

LATVIJAS REPUBLIKAS EKONOMIKAS MINISTRIJA  
**PATĒRĒTĀJU TIESĪBU AIZSARDZĪBAS CENTRS**

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

**SIA "Mazā Nometņu 16"**  
**Reģ.Nr.40003690247**  
**Elizabetes ielā 2**  
**Rīgā, LV – 1010**

(..)

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

2009.gada 4.martā

Nr.11-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – PTAC) 2008.gada 4.novembrī saņemts (..) (turpmāk – Patērētāja) 2008.gada 3.novembra iesniegums (turpmāk – Iesniegums) saistībā ar SIA „Mazā Nometņu 16” (turpmāk – Sabiedrība) (..) gada (..) martā noslēgto Dzīvokļa īpašuma pirkuma priekšlīgumu Nr.(..) (turpmāk – Līgums). Iesniegumā minēts, ka kompleksam „Aurora Park Residence” bija paredzētas trīs kārtas, kuras pārdevējs projekta mājas lapā solījis uzbūvēt līdz 2010.gadam. Tāpat Patērētāja minējusi, ka Sabiedrība nav nodevusi ekspluatācijā projekta pirmo kārtu līdz 2008.gada 1.augustam. Iesniegumā izteikts lūgums PTAC izvērtēt Līguma atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – PTAL) prasībām, kā arī pārkāpuma gadījumā pieprasīt Sabiedrībai atmaksāt Patērētājam drošības naudu EUR (..) apmērā.

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

**1.** (..) gada (..) martā Patērētāja un Sabiedrība noslēdza Līgumu (priekšlīgumu), saskaņā ar kuru līdzēji apņēmas noslēgt pirkuma līgumu, atbilstoši kam pārdevējs pārdos un nodos īpašumā pircējam, bet pircējs pirks un pieņems savā īpašumā līdz ar visiem piederumiem, tiesībām un pienākumiem dzīvokļa īpašumu, kas sastāv no atsevišķa dzīvokļa Nr.(..) ar kopējo aptuveno platību (pa dzīvokļa iekšējo perimetru bez iekšējām starpsienām, ieskaitot terases/terašu platību) 106,2 m<sup>2</sup>, vairāk vai mazāk cik izrādīsies pēc dzīvokļa inventarizācijas dokumentācijas izgatavošanas dzīvojamās ēkas Nr.(..), 3.stāvā.

Saskaņā ar Līguma 1.1.punkta 2.apakšpunktu uz zemesgabala tiks izbūvēta daudzdzīvokļu dzīvojamā ēka, savukārt saskaņā ar Līguma 1.1.punkta 3.apakšpunktu 2006.gada 16.oktobrī Rīgas pilsētas Būvvaldē normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā ir apstiprināts izstrādāts daudzstāvu dzīvojamās apbūves 1.kārtas Rīgā, M.Nometņu ielā 16 būvniecības projekts Nr.1672.

Saskaņā ar Līguma 1.5.punkta noteikumiem „pārdevējs plāno uzbūvēt un nodot Dzīvojamo ēku ekspluatācijā līdz 2008.gada 01.augustam. Šajā punktā minētais termiņš neattiecas uz teritorijas labiekārtošanas darbiem, kas tiek veikti valsts komisijas aktā par būves pieņemšanu ekspluatācijā norādītajā termiņā”.

Līguma 2.punktā noteikta pirkuma līguma parakstīšanas kārtība, proti, saskaņā ar Līguma 2.1.punkta noteikumu „līdzēji vienojas noslēgt Dzīvokļa īpašuma Pirkuma līgumu 20 (divdesmit) darba dienu laikā no dienas, kad Pārdevējs uz Līgumā norādīto adresi ir rakstiski ierakstītā vēstulē nosūtījis paziņojumu par Pirkuma līguma noslēgšanas vietu un laiku un kad Pārdevējs ir pabeidzis Dzīvojamās ēkas un Dzīvokļa būvniecības darbus, nodevis Dzīvojamo ēku ekspluatācijā un reģistrējis to zemesgrāmatā, kā arī saņēmis Valsts zemes dienesta attiecīgo dokumentu par Dzīvojamās ēkas sadali dzīvokļu īpašumos, tomēr Pirkuma līguma noslēgšanas laiks nevar būt vēlāk kā 2008.gada 23.decembrim. Uzskatāms, ka Pircējs ir saņēmis attiecīgo paziņojumu par Pirkuma līguma noslēgšanu 10.(desmitajā) dienā pēc tā nosūtīšanas”.

