

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 „Apūzes Nami”**  
Reģ.Nr.50003723291  
Vīlandes ielā 7-1  
Rīgā, LV-1010

**SIA „Šampētera ciemats”**  
Reģ.Nr.40003490777  
Vīlandes ielā 7-1  
Rīgā, LV-1010

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

Rīgā

2008.gada 26.septembrī

Nr.50-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada 26.maijā saņemts (..) (turpmāk – *Patērētājs*) iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) saistībā ar 2006.gada 14.decembra nekustamā īpašuma pirkuma priekšlīgumiem Nr.(..) un Nr.(..) (turpmāk abi kopā – *Priekšlīgumi*). *Priekšlīgumi* noslēgti starp *Patērētāju* no vienas puses un SIA „Apūzes Nami” (Reģ.Nr.50003723291) un SIA „Šampētera ciemats” (Reģ.Nr.40003490777) no otras puses (turpmāk abas kopā – *Sabiedrības*).

*Iesniegumā* izteikts lūgums *PTAC* izvērtēt *Priekšlīgumu* atbilstību normatīvo aktu prasībām un sniegt palīdzību drošības naudas atgūšanā.

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

1. 2006.gada 14.decembrī starp *Patērētāju* un *Sabiedrībām* tika noslēgti nekustamā īpašuma pirkuma priekšlīgumi Nr.(..) un Nr.(..).

Nekustamā īpašuma pirkuma priekšlīguma Nr.(..) mērķis ir pirkuma līguma noslēgšana nākotnē par dzīvokļa Nr.(..) ar kopējo platību 117,1 m<sup>2</sup>, ar novietojumu pirmajā stāvā un pie dzīvokļa piederošās domājamās daļas no

kopīpašumā esošās daudzdzīvokļu mājas daļas Rīgā, Apūzes ielā b/n, kadastra Nr.0100 099 2193, nodalījuma Nr.(..) (turpmāk – *Dzīvoklis*) iegādi par pirkuma maksu EUR 182 722,49 (simt astoņdesmit divi tūkstoši un septiņi simti divdesmit divi eiro, četrdesmit deviņi centi), kas pēc Latvijas Bankas noteiktā valūtas kursa līguma noslēgšanas dienā atbilst LVL 128 418,09 (turpmāk – *Dzīvokļa pirkuma priekšlīgums*).

Nekustamā īpašuma pirkuma priekšlīguma Nr.(..) mērķis ir pirkuma līguma noslēgšana nākotnē par nedzīvojamo telpu ar novietojumu pagrabstāvā, kas paredzētas pazemes autostāvvietai Nr.(..) un pie nedzīvojamām telpām piederošās domājamās daļas no kopīpašumā esošās daudzdzīvokļu mājas daļas, Rīgā, Apūzes ielā b/n, kadastra Nr.0100 099 2193 (turpmāk – *Nedzīvojamās telpas*) iegādi par pirkuma maksu EUR 9 000,00 (deviņi tūkstoši eiro), kas pēc Latvijas Bankas noteiktā valūtas kursa līguma noslēgšanas dienā atbilst LVL 6 325,24 (turpmāk – *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīgums*). Nedzīvojamo telpu plāns noteikts līguma pielikumā Nr.1.

2. 2006.gada 29.decembrī uz *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma* un *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma* 2.3.punktu pamata SIA „Apūzes Nami” AS „Hansabanka” kontā (..) pārskaitīja EUR 19`172`25 (deviņpadsmit tūkstoši simts septiņdesmit divi eiro un 25 centi), ko apliecina A/S „DnB NORD banka” 2006.gada 29.decembra maksājuma uzdevums Nr.(..).

3. 2008.gada 25.martā *Patērētājs* iesniedza SIA „Apūzes Nami” iesniegumu, kurā, pamatojoties uz *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma* 3.2. un 3.14.punktu, ņemot vērā, ka nekustamais īpašums, par kuru slēgti *Priekšlīgumi*, atbilstoši *Priekšlīgumiem* nav nodots ekspluatācijā līdz 2007.gada 20.decembrim, izteica lūgumu līdz 2008.gada 4.aprīlim atgriezt uz *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma* pamata iemaksāto drošības naudu EUR 18`272,25, līgumsodu par trīs mēnešu nokavējumu EUR 274,00 un izbeigt *Dzīvokļa pirkuma priekšlīgumu*.

4. 2008.gada 1.aprīlī ar vēstuli Nr.21-T par *Dzīvokļa pirkuma priekšlīgumu* un vēstuli Nr.21-T/1 par *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīgumu* SIA „Apūzes Nami” sniedza atbildi *Patērētājam*, kurā norādīja, ka *Priekšlīgumu* 3.2.punkts nosaka: „*Pārdevēji apņemas organizēt celtniecības darbu veikšanu tā, lai daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka, kurā atradīsies dzīvokļa īpašums, tiks nodot ekspluatācijā līdz 2007.gada 20.decembrim.*” *Sabiedrības* ir izpildījušas *Priekšlīgumu* 3.2.punkta noteikumus un darījušas visu, lai nodrošinātu ēkas nodošanu ekspluatācijā paredzētajos termiņos. Sakarā ar dzīvojamās mājas būvuzņēmēja SIA „Mangross” pieļautajiem būvdarbu kavējumiem un tā problemātisko finansiālo stāvokli, *Sabiedrības* bija spiestas izbeigt uzņēmuma līgumu ar SIA „Mangross”. Papildus *Sabiedrības* informēja, ka 2008.gada 21.februārī ir noslēgts uzņēmuma līgums ar citu būvuzņēmēju par būvdarbu pabeigšanu, kā arī norādīja, ka ēku, kurā atradīsies *Patērētāja* dzīvoklis, *Sabiedrības* plāno nodot ekspluatācijā 2008.gada maijā. Ņemot vērā augstāk minēto, *Sabiedrības* vēstulē norādīja, ka *Patērētājam* nav tiesiska pamata *Priekšlīgumu* izbeigšanai un līgumsoda aprēķināšanai.

5. 2008.gada 28.aprīlī zvērinātu advokātu birojs „Liepa, Skopiņa/BORENIUS” uz noslēgtas vienošanās pamata ar *Patērētāju* nosūtīja *Sabiedrībām* vēstuli Nr.(..), kurā sniedza *Priekšlīgumu* punktu izvērtējumu atbilstošo *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) prasībām, kā arī norādīja, ka *Priekšlīgumu* 3.2.punkts uzliek *Sabiedrībām* par pienākumu nodrošināt, ka nekustamais īpašums tiek nodots ekspluatācijā līdz 2007.gada 20.decembrim.

6. 2008.gada 12.maijā SIA „Apūzes Nami” ar vēstuli Nr.29-T sniedza atbildi zvērinātu advokātu birojam „Liepa, Skopiņa/BORENIUS” par 2008.gada 28.aprīļa vēstulē Nr.(..) norādītajiem apstākļiem. SIA „Apūzes Nami” atbildes vēstulē norāda, ka *Priekšlīguma* 3.2.punkts nav precīzs būvniecības darbu pabeigšanas datums, bet gan tikai sākotnēji iecerētais ēkas ekspluatācijā nodošanas termiņš. SIA „Apūzes Nami” atzīmē: „*Tieši ņemot vērā šo apstākli, proti, ka pārdevēji nevar precīzi noteikt datumu, kurā daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka tiks nodota ekspluatācijā, jo paši neveic celtniecības darbus, pirkuma līguma un apsaimniekošanas līguma noslēgšana tika plānota vadoties nevis no konkrēta datuma, bet iespējamā datuma, kurā daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka varētu tikt nodota ekspluatācijā.*” Tāpat vēstulē sniegts skaidrojums uz citiem zvērinātu advokātu biroja „Liepa, Skopiņa/BORENIUS” 2008.gada 28.aprīļa vēstulē Nr.(..) norādītajiem apstākļiem.

