

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 „Roko un Partneri”
Reģ.Nr. 40003820097
Šķeltu ielā 14, Stopiņu nov.
Rīgas raj., LV-2121

(...)

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem
Rīgā

2008.gada 3.oktobrī

Nr.52-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada 4.jūnijā saņemts (...) pilnvarotā pārstāvja (...) iesniegums un (...) pilnvarotā pārstāvja (...) iesniegums (turpmāk – *Iesniegumi*) saistībā ar SIA „Roko un Partneri” (turpmāk – *Sabiedrība*) noslēgtajiem līgumiem par nekustamā īpašuma iegādi.

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

[1] *Iesniegumos* izteikts lūgums *PTAC* izvērtēt 2006.gada 14.novembrī noslēgtās Vienošanās par nekustamā īpašuma Rīgas raj., Stopiņu pag. zemes gabalā „Šķelti”, Šķeltu ielā 7-1 pirkumu un 2006.gada 14.novembrī noslēgtās Vienošanās par nekustamā īpašuma Rīgas raj., Stopiņu pag. zemes gabalā „Šķelti”, Šķeltu ielā 13-3 iegādi (turpmāk – *Vienošanās*), kā arī palīdzēt atzīt minētās *Vienošanās* par spēkā neesošām un atgriezt naudu.

[2] Sakarā ar saņemtajiem *Iesniegumiem* un *Vienošanos* noteikumu vērtējumu *PTAC* 2008.gada 19.jūnijā pieprasīja *Sabiedrībai* sniegt rakstveida paskaidrojumu, aicināja izteikt savu viedokli par *Vienošanos* noteikumu atbilstību normatīvo aktu noteikumiem, sniegt informāciju par veiktajām darbībām sakarā ar konstatēto netaisnīgo līguma noteikumu izslēgšanu vai grozīšanu, kā arī aicināja iesniegt pierādījumus *Vienošanos* noteikumu apspriešanas fakta konstatācijai.

[3] 2008.gada 8.jūlijā *PTAC* saņemtajā paskaidrojuma vēstulē (turpmāk – *Paskaidrojums*) *Sabiedrība* norāda, ka *Iesniegumos* nav apstrīdēts neviens *Vienošanos* punkts. Pēc *Sabiedrības* ieskata, pārstāvja (...) pārstāvētās personas vienkārši nevēlas pildīt no *Vienošanās* izrietošās saistības. *Sabiedrība* atzīst, ka gadījumā, ja tai būtu bijis zināms, ka (...) un (...) neapmierina kāds punkts, neskatoties uz to, ka iepriekš viss bija saskaņots, *Sabiedrība* būtu gatava izdarīt grozījumus šajās *Vienošanās* atbilstoši *PTAC* norādījumiem.

Sabiedrība vērs uzmanību uz to, ka netaisnīgu līguma noteikumu regulējums neattiecas uz līguma būtiskajām sastāvdaļām, kas parasti ir līguma priekšmets un

līguma summa. *Sabiedrība* uzsver, ka tikai tāpēc, ka kāds no līguma noteikumiem ir netaisnīgs, nenozīmē, ka viss līgums ir jāanulē. *Sabiedrība* uzskata, ka *Vienošanās* joprojām ir spēkā un to noteikumi ir saistoši. *Sabiedrība* uzskata, ka, parakstot *Vienošanās*, (...) un (...) pilnīgi apzinājās, ko un kāpēc dara.

[4] *PTAC* 2008.gada 9.jūlijā ierakstītā vēstulē Nr.21-04/5662-K-240, kā arī atkārtoti 2008.gada 1.augustā ierakstītā vēstulē Nr.21-04/6315-K240 lūdza (...) un (...) pārstāvim (...) attiecīgi līdz 2008.gada 23.jūlijam un līdz 2008.gada 14.augustam izteikt savu viedokli par *Paskaidrojumā* minēto un iespējamo vienošanos par *Vienošanos* grozījumiem *Sabiedrības* un (...) un *Sabiedrības* un (...) starpā, kā arī lūdza precizēt, uz kāda tiesiskā vai līgumiskā pamata (...) un (...) vēlas vienpusēji lauzt *Vienošanās*. Uz minētajiem *PTAC* lūgumiem pārstāvis (...) līdz šim brīdim nav sniedzis nekādu atbildi.

