

Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija  
Patērētāju tiesību aizsardzības centrs  
K.Valdemāra ielā 157, Rīgā, LV – 1013 ♦ tālr. (+371)7388624 ♦ fakss (+371)7388634 ♦ e-pasts: tpkc@apollo.lv  
Rīgā

**SIA „Konsultācijas Jums  
Nekustamie Īpašumi”**  
Reģ. Nr.40003645347  
Rūpniecības iela 17 – 3  
Rīga, LV – 1010

(...)

**LĒMUMS  
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem  
līguma noteikumiem**

2007.gada 11.aprīlī

Nr.22-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2007.gada 11.janvārī saņemta (...) (turpmāk – *Patērētājs*) 2007.gada 9.janvāra sūdzība (turpmāk – *Iesniegums*) par 2006.gada 24.martā starp *Patērētāju* un SIA „KONSULTĀCIJAS JUMS NEKUSTAMIE ĪPAŠUMI” (turpmāk – *Sabiedrība*) parakstīto Līgumu (...) par starpniecības pakalpojumu sniegšanu nekustamā īpašuma pārdošanai (turpmāk – *Līgums*).

*Iesniegumā PTAC* lūgts izvērtēt *Līguma* noteikumu, t.sk., 5.2.punkta atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likumam* (turpmāk – *PTAL*) un atzīt *Līgumu* un *Līguma* 5.2.punktā ietvertu šķīrējtiesas klauzulu par spēkā neesošiem, kā arī pieprasīt *Sabiedrībai* nekavējoties izbeigt *Līguma* 5.2.punkta piemērošanu un atsaukt *Sabiedrības* prasību pret *Patērētāju* par naudas summas piedziņu, kas 2006.gada 30.oktobrī iesniegta Hanzas Starptautiskajā šķīrējtiesā Lāčplēša ielā 38, Rīgā.

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

1. 2006.gada 24.martā starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* noslēgts *Līgums* par starpniecības pakalpojumu sniegšanu nekustamā īpašuma (...) (turpmāk – *Nekustamais īpašums*) pārdošanai.

2. 2006.gada 12.jūnijā starp *Patērētāju* un nekustamā īpašuma potenciālo pircēju (...) tika parakstīts Rokas naudas līgums.

3. 2006.gada 30.oktobrī *Sabiedrība* Hanzas Starptautiskajā šķīrējtiesā, kas atrodas Lāčplēša ielā 38, Rīgā, iesniedza prasību pret *Patērētāju* par naudas summas (starpniecības maksas Ls 2000,00 un šķīrējtiesas nodevas Ls 300,00) piedziņu.

4. *Patērētājs Iesniegumā* norāda, ka 2006.gada martā *Patērētājs* vērsās *Sabiedrības* Valmieras filiālē, lai pārdotu *Nekustamo īpašumu*. *Sabiedrības* pārstāvis (...) paskaidroja *Patērētājam*, ka „*tiks sagatavots tipveida starpniecības līgums, kurš man būšot jāparaksta*”.

5. *Iesniegumā Patērētājs* norāda, ka „2006.gada 24.martā *Sabiedrības* birojā *Diakonāta ielā 3-23, neko vairāk neapspriežot, īpaši nepārlasot, parakstīju Sabiedrības iepriekš sagatavotu Līgumu*”. *Iesniegumā* norādīts, ka *Patērētājs* un *Sabiedrības* pārstāvis apsprieda, ka gadījumā, ja *Sabiedrība* atradīs pircēju, tad *Patērētājs* maksās starpniecības maksu Ls 2000,00, cita veida apspriešanās par citiem darījuma noteikumiem starp mums nenotika.

6. Tāpat *Patērētājs* norāda, ka *Sabiedrība* līdz 2006.gada jūnijam pircēju nebija atradusi un *Patērētājs* bez *Sabiedrības* starpniecības *Nekustamo īpašumu* pārdeva pats.