7. 2008.gada 26.maijā *PTAC* saņēma *Patērētāja* 2008.gada 21.maija *Iesniegumu*.

8. Izvērtējot *Iesniegumā* minētos apstākļus un *Priekšlīgumu* noteikumus, *PTAC* 2008.gada 30.jūnijā ar vēstuli Nr.(..) (turpmāk – *Skaidrojuma pieprasījums*) informēja *Sabiedrības* 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 *Sabiedrībām* līdz 2008.gada 17.jūlijam sniegt rakstveida paskaidrojumu par *Iesniegumā* minēto, kā arī sniegt informāciju par to, vai šāda satura līgumi ir noslēgti ar citiem *Sabiedrības* klientiem (patērētājiem) un šādi līgumu projekti tiek piedāvāti arī citiem patērētājiem (pievienojot ar diviem citiem patērētājiem noslēgtu līgumu kopijas un patērētājam piedāvāta līguma projektu).

Vienlaikus *PTAC* saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 62.panta pirmās daļas noteikumiem aicināja *Sabiedrības* izteikt rakstiski savu viedokli par *Priekšlīgumu* noteikumu atbilstību *PTAL* un citu normatīvo aktu prasībām, aicināja *Sabiedrību* sniegt *PTAC* informāciju, vai *Sabiedrību* un *Patērētāja* starpā noslēgtie *Priekšlīguma* noteikumi tika apspriesti, iesniedzot attiecīgus pierādījumus, ja *Līguma* noteikumi tika apspriesti, kā arī aicināja *Sabiedrības* sniegt informāciju par veiktajām darbībām sakarā ar 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). Papildus *PTAC Skaidrojuma pieprasījumā* informēja *Sabiedrības*, ka atbilstoši

*PTAL* 25.panta astotās daļas noteikumiem *PTAC* ir tiesīgs izdot administratīvo aktu patērētāju individuālo un kolektīvo interešu aizsardzībai.

9. 2008.gada 21.jūlijā *PTAC* saņēma *Sabiedrību* 2008.gada 17.jūlija atbildes vēstuli Nr.60-T ar rakstveida paskaidrojumu uz *PTAC Skaidrojuma pieprasījumu* (turpmāk – *Paskaidrojums*). *Paskaidrojumā Sabiedrības* izsaka viedokli, ka konkrētie *Priekšlīgumi* nav pakļauti *PTAL* regulējumam, kā arī sniedz vispusīgu skaidrojumu par katru no *Skaidrojuma pieprasījumā* minētajiem apstākļiem.

Tāpat *Paskaidrojumā* norādīts, ka *Priekšlīgumos* minētais dzīvoklis un nedzīvojamās telpas ir pieņemtas ekspluatācijā 2008.gada 7.jūlijā. *Paskaidrojuma* pielikumā pievienoti sekojoši dokumenti:

- 1) SIA „BKI Nami” pārdošanas konsultanta paskaidrojums par apstākļiem, kādos noslēgti *Priekšlīgumi* ar *Patērētāju*;
- 2) ar diviem citiem patērētājiem noslēgtu priekšlīgumu kopijas;
- 3) pircējiem piedāvātā priekšlīgumu projekta kopija;
- 4) akta par ēkas nodošanu ekspluatācijā kopija.

Papildus *PTAC* atzīmē, ka *Paskaidrojumā* minētos apstākļus par konkrētu *Priekšlīgumu* punktu atbilstību *PTAL*, *PTAC* ir norādījis motīvu daļā pie katra atbilstošā *Priekšlīguma* punkta.

*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 *Priekšlīgumu* noteikumus un, ņemot vērā *Paskaidrojumā* minētos apstākļus un citus *PTAC* rīcībā esošos lietas materiālus, **norāda:**

[1] (..) atbilstoši *PTAL* 1.panta 3.punktam ir atzīstama par patērētāju, fizisko personu, kas izsaka vēlēšanos iegādāties precī nolūkam, kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību. Savukārt SIA „Šampētera ciemats” un SIA „Apūzes Nami” atbilstoši *PTAL* 1.panta 5.punktam ir atzīstami par pārdevējiem — personām, 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. No lietas materiāliem izriet, ka *Sabiedrību* un

*Patērētāja* starpā ir noslēgti *Priekšlīgumi* ar mērķi noslēgt pirkuma līgumus nākotnē par *Dzīvokļa* un *Nedzīvojamo telpu* iegādi daudzdzīvokļu ēkā, kuras nodošanai ekspluatācijā paredzēts konkrēts izpildes termiņš. Tādejādi *Sabiedrības* atbilstoši *Civillikuma* 1541.pantam, *Priekšlīgumos* uzņemušās konkrētus sagatavošanās darbus, lai prece kļūtu īstena, atbilstoša *Patērētāja* gribai un par to nākotnē būtu iespējams noslēgt pirkuma līgumus. Līdz ar to *PTAC* noraida *Sabiedrību Paskaidrojuma* minēto viedokli, ka *Priekšlīgumi* nav pakļauti *PTAL* regulējumam.

[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 *Sabiedrībām* ir pienākums

pierādīt, ka *Priekšlīgumi* ir savstarpēji apspriesti ar *Patērētāju*. *PTAC* konstatē, ka *Sabiedrības* nav iesniegušas 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* 161.panta pirmo daļu, izņemot *Priekšlīgumu* būtiskās sastāvdaļas, vērtē *Priekšlīgumu* noteikumus kā neapspriestus ar *Patērētāju*.

Arī Eiropas Kopienu 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] *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma* 2.2.punktā noteikts: „*Puses apliecina, ka slēdzot līgumu viņi apzinās pārdotā un nopirktā dzīvokļa īpašuma vērtību un atsakās celt viens pret otru jebkādas pretenzijas, iebildumus vai prasības par pirkuma maksas maiņu, vai līguma atcelšanu pārmērīga zaudējuma dēļ.*”

*PTAC* norāda, ka minētais punkts daļā: „*un atsakās celt viens pret otru jebkādas pretenzijas, iebildumus vai prasības par pirkuma maksas maiņu, vai līguma atcelšanu pārmērīga zaudējuma dēļ*”, ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu atbilstoši *PTAL* 5.panta otrās daļas 4.punktam, kas nosaka, ka „*Līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie noteic, ka patērētājs atsakās no savām likumīgajām tiesībām*”. *PTAL* 27.panta pirmajā daļā noteiktas *Patērētāja* likumīgās tiesības pieteikt prasījumu. Savukārt saskaņā ar *PTAL* 28.panta pirmo daļu patērētājs, kuram pārdota vai nodota lietošanā līguma noteikumiem neatbilstoša prece, ir tiesīgs pieprasīt, lai ražotājs vai pārdevējs veic vienu no šādām darbībām: 1) attiecīgi samazina preces cenu; 2) bez atlīdzības novērš preces neatbilstību līguma noteikumiem vai atlīdzina patērētājam izdevumus par neatbilstības novēršanu; 3) apmaina precī pret tādu pašu vai ekvivalentu precī, ar kuru būtu nodrošināta atbilstība līguma noteikumiem; 4) atceļ līgumu un atmaksā patērētājam par precī samaksāto naudas summu. *PTAC* norāda, ka augstāk minētās tiesības ir patērētāja likumīgās tiesības un tās nevar tikt ierobežotas vai pakārtotas kādiem ražotāja, pārdevēja vai pakalpojumu sniedzēja izvirzītajiem

nosacījumiem. Līdz ar to minētais *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma* punkts ir pretrunā ar *PTAL 6.panta* pirmo daļu, kā arī *PTAL 6.panta* trešās daļas pirmo punktu un tādejādi daļā: „(..) un atsakās celt viens pret otru jebkādas pretenzijas, iebildumus vai prasības par pirkuma maksas maiņu, vai līguma atcelšanu pārmērīga zaudējuma dēļ”, atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu saskaņā ar *PTAL 6.panta* trešās daļas 3.punktu.