[5] Tāpat 2008.gada 4.septembrī ierakstītā vēstulē Nr.21-04/7215-K-240 *PTAC* lūdza pārstāvim (...) līdz 2008.gada 17.septembrim iesniegt dokumentu kopijas, kas apliecina to, kad un kādu naudas summu (priekšapmaksu) (...) un (...) ir pārskaitījuši *Sabiedrībai* sakarā ar noslēgtajām *Vienošanās*. Uz šo *PTAC* lūgumu līdz šim brīdim *PTAC* nav saņemta nekāda informācija.

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

1. Pircēji (...) un (...) ir uzskatāmi par patērētājiem (turpmāk – *Patērētāji*) *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) 1.panta 3.punkta izpratnē, savukārt *Sabiedrība* ir atzīstama par pārdevēju atbilstoši *PTAL* 1.panta 5.punktam, līdz ar to *Vienošanos* noteikumiem ir jāatbilst *PTAL* prasībām.

2. 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”. Tādējādi *PTAC* ir tiesīgs pieņemt lēmumu par netaisnīgiem un nevienlīdzīgiem līguma noteikumiem savas kompetences ietvaros.

3. Saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punkta noteikumiem „patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi”. 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”. Tātad atbilstoši *PTAL* 6.panta pirmās daļas noteikumiem *Sabiedrība* nedrīkst iekļaut netaisnīgus līguma noteikumus patērētājiem piedāvātajos līgumos un līgumu projektos. *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”.

4. Lai arī līgumu patērētājs ir parakstījis, tomēr *PTAL* ir paredzēti izņēmumi no vispārējiem līgumu slēgšanas noteikumiem. Lai konstatētu, vai attiecīgais

līguma noteikums ir apspriests, jāņem vērā *PTAL* 6.panta piektajā un septītajā daļā paredzētais. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta piektajā daļā noteikto „līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus”. Vistipiskākais šāda gadījuma piemērs ir tipveida jeb standartlīgums. Šāds viedoklis ir pamatots arī tiesību doktrīnā: „standartlīgumi per se tiek uzskatīti par neapspriežamiem, tāpēc standartnoteikumu piemērošanas gadījumā faktiski nav nekādas juridiskas iespējas izvairīties no Netaisnīgu līgumu direktīvas piemērošanas. Pat skaidri izteikts patērētāja apliecinājums, ka viņš ir iepazīstināts ar līguma standartnoteikumiem un vienojies par tiem neizslēdz direktīvas piemērošanu” (Zadraks G. „Direktīvas 93/13/EEK par netaisnīgiem noteikumiem patērētāju līgumos nepieciešamā reforma”// „Likums un Tiesības”, 2005. Nr.4, 103.lpp.). Patērētāju tiesību doktrīnā ir arī atzīts, ka „nevar runāt par individuāli apspriestiem noteikumiem, ja patērētājam izvēlei tika piedāvāti divi vai vairāki iepriekš noformulēti varianti. Ja ir dotas vairākas iespējas un patērētājs var izvēlēties vienu no tām, tas nozīmē, ka noteikumu nevar uzskatīt par apspriestu. Patērētājam ir jābūt iespējai piedāvāt savus noteikumus, kas komersantam ir jāizvērtē. Ja apspriešana ir tīri formāla, tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu šajā izpratnē.” (Zadraks G. „Direktīvas 93/13/EEK par netaisnīgiem noteikumiem patērētāju līgumos nepieciešamā reforma”// „Likums un Tiesības”, 2005. Nr.4, 104.lpp.).

