

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

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem
līguma noteikumiem

2005.gada 29.decembrī

Nr. 14 -lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2005.gada 29.augustā saņemta (...), bet 2005.gada 5.septembrī (...) un (...) (turpmāk – *Patērētāju*) sūdzība (turpmāk – *Sūdzības*). *Sūdzībās PTAC* lūgts izvērtēt SIA „SAVIBALTS” *Patērētājiem* piedāvāto/noslēgto līgumu projektu/līgumu atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likumam* (turpmāk – *PTAL*), sniegt palīdzību *Patērētāju* likumīgo interešu aizsardzībā, kā arī piemērot sankcijas attiecībā pret SIA „SAVIBALTS”.

Sakarā ar *Sūdzībām PTAC* 2005.gada 6.septembra vēstulē tika pieprasījis SIA “SAVIBALTS” skaidrojumu par *Sūdzībā* minēto, kā arī par noslēgto pirkuma priekšlīgumu (turpmāk – *Priekšlīgumi*) un *Patērētājiem* piedāvāto Pirkuma līguma projektu (turpmāk – *Līgumi*) atbilstību *PTAL*.

2005. gada 14. septembrī *PTAC* saņēma SIA “SAVIBALTS” 2005.gada 12.septembra paskaidrojumu. Paskaidrojumā norādīts, ka SIA „SAVIBALTS” *Priekšlīgumus* un *Līgumus* uzskata par atbilstošiem *PTAL*, kā arī norādīts, ka ar *Patērētājiem* noslēgtajos līgumos ietvertie līguma noteikumi uzskatāmi par iepriekš apspriestiem un tādiem, kas atbilst *Patērētāju* izteiktajai gribai un interesēm.

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

1. *Priekšlīgumu* 2.2. apakšpunkts nosaka, ka "2.1.punktā norādītā *DZĪVOKĻA* platība var atšķirties no pēc būvniecības sagatavotajā *DZĪVOKĻA* inventarizācijas lietā norādītās *DZĪVOKĻA* platības. Tomēr *PĀRDEVĒJS* apņemas nodrošināt, ka *DZĪVOKĻA* platība, kas norādīta 2.1. punktā, no *DZĪVOKĻA* inventarizācijas lietā norādītās *DZĪVOKĻA* platības neatšķirsies vairāk kā par +/- 7% (plus vai mīnus septiņi procenti)". Savukārt *Priekšlīgumu* 4.7. apakšpunkts nosaka, ka „*ĪPAŠUMA* pirkuma cena nemainās, ja *DZĪVOKĻIM* inventarizācijas lietā ir norādīta atšķirīga platība no šajā līgumā minētās”.

No *Priekšlīgumu* 2.2. un 4.7. apakšpunktiem izriet, ka gadījumā, ja, piemēram, inventarizācijas lietā norādītā dzīvokļa platība būtu par 7% mazāka par *Priekšlīguma* 2.1. apakšpunktā minēto, tad *Priekšlīguma* 4.1. apakšpunktā norādītā nekustamā īpašuma pirkuma cena nemainītos. Piemēram, SIA „SAVIBALTS” ar (...) noslēgtā *Priekšlīguma* 2.1. apakšpunktā minētā dzīvokļa būvprojektā norādītā platība ir 34,50 m², savukārt *Priekšlīguma*

4.1. apakšpunktā norādīta dzīvokļa kopējā pirkuma cena – Ls 17 250 apmērā. Tādējādi secināms, ka ar *Priekšlīguma* 4.7. apakšpunktu SIA „SAVIBALTS” ir atrunājusi savas tiesības paturēt samaksu par līdz pat 7% no patērētājs samaksātās naudas summas par kopējo *Priekšlīgumā* norādīto dzīvokļa platību, kas konkrētajā gadījumā sastāda aptuveni Ls 1207.50.