Vienlaikus *PTAC* ņem vērā arī *Sabiedrību Paskaidrojuma 3.punktā* norādītos argumentus attiecībā uz *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 2.2.punktu*, no kuriem izriet, ka *Sabiedrība* neatzīst *PTAL 5.panta* otrās daļas 4.punkta pārkāpumu augstāk minētajā līguma punktā, uzskatot, ka līguma punkts paredz abām pusēm vienlīdzīgas tiesības, līdz ar to ir atbilstošs līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principam.

*PTAC* paskaidro, ka *PTAL 5.panta* pirmajā daļā, kas nosaka: „*Līgumos, ko patērētājs slēdz ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju, līgumslēdzējām pusēm ir vienlīdzīgas tiesības*” ir sniegta vispārēja līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības definīcija, savukārt *PTAL 5.panta* otrā daļa nosaka specifiskus gadījumus, kādos līguma noteikumi ir pretrunā ar vispārējo līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu. *PTAC* atbilstoši *Administratīvā procesa likuma 17.panta* pirmajai daļai norāda, ka tādejādi likumdevējs atbilstoši *PTAL* mērķim ir vēlējies stiprināt neaizsargātākās līgumslēdzēju puses tiesisko aizsardzību, nosakot speciālus papildu kritērijus, kurus neievērojot, var konstatēt līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principa pārkāpumu. Līdz ar to *PTAC* nepiekrīt *Sabiedrību Paskaidrojuma 3.punktā* norādītajai *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 2.2.punkta* interpretācijai.

[5] *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 2.3.punktā* noteikts: „*Pircējs apņemas samaksāt pārdevējam drošības naudu, kas apliecina pircēja nopietnos nolūkus iegādāties dzīvokļa īpašumu, nākotnē noslēdzot ar pārdevēju 2 Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgumu (šī līguma pielikums Nr.3) un Pārdevēju 1 Zemes pirkuma līgumu (šī līguma pielikums Nr.3A), kuri ir šī līguma neatņemamas sastāvdaļas. Drošības nauda tiek noteikta EUR 18 272,25 (astoņpadsmit tūkstoši divi simti septiņdesmit divi eiro un divdesmit pieci centi) apmērā, turpmāk līguma tekstā – drošības nauda*”.

*Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 2.3.punkts* nosaka: „*Pircējs apņemas samaksāt pārdevējam drošības naudu, kas apliecina pircēja nopietnos nolūkus iegādāties Nekustamo īpašumu, nākotnē noslēdzot ar pārdevēju nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, kura teksts ir pievienots šī līguma pielikumā Nr.2A un ir šī līguma neatņemamas sastāvdaļas. Drošības nauda tiek noteikta EUR 900,00 (deviņi simti eiro) apmērā, turpmāk līguma tekstā – „drošības nauda”*”.

*PTAC* konstatē, ka *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 2.3.punkts* un *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 2.3.punkts* pēc būtības ir identiski un līdz ar to uz tiem attiecināmas vienādas tiesiskās sekas.

*Civillikuma 1725.pants* sniedz *Rokas naudas* definīciju: „*Ar rokas naudu jāsaprot tas, ko līgumu noslēdzot viena puse dod otram nevien par galīgi*

noslēgta līguma pierādījumu, bet līdz ar to arī par tā izpildījuma nodrošinājumu.” No *Priekšlīgumu* izvērtēšanas (2.3. un turpmākie punkti) izriet, ka *Drošības nauda* atbilst *Rokas naudas* pazīmēm, kā tas noteikts *Civillikumā* (1725. un turpmākie panti). Taču civiltiesību doktrīnā pastāv viedoklis, kurš nosaka: ”*Atzīmējams, ka rokasnaudas iedošana nav prezumējama un iemaksa, līgumu slēdzot, uzskatāma par rokasnaudu tikai tad, ja par tādu apzīmēta*” (*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; 231.lpp.). Turklāt *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 2<sup>1</sup> daļa nosaka, ka neskaidri un neprecīzi rakstveida līguma noteikumi tiek tulkoti par labu patērētājam.

Līdz ar to *Priekšlīgumu* 2.3.punktos minētā *Drošības nauda* ir uzskatāma par *Avansu*, jo atbilstoši *Priekšlīgumos* minētajam tā tiek ieskaitīta pirkuma maksā. Savukārt *Avanss* 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.).

*PTAC* atzīmē, ka iepriekš minētais attiecas arī uz citiem *Priekšlīgumu* punktiem un jo sevišķi uz *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma* 3.9., 3.10., 3.15. un 3.15.1.punktu, kā arī *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma* 3.7., 3.8., 3.13. un 3.13.1.punktiem, kas nosaka *Sabiedrību* tiesības paturēt *Patērētāja* samaksāto drošības naudu *Patērētāja* pārkāpuma gadījumā.

*PTAC* norāda, ka ir ņēmis vērā *Paskaidrojuma* 4.punktā pausto viedokli, kurā *Sabiedrības* nepiekrīt *PTAC* viedoklim, norādot, ka „*(..) avanss ir priekšapmaksā par kādu preci vai pakalpojumu, par kuru jau ir noslēgts pirkuma līgums*”. Vienlaikus, ievērojot iepriekš pausto *PTAC* viedokli, *PTAC* paskaidro, ka *Civillikuma* 1691.pants, kas nosaka: „*Saistību spēku bez ķīlas tiesības (1278. un turpm.p.) pastiprina: 1) ar galvojumu, 2) ar līgumsodu un 3) ar rokas naudu*”, pēc būtības sniedz saistību pastiprinājumu uzskaitījumu, atspoguļojot to, ka saistību spēku var pastiprināt gan ar lietu tiesību institūtiem, gan īpašiem saistību tiesību institūtiem (*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; 174.-175.lpp.).

[6] *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma* 3.10.punkts nosaka: „*Par ierakstīta pasta sūtījuma saņemšanu tiks uzskatīts pircēja šajā līgumā norādītajā adresē atrodošos personu parakstīts ierakstītas vēstules pasaknis ar paziņojumu par izsniegšanu un satura norādījumu. Gadījumā, ja Pārdevējiem, veicot pirmreizēju uzaicinājuma sūtījumu, adresāts nav sasniedzams (pircēja šajā līgumā norādītajā adresē atrodošās personas nav parakstījušas pasakni par*



augšminētā sūtījuma saņemšanu), pārdevēji 4 (četrus) dienu laikā pēc augšminētā pasākuma saņemšanas veic atkārtotu uzaicinājuma nosūtījumu. Ja arī šoreiz adresāts nav sasniedzams, šis līgums zaudē spēku un pircējs zaudē iemaksāto drošības naudu pilnā apmērā."

Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.8.punkts nosaka: „Par ierakstīta pasta sūtījuma saņemšanu tiks uzskatīts pircēja šajā līgumā norādītajā adresē atrodošos personu parakstīts ierakstītas vēstules pasaknis ar paziņojumu par izsniegšanu un satura norādījumu. Gadījumā, ja Pārdevējiem, veicot pirmreizēju uzaicinājuma sūtījumu, adresāts nav sasniedzams (pircēja šajā līgumā norādītajā adresē atrodošās personas nav parakstījušas pasakni par augšminētā sūtījuma saņemšanu), pārdevēji 4 (četrus) dienu laikā pēc augšminētā pasākuma saņemšanas veic atkārtotu uzaicinājuma nosūtījumu. Ja arī šoreiz adresāts nav sasniedzams, šis līgums zaudē spēku un pircējs zaudē iemaksāto drošības naudu pilnā apmērā."

PTAC konstatē, ka Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 3.10.punkts ir identisks ar Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.8.punktu un līdz ar to uz tiem attiecināmas vienādas tiesiskās sekas.

Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 3.15.punkts nosaka: „Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums, Zemes pirkuma līgums un Apsaimniekošanas līgums netiks noslēgti pircēja vainas dēļ, tad viņš zaudē tiesības prasīt atpakaļ iemaksāto drošības naudu un šis līgums uzskatāms par izbeigtu."

Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 3.15.1.punkts nosaka: „Gadījumā, ja pircējs ir veicis pilnu pirkuma maksas samaksu, pārdevēji nekavējoties atmaksā pircējam atlikušo pirkuma maksu, kas paliek pēc drošības naudas ieturēšanas."

Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.13.punkts nosaka: „Ja nekustamā īpašuma pirkuma, Zemes pirkuma un Apsaimniekošanas līgumi netiks noslēgti pircēja vainas dēļ, tad viņš zaudē tiesības prasīt atpakaļ iemaksāto drošības naudu un šis līgums uzskatāms par izbeigtu."

Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.13.1.punkts nosaka: „Gadījumā, ja pircējs ir veicis pilnu pirkuma maksas samaksu, pārdevēji nekavējoties atmaksā pircējam atlikušo pirkuma maksu, kas paliek pēc drošības naudas ieturēšanas."

PTAC konstatē, ka Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 3.15. un 3.15.1.punkti ir pēc būtības identiski ar Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.13. un 3.13.1.punktiem un līdz ar to uz tiem attiecināmas vienādas tiesiskās sekas.

PTAC vērš uzmanību šī administratīvā akta iepriekšējā punktā izvērsto pamatojumu un papildus norāda, ka saskaņā ar augstāk minētajiem Priekšlīgumu noteikumiem Sabiedrības ir tiesīgas paturēt patērētāja iemaksātās naudas summas, ja patērētājs atkāpjas no Priekšlīgumiem (nenoslēdz pirkuma līgumu). Vienlaikus PTAC konstatē, ka Priekšlīgumos nav iekļauts noteikums par to, ka, ja Priekšlīgumus lauž pārdevējs, pircējam (patērētājam) būtu tiesības saņemt samaksātajam avansam ekvivalentu summu. PTAC atzīmē, ka saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 10.punktu par netaisnīgu līguma noteikumu ir uzskatāms noteikums, kas atļauj pārdevējam paturēt patērētāja samaksāto summu, ja

patērētājs atkāpjas no līguma, bet neparedz patērētājam tādu pašu iespēju, proti, saņemt ekvivalentu summu, ja pārdevējs atkāpjas no līguma.

Ievērojot augstāk minēto, PTAC norāda, ka *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 3.10. un Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.8.punkti* daļā: „*un pircējs zaudē iemaksāto drošības naudu pilnā apmērā*”, *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 3.15. un Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.13.punkti* daļā: „*viņš zaudē tiesības prasīt atpakaļ iemaksāto drošības naudu un*”, kā arī *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 3.15.1.punkts un Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.13.1.punkts* daļā: „*kas paliek pēc drošības naudas ieturēšanas*” ir vērtējami kā netaisnīgi līguma noteikumi saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 10.punktu.

[7] *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.7.punkts* nosaka: „*Ja pircējs šajā līgumā noteiktajā kārtībā neierodas noslēgt nekustamā īpašuma pirkuma līgumu un apsaimniekošanas līgumu, pārdevējs nosūta atkārtotu uzaicinājumu ierakstītā vēstulē (sk.līguma 3.8.punktu). Ja desmit dienu laikā pēc atkārtota uzaicinājuma nosūtīšanas pircējs neierodas noslēgt nekustamā īpašuma pirkuma līgumu un apsaimniekošanas līgumu, tad uzskatāms, ka nekustamā īpašuma pirkuma līgums nav noslēgts pircēja vainas dēļ un pārdevējiem ir tiesības rīkoties šī līguma 3.15.punktā noteiktajā kārtībā, kā arī pārdevēji ir atbrīvoti no šī līguma saistību izpildes un ir tiesīgi pārdot nekustamo īpašumu citām personām.*”

*Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.7.punkts* atsaucas uz *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.15.punktu*, kas nosaka: „*Nepamatota valsts un pašvaldības iestāžu vilcināšanās lēmumu pieņemšanā, atļauju izsniegšanā, saskaņošanā u.tml. ir par pamatu pušu saistību izpildes termiņa pagarināšanai uz laika posmu, kas nav ilgāks par 1 (vienu) mēnesi.*” Ņemot vērā, ka starp minēto priekšlīguma punktu tekstuālās daļas jēgu nepastāv saistība, kas ļautu secināt šī punkta mērķi, PTAC Skaidrojuma pieprasījumā pieprasīja Sabiedrībai sniegt paskaidrojumu.

PTAC ņem vērā Sabiedrību Paskaidrojumā norādīto: „*Vēlamies norādīt, ka 3.7.punktā atsaukšanās uz 3.15.punktu ir pārrakstīšanās kļūda, jo kā redzams no Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma, 3.7.punkts ir loģiskā sakarā ar līguma 3.13.punktu. To apliecina ar Patērētāju noslēgtā Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 3.9.punkts (identisks ar Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.7.punktam), kas satur atsauci uz 3.15.punktu (identisks Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.13.punktam (..).*”

[8] *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 4.1.1.punkts* nosaka: „*Pircējs apliecina, ka viņš ir iepazinies ar dzīvojamās mājas, t.sk., dzīvokļa, projektu šī līguma noslēgšanas brīdī, un šai sakarā netiks izvirzītas nekādas pretenzijas pret pārdevēju.*”

*Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 4.1.1.punkts* nosaka: „*Pircējs apliecina, ka viņš ir iepazinies ar dzīvojamās mājas, t.sk., dzīvokļa, projektu šī līguma noslēgšanas brīdī, un šai sakarā netiks izvirzītas nekādas pretenzijas pret pārdevēju.*”

*PTAC* konstatē, ka *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma* 4.1.1.apakšpunkts pēc būtības ir identisks ar *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma* 4.1.1.apakšpunktu un līdz ar to uz tiem attiecināmas vienādas tiesiskās sekas.

*PTAC* ņem vērā *Sabiedrību Paskaidrojumā* norādīto: „(..) *Priekšlīgumu* 4.1.1.punktu mērķis nav liegt *Patērētājam* izmantot savas likumīgās tiesības, ja *Sabiedrības pārkāptu priekšlīgumos noteiktās saistības*. *Patērētājs* pretenzijas nevarēs izvirzīt tikai tādā gadījumā, ja *dzīvoklis un nedzīvojamās telpas* būs izbūvētas saskaņā ar projektu, ar kuru *Patērētājs* ir iepazinies. (..) Ja *dzīvoklis un nedzīvojamās telpas* nebūs izbūvētas saskaņā ar projektu, *Patērētājam* būs visas likumā un *Priekšlīgumos noteiktās tiesības* vērst pretenzijas pret *Sabiedrībām*.”

