

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 „DP Fonds”**  
**Reģ. Nr.40003598127**  
Kr.Valdemāra ielā 57/59 – 27  
Rīgā, LV – 1010

(..)

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

Rīgā

2008.gada 14.jūlijā

Nr.28-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada 13.martā saņemts (..) (turpmāk – *Patērētājs*) 2008.gada 13.marta iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) par 2006.gada 25.augustā ar SIA „DP Fonds” (turpmāk – *Sabiedrība*) noslēgto Dzīvokļa īpašuma pirkuma priekšlīgumu (..) (turpmāk – *Priekšlīgums*). *Iesniegumā PTAC* lūgts izvērtēt *Priekšlīguma* noteikumu atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likumam* (turpmāk – *PTAL*), kā arī palīdzēt atgriezt *Patērētājam Sabiedrībai* 2006.gada 29.augustā iemaksāto avansa maksājumu (..) apmērā.

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

1. 2006.gada 25.augustā starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* noslēgts *Priekšlīgums* par Dzīvokļa īpašuma (..) (turpmāk – *Dzīvoklis*) iegādi.

2. Sakarā ar 2008.gada 13.martā saņemto *Patērētāja Iesniegumu PTAC* saskaņā ar *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, 2008.gada 1.aprīlī ierakstītā vēstulē Nr.21-04/2749-K-113 pieprasīja *Sabiedrībai* iesniegt *PTAC* rakstveida paskaidrojumu par *Patērētāja Iesniegumā* minēto un izteikto lūgumu, sniegt informāciju par to, vai tādi paši līgumi ir noslēgti un šādi līgumu projekti tiek piedāvāti arī citiem patērētājiem (pievienojot ar diviem citiem patērētājiem noslēgtu līgumu kopijas un patērētājam piedāvāta līguma projektu), kā arī iesniegt *PTAC* rakstveida informāciju par to, vai *Sabiedrības* un *Patērētāja* starpā noslēgtā *Priekšlīguma* noteikumi tika apspriesti.

Vienlaikus *PTAC* saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* (turpmāk – *APL*) 62.panta pirmās daļas noteikumiem aicināja *Sabiedrību* izteikt savu viedokli par *Priekšlīguma* noteikumu atbilstību *PTAL* un citu normatīvo aktu prasībām, kā arī aicina *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. 2008.gada 14.aprīlī *PTAC* saņemts *Sabiedrības* 2008.gada 11.aprīļa Paskaidrojums „*Par 2006.gada 25.augustā ar (..) noslēgto Dzīvokļa īpašuma pirkuma priekšlīgumu (..)*” (turpmāk – *Paskaidrojums*), kurā norādīts:

3.1. *Sabiedrības* un *Patērētāja* starpā noslēgtā *Priekšlīguma* noteikumi tika savstarpēji apspriesti.

3.2. *Sabiedrība* pati neveic dzīvokļu īpašumu pircēju piesaisti. Šādam nolūkam *Sabiedrība* 2006.gada 17.augustā ir noslēgusi *Sadarbības līgumu* (turpmāk – *Sadarbības līgums*) ar nekustamo īpašumu mākeri SIA “*IMMOCOMFORT.LV*”. Saskaņā ar *Sadarbības līguma* noteikumiem SIA “*IMMOCOMFORT.LV*” ir pienākums piesaistīt dzīvokļu īpašumu pircējus *Sabiedrības* nekustamajam īpašumam Grīšļa ielā 5, Jūrmalā (turpmāk – *Daudzdzīvokļu ēka*). *Patērētājs* ir SIA “*IMMOCOMFORT.LV*” piesaistīts pircējs un SIA “*IMMOCOMFORT.LV*” par šī pircēja piesaisti ir saņēmusi *Sadarbības līgumā* noteikto atlīdzību.

3.3. *Sadarbības līgumā* cita starpā ir ietverts SIA “*IMMOCOMFORT.LV*” pienākums veikt pārrunas ar pircējiem par dzīvokļa īpašumu priekšlīgumu, apsaimniekošanas līgumu un pirkuma līgumu noslēgšanu, sagatavot līgumus noslēgšanai, kā arī sniegt pircējiem visu nepieciešamo informāciju par tālāko Objekta (daudzdzīvokļu ēkas) apsaimniekotāju.

*Sabiedrība* saskaņā ar *Sadarbības līguma* 2.4.punkta noteikumiem ir nodevusi SIA “*IMMOCOMFORT.LV*” rīcībā *Priekšlīguma* projektu un SIA “*IMMOCOMFORT.LV*” pienākums saskaņā ar *Sadarbības līguma* 1.1. un 2.7.punktiem ir veikt pārrunas ar pircējiem un sagatavot priekšlīgumus noslēgšanai.

Minētā uzdevuma izpildē un saskaņā ar *Sadarbības līguma* noteikumiem SIA “*IMMOCOMFORT.LV*” darbojas *Sabiedrības* vārdā un uzdevumā, tādējādi atbilstoši *PTAL* 1.panta 5.punktam SIA “*IMMOCOMFORT.LV*” ir atzīstama par pārdevēju. *Sabiedrība* uzskata, ka atbildība par iespējamajiem pieļautajiem *PTAL* pārkāpumiem, piesaistot pircējus *Sabiedrībai* piederošajiem dzīvokļa īpašumiem Grīšļa ielā 5, Jūrmalā, ir jāuzņemas galvenokārt SIA “*IMMOCOMFORT.LV*”, jo šis sabiedrības pienākums bija piesaistīt pircējus, sniegt tiem nepieciešamo informāciju un sagatavot līgumus noslēgšanai.

3.4. *Patērētājs* ir SIA “*IMMOCOMFORT.LV*” amatpersona, valdes loceklis. Tādējādi paša *Patērētāja* (kā sabiedrības valdes locekļa) pienākums ir nodrošināt *Sadarbības līgumā* noteikto saistību izpildi, tai skaitā nodrošināt *Patērētāja* (kā dzīvokļa īpašuma pircēja) informēšanu par *Priekšlīgumā* ietverto tiesību un pienākumu saturu, kā arī pienācīgu *Priekšlīguma* sagatavošanu.

3.5. Atbilstoši *Sadarbības līguma* 2.4.punkta noteikumiem *Sabiedrība* nodod SIA “IMMOCOMFORT.LV” visu informāciju, kas nepieciešama SIA “IMMOCOMFORT.LV” kā izpildītājam ar *Sadarbības līgumu* uzņemto saistību izpildei. Tātad visa nepieciešamā informācija par *Daudzdzīvokļu ēku*, tai skaitā par *Priekšlīgumā* minēto dzīvokļa īpašumu bija *Patērētāja* rīcībā jau vismaz kopš 2006.gada 17.augusta.

*Sabiedrība* norāda, ka *Patērētājs* jau *Priekšlīguma* parakstīšanas brīdī bija SIA “IMMOCOMFORT.LV” valdes locekles (..) dzīves biedrs.

3.6. Neraugoties uz minēto, pirms *Priekšlīguma* parakstīšanas *Patērētājs* *Sabiedrības* telpās tikās ar *Sabiedrības* valdes locekli Artjomu Čirjuļinu un vēlreiz pārrunāja *Priekšlīguma* noteikumus.

