

LATVIJAS REPUBLIKAS EKONOMIKAS MINISTRIJA
PATĒRĒTĀJU TIESĪBU AIZSARDZĪBAS CENTRS

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

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

(..)

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem

Rīgā

2009.gada 26.janvārī

Nr.5-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – PTAC) (..) saņemts (..) (turpmāk – Patērētājs) 2008.gada 16.septembra iesniegums (turpmāk – Iesniegums) saistībā ar SIA "Mazā Nometņu 16" (turpmāk – Sabiedrība) (..) gada (..) februārī noslēgto Dzīvokļa īpašuma pirkuma priekšlīgumu Nr.(..) (turpmāk – Līgums). Iesniegumā Patērētājs minējis, ka attiecīgais nekustamais īpašums nav nodots ekspluatācijā saskaņā ar Līguma nosacījumiem un tādējādi Sabiedrība ir pārkāpusi Līguma noteikumus. Iesniegumā izteikts lūgums izvērtēt Līguma noteikumus un palīdzēt Patērētājam saņemt atpakaļ iemaksāto drošības naudas maksājumu EUR 28017,15 apmērā.

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

1. (..) gada (..) februārī Patērētājs un Sabiedrība noslēdza Līgumu (priekšlīgumu), saskaņā ar kuru līdzīgi apņēmas noslēgt pirkuma līgumu, atbilstoši kam pārdevējs pārdos un nodos īpašumā pircējam, bet pircējs pirks un pieņems savā īpašumā līdz ar visiem piederumiem, tiesībām un pienākumiem dzīvokļa īpašumu, kas sastāv no atsevišķa dzīvokļa Nr.(..) ar kopējo aptuveno platību (pa dzīvokļa iekšējo perimetru bez iekšējām starpsienām, ieskaitot terases (terašu) platību 74,3m², vairāk vai mazāk cik izrādīsies pēc dzīvokļa inventarizācijas dokumentācijas izgatavošanas dzīvojamās ēkas Nr.(..), 4.stāvā.

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

Saskaņā ar Līguma 1.5.punkta noteikumiem „pārdevējs plāno uzbūvēt un nodot Dzīvojamo ēku ekspluatācijā līdz 2008.gada 01.augustam. Šajā punktā minētais

termiņš neattiecas uz teritorijas labiekārtošanas darbiem, kas tiek veikti valsts komisijas aktā par būves pieņemšanu ekspluatācijā norādītajā termiņā”.

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

2. Saskaņā ar Līguma 3.2.punktu Patērētājs samaksāja Sabiedrībai drošības naudu EUR 28017,15 apmērā (ko apliecina 2007.gada 23.februāra Maksājuma uzdevums), tādējādi vienojoties, ka drošības nauda kalpo kā nodrošinājums dzīvokļa īpašuma un autostāvietas pirkuma līguma parakstīšanai.

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

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

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

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

Sabiedrība norādījusi, ka arī pēc dzīvokļa īpašuma priekšlīguma noslēgšanas un līdz drošības naudas samaksai saskaņā ar priekšlīguma 5.3.punktu pircējam tika dota iespēja vēlreiz visu rūpīgi pārdomāt, iedziļināties pircēja jau parakstītajā un pie pircēja esošajā līguma tekstā un nosacījumos (ieskaitot priekšlīguma pielikumus). Pircējam bija iespēja 10 dienu laikā atkāpties no noslēgtā priekšlīguma, nesamaksājot drošības naudu, sakarā ar ko noslēgtais priekšlīgums būtu izbeidzies pats no sevis, kā to paredz priekšlīguma 5.3.punkta noteikums.