7. Pamatojoties uz *Patērētāja Iesniegumu*, *PTAC* 2007.gada 19.janvārī nosūtīja *Sabiedrībai* vēstuli Nr.21-04/540, kurā *PTAC* pieprasīja *Sabiedrībai* iesniegt rakstveida skaidrojumu par *Patērētāja Iesniegumā* minēto, kā arī iesniegt *PTAC* rakstveida paskaidrojumu par *Līguma* noteikumu atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) noteikumiem.

8. 2007.gada 31.janvārī *PTAC* saņēmta *Sabiedrības* 2007.gada 30.janvāra atbildes vēstule Nr.176-4 (turpmāk – *Vēstule*), kurā norādīts:

1) *Sabiedrība Patērētāja Iesniegumā* izteiktos apgalvojumus un argumentus uzskata par nepatiesiem, juridiski nekorektiem (dažus no tiem pat par klaji melīgiem).

2) Starp *Sabiedrību* un *Patērētāju* noslēgtais *Līgums Sabiedrības* izpratnē nav atzīstams par tipveida līgumu, jo savstarpējās sadarbības principi starp *Sabiedrību* un *Patērētāju* tika pārrunāti, apspriesti un saskaņoti mutiski. Balstoties uz mutiski saskaņotajiem un abu pušu akceptētajiem sabiedrības principiem, *Sabiedrība* sagatavoja *Līguma* projektu, kurš savlaicīgi tika nodots *Patērētājam*, dodot viņam iespēju iepazīties ar *Līguma* projektu un darīt zināmus *Sabiedrībai* savus *Līguma* projekta grozījumus, papildinājumus un precizējumus. Tikai pēc *Patērētāja* izteikto grozījumu, papildinājumu un precizējumu ietveršanas *Līguma* projektā un jau pilnveidotā projekta apspriešanas *Līgumu* parakstīja abi līdzēji.

3) *Līguma* parakstīšana nenotika *Sabiedrības* birojā, bet *Patērētāja* toreizējā dzīves vietā.

4) *Līguma* 2.6.punkts esošajā redakcijā tika ietverts *Līgumā* pēc tā iepriekšējās saskaņošanas ar *Patērētāju*. Arī *Līguma* 4.2.punkta noteikumi par līgumsodu pirms *Līguma* noslēgšanas ar *Patērētāju* tika apspriesti un saskaņoti, *Patērētājs* neizvirzīja nekādus iebildumus par līgumsoda apmēru un neizteica ne vēlmi, ne arī jebkādas priekšlikumus iekļaut *Līgumā* līgumsodus attiecībā uz *Sabiedrības* saistību izpildi.

5) *Sabiedrība* savas *Līgumā* ietvertās saistības attiecībā pret *Patērētāju* izpildīja, atrodot un piedāvājot *Patērētājam* viņa *Nekustamā īpašuma* pircēju (...). Pēc *Nekustamā īpašuma* pirkuma darījuma noformēšanas *Patērētājs*, vienojoties ar pircēju (...), atteicās izpildīt savas *Līgumā* uzņemtās saistības, klaji melojot par *Līguma* sastādīšanas un noslēgšanas apstākļiem, kā arī par to, ka pircēju esot atradis *Patērētājs* pats.

6) *Līguma* 5.2.punkts, tāpat kā visi citi, pirms *Līguma* noslēgšanas tika apspriests un saskaņots ar *Patērētāju*.