3.7. Papildus iepriekš minētajiem apstākļiem *Sabiedrības* rīcībā nav citu pierādījumu tam, ka ikviens *Priekšlīguma* noteikums būtu apspriests ar *Patērētāju*. Šādiem pierādījumiem vajadzētu būt pārdevēja SIA “IMMOCOMFORT.LV” rīcībā, ņemot vērā *Sadarbības līgumā* ietvertos SIA “IMMOCOMFORT.LV” pienākumus piesaistīt pircējus *Sabiedrības Daudzdzīvokļu ēkai*, veikt pārrunas ar pircējiem par dzīvokļa īpašumu priekšlīgumu, apsaimniekošanas līgumu un pirkuma līgumu noslēgšanu, kā arī sagatavot līgumus noslēgšanai. *Patērētāju* piesaistīja SIA “IMMOCOMFORT.LV”, kas par to ir saņēmusi noteiktu atlīdzību.

Iepriekš minētais apliecina, ka *Patērētājam* bija reāla iespēja ietekmēt *Priekšlīguma* noteikumus, izteikt savu līguma variantu, kā arī piedāvāt līguma grozījumus. Tādējādi *Sabiedrības* ieskatā uz *Patērētāju* nebūtu attiecināmi *PTAL* ietvertie tiesību aizsardzības mehānismi.

3.8. *Sabiedrība* norāda, ka divi vienādi līgumi ar patērētājiem nav tikuši noslēgti. Katrs līguma projekts ar patērētāju tiek apspriests atsevišķi.

3.9. Neviens no *Priekšlīgumu* punktiem, kurus *PTAC* ir norādījis kā netaisnīgus un *PTAL* prasībām neatbilstošus līguma noteikumus, nekad nav ticis piemērots.

4. Ņemot vērā *Sabiedrības Paskaidrojumā* minēto, *PTAC* 2008.gada 15.aprīļa vēstulē Nr.21-04/3326-K-113 aicināja *Patērētāju* iesniegt *PTAC* rakstveida viedokli par *Sabiedrības Paskaidrojumā* minēto.

5. 2008.gada 29.aprīlī saņemta *Patērētāja* 2008.gada 29.aprīļa vēstule (turpmāk – *Vēstule*), kurā norādīts:

5.1. Starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* *Priekšlīguma* noteikumi netika apspriesti, jo no *Sabiedrības* puses tika sagatavots tipveida *Priekšlīgums*.

5.2. Par SIA „IMMOCOMFORT.LV” valdes locekli *Patērētājs* kļuva 2007.gada 7.decembrī.

5.3. 2006.gada 17.augustā starp *Sabiedrību* un SIA „IMMOCOMFORT.LV” noslēgtajā *Sadarbības līgumā* ir minēts, ka SIA „IMMOCOMFORT.LV” veic klienta piesaisti u.t.t., bet *Sadarbības līguma* 1.5.punktā ir minēts, ka „(..) *Jebkuram no dokumentiem, kurš tiek parakstīts starp pircēju un Izpildītāju, jābūt ar Pasūtītāja rakstisku akceptu*”.

5.4. *Sabiedrība* un SIA „IMMOCOMFORT.LV” kā divas juridiskas personas savā starpā ir parakstījušas *Sadarbības līgumu* un tas neattiecas uz *PTAL*.

5.5. *Priekšlīguma* noteikumus *Patērētājs* kā fiziska persona netika aprunājis, jo *Priekšlīgums* ir tipveida (*Patērētāja Iesniegumam* pielikumā pievienotas (..) un (..) ar *Sabiedrību* noslēgto *Priekšlīgumu* kopijas), un *Priekšlīgums* tika parakstīts ar *Sabiedrības* pārstāvi (..).

5.6. Saistībā ar to, ka *Patērētājs* kļuva par SIA „IMMOCOMFORT.LV” valdes priekšsēdētāju, *Patērētājam* pieejamā informācija ir tikai *Sadarbības līgums* ar *Sabiedrību* un citi dokumenti, kas būtu ar *Sabiedrības* parakstu un zīmogu par līgumu saskaņošanu nav. *Patērētāja* ieskatā *Sabiedrība* maldina *PTAC*.

5.7. *Priekšlīguma* 4.1.punktā *Sabiedrība* apņemas ēku nodot ekspluatācijā līdz 2007.gada 1.augustam. *Sabiedrības Paskaidrojumā* minētais par tiesvedību un būvatļaujas apturēšanu *Patērētāja* ieskatā ir klaja maldināšana, *Patērētājs* par to nav ticis informēts.

Līdz 2008.gada 29.aprīlim *Sabiedrība* nav informējusi SIA „IMMOCOMFORT.LV” piesaistītos klientus par tiesvedībām, kā arī par citiem jautājumiem saistībā ar mājas būvniecību. *Patērētājs* nav saņēmis atbildi no *Sabiedrības*.

6. 2008.gada 12.jūnijā ierakstītā vēstulē Nr.21-04/4926-K-113 *PTAC* pieprasīja SIA „IMMOCOMFORT.LV” līdz 2008.gada 30.jūnijam iesniegt *PTAC* rakstveida skaidrojumu par *Sabiedrības Paskaidrojumā* minēto, kas līdz 2008.gada 14.jūlijam nav saņemts.

7. 2008.gada 12.jūnijā *PTAC* lūdza Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistram sniegt ziņas par SIA „IMMOCOMFORT.LV” juridisko adresi, darbības veidiem, dibinātāja vārdu, uzvārdu, amatpersonām (paraksta tiesības), izmaiņām, saistību un tiesību pārņēmējiem, laika posmu, no kura (..) ir SIA „IMMOCOMFORT.LV” valdes priekšsēdētājs/dalībnieks.

8. 2008.gada 19.jūnijā *PTAC* saņemta Uzņēmumu reģistra 2008.gada 16.jūnija izziņa par SIA „IMMOCOMFORT.LV”, kurā norādīts, ka „07.12.2007. izdarīts ieraksts par (..) iecelšanu par valdes priekšsēdētāju ar tiesībām pārstāvēt kapitālsabiedrību atsevišķi”.

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

1. Izskatot lietā esošos materiālus, *PTAC* secina, ka *Patērētājs* ir uzskatāms par patērētāju *PTAL* 1.panta 3.punkta izpratnē, savukārt, ņemot vērā to, ka *Sabiedrība* savas uzņēmējdarbības ietvaros piedāvā iespēju *Patērētājam* iespēju iegādāties *Dzīvokli* (attiecīgi, noslēdzot *Priekšlīgumu* par *Dzīvokļa* pirkuma līgumu), *Sabiedrība* ir uzskatāma par pārdevēju *PTAL* 1.panta 5.punkta izpratnē.

Konkrētajā gadījumā nav nozīmes faktam, ka *Sabiedrība* piedāvā noslēgt priekšlīgumu, kura mērķis ir pirkuma līguma noslēgšana, nevis reālas lietas pārdošana, jo priekšlīguma noslēgšana dod patērētājam tiesības prasīt otrai pusei noslēgt pirkuma līgumu, kura objekts ir nekustamā īpašuma pārdošana.

Attiecībā uz *Sabiedrības Paskaidrojuma* minēto, ka saskaņā ar *Sadarbības līguma* noteikumiem SIA “IMMOCOMFORT.LV” ir pienākums piesaistīt dzīvokļu īpašumu pircējus *Sabiedrības Daudzdzīvokļu ēkai*, veikt pārrunas ar pircējiem par dzīvokļa īpašumu priekšlīgumu, apsaimniekošanas līgumu un pirkuma līgumu noslēgšanu, sagatavot līgumus noslēgšanai, kā arī sniegt pircējiem visu nepieciešamo informāciju par tālāko *Daudzdzīvokļu ēkas* apsaimniekotāju, *PTAC* norāda, ka *PTAL* nosaka tiesiskās attiecības darījumos, kuros **viens no līgumslēdzējiem ir patērētājs**, tādējādi *PTAL* attiecas uz šaurāku gadījumu skaitu, līdz ar to citas kādu tiesību nozari reglamentējošās tiesību normas ir atzīstamas par vispārējām attiecībā pret *PTAL* tiesību normām, kas regulē to pašu tiesisko attiecību aspektu.