Turklāt atbilstoši *PTAL* 6.panta sestajai daļai, „ja ir apspriesti atsevišķi līguma noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi”. 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 par apspriestiem līguma noteikumiem uzskatāmi līguma noteikumi, par kuriem līgumslēdzēji, savstarpēji tos apspriežot (savstarpēji apmainoties viedokļiem), ir vienojušies. Līdz ar to parakstīts līgums pats par sevi nav pietiekams pierādījums tam, ka līgumslēdzēji ir savstarpēji apsprieduši katru līguma noteikumu atsevišķi (sk. Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedums lietā Nr.C30519003 motīvu daļas 14.punktu).

Ņemot vērā lietā esošos materiālus, *PTAC* secina, ka *Sabiedrība* nav iesniegusi nekādus pierādījumus tam, ka *Vienošanos* noteikumi ir apspriesti *Sabiedrības* un *Patērētāju* starpā. Šajā sakarā *PTAC* ņem vērā to, ka, pieprasot sniegt paskaidrojumu saistībā ar *Iesniegumu* un *Vienošanos* noteikumu izvērtējumu, *PTAC* pieprasīja *Sabiedrībai* līdz 2008.gada 8.jūlijam iesniegt pierādījumus apspriešanas fakta konstatācijai, kas *PTAC* netika saņemti. Turklāt *PTAC* ņem vērā to, ka *Vienošanās* satur praktiski identiska satura līguma noteikumus, no kā secināms, ka *Sabiedrība Patērētājiem* ir piedāvājusi tipveida līguma noteikumus. Līdz ar to *PTAC* secina, ka *Vienošanos* noteikumi, izņemot *Vienošanos* būtiskās sastāvdaļas, ir līgumslēdzēju pušu neapspriesti.

Tāpat no lietas materiāliem secināms, ka *Patērētāji* nav izteikuši savu piekrišanu *Sabiedrības* ierosinājumam vienoties par *Vienošanos* noteikumu grozījumiem.

5. Izvērtējot *Vienošanos* noteikumus, *PTAC* konstatē, ka *Vienošanos* 3.3.apakšpunktā noteikts: „*Gadījumā, ja Pircējs neiegūst Dzīvokli īpašumā savas vainas dēļ sakarā ar to, ka nepilda šīs vienošanās noteikumus, Pārdevējs neatgriež Pircējam garantijas maksu un tiek atbrīvots no turpmākās saistību pildīšanas*”.

Saskaņā ar minēto *Vienošanos* noteikumu, pircējam jeb patērētājam nepildot savas saistības un tādējādi vienpusēji laužot līgumu, pārdevējs ir tiesīgs ieturēt patērētāja iemaksāto naudas summu garantijas maksas apmērā. Skatot šo *Vienošanos* noteikumu kontekstā ar pārējiem to noteikumiem, *PTAC* konstatē, ka *Vienošanos* saturā nav iekļauts noteikums, ka, ja attiecīgais līgums tiek laužts no pārdevēja puses, patērētājam ir tiesības saņemt ekvivalentu summu. *PTAC* secina, ka tādējādi pircējs tiek nostādīts neizdevīgākā stāvoklī salīdzinājumā ar pārdevēju un tas ir pretrunā ar labticīguma prasībām. *PTAC* norāda, 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.

Saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu par netaisnīgu līguma noteikumu ir uzskatāms noteikums, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, un saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punktu par netaisnīgu līguma noteikumu ir uzskatāms noteikums, kas atļauj pārdevējam paturēt patērētāja samaksāto summu, ja patērētājs atkāpjas no līguma, bet neparedz patērētājam tādu pašu iespēju, proti, saņemt ekvivalentu summu, ja pārdevējs atkāpjas no līguma.

Vadoties no augstāk minētā, *PTAC* atzīst, ka *Vienošanās* 3.3.apakšpunkta noteikums ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1. punktu (kontekstā ar 5.panta otrās daļas 5.punktu) un 10.punktu.

