakļauts ekonomiski spēcīgākā līgumpartnera mēģinājumiem diktēt savus noteikumus, patērētāju tiesībās pastāv būtiski satura izvēles ierobežojumi*” (Balodis K. Ievads civiltiesībās. Zvaigzne ABC, 2007., 179.lpp.). Līdz ar to līdzēju parakstus zem katra līguma noteikuma nevar uzskatīt kā līdzēju vienošanos par katru līguma punktu atsevišķi un līguma noteikumu apspriešanu *PTAL* izpratnē.

Nemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* norāda, ka *Priekšlīguma* 6.4.apakšpunktā paredzētais ir pretrunā ar *PTAL* noteikto un līdzēju paraksti zem *Priekšlīguma* nav pietiekams pierādījums tam, ka līgumslēdzēji savstarpēji apsprieda katru līguma noteikumu atsevišķi.

8. Izvērtējot *Priekšlīguma* 5.4.apakšpunktā paredzēto, ka „*Ja Nekustamā īpašuma pirkuma līgumu nav iespējams noslēgt Pircēja vainas dēļ, tad Avanss paliek Pārdevēja rīcībā*”, *PTAC* norāda uz *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punktā noteikto, ka

„par netaisnīgu līguma noteikumu uzskatāms tāds līguma noteikums, kas atļauj ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam paturēt patērētāja samaksāto summu, ja patērētājs atkāpjas no līguma, bet neparedz patērētājam tādu pašu iespēju, proti, saņemt ekvivalentu summu, ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs atkāpjas no līguma”. Tāpat PTAC norāda, ka saskaņā ar PTAL 5.panta pirmās daļas noteikumiem „Līgumos, ko patērētājs slēdz ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju, līgumslēdzējām pusēm ir vienlīdzīgas tiesības”. Saskaņā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām.

*Sabiedrība* savā *Paskaidrojumā 1* norāda, ka nevar piekrist tam, ka *Priekšlīguma* 5.4.apakšpunkts ietver netaisnīgus noteikumus. *Sabiedrība* norāda, ka nekustamā īpašuma pirkuma cenas daļa, kas tika pārskaitīta avansa veidā apmaksai par iegādāto nekustamo īpašumu, tika pārskaitīta uz speciālu kontu bankā, kas veido projekta līdzfinansējumu, un tika ieguldīta tieši šīs *Mājas* celtniecībā. *Sabiedrība* arī vērs uzmanību, ka gadījumā, ja nekustamā īpašuma pārdevējs nepilda savas līgumsaistības, patērētājam ir tiesības prasīt visu zaudējumu atlīdzību saskaņā ar *Civillikumu*.

PTAC secina, ka no *Priekšlīguma* 5.4.apakšpunkta izriet, ka, ja *Patērētājs* atkāpjas no *Priekšlīguma*, *Sabiedrība* patur *Patērētāja* samaksāto avansa summu. Savukārt *Priekšlīgumā Patērētājam* nav paredzētas līdzvērtīgas tiesības saņemt no *Sabiedrības* ekvivalentu naudas summu gadījumā, ja *Sabiedrība* vienpusēji atkāpjas no *Priekšlīguma*. Līdz ar to, ņemot vērā iepriekš minēto un saskaņā ar PTAL 5.panta trešās daļas 5.punktu, 6.panta trešās daļas 1.punktu un 6.panta trešās daļas 10.punktu *Priekšlīguma* 5.4.apakšpunkts ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu.

9. Attiecībā uz *Patērētāja Iesniegumā* izteikto lūgumu PTAC pieprasīt no *Sabiedrības* nekavējoties, bet ne vēlāk kā 10 (desmit) dienu laikā no administratīvā akta paziņošanas dienas izpildīt *Patērētāja* likumīgo prasību atcelt *Priekšlīgumu* un atmaksāt saskaņā ar *Priekšlīgumu* iemaksāto avansu LVL 33009.40 (trīsdesmit trīs tūkstoši deviņi lati un četrdesmit santīmi), PTAC norāda uz *Priekšlīguma* 1.2.apakšpunktā paredzēto, ka „Pārdevējs apņemas pabeigt *Mājas* būvniecību un nodot to ekspluatācijā līdz 2007.gada 30.novembrim”.