7) *Līguma* 5.2.punkts nevar tikt uztverts vai traktēts kā netaisnīgs līguma noteikums, jo tas vispār nav līguma noteikums, bet gan atsevišķs līgums starp *Sabiedrību* un *Patērētāju*. Atbilstoši *Civilprocesa likuma* 493.panta trešajai daļai starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* noslēgtā *Līguma* 5.2.punktā ietvertā šķīrējtiesas klauzula ir uzskatāma par patstāvīgu līgumu. *PTAC* kompetences ietvaros neietilpst līgumu atzīšana par spēkā neesošiem un līdzēju šajā sakarā iesniegto pierādījumu izvērtēšana. Tāpat *Sabiedrība* norāda, ka tiesu prakse atbilstoši Latvijas Republikas tiesību

sistēmas principiem nekādā gadījumā nevar tikt uzskatīta par prioritāru attiecībā pret skaidri formulētām *PTAL* un *Civilprocesa likuma* normām.

8) Šādi līgumu projektu citiem *Sabiedrības* klientiem netiek piedāvāti, tāpēc *Sabiedrība* nevar iesniegt *PTAC* kāda viena patērētājiem piedāvājama līguma projektu. Ņemot vērā apstākli, ka ar patērētājiem jau noslēgtajos līgumos ietvertu informāciju *Sabiedrība* uzskata par komercnoslēpumu, nav iespējams iesniegt arī jau noslēgtu līgumu apliecinātas kopijas.

9. Ņemot vērā *Sabiedrības Vēstulē* minēto, ka „*Sabiedrība* izpildīs savu *PTAL 6.panta septītajā daļā* noteikto pierādīšanas pienākumu un pierādījumi tiks sniegti pēc tam, kad *PTAC* likumā noteiktajā kārtībā pieprasīs šādu pierādījumu sniegšanu minētajām personām vai vismaz norādīs kārtību, kādā sniedzami viņu paskaidrojumi” *PTAC* 2007.gada 8.februāra vēstulē nr.21-04/1048 aicināja *Sabiedrību* līdz 2007.gada 19.februārim rakstiski iesniegt *PTAC* pierādījumus par starp *Sabiedrību* un *Patērētāju* noslēgtā *Līguma* apspriešanas faktu.

10. 2007.gada 27.februārī *PTAC* saņemta *Sabiedrības* 2007.gada 23.februāra vēstule Nr.17/6-6, kurā norādīts, ka pierādījumu iesniegšanai ir nepieciešams termiņa pagarinājums, jo galvenie pierādījumi atrodas *Sabiedrības* Valmieras struktūrvienības birojā Valmierā, Diakonāta ielā 3-23, uz kuriem nav vēstule izsūtīta. Pierādījumi ir iesniegti Hanzas Starptautiskajā šķīrējtiesā un tuvākajā laikā to kopijas tiks nogādātas arī *PTAC*.

11. 2007.gada 9.marta vēstulē Nr.21-04/1961-D-11 *PTAC* atkārtoti aicināja *Sabiedrību* līdz 2007.gada 21.martam rakstiski iesniegt *PTAC* pierādījumus par starp *Sabiedrību* un *Patērētāju* noslēgtā *Līguma* apspriešanas faktu.

12. 2007.gada 21.martā *PTAC* saņemta *Sabiedrības* 2007.gada 21.marta vēstule Nr.17/6-8 ar *Sabiedrības* Valmieras struktūrvienības vadītāja (...) un „Profesionālās izglītības, tālākizglītības un eksaminācijas centra” praktikantes (...) liecībām. Vēstulē arī norādīts, ka *Sabiedrība* 2007.gada 20.martā ir nosūtījusi LMT klientu nodaļai vēstuli Nr.17/6-8 ar lūgumu rast pēc iespējas ātrāk saņemt (...) Valmieras LMT nodaļā pasūtītās telefonsarunu datora izdrukas iesniegšanai kā pierādījumus *PTAC*.

13. (...) 2006.gada 24.marta liecībā ir minēts, ka „*Līgums* tika sastādīts, izdrukāts un iedots lasīt (...) 21.martā, 22. un 23.martā pa telefonu mēs sazvanījāmies un noprecizējām visus līguma punktus. (...) līguma noteikumiem piekrita un parakstīja līgumu. Melīgi ir (...) apgalvojumi, ka Objektu esot atraduši bez Firmas starpniecības, jo Objekta apskates brīdī bija klāt Firmas pārstāvis (...), ar kuru (...) dzīves biedrs tika saskaņojis laiku Objekta apskatei”.