Savukārt attiecībā uz *Sabiedrības Paskaidrojuma* minēto, ka saskaņā ar *Sadarbības līguma* 1.1. un 2.7.punktiem SIA “IMMOCOMFORT.LV” pienākums ir veikt pārrunas ar pircējiem un sagatavot priekšlīgumus noslēgšanai, *PTAC* norāda uz *Sabiedrības Paskaidrojuma* apgalvoto, ka *Sabiedrība* saskaņā ar *Sadarbības līguma* 2.4.punkta noteikumiem ir nodevusi SIA “IMMOCOMFORT.LV” rīcībā *Priekšlīguma* projektu, kā arī uz *Sadarbības līguma* 2.2.punktā noteikto, ka “*Pirms katras dzīvokļa rezervācijas Izpildītājam telefoniski jāsaazinās ar Pasūtītāja pārstāvi (..) pa tālruni (..). Izpildītājam ir tiesības veikt dzīvokļa rezervāciju, tikai saņemot minētā Pasūtītāja pārstāvja piekrišanu*”.

Nemot vērā iepriekš minēto, noslēgtajam *Priekšlīgumam* 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 *Priekšlīguma* atbilstību *PTAL* prasībām.

**2.** 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.*” 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 attiecīgais līguma noteikums ir apspriests, 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 Kopienu 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 *Priekšlīgumu 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.

Attiecībā uz *Sabiedrības Paskaidrojumā* apgalvoto, ka *Sabiedrības un Patērētāja* starpā noslēgtā *Priekšlīguma* noteikumi tika savstarpēji apspriesti, *PTAC* norāda uz *APL* 161.panta pirmajā daļā noteikto, ka „*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*”. Konkrētajā gadījumā no lietas apstākļiem neizriet un *Sabiedrība* atbilstoši *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumiem nav iesniegusi pierādījumus faktam *Sabiedrības un Patērētāja* starpā noslēgtā *Priekšlīguma* visi noteikumi tika apspriesti, līdz ar to *PTAC* secina, ka *Priekšlīguma* noteikumi, izņemot līguma būtiskās sastāvdaļas, ir uzskatāmi par neapspriestiem ar *Patērētāju*.

*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 *Priekšlīguma* apspriešanas faktam nevar kalpot *Patērētāja* paraksts uz *Priekšlīguma*.

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*”.

*PTAC*, izvērtējot lietā esošos materiālus, secina, ka ar citiem patērētājiem – (..), (..) – noslēgtie Dzīvokļa īpašuma pirkuma priekšlīgumi satur līdzīgus noteikumus, kā starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* noslēgtajā *Priekšlīgumā* iekļautie līguma noteikumi, līdz ar to *PTAC* konstatē, ka šāda satura līguma projekti tiek piedāvāti arī citām personām, kas atbilst *PTAL* 1.panta 3.punktā noteiktajai „patērētāja” definīcijai.

**4. Priekšlīguma 3.2.apakšpunkts** paredz, ka „Šī Līguma punktā 1.1.1. un pielikumā Nr.1 uzrādītā Dzīvokļa platība ir noteikta vadoties no būvprojekta un patreizējās situācijas dabā, tādēļ pēc būvniecības pabeigšanas un Dzīvokļa inventarizācijas mērījumu izdarīšanas norādītā platība var mainīties, bet ne vairāk kā 5%. Ja pēc inventarizācijas mērījumiem dzīvokļa platība ir mainījies vairāk kā par 5%, tad Pirkuma maksa par virs 5% izmainīto platību maināma atbilstoši faktiskajam samazinājumam vai palielinājumam”.

No *Priekšlīguma* 3.2.apakšpunkta noteikuma izriet, ka līgumslēdzējas puses ir vienojušās par konkrētu pirkuma maksu, bet vienlaicīgi ir paredzēts, ka pēc būvniecības pabeigšanas un Dzīvokļa inventarizācijas mērījumu izdarīšanas norādītā Dzīvokļa platība un līdz ar to arī pirkuma maksa var mainīties. Tādējādi *PTAC* konstatē, ka *Priekšlīguma* 3.2.apakšpunkta un 2.1.apakšpunkta noteikumi ir savstarpēji pretrunīgi, jo *Priekšlīguma* 2.1.apakšpunktā ir paredzēts, ka „Pusēm vienojoties Dzīvokļa īpašuma Pirkuma maksa tiek noteikta EUR 175380 (viens simts septiņdesmit pieci tūkstoši trīs simti astoņdesmit eiro) apmērā (..)”.

*PTAC* norāda, ka atbilstoši *Civillikuma* 2004.pantam vienošanās par pirkuma maksu ir būtiska un tārad nepieciešama pirkuma līguma sastāvdaļa, lai pirkuma līgums varētu tikt uzskatīts par noslēgtu. Savukārt *Civillikuma* 2017.pants nosaka, ka pirkuma maksai ir jābūt noteiktai un tā nedrīkst būt atkarīga no vienas puses iegribas. No *Būvniecības likuma* 1.panta 21.punkta izriet, ka būvdarbi, kas tiek veikti neatbilstoši akceptētajam būvprojektam, ir kvalificējama kā patvaļīga būvniecība, par kuru paredzēta atbildība attiecīgajos likumos. Tādējādi būvniekam ir jāveic būvniecība saskaņā ar akceptēto būvprojektu. Tomēr saskaņā ar 2007.gada 1.aprīļa Ministru kabineta noteikumu Nr.112 „*Vispārīgie būvnoteikumi*” 106.punktu ir pieļaujamas izmaiņas akceptētajā būvprojektā, kā rezultātā iespējama platības maiņa.

*PTAC* vērs uzmanību uz to, ka, mainoties dzīvokļa platībai, atbilstoši ir jāmainās arī pirkuma maksai. *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 12.punktu par netaisnīgu uzskatāms tāds noteikums, kas atļauj pārdevējam vienpusēji grozīt līguma noteikumus vai preces raksturojumu. Tādējādi gadījumā, ja tiek mainīta dzīvokļa platība, tiek izdarītas izmaiņas līguma noteikumos, par kurām būtu jāvienojas abām līgumslēdzējām pusēm. Turklāt saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 5.punktu par netaisnīgu uzskatāms līguma noteikums, kas atļauj pārdevējam palielināt cenu un nedod patērētājam tiesības atcelt līgumu, ja galīgā cena ir pārmērīgi augsta salīdzinājumā ar cenu, par kuru līgumslēdzējas puses vienojās, slēdzot līgumu. *PTAC* konstatē, ka, izvērtējot *Priekšlīguma* noteikumus, patērētājam nav dotas šādas iespējas.

*Sabiedrības Paskaidrojumā* norādīts, ka *Priekšlīguma* 3.2. un 2.1.apakšpunktu noteikumi nav savstarpēji pretrunīgi. *Priekšlīguma* 3.2.apakšpunktā ir precīzi norādīts, ka “*Šī Līguma punktā 1.1.1. un pielikumā Nr.1 uzrādītā Dzīvokļa platība ir noteikta, vadoties no būvprojekta un patreizējās situācijas dabā*”. *Priekšlīguma* 2.1.apakšpunktā puses ir vienojušās par *Dzīvokļa* īpašuma pirkuma maksas apmēru. Ēkas būvniecības rezultātā ir iespējamās nebūtiskas novirzes no būvprojektā noteiktajiem mērījumiem. Reti izdodas uzbūvēt daudzdzīvokļu ēku, kurā visu telpu platība līdz milimetram atbilst būvprojektā norādītajai platībai. *Priekšlīguma* slēgšanas brīdī nav iespējams precīzi noteikt dzīvokļa platību dabā, jo dzīvoklis dabā vēl nepastāv.

