

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 „Saules Dzīve”

Reģ.Nr.40003554391

Ieriķu ielā 15/3

Rīgā, LV – 1084

(..)

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem
Rīgā

2008.gada 12.jūnijā

Nr.24-lg

[1] Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) (..) saņemts (..) (turpmāk – *Patērētāja*) iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) saistībā ar SIA „Saules Dzīve” (turpmāk – *Sabiedrība*) (..) gada (..) noslēgto Pirkuma priekšlīgumu par nekustamā īpašuma – dzīvokļa īpašuma iegādi (turpmāk – *Līgums*). *Iesniegumā* minēts, ka *Patērētāja* iesniegusi *Sabiedrībai* iesniegumu par atteikšanos no *Līguma* noslēgšanas, lūdzot atmaksāt viņai samaksāto priekšapmaksu. *Patērētāja Iesniegumā* norādījusi, ka viņa vēlas izbeigt *Līgumu* un ka viņa nevēlas noslēgt ar *Sabiedrību* Pirkuma līgumu un Apsaimniekošanas līgumu. *Iesniegumā* minēts, ka *Patērētāja* 2008.gada 30.janvārī nosūtījusi *Sabiedrībai* iesniegumu, kurā paziņojusi, ka nevēlas slēgt pirkuma līgumu par dzīvokļa īpašuma iegādi, un pieprasījusi atmaksāt viņai samaksāto avansa summu. *Iesniegumā* izteikts lūgums *PTAC* izvērtēt *Līgumu*, kā arī Pirkuma līguma projekta un Ēkas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma projekta noteikumu atbilstību patērētāja tiesībām.

[2] 2008.gada 11.martā *PTAC* nosūtīja *Patērētājam* vēstuli Nr.21-04/2149-K-54, kurā lūdza viņu sniegt informāciju par iemesliem *Līguma* laušanai, kā arī sniegt informāciju par *Līguma* noteikumu savstarpēju apspriešanu. 2008.gada 31.martā *PTAC* saņēma *Patērētājas* 2008.gada 28.marta vēstuli, kurā minēts, ka *Sabiedrība* ir nokavējusi termiņu dzīvojamās mājas nodošanai ekspluatācijā un ierakstīšanai Zemesgrāmatā. *Patērētāja* norādījusi, ka dzīvojamā māja ekspluatācijā tika nodota pēc 2007.gada 1.decembra, kas ir atkāpšanās no *Līguma* 2.2.punkta. Tāpat *Patērētāja* minējusi, ka dzīvokļa īpašums, par kuru viņai tika piedāvāts parakstīt Pirkuma līgumu, izrādījās par 1,25 kvadrātmetriem lielāks nekā tika noteikts *Līgumā*, tādējādi *Patērētāja* tika nostādīta situācijā, kad viņai būtu jāpalielina savas kredītsaistības. *Patērētāja* arī norādījusi, ka *Sabiedrība*, aicinot viņu parakstīt *Līgumu*, devusi *Patērētājam* iespēju izteikt savu viedokli, taču rezultātā neviens no argumentiem netika ņemts vērā.

[3] 2008.gada 23.aprīlī *PTAC* saņēma *Sabiedrības* 2008.gada 21.aprīļa paskaidrojumu Nr.IZ-166 (turpmāk – *Paskaidrojums*). *Paskaidrojumā* minēts sekojošais. *Sabiedrība* norāda, ka *Patērētāja* nav ieradusies apspriest *Līguma* noteikumus. 2008.gada 11.janvārī *Sabiedrība* nosūtījusi *Patērētājam* pa elektronisko pastu pēc viņas līguma pirkuma līguma un apsaimniekošanas līguma projektu. Ne elektroniski ne telefoniski nekādi paskaidrojumi no *Patērētājas* netika sniegti. 2008.gada 23.janvārī *Sabiedrība* nosūtījusi *Patērētājam* vēstuli Nr.IZ-15, kurai bija pievienoti dokumenti, kas saistīti ar dzīvojamo māju nodošanu ekspluatācijā, kā arī pirkuma līguma un apsaimniekošanas līguma projekti. Minētajā vēstulē tika norādīts, ka, ja *Patērētājam* ir kādi labojumi nosūtītajos dokumentu projektos, tad viņa ir lūgta par to informēt *Sabiedrību*. *Sabiedrība* norādījusi, ka *Iesniegumā Patērētāja* nav minējusi *Līguma* izbeigšanas iemeslus, kā arī nav norādījusi, kādas pretenzijas viņai ir pret pirkuma līguma un apsaimniekošanas līguma projektiem, kaut gan *Sabiedrības* 2008.gada 23.janvāra vēstulē Nr.IZ-15 *Sabiedrība* lūdza viņai to darīt zināmu.