14. (...) savā 2006.gada 30.oktobra liecībā apgalvo, ka „Ar (...) 2006.gada 20. un 21.martā gatavojām līguma projektu starpniecības pakalpojuma līgumam un izdiskutējām visus līguma punktus kopā ar Pakalpojuma saņēmēju – potenciālo Objekta pārdevēju – (...). Apliecinu, ka 2006.gada 21.martā (...) bija birojā, (...) izdrukāja līguma projektu, lai pārlasa, viņš paņēma melnrakstu un aizdevās. 2006.gada 22. un 23.martā pa telefonu dzirdēju, kā (...) pārrunā starpniecības līguma noteikumus un pacietīgi izskaidroja vēl pa neskaidrajiem punktiem. (...) Līguma parakstīšana ar (...) nebija sarunāta ofīsā, jo (...) kopā ar potenciālo klientu devās Objekta apskatei, un līdzī paņēma gatavos un apspriestos starpniecības līguma eksemplārus”.

Izskatot lietā esošos materiālus, *PTAC* secina, ka (...) (turpmāk – *Patērētājs*) ir uzskatāms par patērētāju *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*)

1.panta 3.punkta izpratnē un PTAL 1.panta 4.punkta izpratnē *Sabiedrība* ir uzskatāma par pakalpojuma sniedzēju, līdz ar to noslēgtajam *Līgumam* ir jāatbilst patērētāju tiesību aizsardzību reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem. Tādējādi, ņemot vērā to, ka *Iesniegumā* ir sniegta informācija par netaisnīga līguma noteikuma ietveršanu starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* noslēgtajā *Līgumā* un izvērtēt *Līguma* noteikumu, t.sk., 5.2.punkta atbilstību PTAL un atzīt *Līgumu* un *Līguma* 5.2.punktā ietverto šķīrējtiesas klauzulu par spēkā neesošiem, 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 Līguma 2.6., 4.2., 5.2., punktu atbilstību PTAL prasībām:

1. Saskaņā ar PTAL 3.panta 2.punkta noteikumiem „*patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi*”. Savukārt 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*”. PTAL 6.panta ceturtajā daļā noteikts, ka „*novērtējot līguma noteikumus, ņem vērā pārdotās preces vai sniegtā pakalpojuma raksturu, visus apstākļus, kādos līgums noslēgts, kā arī noslēgtā līguma un ar to saistītā līguma noteikumus*”.

2. 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 Kopienų 1993.gada 5.aprīļa direktīvas Nr. 93/13/ECC *Par netaisnīgiem līguma noteikumiem patērētāju līgumos* (kuras normas ir iekļautas PTAL) 3.panta otrajā daļā teikts, ka nosacījums vienmēr uzskatāms par neapspriestu, ja tas ir bijis sagatavots jau iepriekš un patērētājam līdz ar to nav bijusi iespēja ietekmēt šā nosacījuma saturu, īpaši tas ir iepriekš formulētu tipveida līgumu kontekstā.

Savukārt PTAL 6.panta septītā daļa nosaka, ka „*ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs apgalvo, ka līguma noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar patērētāju, viņa pienākums ir to pierādīt*”. PTAC norāda, ka PTAL izpratnē pat skaidri izteikts patērētāja apliecinājums, ka viņš ir iepazīstināts ar līguma standartnoteikumiem un vienojies par tiem, neizslēdz direktīvas piemērošanu (skat. Zadraks G. *Netaisnīgu noteikumu direktīvas reforma*. Likums un Tiesības, 2005., 4).