*Sabiedrība* savā *Paskaidrojumā* apgalvo, ka *Priekšlīguma* 3.2.apakšpunktā puses ir vienojušās, ka, ja saskaņā ar inventarizācijas uzmērījumiem dzīvokļa faktiskā platība atšķiras no būvprojektā un *Priekšlīgumā* noteiktās, atbilstoši tiek mainīta arī pirkuma maksa. Vienlaikus puses vienojušās, ka pirkuma maksa tiek mainīta tikai gadījumā, ja dzīvokļa platības izmaiņas ir būtiskas, t.i., pārsniedz 5 %. Šāds noteikums nav pretrunā *Civillikuma* 2017.pantam. Pirkuma maksa ir precīzi noteikta *Priekšlīguma* 2.1.apakšpunktā un tā nav atkarīga no vienas puses iegribas. Puses ir vienojušās, ka pirkuma maksa tiek mainīta atbilstoši faktiskajam dzīvokļa platības palielinājumam vai samazinājumam. *Dzīvokļa* platība ir pirkuma maksas apmēra noteikšanas pamatkritērijs.

*Sabiedrības Paskaidrojumā* norādīts, ka pārdevējs (pret pircēja gribu) nevar piespiest pircēju iegādāties dzīvokļa īpašumu par lielāku pirkuma maksu. Ja dabā uzmērītā dzīvokļa platība atšķirsies no būvprojektā un *Priekšlīgumā* paredzētās dzīvokļa platības vairāk kā par 5%, par šīm izmaiņām puses, ņemot vērā *Priekšlīguma* 3.2.punkta noteikumus, savstarpēji vienosies pirkuma līgumā. Pie tam tikpat liela ir iespējamība, ka dzīvokļa platība būs mazāka un pirkuma maksa tiks samazināta.

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 5.punktu *PTAC* ieskatā *Priekšlīgumā* būtu jāiekļauj noteikums, kas paredzētu, ka patērētājam ir tiesības atcelt līgumu, ja, palielinoties dzīvokļa platībai un palielinoties arī pirkuma maksai, galīgā dzīvokļa pirkuma maksa ir pārmērīgi augsta salīdzinājumā ar cenu, par kuru līgumslēdzējas puses vienojās, slēdzot līgumu.

**3. Izvērtējot *Priekšlīguma* 4.4.3.apakšpunktā noteikto, ka „Vienlaikus ar Pirkuma līguma noslēgšanu, Pircējs slēdz līgumu „Par atsevišķam dzīvokļa īpašumam piederošās kopīpašumā esošās domājamās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” ar SIA „DIOLLA”, vienotais reģistrācijas numurs 40003520200, juridiskā adrese Kr.Valdemāra iela 57/59 – 26A, Rīga, LV – 1010, redakcijā, kuras saskaņotu projektu Pircējs akceptējis ar savu parakstu un kas pievienots šim Līgumam kā Pielikums Nr.2”, *PTAC* norāda uz *PTAL* 4.panta pirmajā daļā noteikto, ka „Stājoties līgumattiecībās ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju, patērētājam jādod iespēja pilnībā realizēt savu izvēli un gribu, iegādājoties tieši tādu preci vai saņemot tieši tādu pakalpojumu, kādu patērētājs vēlas, izņemot likumā noteiktos ierobežojumus**



(..). Līdz ar to *PTAC* ieskatā *Priekšlīgumā* būtu jāparedz iespēja, kādā *Patērētājs* var mainīt atsevišķam dzīvokļa īpašumam piederošās kopīpašumā esošas domājamās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojuma sniedzēju gadījumā, ja *Patērētāju* neapmierina sniegtā pakalpojuma kvalitāte.

Vienlaicīgi *PTAC* norāda, ka 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.

*Sabiedrības Paskaidrojumā* norādīts, ka kārtība, kādā patērētājs var mainīt atsevišķam dzīvokļa īpašumam piederošās kopīpašumā esošās domājamās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojuma sniedzēju, gadījumā, ja patērētāju neapmierina sniegtā pakalpojuma kvalitāte, ir nosakāma atbilstoši likuma “*Par dzīvokļa īpašumu*” 27.<sup>1</sup> panta pirmās daļas noteikumiem. *Sabiedrība* uzskata, ka šāda kārtība ir ietverama līgumā, starp dzīvokļu īpašniekiem un apsaimniekošanas uzņēmēj sabiedrību, nevis dzīvokļa īpašuma pirkuma *Priekšlīgumā*. *Priekšlīgumā* ietvertie noteikumi nav saistoši vēlākajam apsaimniekotājam, kas nav tā puse.

Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* uzskata, ka *Priekšlīgumā* būtu jāparedz iespēja, kādā patērētājs var mainīt atsevišķam dzīvokļa īpašumam piederošās kopīpašumā esošas domājamās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojuma sniedzēju gadījumā, ja patērētāju neapmierina sniegtā pakalpojuma kvalitāte.

**4. Priekšlīguma 4.4.7.apakšpunktā** noteikts, ka „*Gadījumā, ja Pircējs šī Līguma 2.3.2.punktā norādītajā termiņā nav samaksājis noteikto Dzīvokļa īpašuma Pirkuma maksu pilnā apmērā, Pārdevējam ir tiesības vienpusēji atkāpties no Pirkuma līguma, nosūtot Pircējam pa pastu ierakstītā sūtījumā vienpusēju paziņojumu par tā atcelšanu, turpmāk tekstā saukts Paziņojums. Šādā gadījumā Pircējs zaudē Pārdevējam iemaksāto Avansa maksājumu pilnā apmērā, un tas paliek Pārdevējam*”.

**Priekšlīguma 6.10.apakšpunktā** noteikts, ka „*Pārdevējs ir tiesīgs atkāpties no šī Līguma un paturēt Pircēja samaksāto Avansa maksājumu gadījumā, ja 30 (trīsdesmit) dienu laikā no šī Līguma 4.3.punktā norādītā paziņojuma par gatavību slēgt Pirkuma līgumu nosūtīšanas dienas Pircējam, Pircējs jebkāda iemesla dēļ nenoslēdz Dzīvokļa īpašuma Pirkuma līgumu*”.

*Sabiedrības Paskaidrojumā* minēts, ka *Sabiedrība* piekrīt, ka *Priekšlīguma 4.4.7.apakšpunkta* teikums “*Šādā gadījumā Pircējs zaudē Pārdevējam iemaksāto Avansa maksājumu pilnā apmērā un tas paliek Pārdevējam*” un *6.10.punkts* tiktāl, ciktāl pārdevējam ir tiesības paturēt pircēja samaksāto Avansa

maksājumu, varētu būt netaisnīgi līguma noteikumi, ja tie iekļauti līgumā, kas noslēgts ar patērētāju. Ņemot vērā, ka *Patērētājs* nav atzīstams par patērētāju, *Sabiedrība* nepiekrīt, ka *Priekšlīguma* 4.4.7. un 6.10.apakšpunkti būtu izslēdzami no ar *Patērētāju* noslēgtā *Priekšlīguma* teksta.