**2.** Saskaņā ar Līguma 3.2.punktu Patērētāja samaksāja Sabiedrībai drošības naudu EUR (..) apmērā, tādējādi vienojoties, ka drošības nauda kalpo kā nodrošinājums dzīvokļa īpašuma un autostāvietas pirkuma līguma parakstīšanai.

**3.** Sakarā ar Iesniegumu PTAC pieprasīja un 2009.gada 5.janvārī saņēma Sabiedrības 2008.gada 18.decembra paskaidrojumu (turpmāk – Paskaidrojums 1) par Iesniegumā minēto. Paskaidrojumā 1 minēts sekojošais:

Sniedzot skaidrojumu lietā, Sabiedrība iesniedz šādus dokumentus: 1) 2008.gada 24.septembra Aktu par daudzstāvu dzīvojamo namu 1.kārtas Rīgā, Liepājas ielā 2 un Liepājas ielā 2k-1 (bijušā Mazā Nometņu iela 16) pieņemšanas ekspluatācijā; 2) izkopējumu no 2006.gada 16.oktobrī apstiprinātā SIA „Arhitektu birojs „Sīlis, Zābers un Kļava”” izstrādātā daudzstāvu dzīvojamās apbūves 1.kārtas Rīgā, Mazā Nometņu 16 būvniecības projekta ar Nr.1672.

Sabiedrība norāda, ka daudzstāvu dzīvojamās apbūves 1.kārtas Rīgā, Mazā Nometņu 16 būvniecības projekts ar Nr.1672 paredzēja divu daudzstāvu dzīvojamo ēku un pazemes autostāvvietas būvniecību. Sabiedrība vēš uzmanību, ka projekts ir realizēts, ko apliecina Akts par objekta pieņemšanu ekspluatācijā.

Sabiedrība paskaidro, ka ikvienai personai, kura vēlējās iegādāties dzīvokli, bija iespēja ierasties dzīvokļu tirdzniecības birojā un saņemt un ņemt sev līdzīgu līguma projektu paketi, saņemt līgumu projektus arī pa e-pastu, tikties ar dzīvokļu tirdzniecības biroja darbiniekiem, piedāvāt veikt grozījumus un papildinājumus sagatavotajos līgumu projektos. Tādējādi papildinājumi un grozījumi līgumos tika veikti, ja attiecīgā persona to vēlējās.

Sabiedrība norādījusi, ka arī pēc dzīvokļa īpašuma priekšlīguma noslēgšanas un līdz drošības naudas samaksai saskaņā ar priekšlīguma 5.3.punktu pircējam tika dota iespēja vēlreiz visu rūpīgi pārdomāt, iedziļināties pircēja jau parakstītajā un pie pircēja esošajā līguma tekstā un nosacījumos (ieskaitot priekšlīguma pielikumus). Pircējam

bija iespēja 10 dienu laikā atkāpties no noslēgtā priekšlīguma, nesamaksājot drošības naudu, sakarā ar ko noslēgtais priekšlīgums būtu izbeidzies pats no sevis, kā to paredz priekšlīguma 5.3.punkta noteikums.

