

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 „Eiro House”
Reģ.Nr.40003614900
Bauskas ielā 147
Rīgā, LV- 1004

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem
Rīgā

2009.gada 5.maijā

Nr.15-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada 29.decembrī saņemts (..) (turpmāk – *Patērētājs*) 2008.gada 19.decembra iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) par 2006.gada 1.novembra priekšlīgumu Nr(..), kas noslēgts starp *Patērētāju* un SIA „Eiro House” par dzīvokļa pirkšanu (turpmāk – *Līgums*).

Iesniegumā izteikts lūgums *PTAC* izvērtēt:

1) vai *Sabiedrības* rīcībā nav saskatāmi *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) pārkāpumi;

2) *Līguma* noteikumu 6.12., 6.13.punktus un 7.2.1.-7.7.punktus, un atzīt par spēkā neesošiem *Līguma* 6.12., 6.13.punktus, 7.4.3.punktu daļā: „*pēc tam, kad pārdevējs ir pārdevis dzīvokļa īpašumu trešajai personai un pārdošanas ietvaros ir saņēmis no tās personas naudas summu, kas ir vienāda ar pircēja samaksātajiem pirkuma maksas avansiem*”, kā arī *Līguma* 7.5., 7.6. un 7.7.punktu.

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

1. 2006.gada 1.novembrī starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* tika noslēgts nekustamā īpašuma pirkuma priekšlīgums Nr(..).

Līguma mērķis ir pirkuma līguma noslēgšana nākotnē par dzīvokļa, kas dzīvojamās mājas projektā iezīmēts kā dzīvoklis ar pagaidu numuru (..), ar kopējo platību 91,4 m², ar novietojumu trešajā stāvā (turpmāk – *Dzīvoklis Nr.1*) un lietošanas tiesību uz autostāvvietu Nr(..), kas atrodas daudzdzīvokļu ēkā Rīgā, Progresas ielā 3, Rīgā, kadastra Nr.0100 093 0080 (turpmāk – *Ēka*) iegādi par pirkuma maksu EUR 174`262,00 (viens simts septiņdesmit četri tūkstoši divi simti sešdesmit divi eiro).

2. 2008.gada 5.martā *Sabiedrība* ar vēstuli Nr.15 informēja *Patērētāju* par *Ēkas* nodošanu ekspluatācijā 2008.gada 22.februārī un uzaicināja *Patērētāju* līdz

2008.gada 11.martam noslēgt darījuma konta līgumu vai līgumu par savstarpējo norēķinu kārtību. Vienlaikus *Sabiedrība* lūdza rakstiski informēt, vai *Patērētājam* būs nepieciešams izmantot aizdevumu *Dzīvokļa* iegādei.

3. 2008.gada 13.martā *Sabiedrība* piedāvāja *Patērētājam* pirkuma līguma projektu par *Dzīvokļa Nr.1* iegādi ar samazinātu pirkuma maksu no EUR 174`262.00 līdz EUR 155`000.00.

4. 2008.gada 14.maijā *Sabiedrība* piedāvāja *Patērētājam* noslēgt *Līguma* grozījumus, par *Līguma* priekšmeta un cenas izmaiņām. *Līguma* grozījumos paredzēts, ka jaunais *Līguma* mērķis būs pirkuma līguma noslēgšana nākotnē par dzīvokļa, kas dzīvojamās mājas projektā iezīmēts kā dzīvoklis ar pagaidu numuru (..), ar kopējo platību 83,4 m², ar novietojumu trešajā stāvā (turpmāk – *Dzīvoklis Nr.2*) un lietošanas tiesību uz autostāvvietu Nr.(..) un uz zemes gabala esošo virszemes autostāvvietu Nr.(..), kas atrodas daudzdzīvokļu ēkā Rīgā, Progresas ielā 3, Rīgā, kadastra Nr.0100 093 0080 (turpmāk – *Ēka*) iegādi par pirkuma maksu EUR 167`000,00 (viens simts sešdesmit septiņi tūkstoši eiro).

5. 2008.gada 15.maijā *Sabiedrība* piedāvāja *Patērētājam* pirkuma līguma projektu par *Dzīvokļa Nr.2* iegādi par pirkuma maksu EUR 167`000.00.

6. 2008.gada 28.maijā *Sabiedrība* saņēma *Patērētāja* iesniegumu „*Par atkāpšanos no līguma un avansa maksājuma atmaksu*”. Iesniegumā *Patērētājs* norāda, ka viens no svarīgākajiem iemesliem *Līguma* slēgšanai ar *Sabiedrību* bija *Ēkas* nodošanas ekspluatācijā termiņš līdz 2007.gada 1.novembrim (*Līguma* 4.2.punkts), kas varēja tikt pagarināts par diviem mēnešiem (*Līguma* 6.1.punkts) līdz 2008.gada 1.janvārim. Ņemot vērā, ka *Sabiedrība* nenodeva *Ēku* ekspluatācijā *Līgumā* noteiktajā laikā, *Patērētājs*, ievērojot, ka *Sabiedrība* neinformēja par ekspluatācijā nodošanas termiņa aizkavēšanos un *Patērētājs* bija spiests meklēt citu dzīvojamo telpu, pamatojoties uz *Līguma* 7.2.1.punktu, kas nosaka, ka *Patērētājam* ir tiesības atkāpties no *Līguma* gadījumā, ja mājas nodošanas ekspluatācijā termiņš ir pagarināts vairāk kā par diviem mēnešiem, paziņoja *Sabiedrībai* par savu atkāpšanos no *Līguma* un lūdza nekavējoties atmaksāt iemaksāto avansu EUR 26`139,30 apmērā.

7. 2008.gada 3.jūnijā ar vēstuli Nr.37 *Sabiedrība* sniedza *Patērētājam* atbildi, kurā norādīja, ka *Līguma* 4.2.punktā minētais termiņš „*nav stingri noteikts termiņš, kad māja tiks nodota ekspluatācijā, bet ir tikai plānotais nodošanas ekspluatācijā termiņš.*” *Sabiedrība* atzīmē *Līguma* 2.1.4.punktu, kas norāda *Patērētāja* apliecinājumu, ka viņš apzinās, ka *Ēkas* būvniecība ir sarežģīts un ilgstošs process, kurš nav atkarīgs tikai no *Sabiedrības*, tāpēc termiņu *Ēkas* nodošanai ekspluatācijā ir iespējams noteikt tikai aptuveni.

Sabiedrība norāda, ka atkāpšanās uz *Līguma* 7.2.1.punkta pamata iespējama tikai iestājoties diviem nosacījumiem – plānotais *Ēkas* nodošanas ekspluatācijā termiņš ir pagarināts vairāk kā par diviem mēnešiem un pagarinājumā ir vainojama *Sabiedrība*. *Sabiedrība* atzīmē, ka ir pielikusi visas pūles, lai *Ēka* tiktu nodota ekspluatācijā paredzētajā termiņā, līdz ar to nav konstatējama *Sabiedrības* vaina ekspluatācijas termiņa nokavējumā.

Sabiedrība atzīmē, ka līdz pat 2008.gada 28.maija iesniegumam *Patērētājs* netika informējis *Sabiedrību* par vēlēšanos atkāpties no *Līguma*, kā arī nesniedza atbildi uz *Sabiedrības* vēstulē Nr.15 norādīto informāciju. *Sabiedrība* uzsver, ka

Patērētāja darbība un mutiski izteiktie apgalvojumi liecināja par vēlmi iegādāties dzīvokļa īpašumu, ko pierāda fakts, ka *Patērētājs* noteiktu laiku *Ēkā* dzīvoja.

Vienlaikus *Sabiedrība* informē, ka ir aprēķinājusi līgumsodu par *Patērētāja* saistību neizpildi, kā arī paziņo, ka atkāpjas no *Līguma*, pamatojoties uz *Līguma* 7.3.4.punktu.

8. 2008.gada 4.jūlijā *Patērētājs* sniedza atbildi uz *Sabiedrības* 2008.gada 3.jūnija vēstuli Nr.37, kurā norādīja, ka dzīvokļa īpašuma pirkuma līgumos, kurus *Sabiedrība* piedāvāja (13.03.2008 Nr.2008/(..) un 15.05.2008 Nr.2008/(..); turpmāk –*Projekti*), noteiktā dzīvokļa iegādes kārtība atšķirās no *Līgumā* noteiktās kārtības. Līdz ar to *Patērētājam* nav pieņemama *Projektos* norādītā samaksas kārtība, neizmantojot norēķiniem darījuma kontu, kā arī nav pieņemams, ka *Projektos* atšķirībā no *Līguma* nostiprinājuma līguma parakstīšanas termiņš atšķirās par 55 dienām. Vienlaikus *Patērētājs* norāda uz *Līguma* 4.1.punktu, kas paredz, ka pirkuma līguma paraksta septiņu darba dienu laikā no dienas, kad būs izpildīti *Līguma* 4.1.punkta apakšpunktos minētie pienākumi. Tā kā *Patērētājam* netika iesniegts neviens no augstāk minēto darbību apliecinājošiem dokumentiem, *Patērētājam* nebija nekāda pamata parakstīt dzīvokļa īpašuma pirkuma līgumu. Papildus *Patērētājs* atkārtoti pieprasa atmaksāt iemaksāto avansu piecu darba dienu laikā.

