



LATVIJAS REPUBLIKAS EKONOMIKAS MINISTRIJA  
**PATĒRĒTĀJU TIESĪBU AIZSARDZĪBAS CENTRS**

Brīvības ielā 55, Rīgā, LV - 1010 ♦ tālr. (+371) 67388624 ♦ fakss (+371) 67388634 ♦ e-pasts: ptac@ptac.gov.lv

Rīgā

**SIA "Pūces rezidence"**  
**Reģ. Nr.40103405902**  
**Ropažu ielā 10**  
**Rīgā, LV-1039**

**Lēmums**  
**patērētāju kolektīvo interešu pārkāpuma lietā**  
Rīgā

2013.gada 24.oktobrī

Nr.4 – pk

[1] Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – PTAC) 2012.gada 2.oktobrī saņemts personas iesniegums ar lūgumu izvērtēt starp iesniedzēju un Sabiedrību ar ierobežotu atbildību "PŪCES BIRZS" (turpmāk – *Pārdevējs*), kuras saistības pēc reorganizācijas pārņēma SIA "KAPITOL", reģ. Nr.40103411627, (turpmāk – *Sabiedrība 1*) un SIA "Pūces rezidence", reģ. Nr. 40103405902, (turpmāk – *Sabiedrība 2*) noslēgtā pirkuma līguma Nr.16/04-132 (turpmāk – *Līgums*) 4.2., 4.11. un 9.3.apakšpunktos ietvertu noteikumu atbilstību patērētāju tiesību aizsardzību regulējošo normatīvo aktu prasībām.

Lai pārbaudītu *Sabiedrības 1* un *Sabiedrības 2* patērētājiem piedāvāto līgumu atbilstību normatīvajos aktos noteiktajām prasībām, PTAC, pamatojoties uz PTAL 25.panta ceturto un septīto daļu, Ministru kabineta 2006.gada 1.augusta noteikumu Nr.632 „Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums” (turpmāk – *Nolikums*) 4.11., 4.13., 6.3. un 6.4.apakšpunktu, 2013.gada 9.janvārī nosūtīja *Sabiedrībai 1* un *Sabiedrībai 2* vēstuli Nr.21-04/239-L-94 (turpmāk – *Vēstule 1*), kurā cita starpā lūdza sniegt skaidrojumu par *Līguma* 4.2., 4.11. un 9.3.apakšpunktu piemērošanas kārtību attiecībā ar patērētājiem.

2013.gada 26.februārī PTAC saņēma *Sabiedrības 1* paskaidrojumu (turpmāk – *Paskaidrojumi 1*) un *Sabiedrības 2* paskaidrojumu (turpmāk – *Paskaidrojumi 2*), kā arī 2013.gada 18.martā saņēma *Sabiedrības 2* papildus paskaidrojumu (turpmāk – *Paskaidrojumi 3*).

[2] PTAC, izvērtējot lietā esošos materiālus, konstatē turpmāko:

[2.1] *Līguma* 4.2.apakšpunkts paredz: „*Nekustamais īpašums tiek pārdots Pircējam tādā faktiskajā stāvoklī, kādā tas ir uz šī līguma parakstīšanas brīdi. Pircējs, parakstot šo līgumu, apliecina, ka tam ir zināms Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Nr.2, un Dzīvokļa īpašuma un Pazemes autostāvvietas (tai skaitā lietošanā nodotās autonovietnes) atrašanās vieta, tehniskais un juridiskais stāvoklis. Pircējs apliecina, ka līdz šī līguma parakstīšanai ir*

iepazīnies dabā ar Nekustamo īpašumu un ir parakstījis Nekustamā īpašuma apsekošanas aktu. Pircējs apliecina, ka tas ir iepazīnies ar Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Nr.2 projektu [..]. Pircējs apliecina, ka celtniecības darbus tas ir pieņēmis un atzinis, ka Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Nr.2, un Dzīvokļa īpašuma un Pazemes autostāvvietas celtniecības darbi paveikti pilnībā un atbilstoši projektam, līdz ar to Pircējs atsakās celt jebkādas iebildumus par Nekustamā īpašuma varbūtējiem trūkumiem”;

