

Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija  
Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

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

**SIA „EKO FORUMS”**  
**Reģ. Nr.40003548802**  
Tērbatas ielā 6/8 – 72  
Rīgā, LV – 1050

(..)

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

2008.gada 21.jūlijā

Nr.29-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada 25.martā saņemta (..) (turpmāk – *Patērētāji*) 2008.gada 29.februāra „*Sūdzība par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma noteikumiem ar SIA „Eko Forums”*” (turpmāk – *Iesniegums*) par starp SIA „EKO FORUMS” (turpmāk – *Sabiedrība*) un *Patērētājiem* noslēgto priekšlīgumu par nekustamā īpašuma pirkumu (turpmāk – *Priekšlīgumi*) un dzīvokļa īpašuma pirkuma līgumu (turpmāk – *Pirkuma līgumi*) noteikumu atbilstību normatīvo aktu prasībām. *Iesniegumā PTAC* lūgts izvērtēt *Priekšlīgumu* un *Pirkuma līgumu* noteikumus un pieņemt par tiem attiecīgu lēmumu.

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

1. 2005.gada 16.septembrī starp (..) un *Sabiedrību* noslēgts Priekšlīgums par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.(..) un 2007.gada 14.novembrī noslēgts Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums.

2006.gada 19.aprīlī starp (..) un *Sabiedrību* noslēgts Priekšlīguma par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.(..) un 2007.gada 23.novembrī noslēgts Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums.

2006.gada 19.jūlijā starp (..) un *Sabiedrību* noslēgts Priekšlīgums par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.(..) un 2007.gada 12.decembrī noslēgts Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums.

2005.gada 27.oktobrī starp (..) un *Sabiedrību* noslēgts Priekšlīguma par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.(..) un 2007.gada 9.novembrī noslēgts Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums.

2006.gada 30.oktobrī starp (..) un *Sabiedrību* noslēgts Priekšlīgums par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.(..) un 2007.gada 27.novembrī noslēgts Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums.

2005.gada 9.novembrī starp (..) un *Sabiedrību* noslēgts Priekšlīgums par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.(..) un 2007.gada 28.novembrī starp (..) un *Sabiedrību* noslēgts Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums.

2005.gada 21.martā starp (..) un *Sabiedrību* noslēgts Priekšlīgums par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.(..) un 2007.gada 4.decembrī noslēgts Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums.

2006.gada 1.jūnijā starp (..) un *Sabiedrību* noslēgts Priekšlīgums par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.(..) un 2007.gada 13.novembrī noslēgts Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums.

2006.gada 24.novembrī starp (..) un *Sabiedrību* noslēgts Priekšlīgums par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.(..) un 2007.gada 24.oktobrī noslēgts Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums.

2006.gada 27.janvārī starp (..) un *Sabiedrību* noslēgts Priekšlīgums par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.(..) un 2008.gada 7.janvārī noslēgts Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums.

2005.gada 3.novembrī starp (..) un *Sabiedrību* noslēgts Priekšlīgums par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.(..) un 2007.gada 15.oktobrī noslēgts Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums.

2005.gada 21.jūnijā starp (..) un *Sabiedrību* noslēgts Priekšlīgums par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.(..) un 2007.gada 23.novembrī noslēgts Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums.

2006.gada 12.jūnijā starp (..) un *Sabiedrību* noslēgts Priekšlīgums par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.(..) un 2007.gada 10.oktobrī noslēgts Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums.

2006.gada 24.jūlijā starp (..) un *Sabiedrību* noslēgts Priekšlīgums par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.(..) un 2007.gada 13.decembrī noslēgts Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums.

2005.gada 4.novembrī starp (..) un *Sabiedrību* noslēgts Priekšlīgums par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.(..) un 2007.gada 14.novembrī noslēgts Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums.

2. Ņemot vērā *Patērētāju Iesniegumā* minēto un ievērojot *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) 25.panta astotās daļas 1.punkta noteikumus, kā arī, pamatojoties uz MK 2006.gada 1.augusta noteikumu Nr.632 „*Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums*” 6.4.apakšpunktu, *PTAC* 2008.gada 18.aprīļa vēstulē Nr.21-04/3469-Ņ-128 pieprasīja *Sabiedrībai* iesniegt *PTAC* rakstveida skaidrojumu par *Patērētāju Iesniegumā* minēto, sniegt informāciju par to, vai tādi paši līgumi ir noslēgti pēc *PTAC* 2007.gada 12.aprīļa Lēmuma par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma noteikumiem Nr.23-Ig (turpmāk – *Lēmums*) spēkā stāšanās un šādi līgumu projekti šobrīd tiek piedāvāti arī citiem patērētājiem.

Vienlaikus *PTAC* saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* (turpmāk – *APL*) 62.panta pirmās daļas noteikumiem aicināja *Sabiedrību* izteikt savu

viedokli par *Priekšlīgumu* un *Pirkuma līgumu* noteikumu atbilstību *PTAL* un citu normatīvo aktu prasībām, kā arī aicināja *Sabiedrību* sniegt informāciju par veiktajām darbībām sakarā ar iepriekš konstatēto netaisnīgo līguma noteikumu izslēgšanu vai grozīšanu (t.i., patērētājiem piedāvāto līgumu projektu grozīšana, *PTAC* konstatēto netaisnīgo līguma noteikumu atzīšanu par spēkā neesošiem un pārtraukšana pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos).

3. *PTAC* 2008.gada 6.maijā saņemta *Sabiedrības* 2008.gada 30.aprīļa atbildes (turpmāk – *Paskaidrojums*), kurā norādīts:

3.1. *Sabiedrība* slēdza pircēju iepriekš sagatavotus līgumus. Pircēju (*Patērētāju*) uzdevumā līgumu projektus (tai skaitā priekšlīguma un pirkuma līguma projektu) sagatavoja SIA „EKOCENTRS”, kuru *Patērētāji* pieaicinājuši darījuma noformēšanai. Tādēļ *Sabiedrība* ir piedāvājusi un slēgusi līgumus tādā variantā, kurus pārdevējam iesnieguši *Patērētāji* ar SIA „EKOCENTRS” starpniecību. Tā kā līgumu projekti tika sastādīti pēc pašu *Patērētāju* pieprasījuma un *Patērētāju* uzdevumā, tad *Sabiedrībai* nebija pamata uzskatīt, ka līgumu noteikumi ir neapspriesti. Līdz ar to *Patērētājiem* kā sagatavoto līgumu pasūtītājiem bijis iespējams ietekmēt priekšlīguma un pirkuma līguma noteikumus.