Sabiedrība uzskata, ka personu, kuras vērsušās PTAC, patiesā interese ir dzīvokļa īpašuma un pazemes autostāvietas pirkuma cenas samazinājums, jo vienlaicīgi minētās personas ir vērsušās ar iesniegumiem pie Sabiedrības, pieprasot pirkuma cenas samazinājumu aptuveni divas reizes, kam Sabiedrība nevar piekrist. (..) Sabiedrība Paskaidrojumā arī norādījusi, ka iepriekš minētā apstākļa dēļ jautājumu par iespējamām vienošanām par drošības naudas atmaksu ar tiem pircējiem, kuri atsakās no pirkuma līguma slēgšanas un pieprasa atpakaļ drošības naudu, Sabiedrība plāno uzsākt risināt 2009.gada pirmajā pusē.

4. 2009.gada 14.janvārī PTAC saņēma Patērētājas 2009.gada 13.janvāra iesniegumu ar papildinājumiem viņas 2008.gada 3.novembra Iesniegumam. Iesniegumā minēts, ka Patērētāja, atsaucoties Sabiedrības interneta mājas lapā un masu saziņas līdzekļos izplatīto informāciju (piemēram, laikrakstā „Diena”), izteica vēlmi iegādāties dzīvokli dzīvojamo ēku kompleksā „Aurora Park Residence”. Pamatojoties uz Sabiedrības izplatīto informāciju par dzīvojamo ēku kompleksu, (..) gada (..) martā starp Sabiedrību un Patērētāju tika noslēgts Līgums. Patērētāja iesniegumā norādījusi, ka uzskata, ka, lai arī Līguma priekšmets nesniedz projekta raksturojumu, tā Pielikumā Nr.2 ir atzīme, ka dzīvoklis ir dzīvojamo ēku kompleksa „Aurora Park Residence” sastāvā un ka Līguma Pielikuma Nr.1 Zemes gabala plāns ar dzīvojamām ēkām sakrīt un apliecina, ka Līguma priekšmets ir dzīvoklis dzīvojamo ēku kompleksā. Patērētāja norādījusi, ka viņas griba attiecībā uz to, kādu dzīvokļa īpašumu viņa vēlējās iegādāties, ir redzama pēc lietas apstākļiem. Līgums tika noslēgts, ievērojot Sabiedrības reklāmas materiālos un citur publiski paustos solījumus.

Patērētāja iesniegumā minējusi, ka 2008.gada 23.septembrī Patērētājas pilnvarotais pārstāvis (..) rakstveidā vērsās pie Sabiedrības, norādot, ka Patērētājas rīcībā ir informācija par to, ka kompleksa otrā un trešā kārtā netiks realizētas paredzētajā laikā, lūdzot precizēt otrās un trešās kārtas termiņus. Patērētāja norādījusi, ka būvniecības etapu termiņi ir dzēsti no Sabiedrības interneta mājas lapas ([www.auroraparkresidence.lv](http://www.auroraparkresidence.lv)), kas liecina par Sabiedrības nodomu atkāpties no publiskajiem solījumiem un savām faktiskajām saistībām.

5. PTAC 2009.gada 12.februārī nosūtīja Sabiedrībai vēstuli Nr.21-04/1063-J-567, kurā pieprasīja sniegt skaidrojumu un pierādījumus par Līguma 2.1.punktā noteikto saistību izpildi.

2009.gada 20.februārī PTAC saņēma Sabiedrības 2009.gada 19.februāra paskaidrojumu Nr.55 (turpmāk – Paskaidrojums 2). Paskaidrojumā 2 norādīts sekojošais:

1) Dzīvojamo ēku Rīgā, Liepājas ielā 2 (bijusī Mazā Nometņu iela 16) būvniecības darbi ir pabeigti 2007.gada septembrī. Akts par daudzstāvu dzīvojamo namu 1.kārtas Rīgā, Liepājas ielā 2 un Liepājas ielā 2 k-1 pieņemšanu ekspluatācijā ir datēts ar 2008.gada 24.septembri. Ēkas un pazemes autostāvieta zemesgrāmatā ir ierakstītas 2008.gada 23.oktobrī (I daļa, 1.iedaļa ieraksts 4.1.).