Savukārt *Priekšlīguma* 2.2.apakšpunktā noteikts, ka „Pārdevējs ierakstītā vēstulē nosūtīs *Pircējam* uzaicinājumu noslēgt *Nekustamā īpašuma pirkuma līgumu* ne vēlāk kā 10 (desmit) darba dienu laikā pēc LR Valsts zemes dienesta izziņas par *Mājas* sadalīšanu dzīvokļu īpašumos un kadastra numura piešķiršanu katram atsevišķam dzīvokļa īpašumam, kā arī šim *Priekšlīgumam* atbilstošo atsevišķo īpašumu tehniskās inventarizācijas lietu saņemšanas”.

*Priekšlīguma* priekšmets ir apņemšanās noslēgt galīgo līgumu vēlāk, tomēr nodibinot tā būtiskās sastāvdaļas. Saskaņā ar *Civillikuma* 1541.pantu „*Priekšlīgums, kura mērķis ir nākošā līguma noslēgšana ir spēkā, tiklīdz ar to nodibinātas līguma būtiskās sastāvdaļas*”. Par priekšlīgumu sauc pušu vienošanos par nākotnē noslēdzamu citu līgumu. Priekšlīgums iegūst spēku tad, kad puses ir panākušas vienošanos par nākošā līguma būtiskām sastāvdaļām. Priekšlīgums nerada tiesības, piemēram, prasīt lietu, par kuru un tās cenu ir panākta vienošanās priekšlīgumā, bet gan tikai prasīt noslēgt līgumu par šo lietu un par šādu cenu (skatīt, Latvijas Republikas *Civillikuma* komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. R.: Mans Īpašums, 2000, 96.-97.lpp).

Līdz ar to *Priekšlīguma* 1.2.apakšpunktā norādītajā Dzīvojamās ēkas nodošanas ekspluatācijas termiņā – 2007.gada 30.novembrī – *Patērētājs* vēl nevarētu saņemt precī, tas ir, kļūt par *Dzīvokļa* tiesisko īpašnieku, jo tam nepieciešams noslēgt pirkuma līgumu.

No *Priekšlīguma* noteikumiem neizriet, ka *Patērētājs* un *Sabiedrība* būtu vienojušies par konkrētu termiņu, kādā jānoslēdz pirkuma līgums, jo *Priekšlīguma* 2.2.apakšpunkts paredz, ka *Sabiedrība* nosūtīs *Patērētājam* uzaicinājumu noslēgt nekustamā īpašuma pirkuma līgumu ne vēlāk kā 10 (desmit) darba dienu laikā pēc LR Valsts zemes dienesta izziņas par *Mājas* sadalīšanu dzīvokļu īpašumos un kadastra numura piešķiršanu katram atsevišķam dzīvokļa īpašumam, kā arī šim *Priekšlīgumam* atbilstošo atsevišķo īpašumu tehniskās inventarizācijas lietu saņemšanas. Bet *Priekšlīgumā* nav noteikts termiņš, cik ilgā laika posmā pēc *Mājas* ekspluatācijā nodošanas termiņa *Sabiedrībai* LR Valsts zemes dienestā ir jāpasūta izziņas par *Mājas* sadalīšanu dzīvokļu īpašumos un kadastra numuru piešķiršanu katram atsevišķam dzīvokļa īpašumam.

*Civillikuma* 1579.pantā noteikts, ka „Ar termiņu no līguma izrietošās tiesības sākumu vai ilgumu dara atkarīgu no zināma brīža iestāšanās, kuru saskaņā ar to, sauc vai nu par sākuma vai beigu termiņu”. „Termiņa neiekļaušana līgumā neatņem tam spēku. Tomēr labāk ir termiņus skaidri noteikt līgumā.” (LR *Civillikuma* komentāri. Saistību tiesības (1401. – 2400.p.). Prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. 2000.; 114.lpp.).

Līdz ar to, ņemot vērā, ka *Priekšlīgumā* nav noteikts konkrēts pirkuma līguma noslēgšanas termiņš, no *Priekšlīgumā* minētā nav iespējams noteikt, cik ilgā laikā pēc *Priekšlīguma* noslēgšanas tiks noslēgts dzīvokļa pirkuma līgums.

