

## IZRAKSTS

Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija  
Patērētāju tiesību aizsardzības centrs  
Elizabetes ielā 41/43, Rīgā, LV-1010, tālr. (+371)7220151, fakss (+371)7338024

19 . 08 . 2005 . Nr. 108 - 5269

(...)

**SIA "FAZENDA"**  
Artilērijas ielā 9,  
Jūrmala, LV - 2016

### Par lēmumu

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2005.gada 1.jūlijā saņemts (...) 2005.gada 29.jūnija iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*). *Iesniegumā PTAC* lūgts izvērtēt SIA "FAZENDA" patērētājiem piedāvāto nekustamā īpašuma pirkuma līguma projekta (turpmāk – *Līgums*) un nekustamā īpašuma pirkuma līguma priekšlīguma projekta (turpmāk – *Priekšlīgums*) atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likumam* (turpmāk – *PTAL*), kā arī uzlikt par pienākumu SIA "FAZENDA" pārtraukt pildīt *Līguma* 5.3., 5.4., 5.5., 6.1. apakšpunktus.

Sakarā ar *Iesniegumu PTAC* 2005.gada 8.jūlijā tika pieprasījis SIA "FAZENDA" skaidrojumu par *Priekšlīguma* un *Līguma* atbilstību *PTAL*.

2005.gada 14.jūlijā *PTAC* saņēma SIA "FAZENDA" 2005.gada 13.jūlija skaidrojumu (turpmāk – *Skaidrojums*) no kura izriet, ka SIA "FAZENDA" *Līgumā* un *Priekšlīgumā* iekļautos noteikumus vērtē kā atbilstošus *PTAL* noteiktajam.

*PTAC* norāda, ka sakarā ar *Iesniegumu* un saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 6.punktā noteiktajām *PTAC* tiesībām, *PTAC* ir veicis *Priekšlīguma* un *Līguma* izvērtēšanu savas kompetences robežās.

*Priekšlīguma* 5.2. apakšpunkts nosaka, ka "Ja pēc inventarizācijas lietas sastādīšanas *Nekustamā īpašuma, t.i., dzīvokļa Nr. .. platība atšķirsies no tehniskajā projektā minētās Nekustamā īpašuma, t.i., dzīvokļa Nr. .. platības, Nekustamā īpašuma pirkuma maksa nemainīsies*". No *Priekšlīguma* 5.2. apakšpunkta izriet, ka nekustamā īpašuma pirkuma maksa pēc inventarizācijas nemainītos arī tādā gadījumā, ja inventarizācijas lietas ietvaros konstatētā platība būtu mazāka par tehniskajā projektā paredzēto. Saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu *Līguma* 5.2. apakšpunkts ir pretrunā ar labticīguma prasībām. "*Labas ticības princips nozīmē to, ka katram savas subjektīvās tiesības jāīsteno un subjektīvās tiesības jāizpilda, ievērojot citu personu pamatotās intereses*" (*Balodis K. Labas ticības principa loma mūsdienu Latvijas civiltiesībās. Likums un Tiesības. 2002, Nr. 9.*). Tādējādi *Priekšlīguma* 5.2. apakšpunkts saskaņā ar *PTAL*

6.panta trešās daļas 1.punktu ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums, jo tas patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām.

*Priekšlīguma 6.4. apakšpunkts nosaka, ka "Pircējam ir tiesības lauzt šo Līgumu, par to rakstveidā informējot Pārdevēju 1 (vienu) mēnesi iepriekš. Šādā gadījumā Pircējs zaudē tiesības atprasīt no Pārdevēja pēdējam saskaņā ar šī Līguma 5.3.1. punktu samaksāto Pirkuma maksas daļu, kas sastāda LVL ..". PTAC norāda, ka Priekšlīguma 6.4. noteikumus nav pieļaujams attiecināt uz gadījumiem, ja pircējs lauž Priekšlīgumu SIA "FAZENDA" uzņemto saistību nepienācīgas pildīšanas dēļ. Tādējādi PTAC norāda, ka saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu nepieciešams grozīt pašreizējo Priekšlīguma 6.4. apakšpunkta redakciju, paredzot tajā, ka pircējs nezaudē Priekšlīguma 5.3.1. apakšpunktā paredzēto pirkuma maksas daļu, ja par pamatu Priekšlīguma laušanai ir bijusi SIA "FAZENDA" Priekšlīgumā paredzēto saistību nepienācīga izpilde. Līdz ar to Priekšlīguma 6.4. apakšpunkta pašreizējā redakcija saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu vērtējama kā netaisnīgs līguma noteikums.*