Attiecībā par *Līguma* 5.2.punkta noteikumu *Paskaidrojumā* minēts, ka minētajā līguma noteikumā ar pircēja vainu vai nolaidību tiek saprasts tas, ka pircējs nepamatoti neierodas parakstīt pirkuma līgumu (kā konkrētajā gadījumā), nevēlas kārtot aizdevumu (ja dzīvokli iegādājas par bankas līdzekļiem) u.tml. gadījumi.

Attiecībā par *Līguma* 5.5.punkta noteikumu *Sabiedrība* norādījusi, ka minētais noteikums ietverts līgumā, jo pircējam ļoti bieži ir problēmas uzreiz pie pirkuma līguma noslēgšanas samaksāt pilnu pirkuma maksu, kā arī noformēt aizdevumus dzīvokļa iegādei. Šādā gadījumā *Sabiedrība* parasti neizbeidz noslēgto pirkuma priekšlīgumu un atļauj pircējam kārtot ilgāk dokumentus, bet tai pašā laikā lūdz apmaksāt visus komunālos pakalpojumus par šo laika periodu par attiecīgo dzīvokli. Piemēram, kad pircējam dots termiņš līdz pat 30 dienām aizdevuma saņemšanai bankā un starpbanku vienošanās noslēgšanai, uzskatāmi redzams arī klāt pievienotajā noslēgtajā pirkuma līgumā ar citu pircēju.

Attiecībā par Pirkuma līguma projekta 8.2.punkta noteikumu *Sabiedrība* norādījusi, ka šajā gadījumā līgumsoda apmērs *Patērētājam* būtu LVL 258,13. Šādu līgumsodu *Sabiedrība* iekļāvusi, jo *Sabiedrība* rēķinās ar to, ka par attiecīgo dzīvokli ir noslēgts priekšpirkuma līgums un atbilstoši tā nosacījumiem pirkums līgums ir jānoslēdz noteiktā termiņā un šajā termiņā *Sabiedrība* vēlas atmaksāt arī aizdevumu finansējošajai bankai. Savukārt, ja aizdevums netiek atmaksāts noteiktā termiņā, tad ir jāmaksā līgumsods, pasliktinās *Sabiedrības* kredītvēsture, kā arī banka var izbeigt aizdevuma līgumu, pieprasot visa aizdevuma atmaksu pirms termiņa. Papildus norādīts, ka *Sabiedrībai* ir jāmaksā arī nekustamā īpašuma nodoklis, kā arī jāveic īpašuma apsaimniekošana par saviem līdzekļiem par to laiku, kad jau bija paredzēta attiecīgā dzīvokļa realizēšana.

Attiecībā par Pirkuma līguma projekta 8.4.punkta noteikumu *Paskaidrojumā* minēts, ka tajā ietvertais līgumsods iekļauts šādu apsvērumu dēļ: 1) lai veicinātu dzīvokļu īpašnieku pēc iespējas ātrāk pabeigt dzīvokļos remontu, kas pretējā gadījumā var radīt neērtības pārējiem dzīvokļu īpašniekiem un apsaimniekotājam, kam jāuzkopj koplietošanas telpas; 2) 6 mēnešus pēc visu pirkuma līgumu noslēgšanas plānots veikt kosmētisko remontu koplietošanas telpās. Strādniekiem, nesot uz dzīvokli celtniecības materiālus, liulgabarīta mēbeles, bieži tiek bojāts koplietošanas telpās veiktais remonts. Pēc 6 mēnešiem šādu situāciju *Sabiedrība* vēlas izslēgt, lai nebūtu jāveic jauns kosmētiskais remonts.