Par apspriestiem līguma noteikumiem uzskatāmi līguma noteikumi, par kuriem līgumslēdzēji, savstarpēji apspriežoties (savstarpēji apmainoties viedokļiem), ir vienojušies. Līdz ar to parakstīts līgums pats par sevi nav pietiekams pierādījums tam, ka līgumslēdzēji savstarpēji apsprieda katru līguma noteikumu atsevišķi. 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.

Attiecībā uz *Sabiedrības Vēstulē* izteikto apgalvojumu, ka „*Balstoties uz mutiski saskaņotajiem un abu pušu akceptētajiem sabiedrības principiem, Sabiedrība*

sagatavoja Līguma projektu, kurš savlaicīgi tika nodots Patērētājam, dodot viņam iespēju iepazīties ar Līguma projektu un darīt zināmus Sabiedrībai savus Līguma projekta grozījumus, papildinājumus un precizējumus. Tikai pēc Patērētāja izteikto grozījumu, papildinājumu un precizējumu ietveršanas Līguma projektā un jau pilnveidotā projekta apspriešanas Līgumu parakstīja abi līdzēji” PTAC norāda, ka atbilstoši Administratīvā procesa likuma (turpmāk – APL) 161.panta pirmās daļas noteikumiem „Administratīvā procesa dalībnieka paskaidrojumi, kas satur ziņas par faktiem, uz kuriem pamatoti viņa prasījumi vai iebildumi, atzīstami par pierādījumiem, ja tos apstiprina citi pārbaudīti un novērtēti pierādījumi.”

Tāpat attiecībā uz Sabiedrības 2007.gada 21.marta vēstulē Nr.17/6-8 ar tai pievienotajām (...) un (...) liecībām PTAC norāda, ka saskaņā ar APL 161.panta pirmo daļu administratīvā procesa dalībnieka – Sabiedrības Valmieras struktūrvienības vadītāja (...) un Sabiedrības praktikantes (...) liecības – 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 Sabiedrība PTAC nav iesniegusi pierādījumus faktam, ka Līguma 4.2. un 5.2.punkta noteikumi ir tikuši ar Patērētāju apspriesti. 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.

Vienlaicīgi PTAC norāda, ka PTAL regulējums attiecībā uz netaisnīgiem līguma noteikumiem ir iekļauts, lai nepieļautu, ka kāda no līgumslēdzēju pusēm piespiestu otru pusi noslēgt līgumu, kura noteikumi atbilst tikai vienas līgumslēdzēju puses interesēm, otrai pusei atņemot tai nozīmīgas tiesības, tādējādi skarot patērētāju intereses. PTAL 6.panta trešā daļa nosaka, ka „līguma noteikums, kuru līgumslēdzējas puses savstarpēji nav apspriedušas, ir netaisnīgs, ja tas pretēji labticīguma prasībām rada būtisku neatbilstību līgumā noteiktajās līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam”.

**3. Attiecībā uz Līguma 4.2.punktā** noteikto, ka „Ja Klients veic kādu darījumu ar Objektu ar Firmas piedāvāto pircēju, „apejot” Firmu un izvairoties no maksas par starpniecības pakalpojumiem samaksas, Klients samaksā Firmai **līgumsodu starpniecības summas apmērā** piecu dienu laikā pēc rakstveida pretenzijas saņemšanas no Firmas” PTAC norāda, ka nav skaidrs Līguma 4.2.punktā noteiktais jēdziens „apejot”. Tādējādi saskaņā ar PTAL 6.panta otro daļu, Līguma 4.2.punkts ir jāprecizē. Vienlaicīgi PTAC norāda PTAL 6.panta trešās daļas 4.punktā norādīto, ka par netaisnīgu līguma noteikumu ir uzskatāms līguma noteikums, kas „uzliek patērētājam, kurš nepilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu”. Vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, tiek ņemts vērā PTAL 5.pantā noteiktais līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības princips, no kura 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; kā arī samērīguma kritērijs, ievērojot, ka „pie samērīguma noteikšanas jāņem vērā visas kreditora intereses un parādnieka spējas” (LR Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401. – 2400.p.). Prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. 2000.; 225.lpp.).