[2.2] Līguma 4.11.apakšpunkts paredz: „Ņemot vērā to, ka Pārdevējs vienlaicīgi ir arī ģenerālužņēmējs Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Nr.2 celtniecībā, izpildītājiem būvdarbiem ir noteikts garantijas termiņš 24 (divdesmit četri) mēneši no datuma, kas ir norādīts Aktā par Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Nr.2 nodošanu ekspluatācijā. Pārdevējs uz sava rēķina novērsīs garantijas termiņā atklātos celtniecības defektus vai trūkumus”;

[2.3] Līguma 9.3.apakšpunkts paredz: „Līgums automātiski tiek uzskatīts par izbeigtu it kā tas vispār nebūtu ticis noslēgts, ja Pircējs vairāk kā 15 (piecpadsmit) dienas nokavē līguma 3.1.2.punktā noteiktās Pirkuma maksas daļas samaksu pilnā apmērā. Šādā gadījumā Pārdevējs patur sev Pircēja samaksāto 3.1.1.punktā norādīto naudas summu kā līgumsodu par Pircēja saistību neizpildi. Šādā gadījumā Līdzēji atsakās celt jebkādas pretenzijas un/vai prasības viena pret otru saistībā ar šādu līguma izbeigšanos un arī Pircējam netiks atlīdzināti vai kompensēti jebkādi Pircēja veiktie izdevumi vai ieguldījumi saistībā ar šī līguma noslēgšanu vai noteikto saistību izpildi (tajā skaitā arī ieguldījumus atsevišķā īpašuma iekšējās apdares darbos)”.

2013.gada 29.maijā PTAC, izvērtējot Līguma 4.2., 4.11. un 9.3.apakšpunktos ietverto noteikumu atbilstību patērētāju tiesību aizsardzību regulējošo normatīvo aktu prasībām un Paskaidrojumos 1, Paskaidrojumos 2 un Paskaidrojumos 3 minēto, secināja, ka minētie Līguma apakšpunkti satur netaisnīgus līguma noteikumus, kurus Sabiedrība 1 un Sabiedrība 2, ievērojot PTAL 6.panta pirmo daļu, nedrīkst piedāvāt patērētājiem, un nosūtīja Sabiedrībai 1 un Sabiedrībai 2 vēstuli Nr.21-04/3904-L-94 (turpmāk – Vēstule 2), kurā cita starpā aicināja Sabiedrību 1 un Sabiedrību 2 līdz 2013.gada 14.jūnijam pārskatīt Līguma noteikumus Vēstulē 2 norādītajā apjomā un novērst PTAC konstatētās neatbilstības, kā arī iesniegt rakstveida apņemšanos.

[3] 2013.gada 17.jūnijā PTAC saņēma Sabiedrības 1 2013.gada 12.jūnija paskaidrojumu (turpmāk – Paskaidrojumi 4), kam pievienotas 2006.gada 6.oktobra dzīvokļa un zemesgabala pirkuma priekšlīgums Nr.150 un 2008.gada 15.aprīļa vienošanās kopijas. Savukārt 2013.gada 20.jūnijā PTAC saņēma Sabiedrības 2 2013.gada 17.jūnija vēstuli, kurā norādīts, ka tā pilnībā pievienojas Sabiedrības 1 Paskaidrojumiem 4. 2013.gada 12.jūlijā PTAC saņēma Sabiedrības 1 2013.gada 10.jūlija rakstveida apņemšanos Nr.K13-07/01, ar kuru var iepazīties PTAC mājas lapas sadaļā Rakstveida apņemšanās.

No iesniegtajiem lietas materiāliem PTAC konstatēja, ka, lai gan Sabiedrība 2 pievienojas Sabiedrības 1 Paskaidrojumiem 4, tomēr Sabiedrība 2 nav iesniegusi PTAC rakstveida apņemšanos, turklāt Paskaidrojumi 4 un Sabiedrības 1 iesniegtā rakstveida apņemšanās nav attiecināmi uz Sabiedrību 2, jo Paskaidrojumos 4 Sabiedrība 1 pauž savu viedokli par Līguma 4.2., 4.11. un 9.3.apakšpunktu piemērošanas kārtību, kā arī, iesniedzot rakstveida apņemšanos, apņemas turpmāk līgumu projektos ar patērētājiem nepiemērot un neiekļaut Līguma 4.2., 4.11. un 9.3.apakšpunktos minētos noteikumus.