2) Dzīvojamās ēkas ir sadalītas dzīvokļu īpašumos ar Valsts Zemes dienesta Lielrīgas reģionālās nodaļas 2008.gada 3.decembra atzinumu Nr.11-30-LR1/1674.

Atzīme zemesgrāmatā par dzīvojamo ēku sadali dzīvokļu īpašumos ir izdarīta 2008.gada 29.decembrī (I daļa, 1.iedaļa, ieraksts Nr.5.1.).

3) Saskaņā ar 2007.gada 13.marta Līgumu, kurš noslēgts ar Patērētāju, 3.3.punkta apakšpunktiem puses ir vienojušās, ka dzīvokļa īpašuma un pazemes autostāvietas pirkuma cenu pircējs samaksās pārdevējam vienā no veidiem, kuri uzskaitīti Līguma 3.3.punkta apakšpunktos, tas ir, ieskaitot pirkuma cenu tieši pārdevēja kontā, noslēdzot trīspusēju darījuma konta līgumu ar pircēju kreditējošo banku, noslēdzot četrpusēju vienošanos starp pircēju, pārdevēju, pircēju kreditējošo banku un pārdevēju kreditējošo banku.

Saskaņā ar Līguma 1.9.punktu Līgumam pievienotajos pielikumos – dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma 2.2.2.punktā (Līguma Pielikumā Nr.3) un pazemes autostāvietas pirkuma līguma 2.2.punktā (Līguma Pielikumā Nr.5) - tika iekļauta tiesība pircējam izvēlēties vienu no pirkuma samaksas veidiem un pielīgts pircēja pienākums desmit dienu laikā pēc pārdevēja paziņojuma saņemšanas paziņot pārdevējam par to, kuru no pirkuma samaksas veidiem pircējs ir izvēlējis.

Nemot vērā iepriekšminētos Līguma nosacījumus, Sabiedrība 2008.gada 21.novembrī nosūtīja Patērētājas pilnvarotajam pārstāvim (..) paziņojumu par pirkuma līguma slēgšanas plānojamiem termiņiem un lūdza Patērētājai izvēlēties vienu no dzīvokļa īpašuma pirkuma un pazemes autostāvietas pirkuma samaksas veidiem, par izvēlēto samaksas veidu paziņojot Sabiedrībai, lai Sabiedrība varētu sagatavot pirkuma līguma gala versiju, jo saskaņā ar Līguma 1.10.punkta noteikumiem puses vienojās par to, ka Līguma pielikumos pievienotos līgumu projektus var grozīt vai papildināt tikai līdzīgiem rakstveidā vienojoties, proti, kamēr pārdevējs nav saņēmis pircēja rakstveida paziņojumu par pircēja izvēlēto pirkuma maksas veidu viņš nav tiesīgs vienpusēji pēc sava ieskata sagatavot pirkuma līguma gala versiju un bez pircēja ziņas izvēlēties kādu no pirkuma maksas samaksas veidiem.

Sabiedrība Paskaidrojumā 2 norādījusi, ka Patērētāja nav paziņojusi Sabiedrībai par izvēlēto pirkuma maksas veidu, sakarā ar ko Sabiedrība nevar sagatavot pirkuma līguma gala versiju, saskaņojot to ar Sabiedrības hipotekārajiem kreditoriem, un saņemt hipotekāro kreditoru piekrišanu konkrētā dzīvokļa īpašuma uz konkrētiem pirkuma maksas samaksas nosacījumiem (trīspusēja vienošanās, četru pušu vienošanās) atsavināšanai Patērētājai.

Sabiedrība vērš uzmanību, ka no Līguma 3.5., 3.8. un 4.7.punktu noteikumiem izriet, ka jautājums par pirkuma maksas samaksu risināms pārdevējam, pircējam un abu kreditējošajām bankām savstarpēji vienojoties un sadarbojoties, jautājumu par pirkuma maksas norēķinu veidu atrisinot pirms pirkuma līguma gala versijas sastādīšanas un pirkuma līguma noslēgšanas.

