

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

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem
līguma noteikumiem

2005.gada 11.novembrī

Nr. 9 -lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2005.gada 17.oktobrī saņemts (...) 2005. gada 17.oktobra iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*), kā arī 2005.gada 3.novembra *Iesnieguma* papildinājums, kurā lūgta *PTAC* palīdzība konfliktsituācijas ar SIA „KTK PLUS” risināšanā, kā arī sniegta informācija par netaisnīgiem līguma noteikumiem starp SIA “KTK PLUS” un (...) 2004.gada 14.septembrī noslēgtajā līgumā par nekustamā īpašuma pārdošanu Nr. (...) (turpmāk – *Līgums*). Izvērtējot lietā esošos dokumentus, *PTAC*

konstatē:

No *Administratīvā procesa likuma* (turpmāk – *APL*) izriet, ka iestādei saistošs ir *APL* nostiprinātais objektīvās izmeklēšanas princips, kura ietvaros, saskaņā ar *APL* 62.pantu, iestādei lemjot par tāda administratīvā akta izdošanu, kurš varētu būt nelabvēlīgs adresātam vai trešajai personai, iestāde noskaidro un izvērtē adresāta vai trešās personas viedokli un argumentus šajā lietā.

Sakarā ar *Iesniegumā* minēto *PTAC* 2005.gada 31.oktobra vēstulē Nr. 1/06 – 6853 pieprasīja SIA „KTK PLUS” sniegt skaidrojumu par *Līguma* atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likumā* (turpmāk – *PTAL*) noteiktajam līdz 2005.gada 10.novembrim.

2005.gada 3.novembra *Iesnieguma* papildinājumā (...) izteikusi lūgumu *PTAC* sniegt atzinumu par *Līguma* 13.3. apakšpunkta saistošo raksturu, kā arī veikt citas darbības, lai novērstu līgumos, kas tika pievienoti *Iesniegumam*, konstatētos netaisnīgos līguma noteikumus. Sakarā ar (...) un SIA “KTK PLUS” starpā radušos konfliktsituāciju, kā arī sakarā ar to, ka *Līguma* 13.3. apakšpunkts paredz strīdu izskatīšanu tikai Latvijas Augstākajā šķīrējtiesā, *PTAC* ir pieņēmis lēmumu izvērtēt *Līguma* atbilstību *PTAL* iespējami īsākā termiņā, nesagaidot SIA „KTK PLUS” skaidrojumu, jo saskaņā ar *APL* 62.panta otrās daļas 3.punktu personas viedokļa un argumentu noskaidrošana nav nepieciešama, ja no gadījuma būtības izriet, ka personas viedokļa noskaidrošana nav adekvāta (ņemot vērā, ka pēc SIA „KTK PLUS” prasības pieteikuma Latvijas Augstākajā šķīrējtiesā ir uzsākts šķīrējtiesas process).

Sakarā ar *Līgumu* (...) saskaņā ar *PTAL* 1.panta 3.punktu uzskatāma par patērētāju, bet SIA “KTK PLUS” saskaņā ar *PTAL* 1.panta 4. un 5.punktu uzskatāms par pārdevēju. Līdz ar

to arī konkrētajā gadījumā uz līgumiskajam attiecībām starp SIA “KTK PLUS” un (...) attiecināmi *PTAL* noteikumi.

Saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 6.punkta noteikumiem *PTAC* noteiktajās funkcijās ietilpst ar patērētājiem slēgto līgumu un līgumu projektu uzraudzība. Līdz ar to *PTAC* ir tiesīgs izvērtēt ar (...) noslēgtā *Līguma* atbilstību *PTAL* prasībām.

Saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punkta noteikumiem patērētāju tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi un 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. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta ceturtās daļas noteikumiem, 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.

Lai arī *Līgumu* (...) ir parakstījusi, tomēr *PTAL* ir paredzēti izņēmumi no vispārējiem līgumu noslēgšanas noteikumiem: ka līguma netaisnīgs noteikums var tikt atcelts, ja tas nav ticis apspriests. Tikai līguma parakstīšana no patērētāja puses un informētība par līguma saturu nav uzskatāma par apspriešanu. No lietas apstākļiem neizriet, ka *Līguma* noteikumi tikuši apspriesti.