Ievērojot to, ka saskaņā ar *Civillikuma* 1541.panta noteikumiem priekšlīguma mērķis ir nākotnē noslēdzams cits līgums un nodošanas ekspluatācijā un tās sadalīšanas dzīvokļu īpašumos *Sabiedrība* apņemas pārdot, bet *Patērētājs* apņemas pirkt *Dzīvokli*, secināms, ka konkrētajā gadījumā, lai izvērtētu līgumsaistību izpildes termiņa nokavējumu, ir jāvērtē *Mājas* nodošanas ekspluatācijā termiņa nokavējums un *Patērētāja* intereses zudums iegādāties *Dzīvokli* saistību izpildes nokavējuma dēļ.

Lai arī *PTAC Priekšlīguma* 5.4.apakšpunktu atzīst par netaisnīgu līguma noteikumu, lai uzdotu *Sabiedrībai* par pienākumu atmaksāt *Patērētājam Sabiedrībai* iemaksāto avansu, saskaņā ar *PTAL* 30.pantā paredzēto, ka „ja patērētājs nesaņem precī 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”, lai iestātos minētajā tiesību normā noteiktās sekas, konkrētajā gadījumā ir nepieciešams noskaidrot, vai *Sabiedrība* ir nokavējusi *Priekšlīgumā* noteikto preces nodošanas termiņu *Patērētājam*. Tātad, lai atzītu termiņa pagarinājumu par pamatotu, nepieciešama rakstveida vienošanās starp *Patērētāju* un *Sabiedrību*.

Izvērtējot lietas apstākļus, *PTAC* vērš uzmanību uz *Civillikuma* 1428.pantu, kas nosaka, ka *gribu var izteikt vai nu noteikti, vai klusējot. Noteikti gribu var izteikt vai nu ar vārdiem, mutiski vai rakstiski, vai ar zīmēm, kam ir vārdu nozīme.*

*PTAC* skaidro, ka saskaņā ar *Civillikuma* 1431.pantu, kas nosaka, ka *akta parakstīšana, vienalga, vai tas attiecas uz pašu parakstītāju vai trešo personu, uzskatāma par piekrišanu šim aktam, ja tā saturs parakstītājam bijis zināms un, ja*

viņam tajā tiesiskā darījumā, uz kuru akts attiecas, ir personīga interese un ierunas tiesība. PTAC atzīmē, ka minētā panta skaidrojums Civiltiesību doktrīnā norāda: „Piekrišana ir kāda fakta vai priekšlikuma pozitīva vērtējuma izpausme. Piekrišana var būt gan darījuma veidošanas sastāvdaļa (akcepts), gan kāda stāvokļa, fakta, arī pārkāpuma apliecinājums (sk.1434.-1436.p.)”

Savukārt Civillikuma 1432.pants nosaka, kas *klusējot vai noteikti izteic savu piekrišanu, tas ar to ir pieņēmis darbību ar visām tās tiesiskām sekām un nevar vairs vēlāk savu piekrišanu ierobežot.*

PTAC izceļ, ka Civiltiesību doktrīnā minētā panta tulkojums norāda: „*Pantā ir mēģināts vispārinātā veidā stiprināt civiltiesisko attiecību stabilitātes principu, kas izpaužas daudz konkrētākos norādījumos par vienpusējas atkāpšanās nepieļaujamību (sk.,piem.,1587.,1588).” (Latvijas Republikas Civillikuma komentāri, Saistību tiesības (1401.-2400.p.), otrs izdevums; Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā, izdevniecība „Mans īpašums”, Rīga, 2000, ISBN 9984-574-12-1; 40.-41.lpp.).*