[9] *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma* 4.2.3.punkts nosaka: „*Būvdarbu garantijas termiņš* ir 24 (divdesmit četri) mēneši no ēkas pieņemšanas ekspluatācijā dienas. (..) *Atbildība par būvdarbu trūkumu novēršanu garantijas termiņa laikā* tiek noteikta sekojoši:

4.2.3.1. *Pārdevējam* 2 līdz *dzīvokļa īpašuma pirkuma un apsaimniekošanas līguma parakstīšanai*;

4.2.3.2. *Apsaimniekotājam no apsaimniekošanas līguma parakstīšanas brīža*.”

*Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma* 4.2.3.punkts nosaka: „*Būvdarbu garantijas termiņš* ir 24 (divdesmit četri) mēneši no ēkas pieņemšanas ekspluatācijā dienas. (..) *Atbildība par būvdarbu trūkumu novēršanu garantijas termiņa laikā* tiek noteikta sekojoši:

4.2.3.1. *Pārdevējiem līdz nekustamā īpašuma pirkuma un zemes pirkuma, un apsaimniekošanas līgumu parakstīšanai*;

4.2.3.2. *Apsaimniekotājam no apsaimniekošanas līguma parakstīšanas brīža*.”

*PTAC* konstatē, ka *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma* 4.2.3.punkts un tā apakšpunkti pēc būtības ir identiski ar *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma* 4.2.3.punktu un tā apakšpunktiem un līdz ar to uz tiem attiecināmas vienādas tiesiskās sekas.

*PTAC* norāda, ka 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. Saskaņā ar *PTAL* 29.panta pirmo daļu *patērētājs*, kuram sniegts līguma noteikumiem neatbilstošs pakalpojums, ir tiesīgs pieprasīt, lai pakalpojuma sniedzējs veic vienu no šādām darbībām: 1) attiecīgi samazina pakalpojuma cenu; 2) bez atlīdzības novērš sniegtā pakalpojuma neatbilstību līguma noteikumiem vai atlīdzina *patērētājiem* izdevumus par neatbilstības novēršanu; 3) izgatavo citu lietu no tāda paša vai tādas pašas kvalitātes materiāla vai sniedz līguma noteikumiem atbilstošu pakalpojumu; 4) atceļ līgumu un atmaksā *patērētājam* par pakalpojumu samaksāto naudas summu. *PTAC* norāda, ka augstāk minētās tiesības ir

patērētāja likumīgās tiesības un tās nevar tikt ierobežotas vai pakārtotas kādiem ražotāja, pārdevēja vai pakalpojumu sniedzēja izvirzītajiem nosacījumiem.

PTAC atzīmē, ka garantijas definīcija sniegta PTAL 16.panta pirmajā daļā, kas nosaka, ka „*Garantija ir ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja apliecinājums, ka prece vai pakalpojums, vai to sastāvdaļa noteiktu laiku saglabās lietošanas īpašības, drošumu un izpildījumu un ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs uzņemas papildu saistības, kas nav paredzētas šajā likumā un citos normatīvajos aktos*”. Līdz ar to garantija ir saistība, kuru pārdevējs var uzņemties papildus PTAL 27.panta pirmajā daļā noteiktajai atbildībai. No Priekšlīgumu noteikumiem izriet, ka *Sabiedrības* nav uzņēmušās papildu saistības, kas nav paredzētas PTAL vai citos normatīvajos aktos kā tas noteikts PTAL 16.panta pirmajā daļā. PTAC vērš uzmanību uz PTAL 16.panta piekto daļu, kas nosaka, ka „*Vārda “garantija” vai cita līdzīgas nozīmes vārda lietošana ir aizliegta, ja tas neatbilst šā panta pirmās un otrās daļas noteikumiem.*” Līdz ar to Priekšlīgumu punkti ir pretrunā ar PTAL 16.panta piekto daļu un atbilstoši PTAL 6.panta pirmajai daļai, kas nosaka, 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*”, nav iekļaujami ar patērētājiem slēgtajos līgumos.

Vienlaikus, vēršot uzmanību uz augstāk minēto, PTAC norāda, ka Priekšlīgumu 4.2.3.punkti nepamatoti samazina ar likumu noteikto atsavinātāju atbildību, paredzot *Sabiedrību* atbildības pienākumu no ēkas pieņemšanas ekspluatācijā dienas, nevis no pirkuma līgumu noslēgšanas dienas, tādējādi nonākot pretrunā ar PTAL 27.panta pirmo daļu.

PTAC ņem vērā *Sabiedrību Paskaidrojumā* 8.punktā minēto par *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma* un *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma* 4.2.3.punktu atbilstību PTAL. PTAC atzīmē, ka nepiekrīt augstāk norādītā *Paskaidrojuma* punktā minētajam un paskaidro, ka 1997.gada 1.aprīļa Ministru kabineta noteikumi Nr.112 „*Vispārīgie būvnoteikumi*” (turpmāk – *MK Noteikumi Nr.164*) nav uzskatāma par speciālo normu attiecībā pret PTAL. PTAC izskaidro, ka *MK Noteikumi Nr.164* 164.punkts, kas nosaka: „*Būvi pieņem ekspluatācijā normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Pēc saskaņošanas ar pasūtītāju būvobjekta pieņemšanas aktā nosaka termiņu, līdz kuram galvenais būvuzņēmējs par saviem līdzekļiem novērš būvdarbu defektus, kas atklājušies pēc būvobjekta nodošanas. Minētais termiņš nedrīkst būt mazāks par 2 gadiem*” nosaka galvenā būvuzņēmēja atbildību pret pasūtītāju, nospraužot atbildības termiņu ne mazāku par diviem gadiem. Līdz ar to ēkas pieņemšanas nodošanas aktā galvenais būvuzņēmējs vienojas ar pasūtītāju par termiņu, kādā būvuzņēmējs par saviem līdzekļiem novērsīs visus būvdarbu defektus, savukārt pasūtītāja atbildību pret patērētāju regulē PTAL. Tādējādi šeit izšķirama divu veidu atbildība, kur viena regulē atbildības pienākumu starp galveno būvuzņēmēju un pasūtītāju, savukārt otra regulē atbildību starp patērētāju un reālo atsavinātāju. Tādējādi konkrētajā gadījumā *Sabiedrības* iekļaujot *Priekšlīgumos* 4.2.3.punktus, nonāk pretrunā ar PTAL 27.panta pirmo daļu un

pretēji *PTAL* noteiktajam, ar *Priekšlīgumu* noteikumu palīdzību novērš no sevis likumīgo atbildību par preces trūkumiem.

Ievērojot augstāk minēto, *PTAC* norāda *Priekšlīgumu* 4.2.3.punktu noteikumi nonāk pretrunā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 4.punktu, kas nosaka, ka „*Līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie noteic, ka patērētājs atsakās no savām likumīgajām tiesībām.*” Līdz ar to *PTAC* vērtē minētos *Priekšlīgumu* 4.2.3. un to apakšpunktu noteikumus norādītajā daļā par netaisnīgiem līguma noteikumiem un līdz ar to arī par spēkā neesošiem atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktam.