Turklāt saskaņā ar PTAL 5.panta pirmās daļas noteikumiem „līgumos, ko patērētājs slēdz ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju, līgumslēdzējām

*pusēm ir vienlīdzīgas tiesības”.* Savukārt *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktā noteikts, ka „*līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām”.*

Attiecībā uz *Sabiedrības Vēstulē* apgalvoto, ka „*Pirms Līguma noslēgšanas ar Patērētāju tika apspriesti un saskaņoti Līguma 4.2.punkta noteikumi par līgumsodu. Patērētājs neizvirzīja nekādus iebildumus par līgumsoda apmēru un neizteica ne vēlmi, ne arī jebkādas priekšlikumus iekļaut Līgumā līgumsodus attiecībā uz Sabiedrības saistību neizpildi”* *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 *Sabiedrība PTAC* nav iesniegusi pierādījumus faktam, ka visi *Līguma* noteikumi ir tikuši ar *Patērētāju* apspriesti.

Ņemot vērā iepriekš minēto un to, ka *Līguma* 4.2.punkta noteikums paredz tikai *Sabiedrības* tiesības pieprasīt no *Patērētāja* līgumsodu starpniecības summas apmērā, kas ir LVL 2000,00, kā arī to, ka *Līgumā* nav paredzētas *Patērētāja* tiesības pieprasīt no *Sabiedrības* maksāt līgumsodu gadījumā, ja *Sabiedrība* neizpilda savas saistības, turklāt līgumsods *Patērētājam* ir jāmaksā arī tad, ja *Sabiedrība* nepilda savas saistības un tādēļ *Patērētājs* pats sameklē pircēju, pamatojoties uz *PTAL* 6.panta trešās daļas 4.punktu un 5.panta otrās daļas 5.punktu, *Līguma* 4.2.punkta noteikums ir atzīstams par netaisnīgu *Līguma* noteikumu un saskaņā ar *PTAL* 6.panta astotās daļas noteikumiem ir atzīstams par spēkā neesošu.

**4. Līguma 5.2.punkts** paredz, ka „*Visus strīdus, kas radušies šī līguma sakarā vai līguma neizpildes gadījumā puses vienojušās risināt Latvijas Republikas Hanzas Starptautiskajā šķīrējtiesā Kr.Barona ielā 94 viena šķīrējtiesneša sastāvā saskaņā ar šķīrējtiesas reglamentu”.*

Saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punktu „*par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas izslēdz vai kavē patērētāja tiesības vērsties patērētāju tiesību aizsardzības iestādēs vai tiesā, paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā”.* Profesors K.Torgāns ir norādījis, ka: „*ļaujot bez ceremonijām patērētājam uzspiest vienu šķīrējtiesnesi un ar to viņam atņemt 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 Comission On International Trade Rule, Arbitrion rules, Genaral Assembly Resolution 31/98), kas pārņemti daudzu Latvijas šķīrējtiesu reglamentos. Arī pastāvošā tiesu praksē (LR Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedums Lietā Nr.C30 5190 03 SKA-59; Administratīvās apgabaltiesas 2005.gada 30.septembra spriedumā Lietā Nr. C 30519003 AA 490-05/5) ir atzīts, ka ar patērētāju noslēgtā līgumā šķīrējtiesas klauzula ir netaisnīgs līguma noteikums un līdz ar to atzīstams par spēkā neesošu.