No augstāk minētā izriet, ka 2008.gada 13.maijā, *Dzīvokļa* apskates laikā parakstot *Aktu, Patērētājs* ar konkrētām darbībām, kas izpaudās parakstīta *Akta* veidā, ir devis savu noteiktu piekrišanu *Mājas* ekspluatācijā nodošanas termiņa pagarinājumam. PTAC paskaidro, ka *Akta* parakstīšana atbilstoši Civillikuma 1432.pantam apstiprina *Patērētāja* ieinteresētību no *Priekšlīguma* izrietošo saistību turpmākā izpildē. PTAC atzīmē, ka iepriekš minētais Civillikuma pants pēc būtības pusēm ne tikai uzliek par pienākumu izpildīt apsolīto, bet arī apsolījuma devējam uzliek par pienākumu atbildēt par solīto, tādējādi radot drošību un stabilitāti civiltiesiskajās attiecībās. Līdz ar to *Akta* parakstīšana no *Patērētāja* puses uzskatāma par piekrišanu *Sabiedrības* pieļautā dzīvojamās mājas ekspluatācijā nodošanas termiņa nokavējumam un saistību izpildes termiņa nokavējums skaitāms, sākot ar 2008.gada 13.maiju. Ņemot vērā to, ka *Sabiedrība* 2008.gada 31.martā un atkārtoti 2008.gada 13.jūnijā nosūtīja *Patērētājam* uzaicinājumu dzīvokļa pirkuma līgumu un apsaimniekošanas līgumu, PTAC konkrētajā gadījumā nekonstatē *Sabiedrības* līgumsaistību izpildes termiņa nokavējumu un līdz ar to PTAC nav pamata uzdot *Sabiedrībai* atmaksāt *Patērētājam* saskaņā ar *Priekšlīgumu* iemaksāto avansu LVL 33009.40 apmērā.

Vienlaikus PTAC vērš uzmanību uz Civillikuma 1663.panta skaidrojumu: „*Savas intereses zudums jāpierāda kreditoram. Interese saņemt izpildījumu var būt zudusi nevis nokavējuma, bet citu apstākļu dēļ, piemēram, pasūtītājs (kreditors) bija kļūdījies preču pieprasījuma prognozēšanā un cenšas nokavējumu izmantot, lai atbrīvotos no pienākuma preces pieņemt un par tām samaksāt” (Torgāns K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401. – 2400.). Rīga: Mans īpašums, 2000).*

Ņemot vērā iepriekš minēto, PTAC konkrētajā gadījumā nav tiesīgs izvērtēt *Priekšlīguma* laušanas pamatotību. PTAC vērš uzmanību, ka saskaņā ar *Civilprocesa likuma* 1.pantu katrai fiziskajai un juridiskajai personai ir tiesības uz savu aizskarto vai apstrīdēto civilo tiesību vai ar likumu aizsargāto interešu aizsardzību tiesā. Tādējādi *Patērētājs* savu tiesību vai ar likumu aizsargāto interešu aizsardzībai saistībā ar *Priekšlīguma* laušanu un drošības naudas atmaksu ir tiesīgs vērties tiesā vispārējā civiltiesiskā kārtībā.

**10.** Attiecībā uz lietā esošo faktu par to, ka *Patērētājs* vairākkārtīgi – 2008.gada 25.jūnijā un 2008.gada 15.augustā – vērsās pie *Sabiedrības* par *Dzīvokļa* kvalitāti

PTAC norāda uz 27.pantā noteikto, ka „*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*”. Līdz ar to, ņemot vērā, ka pirkuma līguma par Dzīvokļa iegādi starp patērētāju un Sabiedrību vēl nav noslēgts, Patērētāja Sabiedrībai adresētie iesniegumi par Dzīvokļa kvalitāti nav uzskatāmi par prasījuma pieteikumiem PTAL un MK 2006.gada 1.augusta noteikumu Nr.631 „*Kārtība, kādā piesakāms un izskatāms patērētāja prasījums par līguma noteikumiem neatbilstošu precī vai pakalpojumu*” izpratnē.

PTAC vērš uzmanību, ka saskaņā ar Civillikuma 993.pantu īpašuma tiesības nekustamā īpašuma ieguvējam rodas uz iegūšanas tiesiskā pamata un par to izgatavotā akta ierakstīšanu zemesgrāmatā. Iepriekš minēto apliecina Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008.gada 23.janvāra spriedumā lietā Nr.SKC-33 norādītais, ka „*Tā kā īpašuma tiesību iegūst tikai ar iegūšanas tiesiskā pamata un par to izgatavotā akta ierakstīšanu zemesgrāmatā un attiecībā uz nekustamo īpašumu tā nodošana nav nepieciešama*”.

Līdz ar to, ņemot vērā iepriekš minēto, Patērētāja tiesības vērsties pie Sabiedrības ar prasījuma pieteikumu par Dzīvokļa kvalitātes neatbilstību Priekšlīguma noteikumiem rodas pēc pirkuma līguma par dzīvokļa iegādi noslēgšanas.