Sabiedrība uzskata, ka personu, kuras vērsušās PTAC, patiesā interese ir dzīvokļa īpašuma un pazemes autostāvietas pirkuma cenas samazinājums, jo vienlaicīgi minētās personas ir vērsušās ar iesniegumiem pie Sabiedrības, pieprasot pirkuma cenas

samazinājumu aptuveni divas reizes, kam Sabiedrība nevar piekrist. Sabiedrība paskaidro, ka tā būvniecības projekta realizācijai ir ņēmusi kredītu, sakarā ar ko Sabiedrības uzņemto kredītsaistību kopējā nodrošinātā prasījuma summa, par kādu nekustamais īpašums ir ieķīlāts, sasniedz (..) latu. Sabiedrība Paskaidrojumā arī norādījusi, ka iepriekš minētā apstākļa dēļ jautājumu par iespējamām vienošanām par drošības naudas atmaksu ar tiem pircējiem, kuri atsakās no pirkuma līguma slēgšanas un pieprasa atpakaļ drošības naudu, Sabiedrība plāno uzsākt risināt 2009.gada pirmajā pusē.

4. 2008.gada 23.decembrī PTAC nosūtīja Sabiedrībai vēstuli Nr.21-04/10430-E-470, kurā pieprasīja sniegt skaidrojumu par Līguma 5.4.punktā ietverto līgumsodu, norādot arī tā ekonomisko pamatojumu. Atbildi uz minēto vēstuli PTAC no Sabiedrības nav saņēmis.

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

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

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

6. Patērētājs atbilstoši *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – PTAL) 1.panta 3.punktam ir atzīstams par „*patērētāju*” - fizisko personu, kas izsaka vēlēšanos iegādāties precī nolūkam, kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību.

Savukārt Sabiedrība atbilstoši PTAL 1.panta 5.punktam ir atzīstama par „*pārdevēju*” — personu, kas savas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros piedāvā vai pārdod precī patērētājam.

7. Saskaņā ar PTAL 25.panta ceturtais daļas 6.punktu PTAC funkcijās ietilpst „*patērētāju tiesību ievērošanas uzraudzība līgumu projektos un līgumos, ko patērētāji slēdz ar ražotājiem, pārdevējiem vai pakalpojumu sniedzējiem, arī normatīvajos aktos paredzēto darbību veikšana, lai ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs grozītu līguma projektu vai pārtrauktu pildīt līguma noteikumus, ja līguma projektā vai noslēgtajā līgumā konstatēti netaisnīgi vai neskaidri noteikumi*”. Līdz ar to PTAC ir tiesīgs savas kompetences ietvaros izvērtēt Līguma noteikumu atbilstību patērētāju tiesību aizsardzības jomu reglamentējošo normatīvo aktu prasībām.

8. Saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas noteikumiem līguma noteikums, kuru līgumslēdzējas puses savstarpēji nav apspriedušas, ir netaisnīgs, ja tas pretēji labticīguma prasībām rada būtisku neatbilstību līgumā noteiktajās līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam. Atbilstoši PTAL 6.panta piektās daļas noteikumiem līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja

līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus. Saskaņā ar PTAL 6.panta sestās daļas noteikumiem, ja ir apspriesti līguma atsevišķi noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi.

PTAL 6.panta septītā daļa nosaka, ka „*Ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs apgalvo, ka līguma noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar patērētāju, viņa pienākums ir to pierādīt*”. Tādējādi PTAL 6.panta septītās daļas noteikumi uzliek pierādīšanas nastu pakalpojuma sniedzējam gadījumos, kad pastāv domstarpības par to, vai attiecīgie līguma noteikumi ir vai nav savstarpēji apspriesti.

PTAC vērš uzmanību, ka par apspriestiem līguma noteikumiem uzskatāmi līguma noteikumi, par kuriem līgumslēdzēji savstarpēji apspriežot (savstarpēji apmainoties viedokļiem) ir vienojušies. Līdz ar to parakstīts līgums pats par sevi nav pietiekams pierādījums tam, ka līgumslēdzēji savstarpēji apsprieda katru līguma noteikumu atsevišķi (skatīt, Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedums lietā Nr.C30519003 motīvu daļas 14.punktu). Līdz ar to par pietiekamu pierādījumu līguma apspriešanas faktam pats par sevi nevar kalpot konkrētā patērētāja paraksts līgumā.