Līdz ar to Sabiedrība paskaidro, ka ievērojot iepriekš minētos apstākļus, Sabiedrībai nebija pamata un nebija/ nav iespējams nosūtīt Patērētājai paziņojumu par pirkuma līguma slēgšanas konkrētu datumu.

Sabiedrība norādījusi, ka Līguma 2.2.punkts paredz Sabiedrības kā pārdevēja tiesības vienpusēji pagarināt pirkuma līguma noslēgšanas termiņu gadījumos, kad līdz pirkuma līguma noslēgšanai rodas no pārdevēja (Sabiedrības) gribas neatkarīgi apstākļi, kas ir šķērslis pirkuma līguma noslēgšanai. Sabiedrība uzskata, ka minētais Līguma noteikums attiecināms arī uz gadījumu, kad pircējs nav izvēlējis pirkuma maksas samaksa veidu, pircējs nav atradis kredītiestādi, kura veiks pircēja kreditēšanu, kā arī pircējs nekontaktējas ar pārdevēju kreditējošām kredītiestādēm, lai risinātu jautājumu par aizdevuma izsniegšanu pircējam tajā/tajās kredītiestādēs, kuras

kreditējušas pārdevēju (pircējs pārņem konkrētu daļu, kura attiecināma uz konkrēto dzīvokļa īpašumu, no pārdevēja saistībām).

Sabiedrība, sniedzot paskaidrojumu, norāda, ka jautājumu par iespējamo drošības naudas atmaksu, apmēru un termiņiem tiem pircējiem, kuri atteikušies no pirkuma līguma slēgšanas, Sabiedrība risinās 2009.gada otrajā ceturksnī un pie nosacījuma, ka tam piekritīs Sabiedrības hipotekārie kreditori.

3) Paskaidrojuma 2 pielikumā Sabiedrība ir pievienojusi šādu dokumentu kopijas:

(1) Valsts Zemes dienesta Lielrīgas reģionālās nodaļas 2008.gada 3.decembra atzinums par ēkas sadali dzīvokļa īpašumos Nr.11-30-LR1/1674. Minētajā atzinumā norādīts, ka: „*Nekustamais īpašums, kas sastāv no 2 (divām) dzīvojamām ēkām un autostāvvietas (Rīgā, Liepājas ielā 2 un Liepājas ielā 2 k-1) un zemes gabala 11267 kvm platībā, ir sadalīts dzīvokļa īpašumos. Īpašnieks: SIA „Mazā Nometņu 16”, reģ. Nr.40003690247, pieder 1/1d/d. Nekustamā īpašuma kadastra numurs: 0100 056 0005. Īpašuma tiesības nostiprinātas zemesgrāmatā (nodalījuma Nr.6538), Rīgas pilsētas zemesgrāmata, Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļa”;*

(2) Datorizētās zemesgrāmatas nodalījuma noraksts;

(3) Sabiedrības 2008.gada 21.novembra vēstule „*Par pirkuma līguma noslēgšanas plānotajiem termiņiem*”, kas adresēta Patērētājas pārstāvim (.). Vēstulē Sabiedrība lūdz līdz 2008.gada 10.decembrim sniegt informāciju par Patērētājas izvēlēto pirkuma maksas samaksas veidu un Patērētājas kreditējošo kredītiestādi. Minētās vēstules nosūtīšanas fakta apliecināšanai Sabiedrība Paskaidrojumam 2 pievienojusi arī Latvijas Pasta kvīts Nr.2002-2041 *par ierakstītas pastkartes/vēstules/bandroles pieņemšanu* kopiju un adresātu saraksta kopiju.

(4) Akts, ko 2008.gada 24.septembrī apstiprinājis Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Rīgas pilsētas būvinspekcijas priekšnieks par daudzstāvu dzīvojamo namu 1.kārtas Rīgā, Liepājas ielā 2 un Liepājas ielā 2 k-1 (bijušajā Mazā Nometņu ielā 16) zemes kadastra Nr.01000560005 pieņemšanu ekspluatācijā.