[10] *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma* 5.1.1.apakšpunkts nosaka: „*Par bankas apliecinājumu (sk. līguma 5.1.punktu) tiks uzskatīts attiecīgās bankas pircējam izsniegts rakstisks dokuments, kas adresēts pārdevējiem un, kurš apliecina, ka banka ir piešķirusi pircējam nekustamā īpašuma iegādei atbilstoši šī līguma noteikumiem. Iepriekšminētajam dokumentam jābūt datētam ne agrāk kā 30 (trīsdesmit) darba dienas no uzaicinājuma saņemšanas datuma.*”

*Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma* 5.1.1.apakšpunkts nosaka: „*Par bankas apliecinājumu (sk. līguma 5.1.punktu) tiks uzskatīts attiecīgās bankas pircējam izsniegts rakstisks dokuments, kas adresēts pārdevējiem un, kurš apliecina, ka banka ir piešķirusi pircējam kredītu dzīvokļa īpašuma iegādei atbilstoši šī līguma noteikumiem. Iepriekšminētajam dokumentam jābūt datētam ne agrāk kā 30 (trīsdesmit) darba dienas no uzaicinājuma saņemšanas datuma.*”

*PTAC* konstatē, ka *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma* 5.1.1.apakšpunkts pēc būtības ir identisks ar *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma* 5.1.1.apakšpunktu un līdz ar to uz tiem attiecināmas vienādas tiesiskās sekas.

*PTAC Skaidrojuma pieprasījumā* norādīja, ka minētais *Priekšlīgumu* 5.1.1.apakšpunkts daļā: „*Iepriekšminētajam dokumentam jābūt datētam ne agrāk kā 30 (trīsdesmit) darba dienas no uzaicinājuma saņemšanas datuma*” var nostādīt patērētāju neizdevīgā stāvoklī un nonākt pretrunā ar labticīguma prasībām gadījumā, ja kreditējošā banka ir patērētājam izdevusi aizdevuma apstiprinājumu, kas derīgs dzīvokļa īpašuma iegādei uz ilgāku laika posmu nekā trīsdesmit dienas. *PTAC* atzīmēja, ka *Sabiedrībām* nav tiesību saīsināt kredītiestādes izdota dokumenta, ar kuru kredītiestāde apliecina aizdevuma piešķiršanu patērētājam, derīguma termiņu atbilstoši *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktam.

*PTAC* ņem vērā *Sabiedrību Paskaidrojuma* 9.punktā par *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma* un *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma* 5.1.1.apakšpunktu norādīto: „*(..) priekšlīgumu 5.1.1.apakšpunkts vairāk ir attiecināms uz tiem banku apliecinājumiem, kuros derīguma termiņš vispār nav norādīts, un, gadījumā, ja personai tiktu izsniegta izziņa, kurā norādīts, ka derīguma termiņš ir ilgāks kā 30 dienas, Sabiedrības labprāt vienotos par priekšlīguma 5.1.1.apakšpunkta nepiemērošanu un attiecīgās izziņas pieņemšanu.*”

[11] *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma* 5.2.1.apakšpunkts nosaka: „*Pircējam ir pienākums 6 (sešu) darba dienu laikā no uzaicinājuma saņemšanas,*

*noorganizēt, lai starp pusēm, ja nepieciešams, pircēju kreditējošo kredītiestādi, un AS „Hansabanka”, kurai par labu nodrošināta hipotēka uz nekustamo īpašumu, būtu noslēgta attiecīga vienošanās un AS „Hansabanka” tiktu atvērts darījuma konts.”*

*Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 5.2.1.apakšpunkts nosaka: „Pircējam ir pienākums 6 (sešu) darba dienu laikā no uzaicinājuma saņemšanas, noorganizēt, lai starp pusēm, ja nepieciešams, pircēju kreditējošo kredītiestādi, un AS „Hansabanka”, kurai par labu nodrošināta hipotēka uz nekustamo īpašumu, būtu noslēgta attiecīga vienošanās un AS „Hansabanka” tiktu atvērts darījuma konts.”*

PTAC konstatē, ka *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 5.2.1.apakšpunkts* ir identisks ar *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 5.2.1.apakšpunktu* un līdz ar to uz tiem attiecināmas vienādas tiesiskās sekas.

PTAC atzīmē, ka patērētājs nevar būt atbildīgs par kredītiestādes AS „Hansabanka”, kurai par labu nodrošināta hipotēka uz nekustamo īpašumu, lēmumiem gadījumā, ja tā nepiekritīs patērētāja kredītiestādes noteikumiem uz darījuma konta slēgšanu. Tādejādi *Priekšlīgumu 5.2.1.apakšpunkts* nostāda patērētāju neizdevīgākā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām atbilstoši *PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktā* noteiktajam, pārkāpjot līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu. Ņemot vērā iepriekš minēto, *Priekšlīgumu 5.2.1.apakšpunkts* saskaņā ar *PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu* ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

PTAC norāda, ka ir ņēmis vērā *Sabiedrību Paskaidrojuma 10.punktā* norādīto un to, ka arī *Sabiedrības* nevar būt atbildīgas par to, ka patērētāja kredītiestāde izvirzītu tādus noteikumus, kas nav pieņemami *Sabiedrības* finansējošai kredītiestādei. Vienlaikus PTAC ieskatā *Sabiedrības* var izstrādāt un piedāvāt, un puses var vienoties par tādu *PTAL* normām atbilstošu līguma noteikuma iekļaušanu līgumā, kas paredzētu sekas gadījumam, ja patērētāja kredītiestāde un *Sabiedrības* finansējošā kredītiestāde nespētu vienoties par darījuma konta atvēršanu, neuzliekot par pienākumu *Patērētājam* atbildēt par kredītiestāžu spēju vienoties par darījuma konta atvēršanu.

[12] *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 5.4.punkts* nosaka: „*Tikai pēc pirkuma maksas saņemšanas pilnā apmērā (līguma 3.12.punkts) pārdevēji vai pārdevēju pārstāvis pie notāra parakstīs nekustamā īpašuma pirkuma un apsaimniekošanas līgumus un nostiprinājuma līgumu zemesgrāmatu nodaļai, lai nostiprinātu dzīvokļa īpašuma un zemes īpašuma tiesību pāreju uz pircēju.*”

PTAC konstatē, ka minētā *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 5.4.punkta* iekavās minēta atsauce uz *priekšlīguma 3.12.punktu*, kas, savukārt, nosaka *Sabiedrību* atbildību nekustamā īpašuma un apsaimniekošanas līgumu nenoslēgšanas gadījumā.

Ņemot vērā, ka starp minētā *priekšlīguma punktu* un *attiecīgā punkta* iekavās norādīto punktu nepastāv loģiska saistība, pretēji *Dzīvokļa pirkuma priekšlīgumam*, kur *3.12.punkts* nosaka: „*Par pirkuma maksas samaksas brīdi ir uzskatāma pirkuma maksas ieskaitīšana pušu atvērtajā darījuma kontā (līguma 5.2.1.punkts)*”, PTAC pieprasīja *Sabiedrībām* sniegt skaidrojumu.