6. Attiecībā uz *Iesniegumā* izteikto lūgumu palīdzēt atzīt *Vienošanās* par spēkā neesošām un atgriezt *Patērētāju* iemaksātās naudas summas, *PTAC* vērš uzmanību uz to, ka saskaņā ar normatīvo regulējumu patērētāju tiesību aizsardzības jomā, proti, *PTAL* 30.panta noteikumiem, patērētājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no līguma, saņemot samaksāto priekšapmaksu un pieprasīt radīto zaudējumu atlīdzību tādā gadījumā, ja patērētājs nesaņem precīzi līgumā noteiktajā termiņā no patērētāja neatkarīgu apstākļu dēļ un patērētājs vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā, izņemot gadījumu, kad pārdevējs ir rakstveidā vienojies ar patērētāju par termiņa nokavējumu.

Ņemot vērā to, ka *Vienošanos* noteikumos līgumslēdzējas puses nav vienojušās par konkrētu preces (attiecīgā nekustamā īpašuma) nodošanas termiņu, *PTAC* secina, ka *PTAL* 30.panta noteikumi *Sabiedrības* un *Patērētāju* tiesiskajām attiecībām konkrētajā gadījumā nav piemērojami.

PTAC informē, ka saskaņā ar *PTAC* noteikto kompetenci *PTAC* nav tiesīgs dot saistošus norādījumus līgumslēdzējām pusēm attiecībā uz līgumos iekļautajiem

termiņiem. *PTAC* atzīmē, ka atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas noteikumiem, lai līguma noteikumu atzītu par netaisnīgu, tam ir jārada būtiska neatbilstība līgumā noteiktajās līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam, kā arī tam ir jābūt līgumslēdzēju pušu neapsprietam. *PTAC* norāda, ka līguma priekšmets (tai skaitā, saistību izpildes termiņi) un maksa ir pirkuma līguma būtiskās sastāvdaļas, par kurām principā līgumslēdzējam pusēm ir jāvienojas, un to taisnīgumu iespējams pārbaudīt tikai acīmredzami netaisnīgās situācijās. *PTAC* vērš uzmanību uz privātajās tiesībās pastāvošo privātās autonomijas principu, kura būtība ir tā, ka indivīdiem ir tiesības brīvi noteikt savstarpējās tiesiskās attiecības; savukārt iestāde privāttiesiskajās attiecībās ir tiesīga iejaukties tikai tad, ja tas ir noteikts ar normatīvo aktu un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Sakarā ar lūgumu atzīt *Vienošanās* par spēkā neesošām *PTAC* norāda, ka atbilstoši *PTAL* 6.panta astotās daļas noteikumiem par spēkā neesošiem ir atzīstami netaisnīgie līguma noteikumi, bet līgums paliek spēkā, ja tas var pastāvēt arī turpmāk, kad izslēgti netaisnīgie līguma noteikumi. Izvērtējot konkrēto gadījumu, secināms, ka *Vienošanās* var pastāvēt arī turpmāk, ja tiek atzīti par spēkā neesošiem augstāk konstatētie netaisnīgie līguma noteikumi. Vienlaikus *PTAC* vērš uzmanību uz *Civillikuma* noteikumiem par gribas īstumu, slēdzot tiesisku darījumu, un norāda, ka gadījumā, ja *Patērētāji* uzskata, ka, noslēdzot *Vienošanās*, viņu griba nebija radusies brīvi – bez maldības, viltus vai spaidiem – *Patērētājiem* ir tiesības vērsties tiesā ar prasību par konkrēto darījumu atzīšanu par spēkā neesošiem.

7. Ņemot vērā to, ka *PTAC* nav saņēmis no *Patērētāju* pilnvarotā pārstāvja (...) pieprasīto informāciju un apliecinājumus par *Patērētāju* iemaksātajām priekšapmaksu naudas summām *Vienošanos* ietvaros, *PTAC* nelemj par priekšapmaksu atmaksu *Patērētājiem*, pamatojoties uz netaisnīgo *Vienošanos* 3.3.apakšpunkta noteikumu.