9. 2008.gada 15.jūlijā *Sabiedrība* ar vēstuli Nr.41 sniedza atbildi *Patērētājam* uz 2008.gada 4.jūlija vēstuli, kurā atkārtoti norādīja, ka ir atkāpusies no *Līguma*, pamatojoties uz *Līguma* 7.3.4.punktu. Vienlaikus *Sabiedrība* norāda, ka saskaņā ar *Līguma* 6.13.punktu *Patērētājam* ir pienākums maksāt līgumsodu. Līdz ar to *Sabiedrība* atkārtoti aicina *Patērētāju* samaksāt līgumsodu līdz 2008.gada 23.jūlijam.

10. 2008.gada 14.augustā *Patērētājs* sniedza atbildi uz *Sabiedrības* 2008.gada 15.jūlija vēstuli Nr.41, kurā norādīja, ka *Sabiedrība* nav iesniegusi *Patērētājam* pierādījumus par *Līguma* 4.1.punkta izpildi, līdz ar to nevarēja arī iestāties *Līguma* 5.7.punktā noteiktais pienākums parakstīt darījuma konta līgumu. Ievērojot to, ka *Sabiedrība* neizpildīja *Līguma* 4.1., 5.7. un 5.9.punktos noteiktos pienākumus, kā arī pārkāpa *Līguma* 4.2.punktu, *Patērētājs*, pamatojoties uz *Līguma* 7.2.1.punktu, atkārtoti vēstulē norāda, ka uztur 2008.gada 21.maija vēstulē izteikto paziņojumu par atkāpšanos no *Līguma* un prasību par iemaksātā avansa atgriešanu.

11. 2008.gada 28.augustā *Sabiedrība* ar vēstuli Nr.47 sniedza atbildi *Patērētājam*, kurā norādīja, ka no savas puses ir izpildījusi *Līgumā* noteiktās prasības darījuma konta līguma noslēgšanai. Vienlaikus *Sabiedrība* norāda, ka ir neizpratnē par to, ka *Patērētāja* vēstulē izteiktie apgalvojumi netika darīti zināmi *Sabiedrībai* uzreiz pēc 2008.gada 5.marta paziņojuma Nr.15 saņemšanas. *Sabiedrība* atgādina, ka ar 2008.gada 3.jūnija vēstuli Nr.37 ir informējusi *Patērētāju* par atkāpšanos no *Līguma*.

12. 2008.gada 29.decembrī *PTAC* saņēma *Patērētāja* Iesniegumu.

13. Izvērtējot *Iesniegumā* minētos apstākļus un *Līguma* noteikumus, *PTAC* 2009.gada 29.janvārī ar vēstuli Nr.21-04/745-G-706 (turpmāk – *Skaidrojuma pieprasījums*) informēja *Sabiedrību* par saņemto *Iesniegumu* un, pamatojoties uz *PTAL* 26.panta otrās daļas noteikumiem un MK 2006.gada 1.augusta noteikumu Nr.632 *Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums* 6.3. un 6.4.apakšpunktu, pieprasīja *Sabiedrībai* sniegt *PTAC* detalizētu rakstveida paskaidrojumu par

Iesniegumā minētajiem apstākļiem. Vienlaikus *PTAC* saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 62.panta pirmās daļas noteikumiem aicināja *Sabiedrību* izteikt rakstiski savu viedokli par *Līguma* noteikumu atbilstību *PTAL* un citu normatīvo aktu prasībām, aicināja sniegt informāciju, vai noslēgtā *Līguma* noteikumi tika apspriesti, iesniedzot attiecīgus pierādījumus, ja noteikumi tika apspriesti, kā arī aicināja *Sabiedrību* sniegt informāciju par veiktajām darbībām sakarā ar *PTAC* 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).

14. 2009.gada 18.februārī *PTAC* saņēma *Sabiedrības* 2009.gada 16.februāra atbildes vēstuli Nr.4 ar rakstveida paskaidrojumu uz *PTAC Skaidrojuma pieprasījumu* (turpmāk – *Paskaidrojums*). *Sabiedrība* paskaidro, ka, ievērojot ekonomisko situāciju, *Līgumā* minētajai *Ēkai* līdzīgi projekti patērētājiem piedāvāti netiek, kā arī šādi līgumi ar patērētājiem netiek slēgti.

Attiecībā uz *PTAC* izteikto aicinājumu sniegt informāciju un pierādījumus par *Līguma* apspriešanu, *Sabiedrība* norāda, ka *Līgums* atbilst *Civillikuma* 1511.pantā minētajai līguma definīcijai un *Līgums* tika noslēgts savstarpējas vienošanās ceļā. *Līguma* noteikumi tika apspriesti, proti, *Patērētājam* bija iespēja ietekmēt *Līguma* noteikumus, *Līguma* noteikumi tika izstrādāti vienošanās ceļā, savstarpēji apmainoties viedokļiem, un *Patērētājam* bija iespēja izteikt savus iebildumus un viedokli par *Līguma* noteikumiem. *Sabiedrība* norāda, ka *Pircējs Iesniegumā PTAC* vairākas reizes ir apliecinājis, ka *Līgumā* puses ir vienojušās par pirkuma līguma noslēgšanas noteikumiem, tai skaitā par norēķinu kārtību. Tādejādi *Patērētājs* pats nepārprotami ir apliecinājis, ka puses par *Līguma* noteikumiem ir vienojušās.

Saistībā ar *Iesniegumā* minēto situāciju *Sabiedrība* paskaidro, ka *Patērētājs Iesniegumā PTAC* ir nekorekti atspoguļojis faktisko situāciju. Pēc tam, kad *Sabiedrība* ar 2008.gada 5.marta vēstuli Nr.15 paziņoja *Patērētājam*, ka *Ēka* ir nodota ekspluatācijā un aicināja *Patērētāju Līgumā* noteiktajā termiņā noslēgt darījuma konta līgumu, *Patērētājs* sazinājās ar *Sabiedrības* pārstāvjiem un informēja, ka vēlas iegādāties *Līgumā* norādīto dzīvokļa īpašumu un ka ir gatavs iegādāties *Dzīvokli*, neizmantojot kredīta līdzekļus. *Sabiedrība* uzsver, ka *Patērētājs Iesniegumā* ir apliecinājis, ka bija paziņojis *Sabiedrībai* par gatavību samaksāt atlikušos pirkuma summu bez kredīta izmantošanas, kas, kā norādījis arī pats *Patērētājs*, redzams no 2008.gada 13.marta un 2008.gada 15.maija pirkuma līguma projektiem. Tādejādi *Patērētājs* ir apliecinājis, ka vēlējās un bija gatavs iegādāties dzīvokļa īpašumu un šo vēlmi un gatavību *Patērētājs* vairākas reizes apliecināja *Sabiedrībai* līdz pat 2008.gada maijam, kas vēl ir divus mēnešus pēc paziņojuma par *Ēkas* nodošanu ekspluatācijā nosūtīšanas 2008.gada 5.martā.

2008.gada 13.marta Pirkuma līguma projekts tika sagatavots savstarpējas vienošanās ceļā un norēķinu kārtība, kas atšķīrās no *Līgumā* norādītās kārtības, līgumā tika iekļauta pēc *Patērētāja* lūguma. *Patērētājs* nepamatoti apgalvo, ka norēķinu kārtība 2008.gada 13.marta pirkuma līguma projektā tika vienpusēji mainīta no *Sabiedrības* puses un ka *Sabiedrība* atteicās parakstīt pirkuma līgumu uz tādiem noteikumiem, par kādiem puses bija vienojušās. *Sabiedrība* bija gatava noslēgt pirkuma līgumu ar tādiem noteikumiem, kādi bija noteikti *Līgumā*, bet tikai *Patērētāja* lūguma dēļ darījuma noteikumi tika mainīti. *Sabiedrība* atzīmē, ka 2008.gada 13.marta pirkuma līgumā tika mainīta arī pirkuma maksa, tā tika

samazināta līdz EUR 155'000.00. Ņemot vērā ekonomisko situāciju, *Sabiedrībai* nebija nekāda ekonomiskā pamatojuma atteikties noslēgt pirkuma līgumu ar *Patērētāju* ar *Līgumā* atrunātajiem noteikumiem un pirkuma maksu EUR 174'262.00.

Iepriekšminētais attiecas arī uz 2008.gada 15.maija pirkuma līgumu, jo vēlmi iegādāties *Dzīvokli Nr.2* izteica *Patērētājs* un *Sabiedrība* apliecināja savu gatavību izpildīt šo *Patērētāja* lūgumu. *Sabiedrība* norāda, ka *Ēkā* ne *Dzīvoklis Nr.2.*, ne *Dzīvoklis Nr.1* joprojām nav pārdoti, tā kā vienīgais iemesls, kāpēc 2008.gada 15.maija pirkuma līguma projektā tika paredzēta *Dzīvokļa Nr.2* pārdošana, ir *Patērētāja* izteiktais lūgums. *Sabiedrība* uzsver, ka 2008.gada pavasarī pēc *Patērētāja* lūguma *Sabiedrība* nodeva *Patērētāja* rīcībā *Dzīvokli Nr.2*, kurā *Patērētājs* arī kādu laiku mitinājās. Laikā, kad *Patērētājs* dzīvoja *Dzīvoklī Nr.2*, *Patērētājs* ar saviem vārdiem un rīcību nepārprotami apliecināja savu vēlmi iegādāties dzīvokli *Ēkā*.