*PTAC ņem vērā Sabiedrību Paskaidrojumā norādīto: „Ņemot vērā, ka Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīgums tika slēgts vienlaicīgi ar Dzīvokļa pirkuma priekšlīgumu, tad tie ir interpretējami savstarpēji saistīti. Proti, Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 5.4.punktā minētā atsauce uz pirkuma maksas saņemšanu pilnā apmērā un tai sekojošā atsauce uz līguma 3.12.punktu ir gramatiska kļūda. (..) Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 5.4.punktā pareizi būtu minēt atsauci uz līguma 3.10.punktu (..).”*

[13] *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 7.3.punkts nosaka: „Visi šī līguma pielikumi ir projekti un tajos var tikt veiktas izmaiņas.”*

*PTAC Skaidrojuma pieprasījumā norādīja, ka minētais priekšlīguma punkts var tikt atzīts par neskaidru atbilstoši PTAL 6.panta otrajai daļai, jo satur pārāk plašu noteikuma interpretāciju. PTAC atzīmēja, ka gadījumā, ja puses ir vienojušās par konkrētiem Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma pielikumu punktiem, tad Sabiedrību vienpusēja minētā priekšlīguma pielikumu punktu grozīšana nav pieļaujama, jo PTAL 5.panta pirmā daļa nosaka, ka Līgumos, ko patērētājs slēdz ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju, līgumslēdzējām pusēm ir vienlīdzīgas tiesības.*

*PTAC ņem vērā Sabiedrību Paskaidrojumā norādīto: „(..) Priekšlīguma 7.3.punkts attiecas uz abiem līdzējiem vienādi. Turklāt, neapšaubāmi, ka, ja pirkuma līgumā tiks iekļautas kādas citas līguma normu redakcijas nekā priekšlīgumā esošo pielikumu tekstā, tad pusēm par to būs jāvienojas (..).”*

[14] *Atsaucoties uz Patērētāja Iesniegumā, Patērētāja 2008.gada 25.marta iesniegumā SIA „Apūzes nami” un Patērētāja pārstāvja zvērināta advokāta palīga Gata Flintera 2008.gada 28.aprīļa vēstulē Nr.01-146/2008 minēto un SIA „Apūzes nami” 2008.gada 1.aprīļa atbildes vēstulē Nr.21-T un 2008.gada 12.maija vēstulē Nr.29-T norādīto, PTAC vērš uzmanību uz Priekšlīgumu 3.2.punktu.*

*Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.2.punkts nosaka: „Pārdevējs apņemas organizēt celtniecības darbu veikšanu tā, lai daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka, kurā atradīsies dzīvokļa īpašums, tiktu nodota ekspluatācijā līdz 2007.gada 20.decembrim.”*

*Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 3.2.punkts nosaka: „Pārdevējs apņemas organizēt celtniecības darbu veikšanu tā, lai daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka, kurā atradīsies dzīvokļa īpašums, tiktu nodota ekspluatācijā līdz 2007.gada 20.decembrim.”*

*PTAC konstatē, ka Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 3.2.punkts ir identisks ar Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.2.punktu un līdz ar to uz tiem attiecināmas vienādas tiesiskās sekas.*

*Ņemot vērā, ka no lietas materiāliem izriet, ka starp Sabiedrībām un Patērētāju ir radies strīds par minētā Priekšlīgumu punkta interpretāciju, PTAC atkārtoti vērš uzmanību uz PTAL 6.panta otro daļu, kas nosaka, ka „Līguma noteikumi formulējami vienkāršā un saprotamā valodā.” Savukārt PTAL 6.panta 2<sup>1</sup> daļa nosaka, ka neskaidri un neprecīzi rakstveida līguma noteikumi tiek tulkoti par labu patērētājam. Papildus PTAC norāda, ka Nedzīvojamo telpu*

*pirkuma priekšlīguma 3.4. un Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 3.6.punkts paredz, ka ne vēlāk kā 45 dienas pēc dzīvojamās mājas nodošanas ekspluatācijā SIA „Apūzes nami” veic ēkas un dzīvokļu īpašumu reģistrāciju Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļā uz SIA „Apūzes nami” vārda. Savukārt no Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.5., 3.6. un Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 3.7., 3.8. punktos noteiktā, Sabiedrības uz līgumā norādīto adresi nosūta ierakstītu pasta sūtījumu ar uzaicinājumu noslēgt dzīvokļa īpašuma pirkuma, zemes pirkuma un apsaimniekošanas līgumus. Pušu pienākums ir 8 darba dienu laikā pēc augstāk minētā uzaicinājuma saņemšanas noslēgt attiecīgos līgumus.*

No augstāk minētā izriet, ka atbilstoši *Priekšlīgumiem Patērētājs* varēja rēķināties, ka ēku nodos ekspluatācijā līdz 2007.gada 20.decembrim, 45 dienu laikā notiks dzīvokļu īpašumu reģistrācija uz SIA „Apūzes nami” vārda un pirkuma līgumi tiks noslēgti 8 darba dienu laikā pēc uzaicinājumu nosūtīšanas. Ņemot vērā, ka *Priekšlīgumos* nav noteikts termiņš, cik dienu laikā pēc ēkas reģistrēšanas zemesgrāmatā SIA „Apūzes nami” nosūta uzaicinājumu *Patērētājam*, nav skaidri aprēķināms termiņš, kuru būtu iespējams precīzi noteikt kā pirkuma līgumu noslēgšanas beigu termiņu. Tomēr, aprēķinot *Priekšlīgumos* minētos termiņus, var secināt, ka ēkas reģistrēšanai uz SIA „Apūzes nami” vārda vajadzēja notikt ne vēlāk kā 2008.gada 4.februārī, pēc kura iestāšanās *Patērētājs* tiesiski varēja sagaidīt no SIA „Apūzes nami” aktīvu rīcību, nekavējoties izsūtot uzaicinājumu noslēgt pirkuma līgumus.

*PTAC* ņem vērā, ka atbilstoši *Paskaidrojumā* minētajam dzīvojamā māja tika nodota ekspluatācijā tikai 2008.gada 7.jūlijā, jeb vairāk kā sešus mēnešus pēc *Priekšlīgumos* noteiktā termiņa.

Ievērojot augstāk minēto, *Patērētājam*, no kuras neatkarīgu iemeslu dēļ ir aizkavējusies ēkas nodošana ekspluatācijā, nav saistoša SIA „Apūzes nami” 2008.gada 1.aprīļa atbildes vēstulē Nr.21-T norādītā atruna „*Vēlamies uzsvērt, ka SIA „Apūzes nami” un SIA „Šampētera ciemats” ir izpildījuši priekšlīguma 3.2.punkta noteikumus, jo no mūsu puses ir darīts viss iespējamais, lai nodrošinātu ēkas nodošanu ekspluatācijā paredzētajos termiņos*”, tādejādi atsakoties atcelt noslēgtos *Priekšlīgumus* un atmaksāt *Patērētāja* iemaksāto priekšapmaksu. *PTAC* vērš uzmanību *PTAL* 33.panta pirmo daļu, kas nosaka: „*Par šajā likumā un citos patērētāju tiesību aizsardzības normatīvajos aktos noteikto patērētāju tiesību pārkāpumiem iestājas civiltiesiskā, administratīvā vai kriminālā atbildība*”.

*PTAC* norāda, ka neskatoties uz apstākļiem, ka precīzs pirkuma līgumu noslēgšanas termiņš *Priekšlīgumos* nav atrunāts un nav aprēķināms, taču ievērojot *Civillikuma* 1.pantu, *PTAL* 6.panta otro daļu, pamatojoties uz *PTAL* 30.pantu, kas nosaka „*Ja patērētājs nesaņem precīz 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*”, *Patērētājam* bija tiesības vienpusēji atkāpties no



*Priekšlīgumiem un saņemt atpakaļ uz Priekšlīgumu pamata iemaksāto priekšapmaksu EUR 19`172.25 apmērā, kā arī pieprasīt radīto zaudējumu atlīdzību tiesā vispārējā civiltiesiskā kārtībā.*

Vienlaikus *PTAC* norāda, ka ir ņēmis vērā *Sabiedrību Paskaidrojumā* 15.punktā norādīto par termiņa nokavējumu.