3.2. Ievērojot to, ka *Sabiedrība* ir noslēgusi *Priekšlīgumus* un *Pirkuma līgumus* *Patērētāju* piedāvātajā variantā, tad noslēgto līgumu nosacījumus nevar uzskatīt par netaisnīgiem un līdz ar to *PTAC* 2007.gada 12.aprīļa *Lēmums* nav attiecināms uz *Patērētājiem*, *Priekšlīgumu* un *Pirkuma līgumu* nosacījumi atbilst *PTAL* prasībām.

4. *PTAC* 2008.gada 14.maija vēstulē Nr.21-04/4184-Ņ-128 aicināja *Patērētājus* iesniegt *PTAC* rakstveida viedokli par *Sabiedrības Paskaidrojumā* minēto.

5. *PTAC* 2008.gada 2.jūnijā saņemta *Patērētāju* 2008.gada 29.maija vēstule (turpmāk – *Vēstule*), kurā norādīts:

5.1. *Patērētāju* ieskatā *Sabiedrība* maldina *PTAC*, apgalvojot, ka *Priekšlīgumi* un *Pirkuma līgumi* tika parakstīti *Patērētāju* piedāvātajā redakcijā.

5.2. *Patērētāji* neapstrīd to, ka šādi uzdevuma līgumi ir tikuši parakstīti, bet *Patērētāju* iniciatīva nebija slēgt uzdevuma līgumus, tas bija *Sabiedrības* noteikums, paskaidrojot, ka *Sabiedrība* sadarbojas ar SIA „EKOCENTRS” un ka šādā veidā būs ātrāka dokumentu sagatavošanas procedūra.

*Patērētāju* rīcībā nav informācijas par to, kādā veidā ir noformētas tiesiskās attiecības starp *Sabiedrību* un SIA „EKOCENTRS”, bet visi dokumenti *Patērētājiem* tika izsniegti jau gatavā veidā, to noteikumi nebija saskaņoti ar *Patērētājiem*. *Patērētājiem* nebija iespēju mainīt *Priekšlīgumu* un *Pirkuma līgumu* sagatavotāju, jo tādā gadījumā *Patērētāji* nebūtu tikuši pie dzīvokļu īpašumiem.

5.3. *Patērētāji* norāda, ka no lietā esošajiem dokumentiem redzams, ka gan *Sabiedrības*, gan SIA „EKOCENTRS” vārdā dokumentus parakstījusi viena persona – Jeļena Kordževa.

6. *PTAC* 2008.gada 20.jūnija vēstulē Nr.21-04/5217-Ņ-128 lūdza Uzņēmumu reģistru sniegt ziņas par SIA „EKOCENTRS” un *Sabiedrības*

juridisko adresi; darbības veidiem; dibinātāja vārdu, uzvārdu; amatpersonām (paraksta tiesības); izmaiņām; saistību un tiesību pārņēmējiem.

7. 2008.gada 30.jūnijā *PTAC* saņemta Uzņēmumu reģistra 2008.gada 26.jūnija Izziņa Nr.7-3-87982, kurā cita starpā norādīts, ka no 2007.gada 11.jūlija Jeļena Kordževa ir SIA „EKO FORUMS” valdes priekšsēdētāja ar tiesībām pārstāvēt kapitālsabiedrību atsevišķi, 2001.gada 6.jūnijā Jeļena Kordževa ir iecelta par SIA „EKO FORUMS” prezidentu ar paraksta tiesībām; no 2007.gada 3.maija Jeļena Kordževa ir SIA „EKOCENTRS” valdes priekšsēdētāja ar tiesībām pārstāvēt kapitālsabiedrību atsevišķi 1998.gada 6.augustā Jeļena Kordževa ir iecelta par SIA „EKOCENTRS” prezidentu ar paraksta tiesībām.

8. Iepazīstoties ar *Patērētāju Iesniegumam* pievienotajiem materiāliem, *PTAC* konstatēja, ka visiem patērētāju iesniegumiem pievienotie priekšlīgumi par nekustamā īpašuma iegādi satur identiska satura līguma noteikumus kā *PTAC* 2007.gada 12.aprīļa Lēmumā par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma noteikumiem Nr.23-lg (turpmāk – *Lēmums*) par netaisnīgiem atzītos *Priekšlīguma* 9.2., 9.3., 12.2. un 13.2.apakšpunktus, līdz ar to *PTAC* secināja, ka *Sabiedrība* nepilda *PTAC* 2007.gada 12.aprīļa *Lēmumu*, tādējādi, pamatojoties uz *Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa* (turpmāk – *APK*) 238.<sup>1</sup> pantu, *PTAC* ir pieņēmis lēmumu uzsākt lietvedību administratīvā pārkāpuma lietā sakarā ar *APK* 175.<sup>9</sup> panta pirmajā daļā noteikto pārkāpumu.

9. Sakarā ar *PTAC* 2008.gada 28.janvārī saņemto (..) 2008.gada 28.janvāra iesniegumu par 2007.gada 4.janvārī ar *Sabiedrību* noslēgtā *Priekšlīguma* par nekustamā īpašuma pirkumu Nr.(..) *PTAC* 2008.gada 7.februāra vēstulē Nr.21-04/1173 lūdza Valsts būvinspekciju sniegt skaidrojumu par to, vai *Priekšlīgumu* 2.1.8.apakšpunktā paredzētā dzīvokļu mērīšanas kārtība, kas paredz, ka „*Apmaksājamā platība apzīmē Dzīvokļa platību, uz kuras pamata tiek aprēķināta galīgā Dzīvokļa īpašuma pirkuma maksas summa; Apmaksājamā platība tiek noteikta Pārdevējam un Pircējam veicot Dzīvokļa mērījumus pirms pirkuma līguma parakstīšanas. Pārdevējs rakstiski, bet ne vēlāk kā 10 dienas iepriekš aicina Pircēju veikt Apmaksājamās platības mērījumus. Apmaksājamā platība tiek mērīta pa dzīvojamo telpu perimetra sienu asīm*”, atbilst likumu un citu normatīvo aktu prasībām būvniecības jomā.