Patērētājs Iesniegumā norāda, ka *Sabiedrība* nebija paziņojusi *Patērētājam* par *Līguma* 4.1.punktā norādīto saistību izpildi. Šāds *Patērētāja* apgalvojums ir nepamats, jo *Sabiedrība* ar 2008.gada 5.marta vēstuli Nr.15 paziņoja *Patērētājam* par *Ēkas* nodošanu ekspluatācijā un informēja par darījuma konta līguma noslēgšanas nepieciešamību, no kā secināms, ka *Līguma* 4.1.punkta a) – d) apakšpunkti tika izpildīti. *Sabiedrība* atzīmē, ka punktā minēto dokumentu sagatavošanas nepieciešamība noteikta normatīvajos aktos un šie dokumenti nepieciešami iesniegšanai zemesgrāmatā. Uzaicinājumā tika norādīta gan jaunā *Sabiedrības* biroja adrese, gan norādīti divu *Sabiedrības* pārstāvju tālrunu numuri, līdz ar to *Patērētājam*, ja būtu bijusi interese, *Sabiedrība* būtu devusi iespēju ar dokumentiem iepazīties. *Patērētājs*, vairākas reizes ierodoties *Sabiedrības* birojā uz pirkuma līguma parakstīšanu, šādu vēlmi neizpauca. *Sabiedrība* vērš uzmanību uz *Iesniegumā* norādīto, ka interese par šiem dokumentiem *Patērētājam* radās tikai 2008.gada vasarā.

Patērētājs Iesniegumā norāda, ka *Sabiedrība* pārkāpa *Ēkas* nodošanas ekspluatācijā termiņus. *Sabiedrība* atzīmē, ka *Patērētāja* rīcība un apgalvojumi skaidri apliecina, ka vēl pēc *Ēkas* nodošanas ekspluatācijā *Patērētājs* vēlējās iegādāties dzīvokļa īpašumu *Ēkā*, ko apliecina fakts, ka pirmo pretenziju *Sabiedrība* saņēma tikai 2008.gada 28.maijā, t.i. vairāk nekā divus mēnešus pēc *Ēkas* nodošanas ekspluatācijā. Turklāt *Patērētājs* zināmu laika periodu dzīvoja dzīvoklī *Ēkā* un savā *Iesniegumā* pilnīgi nepārprotami ir norādījis, ka paziņojis *Sabiedrībai* par gatavību samaksāt atlikušo pirkuma summu bez kredīta izmantošanas. *Sabiedrībai* bija liels pārsteigums, kad tā 2008.gada 28.maijā saņēma *Patērētāja* iesniegumu „*Par atkāpšanos no līguma un avansa maksājuma atmaksu*”, jo visu šo laiku vairāk kā divus mēnešus *Patērētāja* rīcība neradīja šaubas par vēlmi iegādāties dzīvokli. Nepatiess ir

Sabiedrība uzskata, ka *Patērētāja* rīcība neliecina *Līgumā* paredzēto pienākumu pildīšanu un tiesību izmantošanu pēc labas ticības. Līdz ar to *Sabiedrība* lūdz *PTAC*, izskatot *Patērētāja Iesniegumu* un izvērtējot *Līguma* noteikumus, pieņemot lēmumu, saskaņā ar *PTAL* 6.panta ceturto daļu, ņemt vērā pārdotās preces vai sniegtā pakalpojuma raksturu, visus apstākļus, kādos līgums noslēgts, kā arī citus līguma noteikumus.

Ievērojot augstāk minēto, *Sabiedrība* atzīmē, ka konkrētajā gadījumā *Sabiedrības* rīcībā nav saskatāmi patērētāju tiesību aizsardzību reglamentējošo un citu tiesību aktu pārkāpumi.

Attiecībā uz *Līguma* noteikumu atbilstību *PTAL* prasībām, *PTAC Sabiedrības* viedokli ir norādījis šī administratīvā akta motīvu daļā pie katra konkrētā *Līguma* punkta.

15. 2009.gada 19.februārī *PTAC* saņēma *Sabiedrības* 2009.gada 18.februāra vēstuli Nr.5 „*Papildus paskaidrojums par Patērētāja iesniegumu*” (turpmāk – *Paskaidrojuma papildinājums*), kurā *Sabiedrība* papildus *Paskaidrojumā* minētajam pievienoja lietas materiāliem *Sabiedrības* bijušās darbinieces Olgas Smirnovas (turpmāk – *Darbinieks Nr.1*), kura *Līguma* slēgšanas laikā organizēja darījuma norisi, 2009.gada 16.februāra iesniegumu, kurā norādīts, ka darba pienākumu pildīšanas ietvaros ar *Patērētāju* notika vairākas tikšanās, kuru laikā *Patērētājam* tika iesniegts *Līguma* projekts, izskaidrota darījuma norise un *līguma* noteikumi. *Patērētājs* vairākas reizes ieradās *Sabiedrības* birojā un pārrunāja *Līguma* projekta noteikumus, *Patērētājs* uzdeva daudz jautājumu un visi viņu interesējošie jautājumi par priekšlīgumu un darījuma norisi viņam tika izskaidroti. *Patērētājs* darījuma noteikumus saprata un tiem piekrita, kā rezultātā tika parakstīts *Līgums*.

Papildus *Sabiedrība* pievienoja lietas materiāliem *Ēkas* galvenā būvuzņēmēja SIA „VIADOMUS”, kas cēla *Ēku*, bijušā darbinieka Valērija Jakovļeva (turpmāk – *Darbinieks Nr.2*) 2009.gada 18.februāra iesniegumu, kurā norādīts, ka *Darbinieka Nr.2* pienākumos pēc *Ēkas* būvniecības pabeigšanas ietilpa arī tikšanās ar jaunajiem dzīvokļu īpašniekiem, dzīvokļu izrādīšana un atlikušo apdares jautājumu saskaņošana ar pircējiem. Darba pienākumos ietilpa arī tikšanās ar *Patērētāju*, kurš sākotnēji bija izvēlējis *Dzīvokli Nr.1*, taču, kad *Ēka* jau bija pabeigta, *Patērētājs* deva priekšroku *Dzīvoklim Nr.2*, kuram šis dzīvoklis vairāk patika plānojuma dēļ. *Patērētājs* izteica vēlmi dzīvot *Dzīvoklī Nr.2*, kamēr vēl nav nokārtotas formalitātes ar dzīvokļa pirkšanu. Tika panākta mutiska vienošanās ar *Sabiedrības* vadību un *Patērētājam* tika iedotas dzīvokļa atslēgas. *Dzīvoklī Nr.2* *Patērētājs* dzīvoja aptuveni divas nedēļas 2008.gada aprīlī un tad, nepaskaidrojot iemeslus, kā arī nepabrīdinot, *Patērētājs* no dzīvokļa izvācās.

16. 2009.gada 2.martā *PTAC* ar vēstuli Nr.21-04/1556-G-706 pilnīgai un objektīvai lietas apstākļu noskaidrošanai aicināja *Patērētāju* sniegt *PTAC* detalizētu rakstveida viedokli par *Paskaidrojumā* un *Paskaidrojuma papildinājumā* minētajiem apstākļiem. Vienlaikus, lai atbilstoši *PTAL* 1.panta 3.punktam izvērtētu *Patērētāja* atbilstību likumā noteiktajai „*patērētāja*” definīcijai, papildus iepriekš minētajai informācijai *PTAC* aicināja *Patērētāju* iesniegt *PTAC* informāciju par *Patērētāja* uzņemtajām kredītsaistībām no 2003.gada 1.janvāra, norādot laika periodā līdz 2009.gada 1.janvārim piederošos nekustamos īpašumus, pievienojot visu minētajā laika periodā slēgto hipotekāro kredītliģumu un nekustamo īpašumu pirkuma liģumu (priekšliģumu) kopijas.

17. 2009.gada 18.martā *PTAC* saņēma *Patērētāja* 2009.gada 16.marta iesniegumu ar paskaidrojumiem uz *PTAC* 2009.gada 2.marta vēstuli Nr.21-04/1556-G-706 (turpmāk – *Viedoklis*). *Patērētājs* norāda, ka *Sabiedrība* solījusi *Ēku* nodot ekspluatācijā līdz 2007.gada 1.novembrim, kas nenotika. Līdz ar to *Patērētājs* katru nedēļu sazinājās ar *Sabiedrības* pārstāvjiem, lai uzzinātu, kad *Ēka* tiks nodota ekspluatācijā un *Patērētājs* varēs tajā dzīvot. Dzīvesvietas jautājums bija ļoti svarīgs, jo *Patērētājam* ģimenes apstākļu dēļ vairs nebija savas dzīvesvietas.