**11. Priekšlīguma 2.2.apakšpunkts** paredz, ka „*Pārdevējs ierakstītā vēstulē nosūtīs Pircējam uzaicinājumu noslēgt Nekustamā īpašuma pirkuma līgumu ne vēlāk kā 10 (desmit) darba dienu laikā pēc LR Valsts zemes dienesta izziņas par Mājas sadalīšanu dzīvokļu īpašumos un kadastra numura piešķiršanu katram atsevišķam dzīvokļa īpašumam, kā arī šim Priekšlīgumam atbilstošo atsevišķo īpašumu tehniskās inventarizācijas lietu saņemšanas*”.

Civillikuma 1579.pantā noteikts, ka „*Ar termiņu no līguma izrietošās tiesības sākumu vai ilgumu dara atkarīgu no zināma brīža iestāšanās, kuru saskaņā ar to, sauc vai nu par sākuma vai beigu termiņu*”. „*Termiņa neiekļaušana līgumā neatņem tam spēku. Tomēr labāk ir termiņus skaidri noteikt līgumā.*” (LR Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401. – 2400.p.). Prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. 2000.; 114.lpp.).

Priekšlīgumā nav noteikts ne pirkuma līguma noslēgšanas termiņš, ne arī termiņš, cik ilgā laika posmā pēc dzīvojamās mājas ekspluatācijā nodošanas termiņa Sabiedrībai LR Valsts zemes dienestā ir jāpasūta izziņas par Mājas sadalīšanu dzīvokļu īpašumos un kadastra numuru piešķiršanu katram atsevišķam dzīvokļa īpašumam. Līdz ar to no Priekšlīgumā minētā nav iespējams noteikt, cik ilgā laikā pēc Priekšlīguma noslēgšanas tiks noslēgts dzīvokļa pirkuma līgums. PTAC norāda, ka Priekšlīgumā vajadzētu skaidri norādīt, kad ir paredzēta dzīvojamās mājas nodošana ekspluatācijā vai kad tiks noslēgts dzīvokļa pirkuma līgums.

Ņemot vērā iepriekš minēto un, pamatojoties uz PTAL 6.panta (2<sup>1</sup>) daļu, Priekšlīguma 2.2.apakšpunkts ir uzskatāms par neskaidru līguma noteikumu, kas tulkojams par labu Patērētājam.

**12.** Ievērojot Sabiedrības Paskaidrojumā 1 minēto, ka Sabiedrība šobrīd neizmanto PTAC izvērtēto Priekšlīgumu, jo nekustamais īpašums ir jau uzbūvēts un nodots ekspluatācijā, konkrētajā gadījumā saistoša lēmuma attiecībā uz Sabiedrības

patērētājiem piedāvātajiem nekustamo īpašumu priekšlīgumu projektiem nav nepieciešama.

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 1.panta 3.punktu un 5.punktu, 3.panta 2.punktu, 6.panta pirmo, (2<sup>1</sup>), trešo, ceturto, piekto, sesto, septīto daļu, 27.pantu un 30.pantu, *Administratīvā procesa likuma* 161.panta pirmo daļu, *Civillikuma* 993., 1428., 1431., 1432., 1541., 1579, 1663., 2004. un 2017.pantu, 2007.gada 1.aprīļa Ministru kabineta noteikumu Nr.112 „*Vispārīgie būvnoteikumi*” 106.punktu, *Būvniecības likuma* 1.panta 21.punktu un *Valsts pārvaldes iekārtas likuma* 10.pantu, pamatojoties uz *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 25.panta ceturtās daļas 4. un 6.punktu un astotās daļas 2.punktu, desmito daļu, *PTAC*:

**1) uzdod SIA „Spēks A”:**

1. pārtraukt pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā priekšlīgumu 3.2., 4.1.3. un 5.4.apakšpunktus, ja patērētājs šāda satura līguma noteikumam nav izteicis īpašu piekrišanu;
2. mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem.

2) **noraida patērētāja lūgumu** pieprasīt no *Sabiedrības* nekavējoties, bet ne vēlāk kā 10 (desmit) dienu laikā no administratīvā akta paziņošanas dienas izpildīt *Patērētāja* likumīgo prasību atcelt *Priekšlīgumu* un atmaksāt saskaņā ar *Priekšlīgumu* iemaksāto avansu LVL 33009.40 (trīsdesmit trīs tūkstoši deviņi lati un četrdesmit santīmi).

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