Attiecībā par Pirkuma līguma projekta 9.1.punkta noteikumu *Sabiedrība* minējusi, ka šāds līguma noteikums *Patērētājam* nosūtītajā pirkuma līguma projektā ir ietverts kļūdaini, arī iepriekš parakstītajā *Līgumā* ar *Patērētāju* šāds līguma noteikums bija izslēgts. *Sabiedrība* norādījusi, ka visiem pircējiem, kuri no pirkuma līguma un apsaimniekošanas līguma vēlējās svītrot šķīrējtiesas klauzulu, tā tika izslēgta un nepieciešamības gadījumā *Sabiedrība* var nodot *PTAC* šādu pirkuma līgumu un apsaimniekošanas līgumu kopijas.

Attiecībā par Ēkas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma projekta 3.2.punkta noteikumu *Paskaidrojumā* minēts, ka *Sabiedrība* uzskata, ka minētajā līguma noteikumā ir ietverts pamatojums maksas paaugstināšanai – vidējo patēriņa cenu līmeņa pieaugums LR salīdzinājumā ar iepriekšējo kalendāro gadu.

Attiecībā par *Patērētājas* 2008.gada 28.marta vēstulē *PTAC* minēto *Sabiedrība* norādījusi, ka *Sabiedrība* ēku ekspluatācijā nodevusi 2007.gada 13.decembrī un ierakstīja zemesgrāmatā 2007.gada 28.decembrī. Atsaucoties uz *Līguma* 2.2.punktā noteikto, *Sabiedrība* norāda, ka tā ir iekļāvusies minētajā līguma punktā noteiktajā termiņā un kavējums nav pārsniedzis 60 dienas. *Sabiedrība* arī norādījusi, ka *Patērētāja* ne reizi nav ieradies apspriest pirkuma līguma nosacījumus, kā arī par savām pretenzijām nav informējusi *Sabiedrību* rakstiski. *Sabiedrība* norādījusi, ka tā nevienam pircējam nav atteikusi samazināt pirkuma cenu, ja dzīvokļa reālā platība izrādās lielāka nekā projektētā, ko pierāda noslēgtie pirkuma līgumi ar citiem dzīvokļu īpašniekiem, kas pievienoti *Paskaidrojuma* pielikumā. *Paskaidrojumā* arī minēts, ka *Sabiedrība* var pierādīt, ka pirkuma līgumi ar citiem pircējiem ir apspriesti, gan elektroniski, gan pa telefonu un tajos ir izdarītas visas pircējus interesējošās izmaiņas, ja vien pircējs ir vēlējis apspriest pirkuma līguma un apsaimniekošanas līguma nosacījumus un vēlējis kontaktēties ar *Sabiedrību*.

[4] 2008.gada 26.maijā *PTAC* saņēma *Patērētājas* 2008.gada 26.maija vēstuli, kurā minēts sekojošais. *Patērētāja* norādījusi, ka kopš 2008.gada 11.janvāra telefoniski ir informējusi *Sabiedrību*, ka *Līgums* no viņas puses tiek lauzts, jo *Sabiedrība* nav izpildījusi saistības, kuras tā uzņēmusies *Līguma* 2.2.punktā. *Patērētāja* norādījusi uz *Līguma* 2.3.punkta noteikumu, kurā iekļauta atruna, ka viņai kā pircējai nav tiesību mainīt līguma noteikumus. *Patērētāja* uzskata, ka *Līguma* 5.4.punktā ietvertais nokavējuma termiņš ēkas nodošanai ekspluatācijā ir pārāk garš. Tāpat *Patērētāja* ir atsaukusies uz *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumiem, norādot, ka *Sabiedrība* nav iesniegusi pierādījumus par *Līgumu* apspriešanu. Vienlaikus *Patērētāja* lūgusi atzīt *Līguma* 5.4.punktā noteikto atrunu par kavēšanos līdz 60 dienām par spēkā neesošu.

Izskatot un izvērtējot lietā esošos materiālus, ***PTAC* secina:**

[5] Saskaņā ar *PTAL* 1.panta 3.punktu (..) līgumattiecībās, kas izriet no *Līguma*, ir atzīstama par „patērētāju”, savukārt *Sabiedrība* saistībā ar *Līgumu*, pamatojoties uz *PTAL* 1.panta 5.punktā noteikto, ir atzīstama par „pārdevēju”.