6. Saskaņā ar Ministru kabineta 2004.gada 13.aprīļa noteikumu Nr.299 „*Noteikumi par būvju pieņemšanu ekspluatācijā*” 20.punktu „*komisijas parakstīto aktu piecu darbdienu laikā apstiprina pašvaldības attiecīgā amatpersona. Būve ir uzskatāma par pieņemtu ekspluatācijā ar akta apstiprināšanas dienu*”.

Lietā esošais Akts, ko apstiprinājis Rīgas domes Pilsētas attīstības departamenta Rīgas pilsētas būvinspekcijas priekšnieks (turpmāk – Akts), apliecina, ka daudzstāvu dzīvojamo namu 1.kārtas Rīgā, Liepājas ielā 2 un Liepājas ielā 2k-1 (bijušajā Mazā Nometņu ielā 16) ar zemes kadastra nr.01000560005 pieņemtas ekspluatācijā 2008.gada 24.septembrī.

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

7. Patērētāja atbilstoši *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – 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 Sabiedrība atbilstoši PTAL 1.panta 5.punktam ir atzīstama par „*pārdevēju*” — personu, kas savas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros piedāvā vai pārdod precī patērētājam.

8. Saskaņā ar PTAL 25.panta ceturtais daļas 6.punktu PTAC funkcijās ietilpst „*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*”. Līdz ar to PTAC ir tiesīgs savas kompetences ietvaros izvērtēt Līguma noteikumu atbilstību patērētāju tiesību aizsardzības jomu reglamentējošo normatīvo aktu prasībām.

9. Saskaņā ar 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. Atbilstoši PTAL 6.panta piektās daļas noteikumiem līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus. 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.

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*”. Tādējādi PTAL 6.panta septītās daļas noteikumi uzliek pierādīšanas nastu pakalpojuma sniedzējam gadījumos, kad pastāv domstarpības par to, vai attiecīgie līguma noteikumi ir vai nav savstarpēji apspriesti.

PTAC vērs uzmanību, ka 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 spriedums lietā Nr.C30519003 motīvu daļas 14.punktu). Līdz ar to par pietiekamu pierādījumu līguma apspriešanas faktam pats par sevi nevar kalpot konkrētā patērētāja paraksts līgumā.

Papildus PTAC norāda, ka, iekļaujot līgumā, ko slēdz ar patērētāju, netaisnīgus līguma noteikumus, par tiem ir nepieciešama atsevišķa apspriešana un ar patērētāja parakstu vien nepietiek, lai apgalvotu, ka patērētājs šādiem līguma noteikumiem ir piekritis, jo „*pat skaidri izteikts patērētāja apliecinājums, ka viņš ir iepazīstināts ar līguma standartnoteikumiem un vienojies par tiem, neizslēdz Direktīvas (Direktīva 93/13/EEK par netaisnīgiem noteikumiem patērētāju līgumos) piemērošanu*” (skatīt, Zadraks G. Direktīvas 93/13/EEK par netaisnīgiem noteikumiem patērētāju līgumos nepieciešamā reforma. *Likums un Tiesības*, 2005, Nr.4, 103.lpp.).

Vērtējot Līgumu noteikumu apspriešanu, PTAC ņem vērā arī apstākli, ka Līgums ir uzskatāms par tipveida līgumu (ko apliecina fakts, ka līgumi ar tāda paša satura noteikumiem tiek piedāvāti arī citiem patērētājiem) un ka Sabiedrība atbilstoši PTAL 6.panta septītajai daļai nav iesniegusi pierādījumus, kas pierādītu, ka Līgums ir savstarpēji apspriests ar Patērētāju. Līdz ar to, ievērojot *Administratīvā procesa likuma* (turpmāk – APL) 161.panta pirmās daļas noteikumus un PTAL 6.panta septītās daļas noteikumus, PTAC secina, ka Līgums ir neapspriests ar Patērētāju (izņemot Līguma būtiskās sastāvdaļas).