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

Vērtējot Līgumu noteikumu apspriešanu, PTAC ņem vērā arī apstākli, ka Līgums ir uzskatāms par tipveida līgumu un ka Sabiedrība atbilstoši PTAL 6.panta septītajai daļai nav iesniegusi pierādījumus, kas pierādītu, ka Līgums ir savstarpēji apspriests ar Patērētāju. Līdz ar to, ievērojot *Administratīvā procesa likuma* 161.panta pirmās daļas noteikumus un PTAL 6.panta septītās daļas noteikumus, PTAC secina, ka Līgums ir neapspriests ar Patērētāju (izņemot Līguma būtiskās sastāvdaļas).

Vienlaicīgi PTAC vērš uzmanību, ka regulējums attiecībā uz netaisnīgiem līguma noteikumiem ir iekļauts, lai nepieļautu, ka kāda no līgumslēdzēju pusēm piespiestu otru pusi noslēgt līgumu, kura noteikumi atbilst tikai vienas līgumslēdzēju puses interesēm, otrai pusei atņemot tai nozīmīgas tiesības, tādējādi skarot patērētāju intereses.

9. Līguma 1.2.punkta noteikums paredz, ka „*Dzīvokļa platība var tikt koriģēta būvprojekta izmaiņu, faktisko būvdarbu veikšanas vai inventarizācijas uzmērīšanas rezultātā, tomēr ne vairāk kā par +/- 7% (septiņiem procentiem). Pircējs apņemas neizvirzīt nekādas pretenzijas vai prasības pret Pārdevēju par Pirkuma cenas samazināšanu vai zaudējuma atlīdzību šādas Dzīvokļa platības samazināšanās rezultātā. Ja Dzīvokļa platība mainās vairāk kā par iepriekšminētajiem +/-7% (septiņiem procentiem), Pirkuma cena tiek attiecīgi koriģēta ņemot vērā līguma 3.1.punktā pielīgto viena kvadrātmetra cenu*”.

Līguma 1.1.1.punktā ir noteikts, ka dzīvokļa Nr.69 kopējā aptuvenā platība (pa dzīvokļa iekšējo perimetru bez iekšējām starpsienām, ieskaitot terases (terašu) platību) ir 74,3m² (vairāk vai mazāk, cik izrādīsies pēc dzīvokļa inventarizācijas

dokumentācijas sagatavošanas). Saskaņā ar Līguma 3.1.punktu puses ir vienojušās, ka viss Līguma 1.1.punktā minētais dzīvokļa īpašums tiks pārdots pircējam par pirkuma cenu EUR 171 781,00, ieskaitot pievienotās vērtības nodokli.

No iepriekšminētajiem Līguma noteikumiem izriet, ka līgumslēdzējas puses ir vienojušās par konkrētu pirkuma maksu, proti, EUR 171 781,00, bet vienlaicīgi Līguma 1.2.punktā ir paredzēts, ka, slēdzot pirkuma līgumu, pirkuma maksa var mainīties (var tikt koriģēta). Tādējādi PTAC konstatē, ka Līguma 1.2.punkta un 3.1.punkta noteikumi ir savstarpēji pretrunīgi.

PTAC atzīmē, ka atbilstoši *Civillikuma* 2004.pantam vienošanās par pirkuma maksu ir būtiska un tātad 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 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. PTAC vērs uzmanību uz to, ka, mainoties dzīvokļa platībai, atbilstoši ir jāmainās arī pirkuma maksai (saskaņā ar Līguma 3.1.3.punktu viena dzīvokļa īpašuma kvadrātmetra pirkuma cena ir 2311,99 EUR/ m²). PTAC secina, ka no Līguma 1.2.punkta izriet, ka gadījumā, ja dzīvokļa kopējā platība tiek samazināta līdz 7%, tad pircējs nevar izvirzīt nekādas pretenzijas vai prasība pret pārdevēju par pirkuma cenas samazināšanu vai zaudējumu atlīdzību šādas dzīvokļu platības samazināšanas rezultātā. PTAC norāda, ka šāds līguma noteikums nostāda patērētāju kā dzīvokļa īpašuma pircēju neizdevīgā stāvoklī salīdzinājumā ar pārdevēju – Sabiedrību, jo šajā gadījumā tiek noteiktas priekšrocības Sabiedrībai kā pārdevējam saņemt konstantu samaksu par dzīvokļa īpašumu arī tad, ja dzīvokļa īpašuma platība tiek samazināta līdz 7%, taču patērētājam tiek noteikti ierobežojumi saistībā ar pretenziju vai prasību izvirzīšanu pret pārdevēju par pirkuma cenas samazināšanu vai zaudējumu atlīdzību šādas dzīvokļu platības samazināšanas rezultātā. Balstoties uz iepriekš minēto un pamatojoties uz PTAL 5.panta otrās daļas 3. un 5.punktu, 6.panta trešās daļas 1.punktu, Līguma 1.2.punkts daļā, kas paredz, ka „*pircējs apņemas neizvirzīt nekādas pretenzijas vai prasības pret Pārdevēju par Pirkuma cenas samazināšanu vai zaudējuma atlīdzību šādas Dzīvokļa platības samazināšanās rezultātā*”, ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