[6] *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 4.un 6.punkts pilnvaro *PTAC* attiecīgi izskatīt „par patērētāju tiesību pārkāpumiem saņemtos patērētāju iesniegumus”, kā arī veikt „patērētāju tiesību ievērošanas uzraudzību 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”.

[7] 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 pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem. 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.

[8] Lai arī *Līgumu Patērētāja* ir parakstījusi, tomēr *PTAL* ir paredzēti izņēmumi no vispārējiem līgumu noslēgšanas noteikumiem: līguma netaisnīgs 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 (Skat., Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedums lietā Nr.C30519003, SKA-59 motīvu daļas 14.punktu).

Saskaņā ar *PTAL* 6.panta piekto daļu, „*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.

Pie tam *PTAL* 6.panta sestajā daļā noteikts, ka „*ja ir apspriesti atsevišķi līguma noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi*”.

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*”. *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumi uzliek pierādīšanas pienākumu pakalpojuma sniedzējam gadījumos, kad pastāv domstarpības par to, vai attiecīgie līguma noteikumi ir vai nav savstarpēji apspriesti. Tādējādi *Sabiedrībai* kā pārdevējai ir pienākums pierādīt, ka *Līguma* noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar *Patērētāju*.

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.

PTAC konstatē, ka *Sabiedrība* nav iesniegusi pierādījumus, kas apliecinātu *Līguma* noteikumu savstarpēju apspriešanu ar *Patērētāju*, kā to nosaka *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumi. Līdz ar to *PTAC* secina, ka *Līguma* noteikumi nav savstarpēji apspriesti ar *Patērētāju*.

[9] **Līguma 5.3.punkta noteikums** paredz, ka „*Ja Pircējs vēlas lauzt šo priekšlīgumu un laušanas iemesls nav saistīts ar Pārdevēja līgumsaistību neizpildīšanu, Pircējs līgumsoda kārtā zaudē samaksāto avansu*”.

PTAC secina, ka no *Līguma* 5.3.punkta noteikuma izriet, ka, ja *Patērētāja* atkāpjas no *Līguma*, tad *Sabiedrība* patur *Patērētāja*s samaksāto avansa summu. Savukārt minētajā noteikumā nav paredzētas līdzvērtīgas tiesības *Patērētājam*, proti, saņemt ekvivalentu summu, ja *Sabiedrība* atkāpjas no *Līguma*.

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. *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punktu netaisnīgs līguma noteikums ir tāds, 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*”.

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *PTAL* 5.panta trešās daļas 5.punktu, 6.panta trešās daļas 1.punktu, 6.panta trešās daļas 10.punktu *Līguma* 5.3.punkts ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

[10] **Līguma 5.2.punkta noteikums** paredz, ka „*Gadījumā, ja Pircējs pēc mājas nodošanas ekspluatācijā un tās ierakstīšanas Zemesgrāmatā atsakās noslēgt ar Pārdevēju Nekustamā īpašuma pirkuma līgumu un/vai dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu, vai šie līgumi netiks parakstīti 30 dienu laikā no Pārdevēja saistību, minēto šī Priekšlīguma 2.2.punktā, izpildīšanas brīža Pircēja vainas vai nolaidības dēļ, Pārdevējs ir tiesīgs vienpusēji lauzt šo priekšlīgumu, bet Pircējs līgumsoda kārtā zaudē samaksāto avansa summu*”.

Līguma 5.4.punkta noteikums paredz, ka „*Gadījumā, ja Pārdevējs nav izpildījis šī līguma 2.2.punktā minētās saistības, un aizkavēšanās pārsniedz 60 dienas vai nenoslēdz ar Pircēju Nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, Pircējs ir tiesīgs vienpusēji lauzt šo Priekšlīgumu, bet Pārdevējs apņemas atgriezt Pircējam saņemto avansa summu piecu dienu laikā no pieprasījuma saņemšanas*”.