Līguma 6.1. apakšpunkts nosaka, ka „Pārdevējs dod Dzīvokļa īpašuma celtniecības darbiem 2 (divu) gadu kvalitātes garantiju, skaitot no Dzīvokļa īpašuma nodošanas – pieņemšanas akta parakstīšanas brīža (*Līguma* 3.2., 3.6. punkti)”.

Saskaņā ar *PTAL* 16.panta pirmo daļu "*Garantija ir ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja apliecinājums, ka prece vai pakalpojums, vai to sastāvdaļa noteiktu laiku saglabās lietošanas īpašības, drošumu un izpildījumu un ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs uzņemas papildu saistības, kas nav paredzētas šajā likumā un citos normatīvajos aktos*". Atbilstoši *PTAL* 16.panta otrajai daļai "*.Garantijā norāda, ka patērētājam ir noteiktas tiesības saskaņā ar normatīvajiem aktiem un ka garantija šīs tiesības neietekmē. Ja garantija neatbilst šiem noteikumiem, tas neietekmē garantijas derīgumu un patērētājs ir tiesīgs pieprasīt, lai garantija tiktu izpildīta*".

No *PTAL* 16.panta otrās daļas izriet, ka ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam ir tiesības pašam noteikt garantijas termiņu, ievērojot *PTAL* 16.panta ceturtās daļas noteikumus, ka pārdevējs nav tiesīgs samazināt ražotāja dotās garantijas apjomu un saīsināt tās termiņu. Savukārt no *PTAL* 16.panta pirmās daļas izriet, ka par garantiju uzskatāmas tikai tās saistības, ko pārdevējs, ražotājs vai pakalpojuma sniedzējs dotajā garantijas termiņā uzņemas papildus tam, ko patērētājs ir tiesīgs prasīt no pārdevēja, ražotāja vai pakalpojuma sniedzēja, atsaucoties uz *PTAL* (papildus uzņemas veikt darbības, pakalpojumus, ko neparedz *PTAL*). Konkrētajā gadījumā no *Līguma* 6.1. apakšpunkta izriet, ka SIA „KTK PLUS” ar konkrēto *Līguma* apakšpunktu nav uzņēmusies nekāda veida papildus saistības, kas nav paredzētas *PTAL* 28.pantā. Tādējādi par korektu nav uzskatāma pašreizējā apakšpunkta redakcija, kas varētu maldināt patērētājus.

Līguma 7.4. apakšpunkts nosaka, ka „Pircējam ir tiesības atteikties no šī *Līguma* tikai vienlaicīgi nodrošinot Pārdevēju ar jaunu pircēju (turpmāk tekstā – Jauns pircējs) savā vietā”.

PTAL 6.panta pirmā daļa nosaka, 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* 5.panta otrās daļas 4.punkts nosaka, ka līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie „*noteic, ka patērētājs atsakās no savām likumīgajām tiesībām*”. No *Līguma* 7.4. apakšpunkta izriet, ka gadījumā, ja potenciālais nekustamā īpašuma pircējs pieņem lēmumu neiegādāties nekustamo īpašumu, bet nodrošina SIA „KTK PLUS” ar jaunu nekustamā īpašuma pircēju, tad SIA „KTK PLUS” nepiemēro pircējam nekāda veida sankcijas sakarā ar līguma laušanu.

Tomēr *PTAC* norāda, ka pašreizējā *Līguma* 7.4. apakšpunkta redakcija, kurā kā obligāts nosacījums iekļauta jauna pircēja nodrošināšana, nav attiecināma, piemēram, uz gadījumiem, ja pircējs vēlas lauzt noslēgto līgumu sakarā ar SIA „KTK PLUS” pārdodamā nekustamā īpašuma neatbilstību līguma noteikumiem. Iepriekš minētajā gadījumā ar *Līguma* 7.4. apakšpunktu tiktu ierobežotas patērētāja likumīgās tiesības, kas izriet no *PTAL*. Līdz ar to saskaņā ar *PTAL* 6.panta pirmo daļu, trešās daļas 1.punktu *Līguma* 7.4. apakšpunkts vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

Līguma 13.3.apakšpunktā ir noteikts, ka „*Jebkurš strīds, nesaskaņa vai prasība, kas izriet no šī Līguma, kas skar to vai tā pārkāpšanu, izbeigšanu vai spēkā neesamību, tiks izšķirts Latvijas Augstākajā šķīrējtiesā, Rīgā, saskaņā ar šķīrējtiesas reglamentu viena šķīrējtiesneša sastāvā latviešu valodā*”.