Pēc *Sabiedrības* paziņojuma par *Ēkas* nodošanu ekspluatācijā martā saņemšanas *Patērētājs* ieradās apskatīt *Dzīvokli Nr.1* un konstatēja, ka dzīvoklī nav elektrības un karstā ūdens, kā arī nav pabeigti sienu un grīdas izbūves darbi. Līdz ar to *Sabiedrība* piedāvāja *Patērētājam* iegādāties *Dzīvokli Nr.2*, kurā *Patērētājs* ieveda dažas sev piederošas mantas, taču nedzīvoja, jo dzīvoklī nebija elektrības un karstā ūdens.

Patērētājs norāda, ka *Sabiedrības* apgalvojums par to, ka 2008.gada 13.martā un 2008.gada 15.maijā pirkuma līguma projektos noteikto kārtību izvēlējās *Patērētājs*, neatbilst patiesībai, jo *Sabiedrība* mainīja *Līgumā* noteikto samaksas kārtību pēc savas iniciatīvas. *Patērētājs* norāda, ka augstāk minētajos pirkuma līguma projektos noteiktā norēķinu kārtība ir neizdevīgāka par *Līgumā* noteikto.

Patērētājs atzīmē, ka atbilstoši *Sabiedrības* pārstāvju teiktajam norēķinu kārtība tika mainīta, jo *Sabiedrība* nevarēja dzēst bankas uzlikto hipotēku tāpēc, ka pircējiem nebija rezervēti pietiekoši daudz dzīvokļu. Tamdēļ *Sabiedrība* atvēra norēķinu kontu citā bankā un negribēja izmantot darījuma kontu, kā arī dzīvokļa reģistrēšanas un hipotēkas dzēšanas procedūra tika pagarināta līdz sešdesmit dienām. *Patērētājs* norāda, ka nepiekrīt šādai norēķinu kārtībai, jo nav drošs, ka kļūs par dzīvokļa īpašnieku un tiks dzēsta hipotēka, un gadījumā, ja dzīvoklis netiks nostiprināts uz *Patērētāja* vārda zemesgrāmatā, *Patērētājs* saņems atpakaļ samaksāto naudu.

Vienlaikus *Patērētājs* sniedza *PTAC* informāciju par *Patērētājam* piederošajiem nekustamajiem īpašumiem.

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* minētos apstākļus, kā arī 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.

No lietas materiāliem izriet, ka *Sabiedrības* un *Patērētāja* starpā noslēgtais *Līgums* ir priekšlīgums ar mērķi noslēgt pirkuma līgumu nākotnē par *Dzīvokļa Nr.1* iegādi daudzdzīvokļu *Ēkā*, kuras nodošanai ekspluatācijā paredzēts konkrēts izpildes termiņš. Tādējādi *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 *Līgums* ir pakļauts *PTAL* regulējumam un SIA „Eiro House” atbilstoši *PTAL* 1.panta 5.punktam ir atzīstama par pārdevēju – personu, kas savas saimnieciskās

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

[2] *PTAL* 6.panta piektā daļa nosaka, ka „*līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus*”.

Arī Eiropas Kopienų 1993.gada 5.aprīļa direktīvas Nr. 93/13/EEK Par netaisnīgiem līguma noteikumiem patērētāju līgumos (kuras normas ir iekļautas *PTAL*) 3.panta 2.punktā noteikts, ka nosacījums vienmēr uzskatāms par neapspriestu, ja tas ir bijis sagatavots jau iepriekš un patērētājam līdz ar to nav bijusi iespēja ietekmēt šā nosacījuma saturu, īpaši tas ir iepriekš formulētu tipveida līgumu kontekstā.

PTAL 6.panta sestajā daļā noteikts: „*Ja ir apspriesti līguma atsevišķi noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi*.”. Turklāt, lai konstatētu, vai attiecīgais līguma noteikums ir apspriests, ir jāņem vērā *PTAL* 6.panta piektajā un septītajā daļā noteiktais.

PTAL 6.panta septītā daļa nosaka, ka „*Ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs apgalvo, ka līguma noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar patērētāju, viņa pienākums ir to pierādīt*”.

PTAC norāda, ka *PTAL* izpratnē pat skaidri izteikts patērētāja apliecinājums, ka viņš ir iepazīstināts ar līguma standartnoteikumiem un vienojies par tiem, neizslēdz direktīvas piemērošanu (skat. Zadraks G. Netaisnīgu noteikumu direktīvas reforma. Likums un Tiesības, 2005., 4). Ja apspriešana ir formāla (piemēram, personas paraksts līgumā), tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu *PTAL* izpratnē.

Lai arī līgumu patērētājs ir parakstījis, tomēr *PTAL* ir paredzēti izņēmumi no vispārējiem līgumu noslēgšanas noteikumiem: netaisnīgs līguma noteikums var tikt atcelts, ja tas nav ticis apspriests. Tikai līguma parakstīšana no patērētāja puses un informētība par līguma saturu nav uzskatāma par apspriešanu.

Par apspriestiem līguma noteikumiem uzskatāmi līguma noteikumi, par kuriem līgumslēdzēji, savstarpēji apspriežot (savstarpēji apmainoties viedokļiem), ir vienojušies. Līdz ar to parakstīts līgums pats par sevi nav pietiekams pierādījums tam, ka līgumslēdzēji savstarpēji apsprieda katru līguma noteikumu atsevišķi (skatīt, Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedumu lietā Nr.C30519003, SKA-59 motīvu daļas 14.punktu).

PTAL 6.panta septītās daļas noteikumi uzliek pierādīšanas pienākumu pārdevējam gadījumos, kad pastāv domstarpības par to, vai attiecīgie līguma noteikumi ir vai nav savstarpēji apspriesti. Tādējādi Sabiedrībai ir pienākums pierādīt, ka Līgums ir savstarpēji apspriests ar Patērētāju. *PTAC* norāda, ka *Paskaidrojumā* un *Paskaidrojuma papildinājumā* norādītais, ka *Līgums* tika noslēgts savstarpējas vienošanās ceļā, noteikumi tika apspriesti, *Patērētājam* bija iespēja ietekmēt *Līguma* noteikumus, *Līguma* noteikumi tika izstrādāti savstarpējas vienošanās ceļā, savstarpēji apmainoties viedokļiem, kā arī *Patērētājam* bija iespēja izteikt savus iebildumus un viedokli par *Līguma* noteikumiem, nav uzskatāms par pierādījumu par *Līguma* noteikumu apspriešanu *PTAL* izpratnē. Ievērojot augstāk minēto, *PTAC* konstatē, ka *Sabiedrība* nav iesniegusi pietiekošus pierādījumus, kas

apliecinātu *Līgumu* noteikumu savstarpēju apspriešanu ar *Patērētāju*, kā to nosaka *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumi.

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

Arī Eiropas Kopienas tiesa, analizējot Eiropas Padomes 1993.gada 5.aprīļa direktīvu 93/13/EEK *Par negodīgiem noteikumiem patērētāju līgumos*, ir norādījusi, ka: „*Aizsardzība, ko direktīva piešķir patērētājiem, attiecas arī uz gadījumiem, kad patērētājs, kurš ar pārdevēju vai piegādātāju ir noslēdzis līgumu, kurā ietverts negodīgs noteikums, nav atsaucies uz šī noteikuma negodīgo raksturu vai nu tādēļ, ka viņš nezina savas tiesības, vai tādēļ, ka no atsaukšanās uz tām viņu ir atturējuši izdevumi, ko radītu prasības izskatīšana tiesā*” (sk. Eiropas Kopienas Tiesas 2002.gada 21.novembra spriedumu lietā *Cofidis SA pret Jean-Louis Fredout*, C-473/00, 34.punktu).

[3] *PTAL* 6.panta pirmajā daļā noteikts, ka ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem. Savukārt *PTAL* 3.panta 2.punkts paredz to, ka patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi.

[4] *Līguma* 2.1.4.punktā noteikts: „*Pircējs apzinās, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas būvniecība ir sarežģīts un ilgstošs process, kurš nav atkarīgs tikai no pārdevēja, tāpēc termiņu mājas nodošanai ekspluatācijā ir iespējams noteikt tikai aptuveni*”. Savukārt *Līguma* 4.2.punkts nosaka, ka „*Plānotais termiņš mājas nodošanai ekspluatācijā ir – līdz 2007.gada 1.novembrim*”.

Līguma 6.1.punkts nosaka, ka „*Pārdevējs apņemas pielikt visas pūles, lai plānotais mājas nodošanas ekspluatācijā termiņš netiktu pagarināts vairāk par 2 (diviem) mēnešiem*”.

Līguma 7.2.1.punkts nosaka: „*Plānotais mājas nodošanas ekspluatācijā termiņš ir pagarināts vairāk kā par 2 (diviem) mēnešiem un šajā pagarinājumā ir vainīgs pārdevējs*”.