No *Līguma* 5.2.punkta noteikumiem izriet, ka *Patērētājam* ir jāmaksā līgumsods avansa maksas apmērā, ja viņa pēc mājas nodošanas ekspluatācijā un tās ierakstīšanas Zemesgrāmatā atsakās noslēgt ar *Sabiedrību* nekustamā īpašuma pirkuma līgumu un/vai dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu, vai šie līgumi netiks parakstīti 30 dienu laikā no *Sabiedrības* saistību, minētu šī *Līguma* 2.2.punktā, izpildīšanas brīža *Patērētāja* vainas vai nolaidības dēļ. Savukārt no *Līguma* 5.4.punkta noteikuma izriet, ka, ja *Sabiedrība* nav izpildījusi šī līguma 2.2.punktā minētās saistības, un aizkavēšanās pārsniedz 60 dienas vai nenoslēdz ar *Patērētāju* nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, *Patērētāja* ir tiesīga vienpusēji lauzt priekšlīgumu, bet *Sabiedrība* apņemas atgriezt *Patērētājam* saņemto avansa summu piecu dienu laikā no

pieprasījuma saņemšanas. Tādējādi *Patērētājam* nav paredzēta iespēja saņemt līgumsodu avansa maksas apmērā, ja *Sabiedrība* nenoslēdz ar *Patērētāju* nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, tādējādi nostādot *Patērētāju* savu interešu aizsardzībai būtiski neizdevīgākā stāvoklī salīdzinājumā ar *Sabiedrību*.

PTAC norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 5.panta pirmās daļas noteikumiem „Līgumos, ko patērētājs slēdz ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju, līgumslēdzējam 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. *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu netaisnīgs līguma noteikums ir tāds, kas ir pretrunā ar *PTAL* 5.pantu.

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *PTAL* 5.panta trešās daļas 5.punktu, 6.panta trešās daļas 1.punktu *Līguma* 5.2.punkts daļā, kas paredz, ka „*Pircējs līgumsoda kārtā zaudē samaksāto avansa summu*” ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

[11] **Līguma 5.5.punkta noteikums** paredz, ka „*Gadījumā, ja šis priekšlīgums netiks lauzts mājas nodošanas ekspluatācijā dienā, sākot ar 15 (piecpadsmito) dienu pēc mājas nodošanas ekspluatācijā Pircējs apmaksā rēķinus par sniegtiem komunālajiem pakalpojumiem un Nekustamā īpašuma kopīpašumā esošas daļas apsaimniekošanas pakalpojumus neatkarīgi no tā, vai pirkuma līgumi tika parakstīti, vai nē*”.

PTAC norāda, ka minētais *Līguma* noteikums var radīt situāciju, ka patērētājam var būt jāmaksā rēķini par nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pakalpojumiem, ja patērētājs, piemēram, nav noslēgusi vēl pirkuma līgumu un līdz ar to vēl nekustamajā īpašumā nedzīvo, kas ir pretrunā ar labticīguma prasībām. Minētais noteikums paredz, ka – „*neatkarīgi no tā, vai pirkuma līgumi tika parakstīti, vai nē*”. Saskaņā ar *PTAL* 4.panta trešās daļas noteikumiem „*Patērētājam nav pienākums pieņemt preci vai pakalpojumu un samaksāt cenu par preci vai pakalpojumu, ja prece ir piegādāta vai pakalpojums sniegts, patērētājam neizdarot pasūtījumu*” *PTAC* norāda, ka *Līguma* 5.5.punktā nav ietverta atruna, ka patērētājam (pircējam) ir jāmaksā par sniegtajiem komunālajiem pakalpojumiem un nekustamā īpašuma kopīpašumā esošās daļas apsaimniekošanas pakalpojumiem, ja patērētājs (pircējs) dzīvo attiecīgajā nekustamajā īpašumā, tādējādi patērētājs tiek nostādīts savu interešu aizsardzībai būtiski neizdevīgākā stāvoklī nekā *Sabiedrība*. Balstoties uz iepriekš minēto un pamatojoties uz *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta trešās daļas 1.punktu, *Līguma* 5.5.punkta noteikums ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