10. *PTAC* 2008.gada 10.martā saņemta Valsts būvinspekcijas 2008.gada 7.februāra vēstule Nr.10-497 „*Par informācijas sniegšanu*”, kurā norādīts, ka „*Latvijas būvnormatīva LBN 211-98 „Daudzstāvu un daudzdzīvokļu dzīvojamie nami”, kas apstiprināts ar 1998.gada 20.oktobra Ministru kabineta noteikumiem Nr.409 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 211-98 „Daudzstāvu un daudzdzīvokļu dzīvojamie nami” 14. un 15.punkts noteic, ka dzīvokļa platību nosaka, summējot dzīvokļa dzīvojamo telpu un palīgtelpu platību, ieskaitot neapkurināmās telpas. Ārtelpu **platību dzīvokļa platībā neieskaita**. Telpas platību ( $m^2$ ) aprēķina pēc tās lineārajiem izmēriem ( $m$ ) starp apdarinātām sienu virsmām (bez grīdas līstēm) tīrās grīdas līmenī, ievērojot šādus nosacījumus: - telpas platībā ieskaita iebūvēto skapju platību; - telpas platībā neieskaita telpas daļu zem iekšējo kāpņu laidiem un slīpu virsmām, kuru*

*augstums no grīdas līdz konstrukcijas apakšējai virsmai ir mazāks nekā 1,6 metri, kā arī platību, ko aizņem stacionāri vadi un krāsnis”.*

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

1. Izskatot lietā esošos materiālus, *PTAC* secina, ka *Patērētāji* ir uzskatāmi par patērētājiem *PTAL* 1.panta 3.punkta izpratnē, kas paredz, ka „*patērētājs ir fiziska persona, kas izsaka vēlēšanos iegādāties, iegādājas vai varētu iegādāties precī vai izmantot pakalpojumu nolūkam, kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību*”. Savukārt, ņemot vērā to, ka *Sabiedrība* savas uzņēmējdarbības ietvaros piedāvā iespēju *Patērētājiem* iegādāties dzīvokli (attiecīgi, noslēdzot priekšlīgumu par dzīvokļa pirkuma līgumu), *Sabiedrība* ir uzskatāma par pārdevēju *PTAL* 1.panta 5.punkta izpratnē, kas paredz, ka „*pārdevējs ir persona (arī importētājs), kas savas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros piedāvā vai pārdod precī patērētājam, kā arī persona, kas darbojas pārdevēja vārdā vai viņa uzdevumā*”.

Arī *Patērētāju Iesniegumā* minēts, ka „*Patērētāji ir uzskatāmi par patērētājiem PTAL izpratnē, jo dzīvokļu īpašumus iegādājās savām vajadzībām, turklāt no pakalpojuma sniedzēja un pārdevēja, kas realizēja daudzdzīvokļu dzīvojamās ēkas būvniecības projektu Kleistu ielā 11k-1, Rīgā*”.

Ņemot vērā iepriekš minēto, noslēgtajiem priekšlīgumiem un pirkuma līgumiem ir jāatbilst patērētāju tiesību aizsardzību reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, tādējādi, pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 6.punkta noteikumos paredzēto *PTAC* pienākumu uzraudzīt patērētāju tiesību ievērošanu līgumos, kurus patērētājs slēdz ar ražotājiem, pārdevējiem un pakalpojumu sniedzējiem, *PTAC* ir izvērtējis priekšlīgumu un pirkuma līgumu atbilstību *PTAL* prasībām.

2. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta pirmo daļu „*Ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādas līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem.*” Saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punktu *patērētāju tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi.*

3. Lai konstatētu, vai priekšlīguma un pirkuma līguma noteikumi ir apspriesti, ir jāņem vērā *PTAL* 6.panta piektajā un septītajā daļā noteiktais. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta piektajā daļā teikto „*līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus*”. Arī Eiropas Kopienų 1993.gada 5.aprīļa direktīvas Nr. 93/13/ECC *Par netaisnīgiem līguma noteikumiem patērētāju līgumos* (kuras normas ir iekļautas *PTAL*) 3.panta otrajā daļā teikts, ka nosacījums vienmēr uzskatāms par neapspriestu, ja tas ir bijis sagatavots jau iepriekš un patērētājam līdz ar to nav bijusi iespēja ietekmēt šā nosacījuma saturu, īpaši tas ir iepriekš formulētu tipveida līgumu kontekstā.

Savukārt *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).

Par apspriestiem līguma noteikumiem uzskatāmi līguma noteikumi, par kuriem līgumslēdzēji, savstarpēji apspriežoties (savstarpēji apmainoties viedokļiem), ir vienojušies. Līdz ar to parakstīts līgums pats par sevi nav pietiekams pierādījums tam, ka līgumslēdzēji savstarpēji apsprieda katru līguma noteikumu atsevišķi (skat., Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedumu lietā Nr.C30519003 motīvu daļas 14.punktu). Ja apspriešana ir formāla (piemēram, personas paraksts līgumā), tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu *PTAL* izpratnē.