*PTAC* konstatē, ka saskaņā ar šiem *Priekšlīguma* noteikumiem *Sabiedrībai* ir piešķirtas tiesības vienpusēji atkāpties no *Priekšlīguma*, ja *Patērētājs* neizpilda savas saistības, piemērojot līgumsodu samaksātā avansa – EUR 26307,00 – apmērā. Vienlaikus *PTAC* konstatē, ka *Priekšlīgumā* nav paredzētas tādas pašas tiesības vienpusēji atkāpties no konkrētā līguma *Patērētājam*, ja savas saistības nav izpildījis pārdevējs, un šādā gadījumā nav arī paredzēts piemērot tāda paša apmēra līgumsodu.

Tādējādi *PTAC* secina, ka, paredzot šāda satura noteikumus kā *Priekšlīguma* 4.4.7. un 6.10.apakšpunkta noteikumus, *Patērētājs* ir nostādīts neizdevīgākā stāvoklī salīdzinājumā ar pārdevēju, kas saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu. Savukārt *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punkts nosaka, ka par netaisnīgu līguma noteikumu uzskatāms noteikums, kas ir pretrunā ar *PTAL* 5.pantu, un *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punkts paredz, ka par netaisnīgu uzskatāms tāds līguma 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.

Vadoties no augstāk minētā, *PTAC* norāda, ka *Priekšlīguma* 4.4.7.apakšpunkts daļā, kas paredz, ka „*Šādā gadījumā Pircējs zaudē Pārdevējam iemaksāto Avansa maksājumu pilnā apmērā, un tas paliek Pārdevējam*” un *Priekšlīguma* 6.10.apakšpunkts daļā, kas paredz, ka „*Pārdevējs ir tiesīgs (..) paturēt Pircēja samaksāto Avansa maksājumu (..)*”, saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu un 10.punktu ir netaisnīgi līguma noteikumi un līdz ar to atzīstami par spēkā neesošiem.

**5. Attiecībā uz *Priekšlīguma* 5.1.3.apakšpunktā** noteikto, ka „*Pircējam ir tiesības saņemt Dzīvokļa īpašumu šajā Līgumā un Pirkuma līgumā minētajā tehniskajā stāvoklī 5 (piecu) darba dienu laikā pēc Pirkuma līguma noslēgšanas, Pusēm par to parakstot pieņemšanas – nodošanas aktu*”, *PTAC* norāda, ka, ņemot vērā to, ka *Priekšlīguma* 5.1.3.apakšpunktā *Patērētājam* ir dotas tiesības parakstīt dzīvokļa pieņemšanas – nodošanas aktu tikai piecu darba dienu laikā pēc Pirkuma līguma noslēgšanas, *PTAC* ieskatā patērētājs tiek nostādīts neizdevīgākā stāvoklī salīdzinājumā ar pārdevēju un tas ir pretēji labticīguma prasībām, jo Pirkuma noslēgšanas brīdī *Patērētājam* var nebūt zināms dzīvokļa tehniskais stāvoklis. *PTAC* atzīmē, ka atbilstoši *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktam līguma noteikums, kas nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām, ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu.

*Sabiedrības Paskaidrojumā* minēts, ka *Priekšlīguma* 5.1.3.apakšpunktā ir noteikts preces nodošanas termiņš. Pircējam ir tiesības saņemt pilnībā gatavu dzīvokļa īpašumu piecu darba dienu laikā pēc pirkuma līguma noslēgšanas. Šajā

punktā ir paredzētas pircēja tiesības, nevis pienākums. Minētās pircēja tiesības nav ierobežotas laikā. Pircējam nepārprotami ir tiesības saņemt dzīvokļa īpašumu arī vēlāk. Par šo tiesību neizmantošanu (dzīvokļa īpašuma nesaņemšanu piecu darba dienu laikā pēc pirkuma līguma noslēgšanas) Priekšlīgumā nav paredzētas nekādas sankcijas. Šis *Priekšlīguma* punkts kalpo kā garantija pircējam, ka tam ir tiesības saņemt dzīvokļa īpašumu nekavējoties.

Tāpat *Sabiedrības Paskaidrojumā* apgalvots, ka dzīvokļa īpašuma tehniskais stāvoklis ir aprakstīts *Priekšlīguma* 3.sadaļā (Dzīvokļa īpašuma un mājas tehniskais apraksts). Saskaņā ar *Priekšlīguma* 5.1.1.apakšpunktu pircējam ir tiesības pieprasīt no pārdevēja informāciju par celtniecības darbu gaitu un būvprojekta dokumentāciju, tāpat pircējam ir iespēja ēkas būvniecības gaitā iepazīties ar tās norisi un apskatīt dzīvokli. Ņemot vērā minēto, *Sabiedrība* uzskata, ka *Priekšlīguma* 5.1.3.apakšpunkts nenostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī un nav pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu.

Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* ieskatā, lai nodrošinātu *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktā noteikto līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, *Priekšlīgumā* būtu jāparedz, ka patērētājam ir tiesības apskatīt dzīvokli pirms pirkuma līguma parakstīšanas.

**6. Priekšlīguma 5.1.5.apakšpunktā** noteiktais, ka „*Pircējam ir tiesības vienpusēji atkāpties no šī Līguma saistību izpildes ar rakstveida paziņojumu Pārdevējam. Kā kompensāciju par atkāpšanos no Līguma un saistību neizpildi Pārdevējs patur Pircēja iemaksāto Avansa maksājumu pilnā apmērā*”, ir pretrunā *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punktā noteiktajam, ka „*par netaisnīgu līguma noteikumu uzskatāms tāds līguma noteikums, kas atļauj ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam paturēt patērētāja samaksāto summu, ja patērētājs atkāpjas no līguma, bet neparedz patērētājam tādu pašu iespēju, proti, saņemt ekvivalentu summu, ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs atkāpjas no līguma*”. Turklāt *Patērētājam Priekšlīgumā* nav paredzēta iespēja saņemt no *Sabiedrības* ekvivalentu naudas summu gadījumā, ja *Sabiedrība* vienpusēji atkāpjas no *Priekšlīguma*.

*Sabiedrība* savā *Paskaidrojumā* piekrīt, ka *Priekšlīguma* 5.1.5.apakšpunkts ir netaisnīgs līguma noteikums un ir izslēdzams no līguma teksta, ja tas ir iekļauts līgumā, kas noslēgts ar patērētāju. Ņemot vērā, ka *Patērētājs* nav atzīstams par patērētāju, *Sabiedrība* nepiekrīt, ka *Priekšlīguma* 5.1.5.apakšpunkts būtu izslēdzams no *Priekšlīguma* teksta.

Ņemot vērā iepriekš minēto, *Priekšlīguma* 5.1.5.apakšpunkts daļā, kas paredz, ka „*Kā kompensāciju par atkāpšanos no Līguma un saistību neizpildi Pārdevējs patur Pircēja iemaksāto Avansa maksājumu pilnā apmērā*”, ir netaisnīgs līguma noteikums un līdz ar to atzīstams par spēkā neesošu.

**7. Attiecībā uz Priekšlīguma 6.7.apakšpunktā** noteikto, ka „*Ja Pircējs pieļauj šī Līguma 2.3.2.punktā minēto pilnas Pirkuma maksas samaksas termiņa nokavējumu, Pircējs maksā Pārdevējam līgumsodu 1% (viens procents) apmērā no Dzīvokļa īpašuma Pirkuma maksas par katru nokavēto dienu*”, un

*Priekšlīguma 6.8.apakšpunktā* noteikto, ka „*Ja Pircējs neizpilda vai pienācīgi neizpilda šī Līguma 4.4.7.punktā minētās saistības, Pircējs maksā Pārdevējam līgumsodu 1% (viens procents) apmērā no Dzīvokļa īpašuma Pirkuma maksas par katru nokavēto dienu*”, PTAC norāda uz PTAL 6.panta trešās daļas 4.punktā noteikto, ka par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas „*uzliek patērētājam, kurš neizpilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu*”.