Attiecībā uz Līguma 1.2.punkta noteikumu, kas paredz, ka „*ja Dzīvokļa platība mainās vairāk par iepriekšminētajiem +/-7% (septiņiem procentiem), Pirkuma cena tiek attiecīgi koriģēta ņemot vērā līguma 3.1.punktā pielīgto viena kvadrātmetra cenu*”, PTAC norāda, ka no tā nav skaidri saprotams, kā izpaužas šādā gadījumā pirkuma cenas koriģēšana, piemēram, vai pirkuma cena tiek samazināta attiecīgi, ja dzīvokļa īpašuma platība tiek samazināta vairāk par 7%.

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, Līgumā patērētājam nav dotas šādas iespējas. Līdz ar to PTAC norāda, ka patērētājiem piedāvātajos līgumu projektos būtu jāveic grozījumi, iekļaujot noteikumus, kas paredzētu patērētājam iespēju atcelt līgumu, ja pirkuma galīgā cena ir pārmērīgi augsta.

10. Līguma 5.4.punkta noteikums paredz, ka *„Ja Pircējs atsakās no Pirkuma līguma (Pielikums Nr.3), līguma par Dzīvojamās ēkas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu (Pielikums Nr.7) un/vai Pazemes autostāvietas pirkuma līguma parakstīšanas (Pielikums Nr.5), tad šis Līgums tiks uzskatīts par izbeigtu pēc Pircēja iniciatīvas, un Pārdevējs patur saskaņā ar 3.2.punktu Pircēja iemaksāto Drošības naudu kā līgumsodu par Līguma izbeigšanu no Pircēja puses. Par Pircēja atteikumu parakstīt Pirkuma līgumu ir uzskatāms Pircēja rakstveida atteikums vai Pircēja neierašanās parakstīt Pirkuma līgumu šajā Līgumā noteiktajā kārtībā”*.

No iepriekš minētā noteikuma izriet, ka gadījumā, ja patērētājs (pircējs) atsakās no Pirkuma līguma, līguma par Dzīvojamās ēkas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu un/vai Pazemes autostāvietas pirkuma līguma parakstīšanas, tad Sabiedrība (pārdevējs) ir tiesīga paturēt patērētāja iemaksāto drošības naudu kā līgumsodu par Līguma izbeigšanu no patērētāja puses.

PTAC konstatē, ka saskaņā ar Līguma noteikumiem Sabiedrībai ir piešķirtas tiesības paturēt patērētāja iemaksāto drošības naudu kā līgumsodu gadījumā, ja patērētājs atkāpjas no Līguma, taču vienlaikus PTAC arī konstatē, ka Līgumā patērētājam nav paredzētas tādas pašas tiesības, proti, saņemt ekvivalentu summu, ja Sabiedrība atkāpjas no Līguma.