Vienlaicīgi PTAC vērš uzmanību, ka 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.

**10. Līguma 6.5.punkta noteikums** paredz, ka *„Līdzēji pieliks visas pūles, lai visas pretrunas, kas starp tām varētu rasties šī Līguma sakarā, atrisinātu sarunu ceļā. Sarunu neizdošanās gadījumā Līdzēji prasību risinās Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kameras Šķīrējtiesā Rīgā, trīs šķīrējtiesnešu sastāvā, kur vienu šķīrējtiesnesi ieceļ katra puse, bet trešo šķīrējtiesnesi ieceļ šķīrējtiesas Padome, latviešu valodā, strīda risināšanai piemērojot Latvijas Republikas normatīvos aktus”*.

Izvērtējot Līguma 6.5.punkta otrā teikuma noteikumu, PTAC norāda, ka likuma *„Par likumu un citu Saeimas, Valsts prezidenta un Ministru kabineta pieņemto aktu izsludināšanas, publicēšanas, spēkā stāšanās kārtību un spēkā esamību”* 8.panta trešajā daļā noteikts, ja konstatēta pretruna starp normatīvajos aktos ietvertajām vispārējām un speciālajām tiesību normām, vispārējā tiesību norma ir spēkā tiktāl, ciktāl to neierobežo speciālā tiesību norma. Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments 2006.gada 7.marta spriedumā lietā SKC-59 ir secinājis, ka tiesiskās attiecības darījumos, kur viens no līgumslēdzējiem ir patērētājs, regulē PTAL. Līdz ar to *Civillikuma* un *Civilprocesa likuma* normas atzīstamas par vispārējām attiecībā pret PTAL tiesību normām, kas regulē to pašu tiesisko aspektu. Konkrētajā gadījumā tiesiskās attiecības starp Sabiedrību un Patērētāju regulē speciālā likuma - PTAL - tiesību normas.

No Līguma 6.5.punkta noteikuma izriet, ka sarunu neizdošanās gadījumā līdzēji prasību risinās Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kameras Šķīrējtiesā.

Saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 7.punkta noteikumiem par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas *„izslēdz vai kavē patērētāja tiesības vērsties patērētāju tiesību aizsardzības iestādēs vai tiesā, paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā”*. No konkrētās tiesību normas izriet, ka jebkurš līguma noteikums, kas izslēdz vai kavē patērētāju izmantot iepriekš minētās tiesības, ir uzskatāms par netaisnīgu.

PTAC norāda, ka Līguma 6.5.punktā ietvertā šķīrējtiesas klauzula izslēdz patērētāja tiesības vērsties tiesā, jo paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā.

Papildus PTAC vērš uzmanību arī uz doktrīnā izteikto profesora K. Torgāna viedokli, ka: *„ļaujot bez ceremonijām patērētājam uzspiest vienu šķīrējtiesnesi un ar to viņam atņemot iespēju uz lietas izskatīšanu tiesā, tiek pārkāpts Patērētāju tiesību aizsardzības likums”* (Torgāns K. *Šķīrējtiesas Latvijā: vajadzīgas radikālas pārmaiņas*. Jurista Vārds, 11.01.2005.). K. Torgāns arī ir skaidrojis, ka šķīrējtiesas process galvenokārt ir domāts strīdu izskatīšanai starp komersantiem, kas noteikts arī UNCITRAL noteikumos (United Nation Commission On International Trade Rule, Arbitration rules, General Assembly Resolution 31/98), kas pārņemti daudzu Latvijas šķīrējtiesu reglamentos.