Šajā sakarā *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *Administratīvā procesa likumu* (turpmāk – *APL*) iestādes pienākums ir objektīvi noskaidrot lietas apstākļus un nepieciešamības gadījumā vākt pierādījumus pēc savas iniciatīvas, kā arī dot administratīvā procesa dalībniekiem norādījumus un ieteikumus (objektīvās izmeklēšanas princips). *APL* 59.panta pirmā daļa nosaka, ka „pēc administratīvās lietas ierosināšanas iestāde iegūst informāciju, kas saskaņā ar normatīvajiem aktiem ir nepieciešama, lai pieņemtu attiecīgo lēmumu. Lai iegūtu nepieciešamo informāciju un panāktu tiesisku, taisnīgu un efektīvu lietas izskatīšanu, iestāde pēc iespējas dod administratīvā procesa dalībniekiem norādījumus un ieteikumus”. Savukārt *APL* 59.panta ceturtā daļa nosaka, ka „procesā dalībniekam ir pienākums iesniegt pierādījumus, kas ir viņa rīcībā, un paziņot iestādei par faktiem, kas viņam ir zināmi un konkrētajā lietā varētu būt būtiski”. Objektīvās izmeklēšanas princips nozīmē, ka valsts nevar tikai „gaidīt, ko persona spēs pierādīt”, ir nepieciešams noskaidrot objektīvo patiesību lietā, jo personai vienai pašai var būt apgrūtināti pierādīt savu subjektīvo publisko tiesību vai tiesisko interešu aizskārumu. Tomēr ir jāņem vērā tas, ka „dalībnieku līdzdarbība procesā kalpo galvenokārt viņu tiesību īstenošanai un aizsardzībai. Tā vienlaikus ir arī līdzeklis lietas apstākļu noskaidrošanai (dalībnieki lielākoties ir pat galvenie informācijas avoti). Tāpēc

līdzdarbība ir gan dalībnieku tiesība, gan pienākums” (Sk.: Kopp F. *Verwaltungsgerichtsordnung*. 10. Auflage. Munchen, 1994, S.11443 – 1144). Tas nozīmē, ka procesa dalībnieki lēmuma pieņemšanai nepieciešamo faktus konstatēšanā nevar palikt pasīvi. Dalībniekiem savu iespēju robežās ir jāpiedalās pierādījumu savākšanā (Sk.: Bērziņš M. *Objektīvās izmeklēšanas princips Administratīvā procesa likumā // Likums un Tiesības*, 2003, Nr.6 (46), 180.lpp.), jo praksē pietiekama faktus noskaidrošana bez pušu līdzdarbības nebūs iespējama (Sk.: Schmitt Glaeser W. *Verwaltungsprozessrecht*. 9., nebearbeitete Auflage. Heidelberg, C. F. Muller Verlag, 2004, S.9.).

Tātad, vadoties no augstāk minētā, *PTAC* norāda, ka *Patērētāju* pārstāvim bija tiesības un pienākums līdzdarboties administratīvajā procesā, sniedzot *PTAC* nepieciešamo informāciju un pierādījumus.

Vadoties no augstāk minētā un pamatojoties uz *PTAL* 3.panta 2.punktu, 5.panta otrās daļas 2., 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, 6.panta otro daļu, 6.panta trešās daļas 1., 10.punktu, 6.panta ceturto, piekto, sesto, septīto, astoto daļu, 25.panta ceturtais daļas 6.punktu, 25.panta astotās daļas 2.punktu, *PTAC* **uzdod** SIA „Roko un Partneri”:

- 1) pārtraukt pildīt netaisnīgo *Vienošanos* 3.3.apakšpunkta noteikumu ar *Patērētājiem*;
- 2) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Vienošanos* 3.3.apakšpunkta noteikumi, kurus SIA „Roko un Partneri” un patērētāji nav savstarpēji apsprieduši;
- 3) mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās brīža grozīt patērētājiem piedāvātajos līgumu projektos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Vienošanos* 3.3.apakšpunkta noteikums;
- 4) sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi pirms administratīvā akta lemjošās daļas 3.punktā noteiktā izpildes termiņa beigām atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem (tai skaitā iesniedzot pārstrādātos līguma 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, K.Valdemāra ielā 157.

Direktore

(paraksts)

B.Vītoļiņa

(zīmogs)

(...)

IZRAKSTS PAREIZS