*Sabiedrības Paskaidrojumā* minēts, ka *Priekšlīguma 6.7.apakšpunktā* ir paredzēts pircēja pienākums maksāt līgumsodu viena procenta apmērā no Dzīvokļa īpašuma pirkuma maksas par katru nokavēto dienu, ja pircējs nesamaksā pārdevējam Dzīvokļa īpašuma pirkuma maksu termiņā, par kuru puses ir vienojušās *Priekšlīguma 2.3.2.apakšpunktā*.

*Sabiedrība* savā *Paskaidrojumā* apgalvo, ka Dzīvojamās ēkas būvniecībai *Sabiedrība* ir saņēmusi kredītu, kura atmaksa ir paredzēta no līdzekļiem, kas tiks iegūti dzīvokļu īpašumu pārdošanas rezultātā. *Sabiedrībai* izsniegtā kredīta atmaksas termiņš ir aprēķināts, ņemot vērā paredzamo pirkuma maksas saņemšanas laiku no dzīvokļa īpašuma pircējiem. Ja dzīvokļa īpašuma pircējs kavē pirkuma maksas samaksu, *Sabiedrība* attiecīgi kavē kredīta atmaksu. Šādā gadījumā *Sabiedrība* ir spiesta maksāt gan procentus par kredīta lietošanu, gan līgumsodu. *Priekšlīguma 6.7.apakšpunktā* iekļautā līgumsoda apmērs ir noteikts, ņemot vērā *Sabiedrības* saistības pret tās kredītdevēju un līgumsoda mērķis citstarp ir samazināt zaudējumu apjomu, kas tiks radīti *Sabiedrībai* gadījumā, ja pircējs neveiks pirkuma maksas samaksu līgumā noteiktajā termiņā.

Tāpat *Sabiedrības Paskaidrojumā* minēts, ka pienākums veikt pirkuma maksas samaksu ir būtiskākais un faktiski vienīgais pircēja pienākums. Turklāt pircēja tiesības iegūt dzīvokļa īpašumu un lietot to nav atkarīgas no tā, vai pircējs ir veicis pirkuma maksas samaksu. Pircējam ir tiesības saņemt dzīvokļa īpašumu vēl pirms pirkuma maksas samaksas. Ņemot vērā minēto, *Sabiedrība* uzskata, ka *Priekšlīguma 6.7.apakšpunktā* ietvertais līgumsoda apmērs ir taisnīgs.

Attiecībā uz *Priekšlīguma 6.8.apakšpunktā* paredzētā līgumsoda apmēru *Sabiedrības Paskaidrojumā* norādīts, ka šajā apakšpunktā norādītajā situācijā pircējs ir ieguvis īpašumā dzīvokļa īpašumu, taču nav veicis par to samaksu un izvairās no dzīvokļa īpašuma atdošanas atpakaļ pārdevējam. Šādos apstākļos pārdevējam tiek nodarīti zaudējumi, jo pārdevējs nevar pārdot vai citādi gūt ienākumus no dzīvokļa īpašuma, kas pieder pircējam, bet par ko pircējs nav veicis samaksu. Tādējādi pārdevējs nav spējīgs pilnībā atmaksāt saņemto kredītu paredzētajā termiņā un ir spiests maksāt kredītdevējam procentus par kredīta izmantošanu un līgumsodu par atmaksas termiņa kavējumu.

*Sabiedrības Paskaidrojumā* minēts, ka situācija, kurā pircējs, neveicot samaksu, iegūst īpašumā dzīvokļa īpašumu un turpina to izmantot, nostāda pārdevēju nevienlīdzīgā situācijā pret pircēju, un šajā gadījumā līguma noteikumi būtu netaisnīgi attiecībā pret pārdevēju. Būtiski, ka pircējam ir pienākums maksāt līgumsodu tikai tad, ja viņš neierodas pārdevēja paziņojumā norādītajā laikā attiecīgajā notāra prakses vietā, kā arī nepaziņo par citu sev

pieņemamu laiku un vietu, ja pircējam nav iespējas ierasties pārdevēja norādītajā laikā. Šāda pircēja rīcība ir rupjš līguma pārkāpums, tā liecinātu par izvairīšanos no līgumā noteikto saistību izpildes un, visticamāk, ļaunprātību. Ņemot vērā minēto, *Sabiedrība* uzskata, ka *Priekšlīguma* 6.8.punktā ietvertais līgumsoda apmērs ir taisnīgs.

Saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 4.punktu netaisnīgs līguma noteikums ir tāds, kas „uzliek patērētājam, kurš neizpilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu”. *PTAC* norāda, ka likumdevējs, aizsargājot patērētāju kā vājāko darījuma pusi, ir paredzējis, ka patērētājam piemērotajam saistību tiesību pastiprināšanas līdzeklim – līgumsodam – ir jābūt proporcionālam.

Tiesību zinātnē teikts, ka „nereti līgumsoda apmērs izrādās tāds, kas ekonomiski iznīcina parādnieku. Runa ir par procentos par katru nokavējuma dienu noteiktu līgumsodu.” (Torgāns K. raksts *Līgumsoda modernizācijas ceļi*. Grāmata - Saistību izpildes juridiskais nodrošinājums. Latvijas Universitātes Zinātniskie raksti. Rīga, Latvijas Universitāte. 1999.gads, 66.lpp). *PTAC* norāda, ka šāds līgumsods ļauj *Sabiedrībai* pelnīt uz *Patērētāja* rēķina.

Vērtējot *Priekšlīguma* 6.7.apakšpunktā un 6.8.apakšpunktā paredzētā līgumsoda proporcionalitāti, *PTAC* vadījies no samērīguma kritērija, kas izriet no labas ticības un civiltiesībās pastāvošā taisnīguma principa, ievērojot, ka „*pie samērīguma noteikšanas jāņem vērā visas kreditora intereses un parādnieka spējas*” (K. Torgāns: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.) R.: Mans Īpašums, 2000, 225.lpp.). Līdz ar to *PTAC* norāda, ka, lai arī līgumsoda funkcija ir atturēt patērētāju no līgumsaistību nepildīšanas, tomēr iepriekš minētais princips ir noteikts, lai nepieļautu to, ka patērētājam tiek piemērots nepamatoti liels līgumsods. Tāpat *PTAC* norāda, ka, vērtējot līgumsodu proporcionalitāti, ir ņēmis vērā arī *PTAL* 5.pantā noteikto līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, no kā izriet, ka, vērtējot līgumsoda apmēru, jāievēro arī labticīguma prasības, kā arī tas, ka līgumsoda apmērs nedrīkst būt tāds, kas nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī, t.i., līgumsods nedrīkst būt „paverdzinošs” vai nesamērīgi liels.

*PTAC*, ņemot vērā iepriekš minēto un vadoties no iepriekš minētajiem kritērijiem, *Priekšlīguma* 6.7. un 6.8.apakšpunktā noteikto līgumsodu vērtē kā neproporcionāli lielu. Līdz ar to *Priekšlīguma* 6.7.apakšpunkta un 6.8.apakšpunkta noteikumi saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 4.punktu ir netaisnīgi līguma noteikumi.