[12] **Līguma 6.3.punkta noteikums** paredz, ka „*Pircējam ir tiesības nodot šajā Priekšlīgumā noteiktās tiesības un pienākumus trešajām pusēm, tikai rakstiski to saskaņojot ar Pārdevēju. Šāda tiesību nodošana trešajām personām iespējama tikai pilnībā pārņemot visas tiesības un pienākumus, kas minēti šī priekšlīgumā un tā pielikumos. Tiesību nodošana iespējama tikai parakstot šī priekšlīguma atcēlēju līgumu un vienlaicīgo jauna priekšlīguma parakstīšanu, ieskaitot jaunieguvējam bijuša pircēja samaksāto avansu, kā arī samaksājot Pārdevējam līgumsodu par atkāpšanos no līgumsaistībās 5 (piecu) procentu apmērā no Dzīvokļa pirkuma maksas, izejot no viena dzīvokļa kvadrātmetra cenas, minētas šī līguma 2.5.punktā, un Dzīvokļa projekta platības (vai inventarizācijas platības, ja tā ir zināma)*”.

No *Līguma* 6.3.punkta noteikuma izriet, ka *Patērētājam* jāmaksā līgumsods 5% apmērā no dzīvokļa pirkuma maksas, ja viņa nodot šajā *Līgumā* noteiktās tiesības un pienākumus trešajām pusēm. Saskaņā ar Pirkuma līguma projekta 3.1.punkta noteikumiem dzīvokļa pirkuma maksa *Patērētājam* sastāda LVL 51625,00. Aprēķinot līgumsoda apmēru, sanāk, ka *Patērētājam* šādā gadījumā būtu jāmaksā naudas summa LVL 2581,25 apmērā. Turklāt līgumsods ir noteikts no dzīvokļa pirkuma kopējās maksas. Tāpat jāņem vērā apstākļi, ka līgumsods tiek piemērots saistībā ar priekšlīgumā noteikto tiesību un pienākumu nodošanu trešajām pusēm, savukārt līgumsoda apmērs tiek noteikts, vadoties nevis no priekšlīguma, bet gan no pirkuma līguma – t.i., dzīvokļa pirkuma maksas, kas paredzēta pirkuma līgumā.

Saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 4.punktu līguma noteikums ir netaisnīgs, ja uzliek patērētājam, kurš neizpilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu. Tiesību zinātnē teikts, ka „nereti līgumsoda apmērs izrādās tāds, kas ekonomiski iznīcina parādnieku. Runa ir par procentos par katru nokavējuma dienu noteiktu līgumsodu.” (Torgāns K. raksts Līgumsoda modernizācijas ceļi. Grām. Saistību izpildes juridiskais nodrošinājums. Latvijas Universitātes Zinātniskie raksti. Rīga, Latvijas Universitāte. 1999.gads, 66.lpp).

PTAC atzīmē, ka saskaņā ar *Civillikuma* 1716.pantu līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību tajā gadījumā, ja viņa šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi, taču līgumsods nav līdzeklis, ar kura palīdzību kreditors ir tiesīgs iedzīvoties uz parādnieka rēķina. Arī civiltiesību doktrīnā valda viedoklis, ka ”Latvijā, vadoties no labiem tikumiem, pārāk lielu līgumsodu varētu atzīt par netaisnu” (K. Torgāns: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.) R: Mans Īpašums, 2000, 225.lpp.). *PTAC*, vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, ņem vērā *PTAL* 5.pantā noteikto līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, no kā izriet, ka, vērtējot līgumsoda apmēru, jāievēro arī labticīguma prasības, kā arī tas, ka līgumsoda apmērs nedrīkst būt tāds, kas nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī, t.i., līgumsods nedrīkst būt nesamērīgi liels. Tāpat, vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, jāvadās no samērīguma kritērija, kas izriet no labas ticības principa, ievērojot, ka ”pie samērīguma noteikšanas jāņem vērā visas kreditora intereses un parādnieka spējas” (K. Torgāns: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.) R.: Mans Īpašums, 2000, 225.lpp.).

Ņemot vērā augstāk minēto, *PTAC* *Līguma* 6.3.punkta noteikumu daļā, kas paredz, ka „līgumsodu par atkāpšanos no līgumsaistībās 5 (piecu) procentu apmērā no Dzīvokļa pirkuma maksas”, vērtē kā neproporcionālu un saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 4.punktu kā netaisnīgu līguma noteikumu.