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

Attiecībā uz *Sabiedrības Paskaidrojumā* minēto, ka „*Sabiedrība slēdza pircēju iepriekš sagatavotus līgumus. Pircēju (Patērētāju) uzdevumā līgumu projektus (tai skaitā priekšlīguma un pirkuma līguma projektu) sagatavoja SIA „EKOCENTRS”, kuru Patērētāji pieaicinājuši darījuma noformēšanai. Tādēļ Sabiedrība ir piedāvājusi un slēgusi līgumus tādā variantā, kurus pārdevējam iesnieguši Patērētāji un SIA „EKOCENTRS” starpniecību*”, *PTAC* norāda *APL* 161.panta pirmās daļas noteikumiem: „*Administratīvā procesa dalībnieka paskaidrojumi, kas satur ziņas par faktiem, uz kuriem pamatoti viņa prasījumi vai iebildumi, atzīstami par pierādījumiem, ja tos apstiprina citi pārbaudīti un novērtēti pierādījumi.*” Līdz ar to, ņemot vērā, ka *Sabiedrība* nav iesniegusi pierādījumus faktam, ka *Sabiedrība* ir slēgusi priekšlīgumus un pirkuma līgumus *Patērētāju* piedāvātajā redakcijā, kā arī, ņemot vērā *Patērētāju Iesniegumā* minēto, ka „*Priekšlīgumi ir pirkuma līgumi tika sagatavoti no Sabiedrības puses, Sabiedrība nepieļāva iespēju tā būtiskajos noteikumos ko mainīt*”, un ka „*Visi Patērētāji ļoti līdzīgos faktiskajos apstākļos ir noslēguši Priekšlīgumus un Pirkuma līgumus, parakstījuši iepriekš sagatavotus aktus, kas Patērētāju ieskatā ir nevienlīdzīgi un netaisni*”, *PTAC* nav pamata uzskatīt, ka starp *Sabiedrību* un *Patērētājiem* noslēgtie priekšlīgumi un pirkuma līgumi tika noslēgti *Patērētāju* piedāvātajā redakcijā.

Ņemot vērā iepriekš minēto, konkrētajā gadījumā no lietas apstākļiem neizriet un *Sabiedrība* atbilstoši *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumiem nav iesniegusi pierādījumus faktam, ka *Sabiedrības* un *Patērētāju* starpā noslēgto priekšlīgumu un pirkuma līgumu visi noteikumi tika apspriesti, līdz ar to *PTAC* secina, ka priekšlīgumu un pirkuma līgumu noteikumi, izņemot līguma būtiskās sastāvdaļas, ir uzskatāmi par neapspriestiem ar *Patērētājiem*.

*PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta sestās daļas noteikumiem, ja ir apspriesti līguma atsevišķi noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi. Tādējādi par pierādījumu priekšlīgumu un pirkuma līgumu apspriešanas faktam nevar kalpot *Patērētāju* paraksti uz līgumiem.

Tāpat *PTAC* norāda, ka *PTAL* regulējums attiecībā uz netaisnīgiem līguma noteikumiem ir iekļauts, lai nepieļautu, ka kāda no līgumslēdzēju pusēm piespiestu otru pusi noslēgt līgumu, kura noteikumi atbilst tikai vienas līgumslēdzēju puses interesēm, otrai pusei atņemot tai nozīmīgas tiesības, tādējādi skarot patērētāju intereses. *PTAL* 6.panta trešā daļa 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”.

4. Attiecībā uz *Priekšlīgumu 9.2.apakšpunktu*, kas paredz, ka „Ja šis Līgums tiek izbeigts 9.1.2.punktā noteiktajā gadījumā, Pircējam nav tiesību prasīt no Pārdevēja Drošības naudas atmaksu, izdevumus apdares veikšanai (ja tādi ir bijuši) un citu zaudējumu atlīdzību”,

*Priekšlīgumu 9.3.apakšpunktu*, kas paredz, ka „Šis Līgums tiek uzskatīts par izbeigtu un Pārdevējam ir pienākums 20 (divdesmit) darba dienu laikā atmaksāt atpakaļ Pircējam drošības naudu un atlīdzināt Pircējam visus izdevumus sakarā ar apdares darbu veikšanu, ja Pirkuma līgums un/vai nostiprinājuma līgums Rīgas pilsētas Zemesgrāmatai Pircēja īpašuma tiesību korroborācijai netiek parakstīts un/vai apliecināts pie zvērināta notāra šī līguma 3.3.punktā noteiktajā termiņā Pārdevēja vainas dēļ”,

*Priekšlīgumu 12.2.apakšpunktu*, kas paredz, ka „Gadījumā, ja sarunu ceļā nav iespējams rast risinājumu, tad jebkurš strīds, domstarpība vai prasība, kas izriet no šī Līguma, kas skar to vai tā pārkāpšanu, izbeigšanu vai spēkā neesamību, tiks izšķirts šķīrējtiesā „Rīgas Šķīrējtiesa”, saskaņā ar šo šķīrējtiesas reglamentu. Šķīrējtiesnešu skaits būs viens. Šķīrējtiesas izskatīšanas valoda būs latviešu. Vai jebkurā citā tiesā pēc prasītāja izvēles”, un

*Priekšlīgumu 13.2.apakšpunktu*, kas paredz, ka „Pārdevējam ir tiesības jebkurā laikā nodot visas šī Līgumā noteiktās saistības un pienākumus citai fiziskai vai juridiskai personai. Pārdevējs rakstiski paziņo Pircējam par tiesību un pienākumu nodošanas faktu. Tādā gadījumā, pašreizējais Pārdevējs izbeidz būt par šī Līguma pusi un to aizstāj jaunais pārdevējs. Pēc Pušu maiņas, pārējie šī Līguma un Pirkuma līguma noteikumi paliek nemainīgi. Pircējam nav tiesības savas tiesības nodot savas saistības trešajai personai bez Pārdevēja rakstiskas piekrišanas”,

*PTAC* norāda, ka 2007.gada 12.aprīlī *PTAC* ir pieņēmis Lēmumu par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma noteikumiem Nr.23-lg (turpmāk – *Lēmums*), kurā uzdeva *Sabiedrībai* pārtraukt pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos identiska satura līguma noteikumus kā priekšlīguma 9.2., 9.3., 12.2. un 13.2.apakšpunktus, kurus *Sabiedrība* un patērētāji nav atsevišķi apsprieduši.