PTAC attiecībā uz *Līguma* 2.1.4. un 4.2.punktu *Skaidrojuma pieprasījumā* norādīja, ka *PTAL*, kas uzskatāms par speciālo likumu attiecībā pret *Civillikumu*, 6.panta otrā daļa nosaka, ka „*Līguma noteikumi formulējami vienkāršā un saprotamā valodā*. Savukārt *PTAL* 6.panta otrā¹ daļa nosaka, ka „*Neskaidri un neprecīzi rakstveida līguma noteikumi tiek tulkoti par labu patērētājam*”. Ņemot vērā *Līguma* 4.2.punktā noteikto termiņu, *PTAC* atzīmēja, ka patērētājiem piedāvāto līgumu noteikumiem ir jābūt viegli uztveramiem, jo ne vienmēr, iepazīstoties ar līgumu, patērētājam bez speciālām priekšzināšanām ir iespējams precīzi konstatēt līguma noteikumos ietvertās tiesības un pienākumus. Savukārt attiecībā uz *Līguma* 6.1.punktu *PTAC skaidrojuma pieprasījumā* vērsa *Sabiedrības uzmanību uz Civillikuma* 1587.pantu, kas nosaka, ka „*Tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsoltīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otram zaudējumus*”. Minētais *Civillikuma* pants ietver tiesību principu „*Līgumi ir jāpilda*” un līdz ar to uzliek līdzējiem par pienākumu izpildīt apsoltīto. Attiecīgā *Civillikuma* panta skaidrojums ietver: „*Slēdzot līgumu, katra puse uzņemas zināmu risku, ka nespēs līgumu izpildīt kādu neparedzētu apstākļu*

dēļ. Likums par apstākli kas atbrīvo no atbildības par līguma nepildīšanu, atzīst nepārvaramu varu (force majeure, vis maior). Pusēm ir iespēja līgumā noteikt citus apstākļus, kuriem iestājoties līgums nav jāpilda” (Latvijas Republikas Civillikuma komentāri, Saistību tiesības (1401.-2400.p.), otrais izdevums; Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā, izdevniecība „Mans īpašums”, Rīga, 2000, ISBN 9984-574-12-1; 118.lpp.).

PTAC paskaidroja, ka līdz ar to nav skaidra minētā *Līguma* noteikuma iekļaušana *Līgumā*, jo tā neuzliek nekādus papildu pienākumus pārdevējam bez jau likumā noteiktajiem, kā arī nerada otrai pusei prasījuma tiesības. Tādejādi augstāk minētais līguma punkts kontekstā ar *Līguma* 4.2.punktu strīda gadījumā var tikt tulkots par labu patērētājam.

PTAC ņem vērā *Sabiedrības Paskaidrojumā* norādīto, kur *Sabiedrība* skaidro, ka *Līguma* 2.1.4., 4.2. un 6.1.punkti ir skaidri, precīzi un saprotami, kā arī minētie punkti ir savstarpēji saistīti un viens otru papildina, to saturs ir saprotams un nemainīgs neatkarīgi no to piemērošanas un tulkošanas apstākļiem. Augstāk norādītie punkti *Līgumā* tika ietverti, jo būvniecības procesa gaita ir ilgstoša un process nepamatoti var tikt kavēts no trešo personu puses. Konkrētajā gadījumā *Ēkas* būvniecības laikā Rīgas domē tika saņemts iesniegums, ar kuru apstrīdēts *Ēkas* būvniecības tiesiskums, un, lai gan iesniegums tika noraidīts kā nepamatots, būvniecības process saistībā ar šo iesniegumu tika apturēts vairākus mēnešus. Tādēļ *Līgumā* tika iekļauts *Līguma* 2.1.4.punkts, kā arī *Līguma* 6.1.punkts ar *Sabiedrības* apņemšanos. Savukārt pircēja interešu aizsardzībai *Līguma* tika ietverts *Līguma* 7.2.1.punkts.

Līguma 7.2.punkts nosaka gadījumus, kuros pircējam ir tiesības, iepriekš rakstiski informējot par to pārdevēju, vienpusēji atkāpties no *Priekšlīguma*. Līdz ar to 7.2.1.punkts nosaka: „Plānotais mājas nodošanas ekspluatācijā termiņš ir pagarināts vairāk kā par 2 (diviem) mēnešiem un šajā pagarinājumā ir vainīgs pārdevējs”.

PTAC, ņemot vērā *Paskaidrojumā* minēto, norāda, ka šāda *Līguma* punkta redakcija iekļauj tādu vērtējamu un sveramu saistību kategoriju kā vainas pakāpes noteikšana, uz kuras pamata, iestājoties attiecīgajā *Līguma* punktā minētajam termiņa notecējumam, pircējs var prasīt vienpusēju atkāpšanos no līguma. No *Līguma* 7.2.1.punktā minētā nav skaidrs, kādos gadījumos *Sabiedrība* uzskatāma par vainojamu pie ekspluatācijas termiņa pagarinājuma un līdz ar to nav izsecināms, kādos gadījumos iestājas punktā paredzētās sekas. Ņemot vērā *PTAL* 30.panta noteikumus, kas nosaka, ka gadījumā, ja patērētājs nesaņem precīzi 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, kā arī *PTAL* 33.panta trešās daļas noteikumus, no kā izriet, ka arī pakalpojuma sniedzēja vienošanās ar trešo personu par trūkumu novēršanu neatbrīvo to no tiešās atbildības pret patērētāju. Līdz ar to uzskatāms, ka minētais *Līguma* noteikums pretēji *Sabiedrības Paskaidrojumā* norādītajam ir paredzēts nevis patērētāja tiesību nodrošināšanai, bet to sašaurināšanai, nostādot patērētāju neizdevīgā stāvoklī un nonākot pretrunā ar labticīguma prasībām, ierobežojot *PTAL* 30.panta piemērošanu. PTAC atzīmē, ka, nosakot *PTAL* 30.panta piemērošanai kritēriju, kas paredz nokavējumam konstatēt *Sabiedrības* vainu, tiek ierobežota ar likumu noteiktā pušu atbildība. Ievērojot augstāk minēto, saistībā ar *PTAL* 5.panta

otrās daļas 1. un 5.punktu un atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktam *Līguma* 7.2.1.punkts ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

Vienlaikus, ievērojot augstāk minēto, *PTAC* norāda, ka tādejādi arī *Līguma* 2.1.4., 4.2. un 6.1.punkts vai jebkurš cits punkts nevar tikt izmantots patērētāja likumīgo tiesību ierobežošanai.

[5] *Līguma* 5.10.8.punkts nosaka, ka „*Pārdevējam ir tiesības atkāpties no četrpusējā līguma gadījumos, kad pircējs un/vai pircēja kredīta devējs (aizdevējs) nepilda līguma noteikumus un tas apdraud pārdevējam pirkuma maksas saņemšanu*”.

PTAC ņem vērā *Sabiedrības Paskaidrojumā* norādīto par *Līguma* 5.10.8.punkta atbilstību *PTAL* un atzīmē, ka šāda noteikuma iekļaušana *Līgumā* ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 3. un 5.punktu, jo paredz priekšrocības pārdevējam atkāpties no līguma jebkura pircēja un pircēja kredīta devēja līguma noteikuma pārkāpuma gadījumā, nostādot patērētāju neizdevīgākā stāvoklī un nonākot pretrunā ar labticīguma prasībām. *PTAC* atzīmē *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu, kā arī norāda, ka atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 8.punktam, kas nosaka, ka „*Līguma noteikums, kuru līgumslēdzējas puses savstarpēji nav apspriedušas, ir netaisnīgs, ja tas pretēji labticīguma prasībām rada būtisku neatbilstību līgumā noteiktajās līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam. Par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas atļauj ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam vienpusēji atkāpties no līguma, izņemot gadījumu, kad tāda iespēja ir nodrošināta arī patērētājam, vai atļauj ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam izbeigt beztermiņa līgumu bez brīdinājuma*”, un ņemot vērā to, ka *Līgumā* nav paredzētas tiesības atkāpties no *Līguma* arī *Patērētājam*, šāds līguma noteikums ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu un tādejādi arī par spēkā neesošu (šādu līguma noteikumu nedrīkst piemērot attiecībā pret patērētāju).

PTAC, ievērojot *Paskaidrojumā* minēto, norāda, ka līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības princips pretēji *Paskaidrojumā* minētajam neprasa, lai arī pircējam būtu nodrošināta pirkuma maksas saņemšana, ja četrpusējā līguma noteikumi netiktu pildīti no *Sabiedrības* vai *Sabiedrības* kredītiestādes puses, bet gan paredz pusēm nodrošināt vienlīdzīgas tiesības atkāpties no līguma, ja konkrētos apstākļos tiek konstatēti vienas vai otras puses līdzvērtīgi no līguma izrietošo saistību pārkāpumi.

[6] *Līguma* 5.12.punkts nosaka, ka „*Pircējs uzņemas visus riskus un atbildību sakarā ar kredīta (aizdevuma) naudas līdzekļu piesaistīšanu pirkuma maksas apmaksai pārdevējam, ieskaitot atbildību par sava kredīta devēja (aizdevēja) gan darbību, gan bezdarbību*”.

PTAC ņem vērā *Sabiedrības Paskaidrojumā* minēto un piekrīt, ka „*pirkuma gadījumā pircējam ir pienākums maksāt noteiktu naudas summu – pirkuma maksu un pircējs, uzņemoties saistības, ir pilnībā atbildīgs par naudas līdzekļu piesaistīšanu pirkuma maksas samaksai (..)*”, taču norāda, ka augstāk minētā noteikuma iekļaušana *Līgumā* daļā, kas paredz: „*ieskaitot atbildību par sava kredīta devēja (aizdevēja) gan darbību, gan bezdarbību*”, saistībā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu ir pretrunā ar labticīguma prasībām, jo nepamatoti uzliek par pienākumu pircējam atbildēt par pircēja kredīta devēja līguma noteikumu pārkāpumiem vai bezdarbību. *PTAC* paskaidro, ka patērētājs nevar būt atbildīgs par

sava kredīta devēja darbību un bezdarbību, kā arī kredīta devēja pieņemtajiem lēmumiem, kurus patērētājs nav spējīgs ietekmēt un kuru izpilde vai neizpilde nav tieši atkarīga no paša patērētāja.