**8.** No *Priekšlīguma* 7.6.apakšpunktā noteiktā, ka „*Visus strīdus un domstarpības Puses apņemas risināt savstarpēju sarunu ceļā, cenšoties panākt abpusēji pieņemamu vienošanos. Ja šāda vienošanās netiek panākta divdesmit dienu laikā no pretenzijas nosūtīšanas brīža, strīds tiek izšķirts Baltijas Apvienotajā šķīrējtiesā saskaņā ar šķīrējtiesas reglamentu, viena tiesneša sastāvā, rakstveida procesā un ar nosacījumu, ka gadījumā, ja atbildētājs neiesniedz atsauksmi uz prasību, uzskatāms, ka tas atzīst prasību*”, izriet, ka visi strīdi līgumslēdzēju pušu starpā tiks izšķirti Baltijas Apvienotajā šķīrējtiesā.

Līdz ar to *PTAC* secina, ka *Priekšlīguma* 7.6.apakšpunkta noteikums ietver šķīrējtiesas klauzulu.

*Sabiedrības Paskaidrojumā* norādīts, ka *Sabiedrība* piekrīt, ka *Priekšlīguma* 7.6.apakšpunktā ietvertā šķīrējtiesas klauzula ir netaisnīgs līguma noteikums un ir izslēdzama no līguma teksta, ja tā ir iekļauta līgumā, kas noslēgts ar patērētāju. Ņemot vērā, ka *Patērētājs Sabiedrības* ieskatā nav atzīstams par patērētāju, *Sabiedrība* var vienoties ar *Patērētāju* par strīdu izskatīšanu šķīrējtiesā.

*PTAC* norāda, ka 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 kavē patērētāju izmantot iepriekš minētās tiesības, ir uzskatāms par netaisnīgu. Tā kā *Priekšlīguma* 6.punkts paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā – Baltijas Apvienotajā šķīrējtiesā, tad minētais līguma noteikums ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu *PTAL* izpratnē un ir atzīstams par spēkā neesošu, jo patērētājam tiek liegta iespēja realizēt savu tiesību aizsardzību Latvijas Republikas vispārējās tiesu instancēs un līdz ar to tiek kavētas patērētāja likumīgās tiesības uz savu tiesību aizsardzību tiesā. Tas izriet arī no *Civilprocesa likuma* 132.panta pirmās daļas 2.punkta noteikumiem, kas nosaka, ka tiesnesis atsakās pieņemt prasības pieteikumu, ja puses likumā noteiktā kārtībā ir vienojušās par strīda izskatīšanu šķīrējtiesā.

Tāpat *PTAC* vērš uzmanību uz to, ka Satversmes tiesa 2005.gada 17.janvāra sprieduma lietā Nr. 2004-10-01 9.3.2.rindkopā ir norādījusi, ka patērētāju tiesības paredz īpašus ierobežojumus šķīrējtiesas līguma slēgšanai. Arī juridiskajā literatūrā pastāv viedoklis, ka šķīrējtiesas klauzula pārkāpj patērētāja tiesības. Tā, piemēram, profesors K.Torgāns ir norādījis: „Laujot bez ceremonijām patērētājam uzspiest vienu šķīrējtiesnesi un ar to viņam atņemot iespēju uz lietas izskatīšanu tiesā, tiek pārkāpts Patērētāju tiesību aizsardzības likums” (K.Torgāns. *Šķīrējtiesas Latvijā: vajadzīgas radikālas pārmaiņas*. Jurista Vārds, 11.01.2005.). K.Torgāns 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.

*PTAC* atzīmē, ka arī Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments 2006.gada 7.marta spriedumā lietā Nr.C30519003 ir atzinis, ka šķīrējtiesas klauzula ar patērētāju noslēgtā līgumā uzskatāma par netaisnīgu līguma noteikumu.

Pamatojoties uz augstāk minēto, *PTAC* atzīst, ka *Priekšlīguma* 7.6.apakšpunkts ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu, līdz ar to atzīstams par spēkā neesošu un izslēdzams no *Priekšlīguma* satura.

9. Attiecībā uz *Patērētāja Iesniegumā* izteikto lūgumu palīdzēt atgriezt *Patērētājam Sabiedrībai* 2006.gada 29.augustā iemaksāto avansa maksājumu EUR 26307,00 apmērā, *PTAC* vērš uzmanību uz *PTAL* 30.pantā noteikto, ka „*Ja patērētājs nesāņem precī 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*”.

*Sabiedrības Paskaidrojumā* norādīts, ka preces (*Dzīvokļa* īpašuma) nodošanas termiņš nav nokavēts. Tas ir noteikts *Priekšlīguma* 5.1.3.apakšpunktā, proti, piecas darba dienas pēc pirkuma līguma noslēgšanas. *Dzīvokļa* īpašuma pirkuma līgums vēl nav noslēgts, tādējādi *Dzīvokļa* nodošanas termiņš nav nokavēts. *Dzīvokļa* īpašums *Patērētājam* tiks nodots *Priekšlīgumā* noteiktajā termiņā – piecu darba dienu laikā pēc *Priekšlīgumā* minētā *Dzīvokļa* īpašuma pirkuma līguma noslēgšanas dienas.

*Sabiedrība* savā *Paskaidrojumā* norāda uz *Priekšlīguma* 4.1.apakšpunktā noteikto, ka „*Pārdevējs plāno būvdarbu veikšanu tā, lai Māja tiktu nodota ekspluatācijā līdz 2007.gada 1.augustam*”. *Sabiedrība* nav uzņēmusies pienākumu nodot *Priekšlīgumā* minēto *Dzīvojamo ēku* līdz minētajam termiņam. Pirms *Priekšlīguma* noslēgšanas, līguma projekta saskaņošanas un apspriešanas gaitā *Patērētājs* tika informēts, ka *Dzīvojamās ēkas* nodošana ekspluatācijā tiek plānota 2007.gada augustā, bet dažādu neparedzamu un no *Sabiedrības* neatkarīgu apstākļu dēļ ir iespējama ekspluatācijā nodošanas kavēšanās. Minēto faktu *Patērētājs* apstiprina arī savā 2008.gada 13.marta *Iesniegumā*.

*Sabiedrības Paskaidrojumā* norādīts, ka *Dzīvojamās ēkas* nodošana ekspluatācijā ir kavējusies no *Sabiedrības* neatkarīgu apstākļu dēļ, proti, gandrīz gadu pēc izdošanas tika apstrīdēta Jūrmalas pilsētas domes būvvaldes izsniegtā būvatļauja *Dzīvojamās ēkas* būvniecībai un *Sabiedrība* tika iesaistīta tiesas procesā, līdz ar to nebija iespējama *Dzīvojamās ēkas* nodošana ekspluatācijā, neraugoties uz to, ka tās būvniecība bija pabeigta. Šobrīd ir stājies spēkā Administratīvās apgabaltiesas lēmums, ar kuru *Dzīvojamās ēkas* būvniecībai izsniegtās būvatļaujas darbība ir atjaunota un *Dzīvojamā ēka* ir nodota ekspluatācijā. Tādējādi *Priekšlīguma* 5.1.3.apakšpunktā noteiktais preces nodošanas termiņš nav nokavēts un *Patērētājam* nav *PTAL* 30.pantā minētās tiesības.

Izvērtējot *Sabiedrības Paskaidrojumā* minēto, *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 25.panta trešo daļu *PTAC* darbības mērķis ir efektīvas patērētāju tiesību un interešu aizsardzības nodrošināšana. *PTAL* 25.panta astotā daļa paredz, ka, ja konstatēts patērētāju tiesību pārkāpums, kas skar patērētāju individuālās vai grupas intereses (patērētāju kolektīvās intereses), un tas var radīt kaitējumu vai zaudējumus atsevišķa patērētāja tiesībām, *PTAC* ir tiesīgs pieņemt lēmumu, ar kuru uzdod pakalpojuma sniedzējam izbeigt pārkāpumu un veikt noteiktas darbības tā ietekmes novēršanai un kurā nosaka termiņu šo darbību izpildei.