Līdz ar to *PTAC* norāda, ka *PTAC* pieņemtais *Lēmums* attiecas ne tikai uz konkrētā administratīvā akta (*Lēmuma*) adresātu, bet arī uz trešajām personām, t.i., **visiem patērētājiem**, kurus ir skāris adresāta pieļautais patērētāju tiesību pārkāpums. Līdz ar to šāds *PTAC* izdots *Lēmums* administratīvā procesa ietvaros būtu uzskatāms par administratīvo aktu ar plašu ietekmi. „*Vācijas administratīvo tiesību teorijā šādus administratīvos aktus sauc par administratīvajiem aktiem ar divkāāršo ietekmi.*” (Paine J.F. *Vācijas vispārīgās administratīvās tiesības. Vācijas Administratīvā procesa likums.* Rīga: Tiesu nama aģentūra, 2002., 130 – 132.lpp. Sk., arī Briede J. *Administratīvais akts.* Rīga: Latvijas Vēstnesis, 2003., 118. – 122.lpp.). Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* norāda, ka *PTAC Lēmums* attiecas arī uz starp *Patērētājiem* un *Sabiedrību* noslēgtajiem priekšlīgumiem.

5. No *Priekšlīgumu 4.2.apakšpunktā* noteiktā, ka „*Gadījumā, ja Pircējs nepiedalās mērīšanas darbu veikšanā un ar Pārdevēju nav saskaņots cits mērīšanas darbu laiks, Pārdevējs ir tiesīgs uzņēmēt Dzīvokli bez Pircēja klātbūtnes, noteikt Apmaksājamo platību, un vienpusēji parakstīt aktu par Apmaksājamās platības noteikšanu un apstiprināšanu. Pārdevējs paziņo Pircējam par Apmaksājamās platības apmēru 5 darba dienu laikā pēc akta par Apmaksājamās platības noteikšanas un apstiprināšanas dienas*”, nav saprotams, kā arī *Priekšlīgumos* nav atrunāts tas, vai un kā patērētājs tiek informēts iepriekš par mērīšanas darbu veikšanu dzīvoklī, tādējādi var rasties situācija, ka *Sabiedrība* to var izmantot savos nolūkos, veicot dzīvokļa mērīšanas darbus bez patērētāja klātbūtnes.

Saskaņā ar *PTAL 6.panta* otro daļu „*līguma noteikumi formulējami vienkāršā un saprotamā valodā. Neskaidri un neprecīzi rakstveida līguma noteikumi tiek tulkoti par labu patērētājam*”. Ņemot vērā iepriekš minēto un *Patērētāju Iesniegumā* minēto, ka, „*Patērētāji nekādu uzaicinājumu veikt mērījumus nesaņēma, bet saņēma Sabiedrības telefona zvanus ar uzaicinājumu nākt parakstīt aktus, kuros ir norādīta apmaksājamā platība. Šie akti tika noformēti kā pielikums Nr.6 priekšlīgumiem un kļuva tā neatņemama sastāvdaļa*”, pamatojoties uz *PTAL 6.panta* otro daļu, *Priekšlīgumu 4.2.apakšpunkts* ir uzskatāms par neskaidru, kas tulkojams par labu patērētājam. Līdz ar to *PTAC* uzskata, ka, lai nerastos situācija, ka *Sabiedrība* veic dzīvokļa mērīšanas darbus bez patērētāja klātbūtnes, priekšlīgumā būtu jāatrunā, kā patērētāji tiek informēti iepriekš par mērīšanas darbu veikšanu dzīvoklī.

6. Attiecībā uz *Priekšlīgumu 2.1.8.apakšpunktā* paredzēto dzīvokļa platības mērīšanas kārtību, kas paredz, ka „*Apmaksājamā platība apzīmē Dzīvokļa platību, uz kuras pamata tiek aprēķināta galīgā Dzīvokļa īpašuma pirkuma maksas summa; Apmaksājamā platība tiek noteikta Pārdevējam un Pircējam veicot Dzīvokļa mērījumus pirms pirkuma līguma parakstīšanas. Pārdevējs rakstiski, bet ne vēlāk kā 10 dienas iepriekš aicina Pircēju veikt Apmaksājamās platības mērījumus. Apmaksājamā platība tiek mērīta pa dzīvojamo telpu perimetra sienu asīm*”, *PTAC* norāda uz Valsts būvinspekcijas 2008.gada 7.marta atbildes vēstule nr.10-497, kurā norādīto, ka „*Latvijas*



būvnormatīva LBN 211-98 „daudzstāvu un daudzdzīvokļu dzīvojamie nami”, kas apstiprināts ar 1998.gada 20.oktobra Ministru kabineta noteikumiem Nr.409 Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 211-98 „Daudzstāvu un daudzdzīvokļu dzīvojamie nami” 14. un 15.punkts noteic, ka dzīvokļa platību nosaka, summējot dzīvokļa dzīvojamo telpu un palīgtelpu platību, ieskaitot nepakurināmās telpas. **Ārtelpu platību dzīvokļa platībā neieskaita.** Telpas platību ( $m^2$ ) aprēķina pēc tās lineārajiem izmēriem ( $m$ ) starp apdarinātām sienu virsmām (bez grīdas līstēm) tīrās grīdas līmenī (..).”

Iesniegumā norādīts, ka uz Patērētāju jautājumu par to, ka Patērētājiem ir jāmaksā par sienām un ka dzīvojamā telpa ir krietni samazinājusies nekā tas ir noslēgtajos Priekšlīgumos, savukārt dzīvokļa cena palielinās, Sabiedrība atbildēja, ka aktu neparakstīšanas gadījumā tiks uzskatīts, ka Patērētāju vainas dēļ nevar parakstīt pirkuma līgumus (savukārt priekšlīgumi paredzēja šādu platības precizēšanu) un Patērētāji zaudēs iemaksāto drošības naudu. Patērētāju ieskatā šādā veidā nevar noteikt dzīvokļa īpašuma cenu, jo faktiski tas netika apspriests ar Patērētājiem, un Sabiedrība to ir izdarījusi vienpusēji. Tāpat Patērētāji norāda, ka Sabiedrība vienpusēji ir palielinājusi apmaksājamo platību, par telpas sienām piemērojot dzīvojamās platības cenu.