Līdz ar to minētais *Līguma* noteikums daļā: „ieskaitot atbildību par sava kredīta devēja (aizdevēja) gan darbību, gan bezdarbību”, ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu un tādējādi arī par spēkā neesošu, pamatojoties uz *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu, kontekstā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu.

[7] *Līguma* 6.12.punkts nosaka: „Ja pircējs nokavē termiņu, kas noteikts dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma noslēgšanai, vai arī nokavē termiņu, kas noteikts jebkura avansa samaksai, pircējs pēc pārdevēja pieprasījuma apņemas samaksāt pārdevējam nokavējuma līgumsodu 0,3% no nesamaksātas līguma summas daļas apmērā par katru nokavēto dienu”.

PTAC norāda, ka *Līguma* 6.12.punkts daļā: „Ja pircējs nokavē termiņu, kas noteikts dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma noslēgšanai”, ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 3. un 5.punktu, jo paredz pircēja pienākumu maksāt līgumsodu par termiņa nokavējumu, kas noteikts dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma noslēgšanai, bet neparedz pārdevēja pienākumu maksāt līgumsodu par tādu pašu pārkāpumu. Līdz ar to attiecīgais *Līguma* noteikums minētajā daļā atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktam ir atzīstams par nevienlīdzīgu un līdz ar to par netaisnīgu līguma noteikumu un tādējādi arī par spēkā neesošu.

Papildus *PTAC* norāda, ka ir ņēmis vērā *Sabiedrības Paskaidrojumā* minēto: „(..) šis punkts nav atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu, jo šis punkts nav pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, jo pircējs un pārdevējs šajā darījuma stadijā neatrastos vienlīdzīgās situācijās. Pārdevēja risks ir lielāks un pircējs atrodas labvēlīgākā situācijā, proti, ja pārdevējs pretēji priekšlīguma noteikumiem kavē pirkuma līguma noslēgšanas termiņu, tad pircējs saskaņā ar priekšlīguma 7.2.2. un 7.4.2.punktu ir tiesīgs atkāpties no priekšlīguma un desmit darba dienu laikā saņemt samaksātos pirkuma maksas avansus. Savukārt pārdevējs savā rīcībā ir ierobežotāks – gadījumā, ja pircējs neievēro priekšlīguma noteikumus, pārdevējam jāmeklē jauns pircējs, turklāt jāmaksā procenti bankai par aizdevumu mājas būvniecībai, jāuztur un jāapsaimnieko īpašums, tādēļ situācijas izlīdzināšanai *Līguma* 6.12.punktā paredzēts līgumsods pircējam par pirkuma līguma nenoslēgšanu noteiktā termiņā”. *PTAC* norāda, ka „patērētājs” gan likumdošanā, gan arī tiesību doktrīnā tiek uzskatīts par “vājāko līgumslēdzējpusi”, kurai nepieciešama īpaša aizsardzība, savukārt *Sabiedrība* kā spēcīgākā līgumslēdzējpusē veic komercdarbību, kuras mērķis ir peļņas gūšana. *PTAC* atzīmē, ka komercdarbības veikšana vienmēr ir saistīta ar risku, tādēļ tas nevar būt par iemeslu patērētāju likumīgo tiesību ierobežošanai. Papildus *PTAC* atzīmē, ka patērētājs, atkāpjoties no *Līguma Sabiedrības* pārkāpuma dēļ uz *Paskaidrojumā* norādīto *Līguma* punktu pamata, saņem atpakaļ tikai paša iemaksāto naudas summu, tādējādi papildus neko neiegūstot. Vienlaikus *PTAC* atzīmē, ka arī patērētājam ir jāmaksā procenti par kredītiestādes aizdevumu vai arī patērētājam, neizmantojot kredītiestādes aizdevumu, tiek nodarīti zaudējumi neiegūtās peļņas dēļ, *Sabiedrībai* lietojot patērētāja iemaksāto kapitālu.

[8] *Līguma* 7.3.punkts nosaka gadījumus, kuros pārdevējam ir tiesības, iepriekš rakstiski informējot par to pircēju, vienpusēji atkāpties no *Līguma*. *Līguma* 7.3.4.punkts nosaka: „*Bez pārdevēja vainas nav noslēgts darījuma konta līgums vai nav noslēgts priekšlīguma 5.9.punktā minētais līgums par savstarpējo norēķinu kārtību*”. Savukārt *Līguma* 7.3.6.punkts nosaka: „*Bez pārdevēja vainas priekšlīgumā noteiktajā termiņā nav noslēgts dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums*”.

PTAC ir ņēmis vērā *Paskaidrojumā* norādīto: „(..) *Sabiedrība uzskata, ka Līguma 7.3.4.punkta noteikums nav neskaidrs un nepārprotami nosaka, ka Sabiedrību nevar vainot, ja darījuma konta līgums netiek noslēgts pircēja vai citu no Sabiedrības neatkarīgu iemeslu dēļ.*”. Ievērojot augstāk minēto, *PTAC* vērš uzmanību uz šī administratīvā akta pamatojuma daļas 4.punktā izvērsto pamatojumu un norāda, ka minētie *Līguma* 7.3.4. un 7.3.6.punkti atsevišķos gadījumos var tik atzīti par neskaidriem, jo no punktos iekļautā „*vainas*” jēdziena nav skaidrs, kāda pārdevēja rīcība ir uzskatāma par pārdevēja vainu. *PTAC* norāda, ka minētie līguma noteikumi atbilstoši *PTAL* 6.panta otrajai un otrajai¹ daļai strīda gadījumā tulkojami par labu patērētājiem.

PTAC paskaidro, ka *Līguma* 7.3.4. un 7.3.6.punkti pēc būtības dod *Sabiedrībai* tiesības vienpusēji atkāpties no *Līguma* visos gadījumos, kad nav konstatējama tieša *Sabiedrības* vaina, pieļaujot situāciju, kad *Patērētājam* ir jāuzņemas atbildība par jebkuriem apstākļiem, kuru dēļ nav noslēgts *Līguma* 7.3.4. un 7.3.6.punktos minētais darījuma konta līgums, savstarpējo norēķinu līgums vai dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums. *PTAC* norāda, ka civiltiesību teorijā nepastāv vienots vainas definējums, kas saistīts ar vainas objektīvo un subjektīvo interpretāciju un līdz ar to vainas konstatēšana saistāma ar objektīviem lietas apstākļiem, savukārt strīds par vainojamību ir izskatāms tiesā.

Papildus *PTAC* atzīmē, ka par gadījumu „*bez pārdevēja vainas*” nevar uzskatīt situāciju, kad augstāk minēto līgumu nenoslēgšanas gadījumā vainojamas trešās personas, kas saistītas ar pārdevēju.

[9] *Līguma* 7.4.punkts nosaka: „*Pārdevējs atmaksā pircējam no pircēja saņemtos pirkuma maksas avansus zemāk noteiktajos gadījumos un termiņos*”.

Līguma 7.4.1.punkts kontekstā ar *Līguma* 7.4.punktu nosaka: „*Ja pircējs izmanto savas tiesības atkāpties no priekšlīguma, tad pārdevējs atmaksā pircējam no pircēja saņemtos pirkuma maksas avansus termiņā, kas noteikts līdzējiem vienojoties, izņemot gadījumu, kad pārdevējs pretēji priekšlīgumam un likumam atsakās noslēgt dzīvokļa īpašuma pirkuma līgumu.*”

PTAC Skaidrojuma pieprasījumā norādīja, ka *avanss* pēc definīcijas ir iemaksa uz nākamā izpildījuma rēķina, pirms vēl radies pamats par kaut ko maksāt un „*Avanss, ja līgums tiek laužts, atdodams atpakaļ*” (*Latvijas Republikas Civillikuma komentāri, Saistību tiesības (1401.-2400.p.), otrais izdevums; Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā, izdevniecība „Mans īpašums”, Rīga, 2000, ISBN 9984-574-12-1; 233.lpp.*). Vienlaikus *PTAC* norādīja, ka avansa maksājums patērētājam, ja līgums tiek laužts, ir atmaksājams arī tādēļ, ka līgumā patērētājam nav paredzētas tiesības saņemt ekvivalentu summu, ja līgumsaistības nav izpildījis pārdevējs (*PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punkts).

Papildus *PTAC* norādīja, ka *Līguma* 7.4.1.punkta redakcija daļā, kas paredz, ka: „*Termiņā, kas noteikts līdzējiem vienojoties*”, *PTAC* ieskatā ir neskaidra atbilstoši *PTAL* 6.panta otrajai un otrajai¹ daļai, jo nav izprotams, kas notiks gadījumos, ja līdzēji nevienosies vai nespēs vienoties par termiņiem. *PTAC* skaidroja, ka *Līguma* 7.4.1.punkts minētajā daļā nostāda patērētāju neizdevīgā

stāvoklī un ir pretrunā labticīguma prasībām, jo atmaksas termiņu padara atkarīgu no *Sabiedrības* ieskatiem.