Līdz ar to *PTAC* kompetencē ir pieņemt lēmumu patērētāju tiesību pārkāpuma novēršanai.

Tādējādi, ņemot vērā *Patērētāja Iesniegumā* minēto, ka *Sabiedrība* nav ievērojusi *Dzīvojamās ēkas* nodošanas ekspluatācijā termiņus, starp *Patērētāju* un *Sabiedrību Priekšlīguma* 4.1.apakšpunktā noteikto, ka „*Pārdevējs plāno būvdarbu veikšanu tā, lai Māja tiktu nodota ekspluatācijā līdz 2007.gada 01.augustam*”, secināms, ka *Sabiedrība* ir nokavējusi mājas nodošanas ekspluatācijā termiņu. Tādējādi, ņemot vērā to, ka *Sabiedrība* un *Patērētājs* nav rakstiski vienojušies par *Dzīvojamās ēkas* nodošanas ekspluatācijā termiņa nokavējumu, saskaņā ar *PTAL* 30.pantu *Patērētājam* ir tiesības vienpusēji atkāpties no *Priekšlīguma* un saņemt samaksāto priekšapmaksu EUR 26307,00 apmērā.

Vienlaikus *PTAC* norāda, ka, lai arī starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* noslēgtā *Priekšlīguma* mērķis *Civillikuma* 1541.panta izpratnē ir nākoša līguma noslēgšana par *Dzīvokļa* pirkumu, tomēr tas neizslēdz *PTAL* normu piemērošanu. Turklāt konkrētajā gadījumā *Dzīvojamās ēkas* nodošanas ekspluatācijā termiņam ir izšķiroša nozīme, jo saskaņā ar *Priekšlīguma* noteikumiem pirkuma līgums par *Dzīvokļa* iegādi tiks noslēgts ne agrāk kā pēc *Dzīvojamās ēkas* nodošanas ekspluatācijā, kas savukārt saskaņā ar *Priekšlīguma* 4.1.apakšpunkta noteikumiem bija noteikts līdz 2007.gada 1.augustam.

Saskaņā ar *Priekšlīguma* 1.1.apakšpunktu „*Pārdevējs uzņemas pienākumu pārdot un Pircējs uzņemas pienākumu nopirkt Dzīvokļa īpašumu, kas atrodas Pārdevējam piederošā daudzdzīvokļu mājā Jūrmalā, Grīšļa ielā 5, parakstot Dzīvokļa īpašuma Pirkuma līgumu*”. Ar „*Dzīvokļa īpašumu*” *Priekšlīguma* 1.1.1.apakšpunkta noteikumiem apzīmē *Dzīvokli – Dzīvojamā ēkā* esošo no pārējās *Dzīvojamās ēkas* daļas nošķirtu telpu *Dzīvojamās ēkas* 2.stāvā, kas kā atsevišķs *Dzīvoklis* Nr.05 ir norādīts *Dzīvojamās ēkas* būvprojektā un kas pēc *Dzīvojamās ēkas* nodošanas ekspluatācijā būs iezīmēts *Dzīvojamās ēkas* inventarizācijas plānā kā *Dzīvokļa* īpašums.

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 „DP Fonds”**:

- 1) atmaksāt *Patērētājam* EUR 26307,00;
- 2) pārtraukt pildīt ar *Patērētāju* noslēgtā *Priekšlīguma* 6.7., 6.8. un 7.6.apakšpunktā un iekļautos netaisnīgos līguma noteikumus;
- 3) pārtraukt pildīt ar *Patērētāju* noslēgtā *Priekšlīguma* 4.4.7.apakšpunktu daļā, kas paredz, ka „*Šādā gadījumā Pircējs zaudē Pārdevējam iemaksāto Avansa maksājumu pilnā apmērā, un tas paliek Pārdevējam*”;
- 4) pārtraukt pildīt ar *Patērētāju* noslēgtā *Priekšlīguma* 5.1.5.apakšpunktu daļā, kas paredz, ka „*Kā kompensāciju par atkāpšanos no Līguma un*



*saistību neizpildi Pārdevējs patur Pircēja iemaksāto Avansa maksājumu pilnā apmērā”;*

- 5) pārtraukt pildīt ar *Patērētāju* noslēgtā *Priekšlīguma 6.10.*apakšpunktu daļā, kas paredz, ka „*Pārdevējs ir tiesīgs (..) paturēt Pircēja samaksāto Avansa maksājumu (..)*;
- 6) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Priekšlīguma 6.7., 6.8. un 7.6.*apakšpunkts, iekļautos netaisnīgos līguma noteikumus, ja patērētājs šāda satura līguma noteikumiem nav izteicis īpašu piekrišanu;
- 7) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Priekšlīguma 4.4.7.*apakšpunkts daļā, kas paredz, ka „*Šādā gadījumā Pircējs zaudē Pārdevējam iemaksāto Avansa maksājumu pilnā apmērā, un tas paliek Pārdevējam*”, ja patērētājs šāda satura līguma noteikumiem nav izteicis īpašu piekrišanu;
- 8) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Priekšlīguma 5.1.5.*apakšpunkts daļā, kas paredz, ka „*Kā kompensāciju par atkāpšanos no Līguma un saistību neizpildi Pārdevējs patur Pircēja iemaksāto Avansa maksājumu pilnā apmērā*”, ja patērētājs šāda satura līguma noteikumiem nav izteicis īpašu piekrišanu;
- 9) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Priekšlīguma 6.10.*apakšpunkts daļā, kas paredz, ka „*Pārdevējs ir tiesīgs (..) paturēt Pircēja samaksāto Avansa maksājumu (..)*”, ja patērētājs šāda satura līguma noteikumiem nav izteicis īpašu piekrišanu;
- 10) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātā priekšlīguma projekta *6.7., 6.8. un 7.6.*apakšpunktā iekļautos netaisnīgos līguma noteikumus;
- 11) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātā priekšlīguma projektu, iekļaujot tajā noteikumu, kas paredzētu, ka patērētājam ir tiesības atcelt līgumu bez jebkādam sankcijām, ja, palielinoties dzīvokļa platībai un palielinoties arī pirkuma maksai, galīgā dzīvokļa pirkuma maksa ir pārmērīgi augsta salīdzinājumā ar cenu, par kuru līgumslēdzējas puses vienojās, slēdzot līgumu;
- 12) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātā priekšlīguma projekta *4.4.7.*apakšpunktu daļā, kas paredz, ka „*Šādā gadījumā Pircējs zaudē Pārdevējam iemaksāto Avansa maksājumu pilnā apmērā, un tas paliek Pārdevējam*”, ja patērētājs šāda satura līguma noteikumiem nav izteicis īpašu piekrišanu;
- 13) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātā priekšlīguma projekta *5.1.5.*apakšpunktu daļā, kas paredz, ka „*Kā kompensāciju par atkāpšanos no Līguma un saistību neizpildi Pārdevējs patur Pircēja iemaksāto Avansa maksājumu pilnā apmērā*”;

- 14) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātā priekšlīguma projekta **6.10.**apakšpunktu daļā, kas paredz, ka „*Pārdevējs ir tiesīgs (..) paturēt Pircēja samaksāto Avansa maksājumu (..)*”;
- 15) **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 priekšlīguma projektu).

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

Direktore

(paraksts)

B.Vītoliņa

(zīmogs)

IZRAKSTS PAREIZS