Priekšlīgumu 5.1.punktos līdzīgi vienojās par pirkuma maksu, kas aprēķināta par vienu dzīvojamās platības kvadrātmetru un maksu par lodžijas vienu kvadrātmetru. Par starpsienu maksājumiem nebija vienošanās.

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”. Savukārt PTAL 5.panta otrās daļas 5.punkts paredz, ka līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie “patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām”. Tādējādi, ņemot vērā iepriekš minēto un to, ka Sabiedrība dzīvokļa mērīšanu ir veikusi neatbilstoši 1998.gada 20.oktobra Ministru kabineta noteikumu Nr.409 „Noteikumi par Latvijas būvnormatīvu LBN 211-98 „Daudzstāvu un daudzdzīvokļu dzīvojamie nami”” 14. un 15.punktā noteiktajam, kā arī to, ka priekšlīgumu 5.1.apakšpunktā Sabiedrība un Patērētāji vienojās par dzīvokļu platību un pirkuma cenu, Priekšlīgumu 5.1.apakšpunktā noteikto, ka „Puses vienojas, ka Dzīvokļa īpašuma pirkuma cena un platība ir (..). **Cena par Dzīvokļa īpašuma kvadrātmetru ir konstanta un nemainās**”, PTAC norāda, ka priekšlīgumu 2.1.8.apakšpunkts daļā, kas paredz, ka „**Apmaksājamā platība tiek mērīta pa dzīvojamo telpu perimetra sienu asīm**”, saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu un līdz ar to atzīstams par spēkā neesošu.

7. Izvērtējot Priekšlīgumu 4.3.apakšpunktā noteikto, ka „Šī līguma 4.1.punktā norādīta kārtībā noteiktā Apmaksājamā platība ir uzskatāma par saskaņotu ar Pircēju un Pircējs apņemas apmaksāt pirkuma maksu Pārdevējam, ņemot vērā Pārdevēja paziņojumā norādīto Apmaksājamo platību”, PTAC norāda par apspriestiem līguma noteikumiem uzskatāmi līguma

noteikumi, par kuriem līgumslēdzēji, savstarpēji apspriežoties (savstarpēji apmainoties viedokļiem), ir vienojušies. Līdz ar to parakstīts līgums pats par sevi nav pietiekams pierādījums tam, ka līgumslēdzēji savstarpēji apsprieda katru līguma noteikumu atsevišķi. Teorētiska iespēja apspriest katru līguma noteikumu atsevišķi nepierāda, ka tā konkrētajā gadījumā ir notikusi (skat., Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedumu lietā Nr.C30519003 motīvu daļas 14.punktu). Ja apspriešana ir formāla (piemēram, personas paraksts līgumā), tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu *PTAL* izpratnē.

Vienlaicīgi *PTAC* norāda, ka *PTAL* regulējums attiecībā uz netaisnīgiem līguma noteikumiem ir iekļauts, lai nepieļautu, ka kāda no līgumslēdzēju pusēm piespiestu otru pusi noslēgt līgumu, kura noteikumi atbilst tikai vienas līgumslēdzēju puses interesēm, otrai pusei atņemot tai nozīmīgas tiesības, tādējādi skarot patērētāju intereses. *PTAL* 6.panta trešā daļa 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”.

Nemot vērā iepriekš minēto un *Patērētāju Iesniegumā* apgalvoto, ka, „*Patērētāji nekādu uzaicinājumu veikt mērījumus nesaņēma, bet saņēma Sabiedrības telefona zvanus ar uzaicinājumu nākt parakstīt aktus, kuros ir norādīta apmaksājamā platība. Šie akti tika noformēti kā pielikums Nr.6 priekšlīgumiem un kļuva tā neatņemama sastāvdaļa. Kā tas redzams no aktiem, tie sagatavoti uz datora un visi ir vienāda veida*”, *PTAC* norāda, ka *Priekšlīgumu* 4.3.apakšpunkts ir pretrunā ar *PTAL* noteikto.

**8. Pirkuma līgumu 3.3.apakšpunkts** paredz, ka „*Pircējs apliecina, ka ir iepazinies ar Dzīvokļa īpašuma sastāvu un stāvokli pirms šī Līguma noslēgšanas, Dzīvokļa īpašuma stāvoklis atbilst Pircēja prasībām un viņam nav nekādu pretenziju pret Pārdevēju sakarā ar Dzīvokļa īpašuma būvdarbu kvalitāti un izpildes termiņiem tagad, kā arī tas atsakās no tiesības tādas celt nākotnē, izņemto pretenzijas saskaņā ar šī līgumā 4.1.punktu*”.

Saskaņā ar *PTAL* 27.panta pirmo daļu „*Patērētājs ir tiesīgs pieteikt prasījumu ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam par preces vai pakalpojuma neatbilstību līguma noteikumiem divu gadu laikā no preces iegādes vai pakalpojuma saņemšanas dienas*”. Līdz ar to *Pirkuma līgumu* 3.3.punkts ierobežo *Patērētāju* tiesības pieteikt prasījuma pieteikumu par iegādātā dzīvokļa neatbilstību līguma noteikumiem, tādējādi saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 4.punktu, kas paredz, ka „*Līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie noteic, ka patērētājs atsakās no savām likumīgajām tiesībām*” un *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu, kas paredz, 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 ir pretrunā ar šā likuma 5.pantu*”, *Pirkuma līgumu* 3.3.apakšpunkts daļā, kas

paredz, ka “(..) Pircējam nav nekādu pretenziju pret Pārdevēju sakarā ar Dzīvokļa īpašuma būvdarbu kvalitāti un izpildes termiņiem tagad, kā arī tas atsakās no tiesības tādas celt nākotnē (..)”, ir netaisnīgs līguma noteikums un līdz ar to atzīstams par spēkā neesošu.

**9. Pirkuma līgumu 4.1.apakšpunktā** noteikts, ka „Pārdevējs apliecina, ka visi mājas un Dzīvokļa īpašuma būvdarbi tika veikti saskaņā ar Latvijas Būvnormatīvu, turpmāk tekstā „LBN” un citiem Latvijas Republikas normatīvo aktu prasībām. Pārdevējs apņemas garantijas laikā, kas ir **2 gadu laikā pēc mājas**, kas atrodas Kleistu iela 11/1, Rīgā, **nodošanas ekspluatācijā**, par saviem līdzekļiem novērst visus trūkumus un defektus. Mājas Kleistu iela 11/1, Rīgā būvdarbu garantijas termiņš sākas ar 2007.gada 01.jūniju”.