[13] No lietas apstākļiem izriet, ka *Patērētāja* vēlas lauzt *Līgumu*, nevēloties noslēgt ar *Sabiedrību* Pirkuma līgumu un Ēkas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu. Kā redzams no lietas materiāliem tad 2008.gada 30.janvārī *Patērētāja* ir vērsusies ar savu 2008.gada 29.janvāra iesniegumu pie *Sabiedrības*, norādot, ka nevēlas noslēgt ar *Sabiedrību* pirkuma līgumu par dzīvokļa īpašuma iegādi, lūdzot atmaksāt viņai samaksāto avansa sumu. Tāpat *Patērētāja* savā 2008.gada 28.marta vēstulē *PTAC* ir norādījusi, ka viņa nav ieinteresēta parakstīt pirkuma līgumu par dzīvokļa iegādi ar *Sabiedrību*. *PTAC* informē, ka ir izvērtējis Pirkuma līguma projekta un Ēkas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma projektu atbilstību *PTAL* un pieprasīs *Sabiedrībai* sniegt papildu paskaidrojumu līdz 2008.gada 26.jūnijam.

Papildus *PTAC* norāda, ka lēmums lietā par Pirkuma līguma projekta un Ēkas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma projekta noteikumiem tiks pieņemts pēc *Sabiedrības* papildu paskaidrojuma saņemšanas un izvērtēšanas, par ko *PTAC* Jūs informēs.

Balstoties uz iepriekš minēto un pamatojoties uz *PTAL* 3.panta 2.punktu, 5.panta pirmo daļu, 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, 6.panta otro daļu, 6.panta trešās daļas 1.punktu, 6.panta trešās daļas 4.punktu, 6.panta trešās daļas 10.punktu, 6.panta piekto daļu 6.panta sesto daļu, 6.panta septīto daļu, 25.panta ceturtais daļas 6.punktu, 25.panta astotās daļas 1.punktu, *PTAC* **uzdod:**

- 1) SIA „Saules Dzīve” pārtraukt pildīt ar *Patērētāju* noslēgtajā *Līgumā* netaisnīgo *Līguma 5.2.punkta noteikumu daļā*, kas paredz, ka „*Pircējs līgumsoda kārtā zaudē samaksāto avansa summu*”, **5.3.punkta noteikumu, 5.5.punkta noteikumu, 6.3.punkta noteikumu daļā**, kas paredz „*līgumsodu par atkāpšanos no līgumsaistībās 5 (piecu) procentu apmērā no Dzīvokļa pirkuma maksas*”;
- 2) SIA „Saules Dzīve” pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos šāda satura līguma noteikumus kā *Līguma 5.2.punkta noteikums daļā*, kas paredz, ka „*Pircējs līgumsoda kārtā zaudē samaksāto avansa summu*”, **5.3.punkta noteikums, 5.5.punkta noteikums, 6.3.punkta noteikums daļā**, kas paredz „*līgumsodu par atkāpšanos no līgumsaistībās 5 (piecu) procentu apmērā no Dzīvokļa pirkuma maksas*”, kurus puses nav savstarpēji apspriedušas.
- 3) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** SIA „Saules Dzīve” grozīt patērētājiem piedāvātajos līguma projektos šāda satura līguma noteikumus kā *Līguma 5.2.punkta noteikums daļā*, kas paredz, ka „*Pircējs līgumsoda kārtā zaudē samaksāto avansa summu*”, **5.3.punkta noteikums, 5.5.punkta noteikums, 6.3.punkta noteikums daļā**, kas paredz „*līgumsodu par atkāpšanos no līgumsaistībās 5 (piecu) procentu apmērā no Dzīvokļa pirkuma maksas*”;
- 4) SIA „Saules Dzīve” sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi pirms administratīvā akta lemjošās daļas 3.punktā noteiktā izpildes termiņa beigām atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem (tai skaitā, iesniedzot pārstrādātos patērētājiem piedāvātos līgumu projektus).

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, Kr. Valdemāra ielā 157, LV – 1013.

Direktores vietā

direktores vietniece (paraksts)

B.Liepiņa

(zīmogs)

IZRAKSTS PAREIZS