PTAC ir ņēmis vērā *Paskaidrojumā* norādīto, ka gadījumā, ja puses nevienotos par *Līguma* 7.4.1.punktā paredzēto termiņu, tad strīds tiktu izskatīts tiesību aktos noteiktā kārtībā. Ievērojot augstāk minēto, *PTAC* norāda, ka strīda izskatīšana tiesā par termiņa noteikšanu iemaksātā avansa atmaksai, par kuru puses nespēj vienoties, pēc būtības ir tas pats, kas nesamērīgi gara termiņa noteikšana patērētāja iemaksātā avansa atgriešanai, jo strīda izskatīšana tiesā ir ilgstošs process, kura laikā naudas līdzekļus pārvaldīs *Sabiedrība*, tādejādi vienlaikus arī iegūstot sev vēlamu rezultātu, atliekot iemaksātā avansa atmaksu patērētājam.

Ievērojot augstāk minēto, *Līguma* 7.4.1.punkts atbilstoši *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktam nonāk pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu un norādītajā daļā atzīstams atzīts par netaisnīgu līguma noteikumu atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktam.

[10] *Līguma* 7.4.3.punkts kontekstā ar *Priekšlīguma* 7.4.punktu nosaka: „*Ja, saņemdamas pirkuma maksas avansus, pārdevējs izmanto savas tiesības atkāpties no priekšlīguma, tad pārdevējs atmaksā pircējam no pircēja saņemtos pirkuma maksas avansus 5 (piecu) darba dienu laikā pēc tam, kad pārdevējs ir pārdevis dzīvokļa īpašumu trešajai personai un pārdošanas ietvaros saņēmis no tās personas naudas summu, kas ir vienāda ar pircēja samaksātajiem pirkuma maksas avansiem*”.

PTAC, ievērojot *Paskaidrojumā* minēto, atzīst *Līguma* 7.4.3.punktu par atbilstošu *PTAL* prasībām, ņemot vērā, ka *Līguma* 7.4.3.punktā norādītais pamats iestājas pircēja saistību neizpildes dēļ. Vienlaikus *PTAC* norāda, ka *Līguma* 7.4.3.punkta daļā: „*un pārdošanas ietvaros saņēmis no tās personas naudas summu, kas ir vienāda ar pircēja samaksātajiem pirkuma maksas avansiem*”, nevar būt par pamatu atteikumam atmaksāt visu iemaksāto avansu, ja naudas summa no dzīvokļa pārdošanas trešajai personai nerasniedz patērētāja iemaksātā avansa apmēru.

[11] *Līguma* 7.7.punkts nosaka: „*Ja pārdevējs, ievērojot priekšlīguma 7.5.punktā noteiktā pārdošanas kārtību (noteikumus), pārdod dzīvokļa īpašumu trešajai personai par maksu, kas ir mazāka par pirkuma maksu, pircējam ir pienākums atlīdzināt pārdevējam izveidojušos starpību. Minētā starpība nav jāatlīdzina, ja pārdošanas pamatojums ir pircēja šim priekšlīgumam atbilstošas atkāpšanās no priekšlīguma.*”

PTAC norāda, ka minētais *Līguma* punkts ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu saistībā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 3. un 5.punktu, jo uzliek par pienākumu patērētājam atlīdzināt pārdevējam izveidojušos starpību starp pirkuma maksu un maksu, par kādu *Sabiedrība* pārdod dzīvokļa īpašumu trešajai personai. Šāda noteikuma iekļaušana līgumā nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī, rada būtiskas priekšrocības pārdevējam un ir pretrunā ar labticīguma prasībām.

PTAC ņem vērā *Paskaidrojumā* minēto un, ievērojot šī administratīvā akta pamatojuma daļas 10. un 11.punktā minēto, skaidro, ka atbilstoši *Civillikuma* 1691.pantam saistību spēku bez ķīlas pastiprina ar galvojumu, ar līgumsodu un ar rokasnaudu. *Līguma* 7.7.punkts kontekstā ar *Līguma* 7.5.punktu pēc būtības paredz patērētāja pienākumu maksāt līgumsodu par savu saistību neizpildi vai nepienācīgu izpildi, kura apmērs *Līgumā* nav precīzi noteikts un ir atkarīgs no nākama notikuma. *PTAC* atzīmē, ka *Sabiedrībai*, paredzot sev tiesības pārdot dzīvokļa

īpašumu trešajai personai uz citiem noteikumiem, pēc saviem ieskatiem un uzliekot par pienākumu pircējam atlīdzināt izveidojušos starpību starp pirkuma maksu un maksu, par kādu *Sabiedrība* pārdod dzīvokļa īpašumu trešajai personai, izveidojas situācija, ka *Sabiedrība* ne ar ko neriskē, jo visus zaudējumus atbilstoši *Līguma* 7.7.punktam segs patērētājs. Tādejādi *Sabiedrībai*, pārdodot dzīvokļa īpašumu trešajai personai par brīvi izvēlētu cenu, var rasties situācija, ka *Patērētājam* ir pienākums maksāt *Sabiedrībai* neproporcionāli lielu līgumsodu par savu saistību neizpildi vai nepienācīgu izpildi, tādejādi nonākot pretrunā arī ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 4.punktu. Ievērojot augstāk minēto, *Līguma* 7.7.punkts atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu un nav piemērojams ar patērētājiem noslēgtajos līgumos, pamatojoties uz *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu (kontekstā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 3. un 5.punktu).

[12] *Līguma* 7.9.punkts nosaka, ka „*Ne parāda summas vai tās daļas samaksa, ne nokavēto saistību izpilde nebūs pietiekošs pamats šī priekšlīguma turpināšanai, ja tam nepiekritīs pārdevējs*”.

PTAC ņem vērā *Sabiedrības Paskaidrojumā* norādīto: „(..) punkts skaidro nosaka, ka iestājoties gadījumam, kad *Sabiedrība* likumīgi izmantos tiesības atkāpties no priekšlīguma un *Sabiedrība* šīs tiesības izmantos, tad pat gadījumā, ja pircējs pēc tam izpildīs savas no priekšlīguma izrietošās saistības (kā jau minēts iepriekš *Sabiedrība* faktiski ir tiesīga atkāpties tikai gadījumos, ja pircējs nepilda savas no priekšlīguma izrietošās saistības), pircējs nevarēs prasīt no *Sabiedrības Priekšlīguma izpildi*.” Līdz ar to *PTAC* atzīst *Līguma* 7.9.punktu par atbilstošu *PTAL* prasībām.

[13] *Līguma* 8.1.punkts nosaka gadījumus, kad kāds no līdzējiem nav uzskatāms par vainīgu, ja tas nav spējis izpildīt savas saistības nepārvaramas varas dēļ. *Līguma* 8.1.punkts daļā nosaka: „(..) *Par pielīdzināmu nepārvaramas varas apstākļiem uzskatāma arī ietekme uz mājas būvniecību, kura rodas Administratīvā procesa likuma piemērošanas rezultātā*”.

PTAC ņem vērā *Sabiedrības Paskaidrojumā* norādīto un atzīst *Līguma* 8.1.punktu kontekstā ar *Līguma* 8.3.punktu par atbilstošu *PTAL* prasībām.

Vienlaikus *PTAC* atzīmē *Līguma* 8.2.punktu, kas nosaka, ka „*Nepārvaramas varas apstākļu un tiem pielīdzināmo apstākļu iestāšanās atbrīvo līdzēju, kura saistību izpildi tie ir ietekmējuši, no zaudējumu atlīdzināšanas un līgumsoda samaksas*”, un norāda, ka, iestājoties nepārvaramas varas apstākļiem, vadoties pēc *Civillikuma* 1.panta, *Līguma* 8.2.punktam būtu jāattiecas tikai uz tādu termiņu, kādā nepārvaramas apstākļu iestāšanās dēļ nav iespējams izpildīt saistības, nevis pilnībā atbrīvojot puses no zaudējumu atlīdzināšanas un līgumsoda samaksas.

[14] Vienlaikus *PTAC* atzīmē, ka tiesiskās attiecības starp patērētāju un pārdevēju ir civiltiesiska rakstura, kas izriet no noslēgtā *Līguma* starp *Patērētāju* un *Sabiedrību*. Tādejādi, izvērtējot konkrētās tiesiskās attiecības, piemērojami arī *Civillikuma* noteikumi, ciktāl *PTAL* nenosaka citādi.

Saskaņā ar *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.).

Ievērojot augstāk minēto, ņemot vērā konkrētās lietas apstākļus, *Sabiedrība* atbilstoši *Līguma* 4.2.punktam bija apņēmusies nodot *Ēku* ekspluatācijā līdz 2007.gada 1.novembrim, savukārt atbilstoši *Līguma* 6.1.punktam (kontekstā ar *Līguma* 7.2.1.punktu), *Ēkas* nodošana ekspluatācijā varēja tikt pagarināta par diviem mēnešiem, tas ir, līdz 2008.gada 1.janvārim.