*Priekšlīguma 6.5. apakšpunkts nosaka, ka "Gadījumā, ja dzīvojamā māja Artilērijas ielā 9, Jūrmalā, netiek nodota ekspluatācijā šī Līguma 3.3. punktā paredzētajā termiņā un Pirkuma līgums Pārdevēja vainas dēļ netiek noslēgts 1 (viena) mēneša laikā pēc šī Līguma 3.3. punktā paredzētā termiņa, tad Pircējam ir tiesības saņemt no Pārdevēja kavējuma procentus 0,1% (nulle komats viens procents) apmērā no šī Līguma 5.3.1. punktā noteiktās un Pārdevējam samaksātās Pirkuma maksas daļas par katru kavējuma dienu, sākot ar 2005.gada 1.septembri". PTAC norāda, ka gadījumā, ja Priekšlīguma 6.5. apakšpunktā paredzētais termiņš – 2005.gada 1.septembris atšķiras no Priekšlīguma 3.3. apakšpunktā paredzētā termiņa līdz kuram nekustamais īpašums jānodod ekspluatācijā, tad saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu Priekšlīguma 6.5. apakšpunkts vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums, jo tas ierobežo SIA "FAZENDA" pienākumu pildīt Priekšlīgumā uzņemtās saistības, tās nepamatoti pakārtojot 2005.gada 1.septembra termiņam. Pašreizējā Priekšlīguma 3.3. apakšpunkta redakcija nosaka, ka "Pārdevējs apliecina, ka dzīvojamās mājas Artilērijas ielā 9, Jūrmalā, nodošanas ekspluatācijā termiņš ir 2005.gada vasarā". PTAC norāda, ka Priekšlīguma 3.3. apakšpunktā nepieciešams norādīt konkrētu nekustamā īpašuma nodošanas ekspluatācijā termiņu.*

*Līguma 1.2. apakšpunkts nosaka, ka "Noslēdzot šo pirkuma līgumu, PIRCĒJAM ir zināms pārdodamā NEKUISTAMĀ ĪPAŠUMA tiesiskais un faktiskais stāvoklis un PIRCĒJS, parakstot šo pirkuma līgumu, apliecina, ka šajā sakarā neizvirzīs nekādas pretenzijas pret PĀRDEVĒJU. Puses apliecina, ka, parakstot šo līgumu tās labi apzinās NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA vērtību un atsakās turpmāk celt viena pret otru prasības par līguma atcelšanu vai pirkuma maksas maiņu nesamērīgu zaudējumu dēļ". Līguma 1.2. apakšpunkts saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 3.punktu vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums, jo tajā paredzēts, ka patērētājs atsakās celt pret pārdevēju jebkāda veida pretenzijas, piemēram, sakarā ar iegādātā nekustamā īpašuma kvalitāti. Tādējādi Līguma 1.2. apakšpunktā tiek ierobežotas un kavētas patērētāja iespējas izmantot savas likumīgās prasījuma tiesības, gadījumā, ja pārdevējs nav izpildījis līgumsaistības*

vai tās izpildījis daļēji, kas nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī un pretēji labticīguma prasībām. Tādejādi *PTAC* norāda, ka *Līguma* 1.2. apakšpunktā nav ievērots līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības princips, jo labas ticības princips prasa, lai civiltiesisko attiecību dalībnieki rēķinātos viens ar otru un ņemtu vērā pretējās puses intereses.