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, izpildījumu un ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs **uzņemas papildus saistības**, kas nav paredzētas šajā likumā un citos normatīvajos aktos”. Līdz ar to, lai Sabiedrības piedāvāto 2 gadu garantiju varētu uzskatīt par garantiju PTAL izpratnē, tad saskaņā ar PTAL 16.panta pirmo daļu Sabiedrībai ir jāuzņemas **papildus saistības**, kas nav paredzētas šajā likumā un citos normatīvajos aktos, piemēram, ja ražotājs vai pārdevējs precei vai pakalpojuma sniedzējs pakalpojumam ir devis garantiju, tad pēc PTAL noteiktā divu gadu termiņa beigām pēc preces iegādāšanās vai pakalpojuma saņemšanas dienas patērētājs ir tiesīgs pieteikt prasījumu visā atlikušajā garantijas termiņa laikā saskaņā ar garantijas dokumentā norādītajiem nosacījumiem.

Savukārt PTAL 28.panta pirmajā daļā ir noteiktas patērētāja, kuram pārdota vai nodota lietošanā līguma noteikumiem neatbilstoša prece, tiesības pieprasīt, lai ražotājs vai pārdevējs veic vienu no šādām darbībām: 1) attiecīgi samazina preces cenu; 2) bez atlīdzības novērs precis neatbilstību līguma noteikumiem vai atlīdzina patērētājam izdevumus par neatbilstības novēršanu; 3) apmaina precī pret tādu pašu vai ekvivalentu precī; 4) atceļ līgumu un atmaksā patērētājam par precī samaksāto naudas summu.

Vienlaicīgi PTAC norāda, ka saskaņā ar PTAL 27.panta pirmo daļu Patērētāju tiesības pieteikt prasījumu par preces neatbilstību līguma noteikumiem **divu gadu laikā no preces iegādes brīža**.

Ņemot vērā PTAL 16.panta piektās daļas noteikumus, kur noteikts, ka „Vārda “garantija” vai cita līdzīgas nozīmes vārda lietošana ir aizliegta, ja tas neatbilst šā panta pirmās un otrās daļas noteikumiem”, kā arī to, ka no pirkuma līgumiem neizriet, ka Sabiedrība uzņēmtos papildus saistības, kas nav minētas PTAL, PTAC norāda, ka pirkuma līgumu 4.1.apakšpunktā lietotais jēdziens „garantijas laikā” attiecībā uz daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Kleistu ielā 11/1, Rīgā būvdarbiem neatbilst PTAL 16.panta pirmās un otrās daļas noteikumiem, tādēļ konstatējams, ka vārds „garantijas laikā” konkrētajā gadījumā tiek lietots nepamatoti. Vienlaicīgi PTAC vērš uzmanību, ka garantija ir brīvprātīga saistība, kuru Sabiedrība ir tiesīga arī neuzņemties.

10. *Patērētāju Iesniegumā* minēts, ka ar *Priekšlīgumā* noteikto, ka „*Pircējs apņemas noslēgt dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas pilnvarojuma līgumu ar Pārdevēja norādīto personu un Pārdevēja norādītajā kārtībā Dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma noslēgšanas brīdī*”, *Sabiedrība* vienpusēji uzspiež *Patērētājiem* noslēgt apsaimniekošanas līgumu ar *Patērētājiem* nezināmu personu, kas nav taisnīgi, jo *Patērētājiem* nav iespēja pašiem izteikt savas vēlmes. Pēc ēkas sadalīšanas dzīvokļu īpašumos un to reģistrēšanas zemesgrāmatā, *Sabiedrība* noslēdza līgumu par ēkas apsaimniekošanu, izmantojot savu kā dzīvokļu tā brīža īpašnieka visas tiesības, kaut arī zināja, ka par to iegādi ir noslēgti priekšlīgumi. Lai arī vairākums no *Patērētājiem* šādus apsaimniekošanas līgumus ar *Sabiedrības* norādīto apsaimniekotāju nav noslēguši, tomēr gan priekšlīgumos, gan pirkuma līgumos šāds punkts ir iekļauts. Piemēram, pirkuma līguma 3.4.punktā noteikts, ka „*Sākot ar šī Līguma noslēgšanas dienu Pircējam ir pienākums noslēgt līgumu ar mājas apsaimniekotāju SIA „EKOSERVICE” un maksāt kopīpašumā esošās dzīvojamās mājas daļas uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumus saskaņā ar apsaimniekotāja rēķiniem*”. *Patērētāju Iesniegumā* norādīts, ka *Patērētājiem* nav iebildumu, ka *Sabiedrība* atgādina dzīvokļu īpašumu īpašniekiem par viņu pienākumu segt šos apsaimniekošanas izdevumus, bet ir iebildumi pret to, ka uzspiež kādu konkrētu trešo personu nevis ļauj pašiem izvēlēties ēkas apsaimniekotāju.

Attiecībā uz *Patērētāju Iesniegumā* izteikto iebildumu par *Sabiedrības* priekšlīgumos norādīto apsaimniekotāju, ar kuru *Patērētājiem* ir jānoslēdz apsaimniekošanas līgumi, *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 4.panta pirmo daļu „*Stājoties līgumattiecībās ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju, patērētājam jānodod iespēja pilnībā realizēt savu izvēli un gribu, iegādājoties tieši tādu preci vai saņemot tieši tādu pakalpojumu, kādu patērētājs vēlas, izņemot likumā noteiktos ierobežojumus. Ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja pienākums ir respektēt šo gribu. Izvēle un griba paužama līguma noteikumos, vai arī tai jābūt redzamai pēc lietas apstākļiem*”.