Nēmot vērā iepriekš minēto, PTAC secina, ka Līguma 6.5.punkta otrā teikuma noteikums, kas paredz, ka *„Sarunu neizdošanās gadījumā Līdzēji prasību risinās Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kameras Šķīrējtiesā Rīgā, trīs šķīrējtiesnešu sastāvā, kur vienu šķīrējtiesnesi ieceļ katra puse, bet trešo šķīrējtiesnesi ieceļ šķīrējtiesas Padome, latviešu valodā, strīda risināšanai piemērojot Latvijas*

*Republikas normatīvos aktus*”, nostāda Patērētāju neizdevīgākā stāvoklī salīdzinājumā ar Sabiedrību un saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 7.punktu ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

PTAC vērš uzmanību, ka 2009.gada 26.janvārī PTAC ir izdevis lēmumu Nr.5-lg arī par citiem Sabiedrības līgumā ietvertajiem netaisnīgajiem līguma noteikumiem.

11. (..)

12. (..)

13. (..)

14. (..)

15. (..)

16. (..)

(..)

Saskaņā ar PTAL 25.panta astotās daļas 2.punkta noteikumiem, ja konstatēts patērētāju tiesību pārkāpums, kas skar patērētāju grupas intereses (patērētāju kolektīvās intereses), un tas var radīt zaudējumus vai kaitējumu patērētājiem, arī atsevišķam patērētājam, PTAC, izvērtējis pārkāpuma raksturu un būtību, kā arī citus aspektus, ir tiesīgs pieņemt lēmumu, ar kuru uzdod ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam izbeigt pārkāpumu un veikt noteiktas darbības tā ietekmes novēršanai, nosakot termiņu šo darbību izpildei.

Balstoties uz iepriekš minēto un pamatojoties uz PTAL 3.panta 2.punktu, 6.panta pirmo daļu, 6.panta trešās daļas 7.punktu, 6.panta piekto daļu, 6.panta sesto daļu, 6.panta septīto daļu, 25.panta ceturtais daļas 6.punktu, 25.panta astotās daļas 2.punktu, APL 161.panta pirmo daļu, PTAC **uzdod:**

1. Sabiedrībai pārtraukt pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos šāda satura netaisnīgo līguma noteikumu (kuru līgumslēdzējpusēs nav savstarpēji apspriedušas) kā:
  - **Līguma 6.5.punkta noteikums daļā**, kas nosaka, ka: *„Sarunu neizdošanās gadījumā Līdzēji prasību risinās Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kameras Šķīrējtiesā Rīgā, trīs šķīrējtiesnešu sastāvā, kur vienu šķīrējtiesnesi ieceļ katra puse, bet trešo šķīrējtiesnesi ieceļ šķīrējtiesas Padome, latviešu valodā, strīda risināšanai piemērojot Latvijas Republikas normatīvos aktus”.*
2. Sabiedrībai **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātajos līguma projektos šāda satura līguma noteikumu kā:



- **Līguma 6.5.punkta noteikums daļā**, kas nosaka, ka: „*Sarunu neizdošanās gadījumā Līdzēji prasību risinās Latvijas Tirdzniecības un rūpniecības kameras Šķīrējtiesā Rīgā, trīs šķīrējtiesnešu sastāvā, kur vienu šķīrējtiesnesi ieceļ katra puse, bet trešo šķīrējtiesnesi ieceļ šķīrējtiesas Padome, latviešu valodā, strīda risināšanai piemērojot Latvijas Republikas normatīvos aktus*”.
3. Sabiedrībai sniegt informāciju PTAC par administratīvā akta izpildi pirms administratīvā akta lemjošās daļas 2.punktā noteiktā izpildes termiņa beigām atbilstoši PTAL 25.panta desmitās daļas noteikumiem (tai skaitā, iesniedzot pārstrādātos patērētājiem piedāvātos līgumu projektus).

Saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 70.panta pirmo daļu, 76.panta pirmo daļu un otro daļu, 79.panta pirmo daļu un *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 25.panta pirmo daļu šo administratīvo aktu adresāti var apstrīdēt Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātiem, iesniedzot iesniegumu Patērētāju tiesību aizsardzības centrā, Rīgā, Kr. Valdemāra ielā 157, LV – 1013.

Direktore (paraksts)

B. Vītoliņa

(zīmogs)

IZRAKSTS PAREIZS