*Līguma* 5.3. apakšpunkts nosaka, ka "*PIRCĒJS, parakstot šo līgumu, ar savu parakstu apliecina, ka piekrīt dzīvojamās mājas Artilērijas ielā 9, Jūrmalā, nedzīvojamo telpu, t.i., bēniņu un pagraba, vai to daļu atsavināšanai jebkuras citas personas labā. PIRCĒJS, parakstot šo līgumu, šajā sakarā atsakās celt jebkāda veida (tai skaitā finansiāla, materiāla utt.) iebildumus un pretenzijas, kā arī atsakās pretendēt uz jebkāda veida ienākumiem no šīm nedzīvojamajām telpām vai to daļas*". Kā izriet no likuma *Par dzīvokļa īpašumu* 1.panta pirmās daļas, tad "*Dzīvokļa īpašums daudzdzīvokļu mājā, kurā dzīvokļi pieder vairākiem īpašniekiem, ir katra īpašnieka atsevišķais īpašums kopā ar attiecīgo kopīpašuma domājamo daļu*". Savukārt likuma *Par dzīvokļa īpašumu* 3.panta pirmā daļa nosaka, ka "*Pie dzīvokļa īpašumiem piederošā kopīpašumā esošā daļa ir daudzdzīvokļu mājas daļa, kas sastāv no ārsienām, dzīvokli, neapdzīvojamo telpu vai mākslinieka darbnīcu atdalošām sienām, jumta, bēniņiem, kāpņu telpām, pagrabtelpām, kā arī logiem, durvīm, komunikācijām, iekārtām un citiem ar mājas ekspluatāciju funkcionāli nedalāmi saistītiem elementiem, kas nepieder pie dzīvokļa, neapdzīvojamās telpas vai mākslinieka darbnīcas, kā arī zemes gabals, ja tas nav citas fiziskās vai juridiskās personas īpašumā*". Tādejādi *PTAC* konstatē, ka *Līguma* 5.3. apakšpunkts, kurā paredzēts, ka persona atsakās no tai likumīgi pienākošās neapdzīvojamo telpu platības, uzskatāms ne tikai par līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principam neatbilstošu, bet arī saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu, par netaisnīgu līguma noteikumu. Papildus *PTAC* norāda, ka pašreizējā *Līguma* 5.3. apakšpunkta redakcija ir pretrunā ar *Līguma* 1.1. apakšpunktā noteikto līguma priekšmetu.

Sakarā ar iepriekšminēto un *Līguma* 5.3. apakšpunktu, arī *Līguma* 5.4. apakšpunkts, kas nosaka, ka "*Atsavinot sev piederošo NEKUSTAMO ĪPAŠUMU vai tā daļu, PIRCĒJAM ir pienākums attiecīgajā atsavinājuma līgumā noteikt, ka visiem NEKUSTAMĀ ĪPAŠUMA turpmākajiem īpašniekiem ir saistoša šī līguma 5.3. punktā noteiktā PIRCĒJA saistība*", vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu.

*Līguma* 5.5. apakšpunkts nosaka, ka "*PIRCĒJS apņemas ne vēlāk kā līdz ... noslēgt dzīvojamās mājas Artilērijas ielā 9, Jūrmalā, Apsaimniekošanas līgumu ar Pārdevēja norādīto apsaimniekošanas uzņēmumu pie nosacījuma, ka kopējās platības apsaimniekošanas maksa tiek noteikta ne vairāk kā LVL. par 1(vienu) kvadrātmētru*". *Līguma* 5.5. apakšpunkts paredz nekustamā īpašuma apsaimniekošanas līguma noslēgšanu ar SIA "FAZENDA" piedāvātu apsaimniekošanas uzņēmumu, tādejādi ierobežojot nekustamā īpašuma pircēja izvēli, piemēram, izvēties kādu citu nekustamā īpašuma apsaimniekotāju, kura sniegto pakalpojumu kvalitāte vai cena varētu būt vairāk atbilstoša konkrētā nekustamā īpašuma īpašnieku interesēm. Līdz ar to *Līguma* 5.5. apakšpunkts saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu vērtējams kā netaisnīgs līguma

noteikums, kas ierobežo nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības slēgt līgumus ar trešajām personām par nekustamā īpašuma apsaimniekošanu, tādejādi nonākot pretrunā ar *Civillikuma* 1.pantā noteikto labas ticības principu.