No *Priekšlīgumu* 4.7. apakšpunkta izriet, ka nekustamā īpašuma pirkuma maksa pēc inventarizācijas nemainītos arī tādā gadījumā, ja inventarizācijas lietas ietvaros konstatētā platība būtu mazāka par 2003.gada 9.maija Rīgas pilsētas būvvaldē akceptētā būvprojektā paredzētās. Sakarā ar *Sūdzībām* 2005.gada 30.septembra vēstulē Nr. 2/05 – 6169 *PTAC* tika lūdzis Valsts Būvinspekcijas viedokli attiecībā uz *Priekšlīgumu* 2.2., 4.7. apakšpunktu atbilstību *PTAL* noteiktajam. 2005.gada 17. oktobrī *PTAC* saņēma Valsts Būvinspekcijas atbildes vēstuli, kurā norādīts, ka būvniecības nozari reglamentējošie normatīvie akti nosaka, ka ekspluatācijā pieņemamas būves atbilstoši akceptētajam būvprojektam, kā arī norādīts, ka vispārīgie būvnoteikumi pieļauj izdarīt izmaiņas būvdarbu laikā akceptētā būvprojektā (Latvijas Republikas Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr. 112 *Vispārīgie būvnoteikumi* 4.10. nodaļa paredz izmaiņu veikšanu akceptētā būvprojektā), kā rezultātā ir iespējama platības maiņa.

Saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu *Priekšlīgumu* 2.2. un 4.7. apakšpunkti ir pretrunā ar labticīguma prasībām, jo "*Labas ticības princips nozīmē to, ka katram savas subjektīvās tiesības jāīsteno un subjektīvās tiesības jāizpilda, ievērojot citu personu pamatotās intereses*" (*Balodis K. Labas ticības principa loma mūsdienu Latvijas civiltiesībās. Likums un Tiesības. 2002, Nr. 9.*). Tādējādi *Priekšlīgumu* 2.2., 4.7. apakšpunkti saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta trešās daļas 1.punktu ir vērtējami kā netaisnīgi līguma noteikumi, jo tie patērētājus nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām.

2. *Priekšlīgumu* 5.3. apakšpunkts nosaka, ka „*PĀRDEVĒJS apliecina, ka būvdarbu garantijas termiņš ir 24 (divdesmit četri) mēneši no NAMA pieņemšanas ekspluatācijā dienas. PĀRDEVĒJS apņemas būvdarbu garantijas termiņa laikā PIRCĒJA noteiktā saprātīgā termiņā uz sava rēķina nodrošināt visu un jebkuru ĪPAŠUMAM vai NAMAM atklājušos trūkumu novēršanu*”.

Saskaņā ar *PTAL* 16.panta pirmo daļu "*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*". Atbilstoši *PTAL* 16.panta otrajai daļai "*Garantijā norāda, ka patērētājam ir noteiktas tiesības saskaņā ar normatīvajiem aktiem un ka garantija šīs tiesības neietekmē. Ja garantija neatbilst šiem noteikumiem, tas neietekmē garantijas derīgumu un patērētājs ir tiesīgs pieprasīt, lai garantija tiktu izpildīta*".

No *PTAL* 16.panta otrās daļas izriet, ka ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam ir tiesības pašam noteikt garantijas termiņu, ievērojot *PTAL* 16.panta ceturtās daļas noteikumus, ka pārdevējs nav tiesīgs samazināt ražotāja dotās garantijas apjomu un saīsināt tās termiņu. Savukārt no *PTAL* 16.panta pirmās daļas izriet, ka par garantiju uzskatāmas tikai tās saistības, ko pārdevējs, ražotājs vai pakalpojuma sniedzējs dotajā garantijas termiņā uzņemas papildus tam, ko patērētājs ir tiesīgs prasīt no pārdevēja, ražotāja vai pakalpojuma sniedzēja, atsaucoties uz *PTAL* (papildus uzņemas veikt darbības,

pakalpojums, ko neparedz *PTAL*). Konkrētajā gadījumā no *Priekšlīgumu 5.3.* apakšpunkta izriet, ka SIA „SAVIBALTS” ar konkrēto *Priekšlīgumu* apakšpunktu nav uzņēmusies nekāda veida papildus saistības, kas nav paredzētas *PTAL 28.pantā*. Tādējādi sakarā ar to, ka SIA „SAVIBALTS” *Priekšlīgumu 5.3.* apakšpunktā nav uzņēmis nekādas papildus saistības, tad par korektu nav uzskatāma pašreizējā apakšpunkta redakcija.