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 citu Saeimas, Valsts prezidenta un Ministru kabineta pieņemto aktu izsludināšanas, publicēšanas, spēkā stāšanās kārtību un spēkā esamību* 8.panta trešo daļu, *Pirkuma līguma* un *Uzņēmuma līguma* 11.2.punktam ir jāatbilst *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punkta noteikumiem.

PTAL mērķis paredz papildus aizsardzību personām, kas atbilst *PTAL* 1.panta 3.punktā noteiktajai “patērētāja” definīcijai ņemot vērā to, ka patērētājs kā “vājākā līgumslēdzējpusē” var nebūt informēts par šķīrējtiesas procesu, tā izmaksām, kā arī to, ka šķīrējtiesas spriedums nav pārsūdzams. Arī Eiropas Padomes Direktīvas 93/13/EEK (1993.gada 5.aprīlis) par negodīgiem noteikumiem patērētāju līgumos, kuras noteikumi ieviesti *PTAL*, pielikuma, kurā uzskaitīti netaisnīgie līguma noteikumi, 1.punkta q apakšpunkts paredz, ka par netaisnīgiem atzīstami noteikumi, kuru mērķis vai sekas ir izslēgt vai kavēt patērētāja tiesības celt prasību tiesā vai izmantot jebkādus citus tiesiskās aizsardzības līdzekļus, jo īpaši, pieprasot patērētājam iesniegt sūdzības tikai šķīrējtiesā.

Iepriekš minēto apliecina arī līdzšinējā tiesu prakse - Administratīvās rajona tiesas 2005.gada 12.augusta spriedums lietā Nr.A42241705 (A2417-05/13) un Administratīvās apgabaltiesas 2005.gada 30.septembra spriedums lietā Nr. C 30519003 AA 490-05/5 par Patērētāju tiesību aizsardzības centra pieņemtajiem lēmumiem par šķīrējtiesas līgumiem. Vienlaikus jāatzīmē, ka savu vērtējumu par šķīrējtiesas klauzulas taisnīguma aspektiem ar

patērētāju noslēgtajos līgumos ir sniegusi arī Satversmes tiesa 2005.gada 17.janvāra spriedumu lietā Nr.2004 – 10 – 01 (secinājumu daļas 9.3.2.punkts).

Ņemot vērā iepriekš minēto *Līguma* 13.3. apakšpunkts saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punktu vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums, jo paredz iespēju strīdu izskatīšanai tikai šķīrējtiesā – Latvijas Augstākajā šķīrējtiesā, kas rada situāciju, ka patērētājam tiek izslēgtas tiesības vērsties vispārējās jurisdikcijas tiesā un patērētāju tiesību aizsardzības iestādēs. Savukārt, ietverot šādu līguma noteikumu ar (...) un citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos, SIA „KTK PLUS” saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punktu pieļāvisi patērētāju tiesību pārkāpumu.

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punktu, 5.panta otrās daļas 4.punktu, 6.panta pirmo daļu, trešās daļas 1. un 7.punktu, 16.panta pirmo daļu un otro daļu, 27.panta pirmo daļu un pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 6.punktu un astotās daļas 1.punktu un desmito daļu, Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

pieprasa:

1. pārtraukt pildīt netaisnīgo *Līguma* 13.3.apakšpunkta noteikumu un grozīt 6.1., 7.4. apakšpunktu redakcijas ar (...) noslēgtajā *Līgumā*, pārtraukt pildīt netaisnīgo *Līguma* 13.3. apakšpunkta noteikumu ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos, kā arī mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās brīža grozīt iepriekš minētos līguma noteikumus SIA „KTK PLUS” citiem patērētājiem piedāvātajos līgumu projektos;
2. sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi līdz 2005.gada 19.decembrim 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 var apstrīdēt Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātam, iesniedzot iesniegumu *PTAC*.

Direktore

(paraksts)

B.Vītoliņa

(zīmogs)

IZRAKSTS PAREIZS

(...)