*Līguma* 6.2. apakšpunkts nosaka, ka "*Līguma slēdzēji apliecina, ka viņiem saprotams šī līguma saturs un nozīme, ka viņi atzīst līgumu par pareizu, abpusēji izdevīgu un vienlaicīgi paziņo, ka tas slēgts labprātīgi, bez viltus un spaidiem vienam pret otru, pilnībā un vispusīgi ievērojot abu pušu gribu un intereses. Līgums sastādīts un parakstīts .. eksemplāros, kam ir vienāds juridisks spēks*". Saskaņā ar *PTAL* 6.panta piektā daļā noteikto – līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā lēmuma noteikumus. Turklāt gan Eiropas Kopienas tiesas praksē, gan arī tiesību doktrīnā pastāv viedoklis, ka standartnoteikumi (tipveida līgumu noteikumi) vienmēr uzskatāmi par neapspriestiem, tādēļ standartnoteikumu piemērošanas gadījumā faktiski nav nekādas juridiskās iespējas izvairīties no *PTAL* (un tā noteikumos ietvertās direktīvas 93/13/EEK *Par netaisnīgiem līguma noteikumiem patērētāju līgumos*) piemērošanas. Ja apspriešana ir formāla, piemēram, personas paraksts līgumā, tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu *PTAL* izpratnē. SIA "FAZENDA" *Skaidrojumā* nav pierādījusi *Priekšlīguma* un *Līguma* noteikumu apspriešanas faktu un tādejādi *Priekšlīguma*, kā arī *Līguma* noteikumi uzskatāmi par neapspriestiem. Tādejādi *Līguma* 6.2. apakšpunkts saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešo daļu uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu.

Attiecībā uz *Priekšlīguma* 7.4. apakšpunktu un *Līguma* 6.1. apakšpunktu *PTAC* norāda, ka lai arī *Civilprocesa likuma* 491.pants neparedz īpašus noteikumus šķīrējtiesas līguma noslēgšanai, tomēr attiecībā pret *Civilprocesa likuma* 491.pantu *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punkts vērtējama kā speciāla norma, jo tā paredz tiesisko regulējumu šķīrējtiesas līgumam, kura viena no pusēm ir nosacīta ar atbilstību *PTAL* 1.panta 3.punktā ietvertajai „patērētāja” definīcijai. Šī iemesla dēļ un pamatojoties uz likuma *Par likumu un Saeimas, Valsts prezidenta un Ministru kabineta pieņemto aktu izsludināšanas, publicēšanas, spēkā stāšanās kārtību un spēkā esamību* 8.panta trešo daļu, *Līguma* 6.1. un *Priekšlīguma* 7.4. apakšpunktam ir jāatbilst *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punkta noteikumiem, kas nosaka, ka par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas "*izslēdz vai kavē patērētāja tiesības vērsties patērētāju tiesību aizsardzības iestādēs vai tiesā, paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā*". SIA "FAZENDA" atbilstoši *PTAL* 6.panta septītajai daļai nav pierādījusi, ka, vienojoties ar Janīnu Ezerlīci, notikusi *Līguma* 6.1. un *Priekšlīguma* 7.4. apakšpunktu apspriešana, jo par līguma apspriešanu nav uzskatāma līguma parakstīšana no patērētāja puses, tādējādi *Līguma* 6.1. un *Priekšlīguma* 7.4. apakšpunkti saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punktu vērtējami kā netaisnīgi līguma noteikumi.

Ņemot vērā augstāk minēto un pamatojoties uz *PTAL* 5.panta pirmo daļu, otrās daļas 1., 3., 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, otro daļu, trešās daļas 4.punktu, piekto daļu, 25.panta ceturtās daļas 6.punktu, *PTAC*

**pieprasa:**

1. SIA "FAZENDA" pārtraukt pildīt *Priekšlīguma* 5.2., 6.4., 6.5., 7.4. apakšpunktu noteikumus, kā arī *Līguma* 1.2., 5.3., 5.4., 5.5., 6.1., 6.2. apakšpunktu noteikumus, kas nostāda (...) savu tiesību aizsardzībai neizdevīgā stāvoklī;
2. SIA "FAZENDA" pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos ietvertos netaisnīgos *Priekšlīguma* 5.2., 6.4., 6.5., 7.4., kā arī *Līguma* 1.2., 5.3., 5.4., 5.5., 6.1., 6.2. apakšpunktus;
3. SIA "FAZENDA" grozīt patērētājiem piedāvātos līgumu projektus, grozot *Priekšlīguma* 5.2., 6.4., 6.5., 7.4. apakšpunktus, kā arī *Līguma* 1.2., 5.3., 5.4., 5.5., 6.1., 6.2. apakšpunktus.

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 var apstrīdēt Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātam.

Direktore

(paraksts)

B.Vītoliņa

IZRAKSTS PAREIZS

(...)