Saskaņā ar Līguma 5.2.punkta noteikumiem šādā gadījumā ir paredzēts, ka Sabiedrība tikai atmaksā patērētājam paša patērētāja iemaksāto drošības naudu, kas nav uzskatāma par ekvivalentu summu atbilstoši Līguma 5.4.punktā papildu paredzētajam līgumsodam – *„gadījumā, ja Pārdevējs nokavē šī Līguma 2.1.punktā noteikto termiņu vairāk par 120 (viens simts divdesmit) kalendārajām dienām un nav uzaicinājis Pircēju noslēgt Pirkuma līgumu vai arī nav ieradies uz Pirkuma līguma noslēgšanu saskaņā ar šī Līguma noteikumiem, Pircējam ir tiesības, par to rakstiski informējot Pārdevēju, izbeigt šo Līgumu, nosūtot Pārdevējam rakstveida paziņojumu ar ierakstītu vēstuli. Pārdevējam 10 (desmit) darba dienu laikā pēc šāda paziņojuma saņemšanas jāatgriež Pircējam samaksātā 3.2.punktā minētā Drošības nauda, ja tāda saņemta no Pircēja, pārskaitot to uz Pircēja norēķinu kontu Nr.LV21HABA0551002579936 a/s Hansabanka”*.

PTAL 6.panta trešās daļas 10.punkts nosaka, ka netaisnīgs līguma noteikums ir tāds, 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”*.

Nemot vērā augstāk minēto, PTAC norāda, ka Līguma 5.4.punkta noteikums daļā, kas paredz, ka *„un Pārdevējs patur saskaņā ar 3.2.punktu Pircēja iemaksāto Drošības naudu kā līgumsodu par Līguma izbeigšanu no Pircēja puses”*, saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu (kontekstā ar 5.panta otrās daļas 5.punktu) un 6.panta trešās daļas 10.punktu ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

(..)

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

Balstoties uz iepriekš minēto un pamatojoties uz PTAL 3.panta 2.punktu, 5.panta pirmo daļu, 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, 6.panta trešās daļas 1.punktu, 6.panta trešās daļas 5.punktu, 6.panta trešās daļas 10.punktu, 6.panta piekto daļu, 6.panta sesto daļu, 6.panta septīto daļu, 25.panta ceturtās daļas 6.punktu, 25.panta astotās daļas 1.punktu, APL 161.panta pirmo daļu, PTAC **uzdod:**

1. Sabiedrībai pārtraukt pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos šāda satura netaisnīgos līguma noteikumus (kurus līgumslēdzējpusēs nav savstarpēji apspriedušas) kā:
 - **Līguma 1.2.punkta noteikums daļā**, kas nosaka, ka: *„Pircējs apņemas neizvirzīt nekādas pretenzijas vai prasības pret Pārdevēju par Pirkuma cenas samazināšanu vai zaudējuma atlīdzību šādas Dzīvokļa platības samazināšanās rezultātā”*;
 - **Līguma 5.4.punkta noteikums daļā**, kas nosaka, ka: *„un Pārdevējs patur saskaņā ar 3.2.punktu Pircēja iemaksāto Drošības naudu kā līgumsodu par Līguma izbeigšanu no Pircēja puses”*.
2. Sabiedrībai **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās** dienas grozīt patērētājiem piedāvātajos līguma projektos šāda satura līguma noteikumus kā:
 - **Līguma 1.2.punkta noteikums daļā**, kas nosaka, ka: *„Pircējs apņemas neizvirzīt nekādas pretenzijas vai prasības pret Pārdevēju par Pirkuma cenas samazināšanu vai zaudējuma atlīdzību šādas Dzīvokļa platības samazināšanās rezultātā”*;
 - **Līguma 5.4.punkta noteikums daļā**, kas nosaka, ka: *„un Pārdevējs patur saskaņā ar 3.2.punktu Pircēja iemaksāto Drošības naudu kā līgumsodu par Līguma izbeigšanu no Pircēja puses”*.
3. Sabiedrībai sniegt informāciju PTAC par administratīvā akta izpildi pirms administratīvā akta lemjošās daļas 2.punktā noteiktā izpildes termiņa beigām atbilstoši PTAL 25.panta desmitās daļas noteikumiem (tai skaitā, iesniedzot pārstrādātos patērētājiem piedāvātos līgumu projektus).

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

Direktore (paraksts)

B. Vītoliņa

(zīmogs)

IZRAKSTS PAREIZS