Attiecībā uz *Sabiedrības Vēstulē* norādīto, ka *Līguma* 5.2.punkts nevar tikt uztverts vai traktēts kā netaisnīgs līguma noteikums, jo tas vispār nav līguma noteikums, bet gan atsevišķs līgums starp *Sabiedrību* un *Patērētāju*, *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punktu līgumā iekļautā šķīrējtiesas klauzula,

t.sk. arī kā atsevišķs līgums) ir uzskatāma par netaisnīgu līguma noteikumu un, pamatojoties uz *PTAL* 6.panta astoto daļu, pēc *Patērētāja* prasības tā atzīstama par spēkā neesošu. Vienlaicīgi *PTAC* vērš uzmanību uz *Civilprocesa likuma* 490.panta pirmajā daļā noteikto, ka „*Šķīrējtiesas līgums ir šajā likumā noteiktajā kārtībā noslēgta vienošanās starp pusēm par strīda nodošanu izskatīšanai šķīrējtiesā*” un *Civilprocesa likuma* 492.panta pirmajā daļā noteikto, ka „*Šķīrējtiesas līgumu noslēdz rakstveidā. To kā atsevišķu noteikumu (šķīrējtiesas klauzulu) var ietvert jebkurā līgumā*”.

Savukārt attiecībā uz *Sabiedrības Vēstulē* norādīto, ka „*tiesu prakse atbilstoši Latvijas Republikas tiesību sistēmas principiem nekādā gadījumā nevar tikt uzskatīta par prioritāru attiecībā pret skaidri formulētām PTAL un Civilprocesa likuma normām*” *PTAC* norāda uz *APL* 6.pantā noteikto, ka „*Pastāvot vienādiem faktiskajiem un tiesiskajiem lietas apstākļiem, iestāde un tiesa pieņem vienādus lēmumus (..)*”, līdz ar to *PTAC* nepiekrīt *Sabiedrības* izteiktajam apgalvojumam, ka konkrētajā lietā *PTAC* nevar balstīties uz pastāvošo tiesu praksi.

Izvērtējot *Līguma* 5.2.punktā ietverto šķīrējtiesas klauzulu, *PTAC* secina, ka, paredzot strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā, tiek ierobežotas *Patērētāja* tiesības griezties tiesā, un tā ir uzskatāma par netaisnīgu. Tādējādi saskaņā ar *PTAL* 6.panta astoto daļu *Sabiedrības* un *Patērētāja* noslēgtajā *Līgumā* ietvertie netaisnīgie noteikumi pēc *Patērētāja* prasības atzīstami par spēkā neesošiem, bet līgums paliek spēkā, ja tas var pastāvēt arī turpmāk, kad izslēgti netaisnīgie līguma noteikumi. Ņemot vērā iepriekš minēto, *Līguma* 5.2.punktā iekļautais līguma noteikums ir netaisnīgs un atzīstams par spēkā neesošu un *Līgumā* būtu jāiekļauj noteikums, kas nodrošinātu patērētāju izvēles tiesības vērsties vispārējās jurisdikcijas tiesā.

Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 161.panta pirmo daļu, *PTAL* 1.panta trešo daļu, 3.panta 2.punktu, 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.pantu, *Civillikuma* 2389.pantu un, pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 4. un 6.punktu un astotās daļas 1.punktu, desmito daļu, **uzdod SIA „Konsultācijas Jums Nekustamie Īpašumi:**

- 1) pārtraukt pildīt netaisnīgos *Līguma* 4.2.punkta un 5.2.punkta noteikumus ar *Patērētāju*, kā arī pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Līguma* 4.2.punktā un 5.2.punktā ietvertais līguma noteikums, kurus *Sabiedrība* un patērētājs nav atsevišķi apsprieduši;
- 2) mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas grozīt tāda paša satura līguma noteikumus kā *Līguma* 4.2.punktā un 5.2.punktā ietvertais līguma noteikums patērētājiem piedāvātajos līguma projektos;
- 3) sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi pirms administratīvā akta lemjošajā daļā noteiktā izpildes termiņa beigām atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem.

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.

Direktores vietā  
direktores vietniece

(paraksts)

B.Liepiņa

(zīmogs)

(..)

IZRAKSTS PAREIZS