3. Attiecībā uz *Priekšlīgumu 10.2.* apakšpunktu, kas nosaka, ka „*PUSES apliecina, ka viņiem saprotams šī līguma saturs, līgumā lietoto jēdzienu un formulējumu nozīmi un līgums pilnībā apliecina PUŠU gribu un vienošanos*”, *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL 6.panta* piektā daļā noteikto – līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus. Turklāt tiesību doktrīnā pastāv viedoklis, ka standartnoteikumi (tipveida līgumu noteikumi) vienmēr uzskatāmi par neapspriestiem, tādēļ standartnoteikumu piemērošanas gadījumā faktiski nav nekādas juridiskās iespējas izvairīties no *PTAL* (un tā noteikumos ietvertās direktīvas 93/13/EEK *Par netaisnīgiem līguma noteikumiem patērētāju līgumos*) piemērošanas. Ja apspriešana ir formāla, piemēram, personas paraksts līgumā, tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu *PTAL* izpratnē. SIA "SAVIBALTS" *PTAC* sniegtajā paskaidrojumā nav pierādījusi *Priekšlīgumu* un *Līgumu* noteikumu apspriešanas faktu, tādējādi *Priekšlīgumi* uzskatāmi par neapspriestiem. Turklāt arī *Patērētāju Sūdzībās* norādījuši uz faktu, ka SIA „SAVIBALTS” nav ņēmusi vērā *Patērētāju* priekšlikumus attiecībā uz atsevišķu līgumu noteikumu redakciju maiņu.

Tādējādi *PTAC Priekšlīgumu 10.2.* apakšpunktu saskaņā ar *PTAL 6.panta* trešo daļu un piekto daļu vērtē kā netaisnīgu līguma noteikumu.

Attiecībā uz *PTAC Sūdzībās* izteikto lūgumu veikt *Līgumu* noteikumu izvērtēšanu, *PTAC* norāda, ka *PTAC* rīcībā ir nonākusi informācija, ka *Patērētāju* un SIA „SAVIBALTS” starpā ir noslēgti pirkuma līgumi par nekustamā īpašuma iegādi, līdz ar to *PTAC Sūdzībām* pievienoto pirkuma līguma projektos ietvertu līguma noteikumu izvērtēšanu vērtē kā nelietderīgu.

Aicinām *Patērētājus* vērsties *PTAC* ar noslēgto pirkuma līgumu, lai *PTAC* būtu iespējams izvērtēt tajos iekļauto līguma noteikumu atbilstību *PTAL*.

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *PTAL 5.panta* otrās daļas 5.punktu, 6.panta trešo daļu, trešās daļas 1.punktu, piekto daļu, 16.panta pirmo daļu un otro daļu un pamatojoties uz *PTAL 25.panta* ceturtās daļas 6.punktu un astotās daļas 1.punktu un desmito daļu, *Patērētāju* tiesību aizsardzības centrs

pieprasa:

1. mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās brīža grozīt 2.2., 4.7., 5.3., 10.2. apakšpunktus SIA „SAVIBALTS” citiem patērētājiem piedāvātajos līgumu projektos;
2. sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi līdz 2005.gada 6.februārim atbilstoši *PTAL 25.panta* desmitās daļas noteikumiem.

Saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma 70.panta* pirmo daļu, 76.panta pirmo daļu un otro daļu, 79.panta pirmo daļu un *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 25.panta* pirmo daļu

šo administratīvo aktu var apstrīdēt Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātam, iesniedzot iesniegumu *PTAC*.

Direktore

(paraksts)

B.Vītoliņa

(zīmogs)

IZRAKSTS PAREIZS

(...)