Tāpat *PTAC* norāda, ka *PTAC* ir tiesīgs uzdot pārtraukt administratīvā akta adresātam pildīt tikai netaisnīgus līguma noteikumus (*PTAL* 25.panta ceturtās daļas 6.punkts). Savukārt atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas noteikumiem „*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*”. Tādējādi, lai noteikumu atzītu par netaisnīgu, tam ir jārada būtisku neatbilstību līgumā noteiktajās līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam, kā arī tam ir jābūt pušu neapspriedtam. Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* nav tiesīgs atzīt par netaisnīgu priekšlīgumu 3.4.apakšpunkta noteikumu, kas paredz, ka *Patērētājiem* ir jānoslēdz apsaimniekošanas līgumi ar *Sabiedrības* norādītu apsaimniekotāju – SIA „EKOSERVICE”.

11. *Patērētāji Iesniegumā* cita starpā norāda, ka ne visos gadījumos tika ievēroti vienlīdzības principi Priekšlīgumu noteikumos par soda sankcijām, ja kāds no līguma dalībniekiem kavē saistību izpildi. Piemēram, patērētājas (..) gadījumā Priekšlīguma 10.3.punktā paredzēts, ka „*Jebkādu šajā Līgumā noteikto maksājumu nokavējuma gadījumā Pircējs maksā līgumsodu 0,1% apmērā no nesamaksātās summas par katru kavējuma dienu*”. Savukārt *Sabiedrībai* nav nekādu sankciju, līdz ar to patērētājam ir noteikts saistību izpildes pastiprinājuma veids, bet *Sabiedrībai* nav, tāpēc *Patērētāji* lūdz izvērtēt un uzdot *Sabiedrībai* kā Priekšlīguma projekta sagatavotājam papildināt šo priekšlīgumu ar līdzīgu punktu kā citos līgumos, proti, paredzēt līgumsodu 0,1% apmērā no dzīvokļa pirkuma summas par katru kavēto dienu mājas nodošanai ekspluatācijā.

Priekšlīgumu 10.5.apakšpunkts paredz, ka „*Gadījumā, ja neatkarīgo no Pārdevēja iemeslu dēļ Māja netiks nodota ekspluatācijā līdz 2007.gada 1.martam, Pārdevējs maksā līgumsodu 0,1% no Dzīvokļa īpašuma cenas, bet kopējais līgumsoda apmērs nedrīkst pārsniegt 10% no kopējās Dzīvokļa īpašuma cenas*”.

Saskaņā ar *PTAL* 5.panta pirmo daļu „*Līgumos, ko patērētājs slēdz ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju, līgumslēdzējām pusēm ir vienlīdzīgas tiesības*”. *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punkts paredz, ka līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie “*patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām*”. Savukārt saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu par netaisnīgu līguma noteikumu ir uzskatāms noteikums, kas ir pretrunā ar *PTAL* 5.pantu. Tādējādi, ņemot vērā iepriekš minēto un to, ka priekšlīgumos *Sabiedrībai* un *Patērētājiem* nav vienlīdzīgas sankcijas par līgumsaistību nepildīšanu, priekšlīguma noteikumi būtu jāgroza, abām pusēm paredzot vienādus līgumsodus.

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 1.panta 3.punktu un 5.punktu, 3.panta 2.punktu, 6.pantu, 5.pantu, 30.pantu, 161.panta pirmo daļu, un, pamatojoties uz *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 25.panta ceturtās daļas 4. un 6.punktu un astotās daļas 1.punktu, desmito daļu, **PTAC uzdod SIA „EKO FORUMS”:**

1) pārtraukt pildīt ar *Patērētājiem* noslēgtajos priekšlīgumos **2.1.8.apakšpunktu** daļā, kas paredz, ka „*Apmaksājamā platība tiek mērīta pa dzīvojamo telpu perimetra sienu asīm*”;

2) pārtraukt pildīt ar *Patērētājiem* noslēgtajos pirkuma līgumos **3.3.apakšpunktu** daļā, kas paredz, ka “*(..) Pircējam nav nekādu pretenziju pret Pārdevēju sakarā ar Dzīvokļa īpašuma būvdarbu kvalitāti un izpildes termiņiem tagad, kā arī tas atsakās no tiesības tādas celt nākotnē (..)*”;

3) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā priekšlīgumu **2.1.8.apakšpunkts** daļā, kas paredz, ka „*Apmaksājamā platība tiek mērīta pa dzīvojamo telpu perimetra*

*sienu asīm*”, ja patērētājs šāda satura līguma noteikumam nav izteicis īpašu piekrišanu;

4) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā pirkuma līgumu **3.3.apakšpunkts** daļā, kas paredz, ka “(..) *Pircējam nav nekādu pretenziju pret Pārdevēju sakarā ar Dzīvokļa īpašuma būvdarbu kvalitāti un izpildes termiņiem tagad, kā arī tas atsakās no tiesības tādas celt nākotnē, izņemto pretenzijas saskaņā ar šī līgumā 4.1.punktu*”, ja patērētājs šāda satura līguma noteikumam nav izteicis īpašu piekrišanu;

5) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** izslēgt no patērētājiem piedāvātajiem pirkuma līguma projektiem **4.1.apakšpunktā** lietoto jēdzienu „*garantijas laikā*”;

6) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātā priekšlīguma projekta **2.1.8.apakšpunktu** daļā, kas paredz, ka „*Apmaksājamā platība tiek mērīta pa dzīvojamo telpu perimetra sienu asīm*”;

7) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātā pirkuma līguma projekta **3.3.apakšpunktu** daļā, kas paredz, ka “(..) *Pircējam nav nekādu pretenziju pret Pārdevēju sakarā ar Dzīvokļa īpašuma būvdarbu kvalitāti un izpildes termiņiem tagad, kā arī tas atsakās no tiesības tādas celt nākotnē (..)*”;

8) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātā pirkuma līguma projektu, atrunājot pirkuma līguma projektā, kā patērētāji tiek informēti iepriekš par mērīšanas darbu veikšanu dzīvoklī;

9) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātā priekšlīguma projektu, paredzot abām pusēm vienādus līgumsodus;

10) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem (t.sk., iesniedzot pārstrādāto līguma 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