[15] *PTAC* norāda, 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* 55.panta 1.punktu, 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 4. un 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, otro daļu, trešās daļas 1., 3. un 11.punktu, 6.panta ceturto, piekto, sesto, septīto un astoto daļu, *Civillikuma* 1., 1541., 1691 un 1725.pantu, pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtais daļas 4. un 6.punktu, 25.panta astotās daļas 2.punktu, 30.pantu un 33.panta pirmo daļu, atbilstoši šajā administratīvajā aktā norādītajam, ***PTAC* uzdod *Sabiedrībām*:**

## **1. pārtraukt pildīt ar *Patērētāju* noslēgtajos *Priekšlīgumos*:**

**1.1.** *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma* 2.2.punktu daļā: „un atsakās celt viens pret otru jebkādas pretenzijas, iebildumus vai prasības par pirkuma maksas maiņu, vai līguma atcelšanu pārmērīga zaudējuma dēļ”;

**1.2.** *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma* 3.10. un *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma* 3.8.punktu daļā: „un pircējs zaudē iemaksāto drošības naudu pilnā apmērā”;

**1.3.** *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma* 3.15. un *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma* 3.13.punktu daļā: „viņš zaudē tiesības prasīt atpakaļ iemaksāto drošības naudu un”;

**1.4.** *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma* 3.15.1.punktu un *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma* 3.13.1.punktu daļā: „kas paliek pēc drošības naudas ieturēšanas”;

**1.5.** *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma* 4.2.3.punktu daļā: „Būvdarbu garantijas termiņš ir 24 (divdesmit četri) mēneši no ēkas pieņemšanas ekspluatācijā dienas. Atbildība par būvdarbu trūkumu novēršanu garantijas termiņa laikā tiek noteikta sekojoši:

4.2.3.1. *Pārdevējam 2 līdz dzīvokļa īpašuma pirkuma un apsaimniekošanas līguma parakstīšanai;*

4.2.3.2. *Apsaimniekotājam no apsaimniekošanas līguma parakstīšanas brīža”;*

**1.6.** *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 4.2.3.punktu daļā: „Būvdarbu garantijas termiņš ir 24 (divdesmit četri) mēneši no ēkas pieņemšanas ekspluatācijā dienas. Atbildība par būvdarbu trūkumu novēršanu garantijas termiņa laikā tiek noteikta sekojoši:*

*4.2.3.1. Pārdevējiem līdz nekustamā īpašuma pirkuma un zemes pirkuma, un apsaimniekošanas līgumu parakstīšanai;*

*4.2.3.2. Apsaimniekotājam no apsaimniekošanas līguma parakstīšanas brīža.”*

**1.7.** *Priekšlīgumu 5.2.1.punktu.*

**2. pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos identiska satura līguma noteikumus, kurus patērētājs un *Sabiedrības* nav savstarpēji apsprieduši, kā:**

**2.1.** *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 2.2.punktu daļā: „un atsakās celt viens pret otru jebkādas pretenzijas, iebildumus vai prasības par pirkuma maksas maiņu, vai līguma atcelšanu pārmērīga zaudējuma dēļ”;*

**2.2.** *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 3.10. un Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.8.punktu daļā: „un pircējs zaudē iemaksāto drošības naudu pilnā apmērā”;*

**2.3.** *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 3.15. un Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.13.punktu daļā: „viņš zaudē tiesības prasīt atpakaļ iemaksāto drošības naudu un”;*

**2.4.** *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 3.15.1.punktu un Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.13.1.punktu daļā: „kas paliek pēc drošības naudas ieturēšanas”;*

**2.5.** *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 4.2.3.punktu daļā: „Būvdarbu garantijas termiņš ir 24 (divdesmit četri) mēneši no ēkas pieņemšanas ekspluatācijā dienas. Atbildība par būvdarbu trūkumu novēršanu garantijas termiņa laikā tiek noteikta sekojoši:*

*4.2.3.1. Pārdevējam 2 līdz dzīvokļa īpašuma pirkuma un apsaimniekošanas līguma parakstīšanai;*

*4.2.3.2. Apsaimniekotājam no apsaimniekošanas līguma parakstīšanas brīža”;*

**2.6.** *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 4.2.3.punktu daļā: „Būvdarbu garantijas termiņš ir 24 (divdesmit četri) mēneši no ēkas pieņemšanas ekspluatācijā dienas. Atbildība par būvdarbu trūkumu novēršanu garantijas termiņa laikā tiek noteikta sekojoši:*

*4.2.3.1. Pārdevējiem līdz nekustamā īpašuma pirkuma un zemes pirkuma, un apsaimniekošanas līgumu parakstīšanai;*

*4.2.3.2. Apsaimniekotājam no apsaimniekošanas līguma parakstīšanas brīža.”*

**2.7.** *Priekšlīgumu 5.2.1.punktu.*

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

**3.1.** *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 2.2.punkts daļā: „un atsakās celt viens pret otru jebkādas pretenzijas, iebildumus vai prasības par pirkuma maksas maiņu, vai līguma atcelšanu pārmērīga zaudējuma dēļ”;*

**3.2.** *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 3.10. un Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.8.punkts daļā: „un pircējs zaudē iemaksāto drošības naudu pilnā apmērā”;*

**3.3.** *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 3.15. un Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.13.punkts daļā: „viņš zaudē tiesības prasīt atpakaļ iemaksāto drošības naudu un”;*

**3.4.** *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 3.15.1.punkts un Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 3.13.1.punkts daļā: „kas paliek pēc drošības naudas ieturēšanas”;*

**3.5.** *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 4.2.3.punkts daļā: „Būvdarbu garantijas termiņš ir 24 (divdesmit četri) mēneši no ēkas pieņemšanas ekspluatācijā dienas. Atbildība par būvdarbu trūkumu novēršanu garantijas termiņa laikā tiek noteikta sekojoši:*

*4.2.3.1. Pārdevējam 2 līdz dzīvokļa īpašuma pirkuma un apsaimniekošanas līguma parakstīšanai;*

*4.2.3.2. Apsaimniekotājam no apsaimniekošanas līguma parakstīšanas brīža”;*

**3.6.** *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 4.2.3.punkts daļā: „Būvdarbu garantijas termiņš ir 24 (divdesmit četri) mēneši no ēkas pieņemšanas ekspluatācijā dienas. Atbildība par būvdarbu trūkumu novēršanu garantijas termiņa laikā tiek noteikta sekojoši:*

*4.2.3.1. Pārdevējiem līdz nekustamā īpašuma pirkuma un zemes pirkuma, un apsaimniekošanas līgumu parakstīšanai;*

*4.2.3.2. Apsaimniekotājam no apsaimniekošanas līguma parakstīšanas brīža.”*

**3.7.** *Priekšlīgumu 5.2.1.punkts.*

**4. sniegt informāciju PTAC** par administratīvā akta nolemjošās daļas 1., 2. un 3.punktā noteikto tiesisko pienākumu izpildi mēneša laikā no administratīvā akta paziņošanas brīža adresātam, atbilstoši PTAL 25.panta desmitās daļas noteikumiem. (t.sk., iesniedzot pārstrādātu priekšlīgumu projektus).

Vienlaikus, ievērojot augstāk minēto, pamatojoties uz *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 25.panta trešo daļu, ceturtnās daļas 4. un 6.punktu, 30.pantu un 33.panta pirmo daļu, PTAC uzdod SIA „Apūzes nami”:*

- atmaksāt *Patērētājam uz Priekšlīgumu pamata SIA „Apūzes nami” iemaksāto naudas summu EUR 19`172.25 (deviņpadsmit tūkstoši viens simts septiņdesmit divi eiro un 25 centi) apmērā.*

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