



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 „Apūzes Nami”**  
Reģ.Nr.50003723291  
Augšzemes ielā 7-10  
Rīgā, LV-1029

**SIA „Šampētera ciemats”**  
Reģ.Nr.40003490777  
Augšzemes ielā 7-10  
Rīgā, LV-1029

**SIA „Apūzes Nami”**  
administratoram  
**Vitai Lazdānei**  
Bruņinieku ielā 28-11  
Rīgā, LV-1011

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

Rīgā

2009.gada 27.augustā

Nr.22-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2009.gada 30.aprīlī saņemts Ekonomikas ministrijas 2009.gada 27.aprīļa lēmums Nr.1-6.10-32 (turpmāk – *Lēmums*), kurā saistībā ar *PTAC* 2008.gada 26.septembrī pieņemto patērētāju kolektīvo interešu lēmumu par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma noteikumiem Nr.50-lg (turpmāk – *Administratīvais akts*) lietā, par kuru 2008.gada 26.maijā tika saņemts (..) (turpmāk – *Patērētājs*) iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*).

*Iesniegums PTAC* tika saņemts saistībā ar 2006.gada 14.decembra nekustamā īpašuma pirkuma priekšlīgumiem Nr.2E1.15-52 (turpmāk – *Dzīvokļa pirkuma priekšlīgums*) un Nr.2E1.15-52A (turpmāk – *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīgums*,

abi kopā – *Priekšlīgumi*), kuri 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*).

Ekonomikas ministrija *Lēmumā* par *Administratīvā akta* atcelšanu nolēma:

1) atstāt *Administratīvo aktu* negrozītu;

2) **dot rīkojumu PTAC ierosināt administratīvo lietu** saistībā ar *Patērētāja 2008.gada 21.maija iesniegumu daļā par 2006.gada 14.decembra Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 2.2.noteikuma atbilstību Patērētāju tiesību aizsardzības likumam* (turpmāk – *PTAL*).

*PTAC, ņemot vērā Administratīvajā aktā un Lēmumā minēto*, atkārtoti izvērtējot lietā esošos materiālus, **konstatē** sekojošo:

1) 2006.gada 14.decembrī *Patērētāja* ar *Sabiedrībām* noslēdza nekustamā īpašuma pirkuma *Priekšlīgumus*.

2) 2008.gada 26.maijā *PTAC* saņēma *Patērētāja* iesniegumu, kurā izteikts lūgums *PTAC* izvērtēt *Priekšlīgumu* atbilstību normatīvo aktu prasībām un sniegt palīdzību drošības naudas atgūšanā.

3) *PTAC* izvērtēja noslēgto *Priekšlīgumu* noteikumu atbilstību patērētāju tiesību aizsardzību regulējošo normatīvo aktu prasībām un 2008.gada 26.septembrī normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izdeva *Administratīvo aktu*.

4) 2008.gada 24.oktobrī Ekonomikas ministrija saņēma *Sabiedrību* iesniegumu par *Administratīvā akta* apstrīdēšanu un 2009.gada 27.aprīlī pieņēma *Lēmumu*.

*PTAC* kompetencē saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtais 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 *Dzīvokļa īpašuma pirkuma priekšlīguma* 2.2.punkta noteikumu un, ņemot vērā *PTAC* rīcībā esošos lietas materiālus, *Administratīvajā aktā* un *Lēmumā* minētos apstākļus un citus *PTAC* rīcībā esošos lietas materiālus, **norāda:**

[1] *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 *Priekšlīgumu* 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 un ņemot vērā to, ka *Sabiedrības* atbilstoši *PTAL 6.panta septītās daļas* noteikumiem nav iesniegušas pierādījumus faktam, ka līguma noteikumi ar *Patērētāju* ir tikuši apspriesti, izņemot *Priekšlīgumu* būtiskās sastāvdaļas, vērtē *Priekšlīgumu* noteikumus kā neapspriestus ar *Patērētāju*.

Arī Eiropas Kopienų 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 Kopienų 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] *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 2.2.punktā noteikts: „Puses apliecina, ka slēdzot līgumu viņi apzinās pārdotā un nopirktā nekustamā īpašuma vērtību un atsakās celt viens pret otru jebkādas pretenzijas, iebildumus vai prasības par pirkuma maksas maiņu, izņemot šī līguma 1.5.punktā noteikto gadījumu, vai līguma atcelšanu pārmērīga zaudējuma dēļ.”*

*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, ievērojot Lēmumā sniegto atsauci par abu Priekšlīgumu 2.2.punktu līdzību, atzīst, ka Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma 2.2.punkts ir pēc būtības identisks Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 2.2.punktam, par kura piemērošanas aizliegšanu PTAC ir izdevis Administratīvo aktu, un līdz ar to uz tiem attiecināmas vienādas sekas.*

*PTAC norāda, ka minētais punkts daļā: „un atsakās celt viens pret otru jebkādas pretenzijas, iebildumus vai prasības par pirkuma maksas maiņu, izņemot šī līguma 1.5.punktā noteikto gadījumu, 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 *Dzīvokļa 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* 2008.gada 17.jūlija atbildes vēstulē Nr.60-T (turpmāk – *Paskaidrojums*) minētos argumentus attiecībā uz pēc būtības identisku *Nedzīvojamo telpu pirkuma priekšlīguma 2.2.punkta* atbilstību PTAL prasībām, atsevišķu paskaidrojumu par pēc būtības identisku līguma noteikumu atkārtoti nepieprasot. *Paskaidrojumā Sabiedrības* norādīja, ka 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 vēlējis 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 līguma 2.2.punkta interpretācijai.

[5] *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* 17.pantu, 55.panta 3.punktu, *Valsts pārvaldes iekārtas likuma* 10.panta pirmo daļu, *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 3.panta 2.punktu, 5.panta pirmo daļu, 5.panta otrās daļas 4.punktu, 6.panta pirmo daļu, trešās daļas 1.punktu, 6.panta ceturto, piekto, sesto, septīto un astoto daļu, pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtais daļas 6.punktu, 25.panta astotās daļas 2.punktu, 33.panta pirmo daļu, atbilstoši šajā administratīvajā aktā norādītajam, ***PTAC* uzdod *Sabiedrībām*:**

1) pārtraukt pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus, kurus patērētājs un *Sabiedrība* nav savstarpēji apsprieduši, kā *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma* 2.2.punkts daļā: „un atsakās celt viens pret otru jebkādas pretenzijas, iebildumus vai prasības par pirkuma maksas maiņu, izņemot šī līguma 1.5.punktā noteikto gadījumu, vai līguma atcelšanu pārmērīga zaudējuma dēļ”;

2) mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās brīža grozīt patērētājiem piedāvātajos priekšlīgumu projektos šāda satura līguma noteikumus kā *Dzīvokļa pirkuma priekšlīguma* 2.2.punkts daļā: „un atsakās celt viens pret otru jebkādas pretenzijas, iebildumus vai prasības par pirkuma maksas maiņu, izņemot šī līguma 1.5.punktā noteikto gadījumu, vai līguma atcelšanu pārmērīga zaudējuma dēļ”;

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

Saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 70.panta pirmo daļu, 76.panta pirmo daļu, 79.panta pirmo daļu un *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 25.panta 10.<sup>1</sup>daļu šo administratīvo aktu adresāti var apstrīdēt Administratīvajā rajona tiesā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātiem, iesniedzot iesniegumu Administratīvajā rajona tiesā Antonijas ielā 6, Rīgā, LV-1010.

Direktora vietiece

(paraksts)

B. Liepiņa

(zīmogs)

(..)

IZRAKSTS PAREIZS