PTAC konstatē, ka *Ēka* tika nodota ekspluatācijā 2008.gada 22.februārī, par ko *Sabiedrība* ar vēstuli Nr.15 informēja *Patērētāju* 2008.gada 5.martā. Ievērojot lietā esošos materiālus, uzskatāms, ka puses nodrošinājušas savstarpēju korespondenci pēc 2008.gada 5.marta, ko apliecina *Sabiedrības* piedāvātie līguma grozījumi 2008.gada 14.maijā, kā arī *Patērētājam* 2008.gada 13.martā un 2008.gada 15.maijā iesniegtie pirkuma līgumu *Projekti*, kurus *Patērētājs* atteicās parakstīt.

Atbilstoši lietā esošajiem materiāliem *PTAC* konstatē, ka tikai 2008.gada 28.maijā *Sabiedrība* saņēma *Patērētāja* iesniegumu „*Par atkāpšanos no līguma un avansa maksājuma atmaksu*”, kas tika pamatota ar *Ēkas* nodošanas ekspluatācijā termiņa neievērošanu. Savukārt uzaicinājumu noslēgt darījuma konta līgumu vai līgumu par savstarpēju norēķinu kārtību *Patērētājs* saņēma ar *Sabiedrības* 2008.gada 5.marta vēstuli Nr.15.

PTAL 30.pants nosaka: „*Ja patērētājs nesaņem precīzi 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.*” Tādejādi, lai iestātos *PTAL* 30.pantā noteiktās tiesiskās sekas, nepieciešams konstatēt gan nokavējumu, gan patērētāja intereses zudumu līguma izpildīšanā.

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. Griba ir izteikta klusējot, kad tā izpaužas bez tieša mērķa izteikt gribu taisni šajā izpratnē. Darbībai, kas uzskatāma par klusējot izdarītu gribas izteikumu, jābūt tādai, lai no tās varētu droši secināt tādas gribas esamību.*

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.*

Civiltiesību doktrīnā *Civillikuma* 1428.panta skaidrojums izceļ: „*Darbības bez vārdiem (mutiskiem vai rakstiskiem), pēc kurām var spriest par gribu, sauc par konkludentām darbībām. (..) Likums piešķir juridisku nozīmi tikai tādām darbībām, pēc kurām var droši secināt par gribas esamību un saturu. Tas ir situācijas vispusīgas novērtēšanas jautājums.*” Savukārt *Civillikuma* 1432.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.), otrais izdevums; Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā, izdevniecība „Mans īpašums”, Rīga, 2000, ISBN 9984-574-12-1; 39.-41.lpp.).

No augstāk minētā izriet, ka *Patērētājs* ar konkludentām darbībām, kas izpaudās regulārās tikšanās ar *Sabiedrības* pārstāvjiem veidā, saņemot pirkuma līguma projektus, ir devis piekrišanu *Ēkas* nodošanas ekspluatācijā pagarinājumam. *PTAC* paskaidro, ka regulāras korespondences uzturēšana atbilstoši *Civillikuma* 1432.pantam apstiprina *Patērētāja* ieinteresētību no *Līguma* 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 savas ierunas tiesības neizmantošana no *Patērētāja* puses uzskatāma par piekrišanu *Sabiedrības* pieļautā dzīvojamās mājas ekspluatācijā nodošanas termiņa nokavējumam. Papildus *PTAC* atzīmē, ka *Patērētāja* interesi iegādāties dzīvokli apliecina arī *Patērētāja Viedoklī* apstiprinātais fakts, ka *Patērētājs* vēl 2008.gada aprīlī pēc *Ēkas* nodošanas ekspluatācijā ievada *Dzīvoklī Nr.2* sev piederošas mantas.

Ievērojot augstāk minēto, *PTAC* ieskatā *Patērētājam* pēc *Sabiedrības Ēkas* ekspluatācijā termiņa nokavēšanas vēl bija interese iegādāties dzīvokli *Ēkā* un tādējādi *Patērētājs* ar konkludentām darbībām bija piekritis *Sabiedrības Ēkas* nodošanas ekspluatācijā termiņa pagarinājumam. Līdz ar to konkrētajā gadījumā nav konstatējams *Patērētāja* intereses zudums un līdz ar to *PTAL* 30.panta pārkāpums.

Vienlaikus *PTAC* vērš uzmanību uz *Civillikuma* 1.pantu, kas nosaka: „*Tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības.*” *PTAC* norāda, ka civiltiesību doktrīnā pastāv viedoklis, ka labas ticības princips nozīmē to, ka katram savas subjektīvās tiesības jāīsteno un subjektīvie pienākumi jāizpilda, ievērojot citu personu pamatotas intereses (Labas ticības princips 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 (..).*”

PTAC atzīmē juridiskajā literatūrā pausto viedokli, ka tiesību netaisnprātīgas izlietošanas tiesiskās sekas ir šo tiesību tiesiskās aizsardzības liegums. Tas nozīmē, ka gadījumā, kad persona netaisnprātīgi atsauca uz kādām tiesībām, šai personai tiek liegta attiecīgo tiesību izlietošana. Tādējādi šajā gadījumā tiesību subjekta vēlmes (piemēram, prasījums, iebildumi, tiesiskās aizsardzības līdzekļi) negūst piepildījumu (Labas ticības princips un tā piemērošana Latvijas civiltiesībās, Jurista vārds, 6.02.2007. Nr.6 (459)).

[15] Ņemot vērā konkrēto situāciju, kad lietā pastāv arī strīds par to, vai *Sabiedrība* ir izpildījusi visas no *Līguma* izrietošās saistības, paskaidrojam, ka, ņemot vērā nekustamā īpašuma pirkuma līgumu priekšlīgumu specifiku, strīds par saistību pienācīgu izpildi izskatāms vispārējā civiltiesiskā kārtībā tiesā. Atbilstoši *Civillikuma* 1541.pantam priekšlīgumu slēgšanas mērķis ir nākoša līguma noslēgšana. Tādējādi priekšlīguma noslēgšana nerada pastāvīgas prasījuma tiesības atsavināt lietu, bet gan, iestājoties priekšlīgumā noteiktajam termiņam, tiesības prasīt līguma noslēgšanu. Līdz ar to, ievērojot *PTAL* 27.panta pirmajā daļā noteikto principu, ka par preces iegādes dienu tiek uzskatīta diena, kad pārdevējs nodevis un

patērētājs pieņēmis attiecīgo precī, patērētājam priekšlīguma darbības laikā vēl arī nepastāv tiesības pieteikt prasījumu pārdevējam par preces neatbilstību līguma noteikumiem. *PTAC* paskaidro, ka ar likumu nodrošinātās tiesības prasīt preces atbilstību līguma noteikumiem patērētājam rodas brīdī, kad tiek noslēgts atsavinājuma (pirkuma) līgums. Vienlaikus *PTAC* paskaidro, ka augstāk minētais neizslēdz patērētāja tiesības prasīt *Līgumā* minēto *Sabiedrības* saistību pilnīgu izpildi līdz pirkuma līguma noslēgšanai, tajā skaitā noslēgt pirkuma līgumu ar *Līgumā* atrunātajām sastāvdaļām.

Papildus, 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.

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

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 8.pantu, 55.panta 1.punktu, 67.panta piekto daļu, 76.panta otro daļu, *Valsts pārvaldes iekārtas likuma* 10.panta pirmo daļu, *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 1.panta 3., 5. un 6.punktu, 3.panta 2.punktu, 5.panta pirmo daļu, 5.panta otrās daļas 1., 3 un 5.punktu, 6.panta pirmo, otro un otrā¹ daļu, trešās daļas 1., 4., 8. un 10.punktu, 6.panta ceturto, piekto, sesto, septīto un astoto daļu, 30.pantu, *Civillikuma* 1., 1428., 1432., 1511., 1541., 1587. un 1691.pantu, pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtās 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 tāda paša satura līguma noteikumus, kurus patērētājs un *Sabiedrība* nav savstarpēji apsprieduši, kā:

1.1. *Līguma* 5.10.8.punktu;

1.2. *Līguma* 5.12.punktu daļā: „ieskaitot atbildību par sava kredīta devēja (aizdevēja) gan darbību, gan bezdarbību”;

1.3. *Līguma* 6.12.punkts daļā: „Ja pircējs nokavē termiņu, kas noteikts dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma noslēgšanai”;

1.4. *Līguma* 7.2.1.punktu;

1.5. *Līguma* 7.4.1.punktu daļā: „Terminā, kas noteikts līdzējiem vienojoties”;

1.6. *Līguma* 7.7.punktu.

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

2.1. *Līguma* 5.10.8.punktu;

2.2. *Līguma* 5.12.punktu daļā: „ieskaitot atbildību par sava kredīta devēja (aizdevēja) gan darbību, gan bezdarbību”;

- 2.3. Līguma 6.12.punkts daļā: „*Ja pircējs nokavē termiņu, kas noteikts dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma noslēgšanai*”;
- 2.4. Līguma 7.2.1.punktu;
- 2.5. Līguma 7.4.1.punktu daļā: „*Terminā, kas noteikts līdzējiem vienojoties*”;
- 2.6. Līguma 7.7.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