Ņemot vērā, ka līdz Vēstulē 2 noteiktajam termiņam Sabiedrība 2 neiesniedza PTAC rakstveida apņemšanos, PTAC 2013.gada 30.jūlijā nosūtīja Sabiedrībai 2 vēstuli Nr.21-04/5369-L-94 (turpmāk – Vēstule 3), kurā, atsaucoties uz Vēstules 1 [2], [3] un [4] sadaļās un Vēstules 2 [3] sadaļā jau minēto, un Paskaidrojumos 2 un Paskaidrojumos 3 minēto atkārtoti norādīja uz nepieciešamību pārskatīt Līguma noteikumus un novērst PTAC konstatētās neatbilstības, vienlaikus iesniedzot rakstveida apņemšanos.

PTAC nav saņēmis *Sabiedrības 2* atbildi un rakstveida apņemšanos *Vēstulē 3* noteiktajā termiņā, proti, līdz 2013.gada 16.augustam, kā arī *Sabiedrības 2* 2013.gada 17.jūnija vēstulē ietvertā informācija nav pietiekama, lai to uzskatītu par rakstveida apņemšanos, līdz ar to PTAC uzskata, ka *Sabiedrība* nav atzinusi savu vainu konstatētajā pārkāpumā atbilstoši PTAL 25.panta 8.<sup>2</sup> daļai un nav rakstveidā apņēmusies noteiktā termiņā novērst izdarīto pārkāpumu.

**PTAC, izvērtējot lietas materiālus, secina turpmāko:**

[4] PTAL 3.panta 2.punktā noteikts, ka patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi. Atbilstoši PTAL 6.panta pirmajai daļai ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādas līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu vienlīdzības principu, PTAL un citiem normatīvajiem aktiem. Saskaņā ar PTAL 6.panta trešo daļu līguma noteikumus, kurus līgumslēdzējas puses 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 piektajai daļai līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam līdz ar to nav bijusi iespēja ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus. *Sabiedrība*, iesniedzot PTAC dokumentus, nav iesniegusi pierādījumus, ka pirms *Līguma* noslēgšanas tā noteikumi starp līgumslēdzējām pusēm tiek savstarpēji apspriesti.

[4.1] *Līguma* 4.2.apakšpunkts paredz: „*Nekustamais īpašums tiek pārdots Pircējam tādā faktiskajā stāvoklī, kādā tas ir uz šī līguma parakstīšanas brīdi. Pircējs, parakstot šo līgumu, apliecina, ka tam ir zināms Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Nr.2, un Dzīvokļa īpašuma un Pazemes autostāvvietas (tai skaitā lietošanā nodotās autonomvietnes) atrašanās vieta, tehniskais un juridiskais stāvoklis. Pircējs apliecina, ka līdz šī līguma parakstīšanai ir iepazinies dabā ar Nekustamo īpašumu un ir parakstījis Nekustamā īpašuma apsekošanas aktu. Pircējs apliecina, ka tas ir iepazinies ar Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Nr.2 projektu [..]. Pircējs apliecina, ka celtniecības darbus tas ir pieņēmis un atzinis, ka Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Nr.2, un Dzīvokļa īpašuma un Pazemes autostāvvietas celtniecības darbi paveikti pilnībā un atbilstoši projektam, līdz ar to Pircējs atsakās celt jebkādas iebildumus par Nekustamā īpašuma varbūtējiem trūkumiem*”.

Par *Līguma* 4.2.apakšpunktu *Paskaidrojums 2 Sabiedrība 2* norādīja, ka pilnībā uzņemas atbildību par defektiem, kas radušies un pieteikti garantijas laikā, un proti divus gadus kopš dzīvokļa nodošanas konkrētajam pircējam. Šis noteikums esot ievērots gan *Pārdevēja* darbības laikā, gan pēc *Pārdevēja* reorganizācijas. *Sabiedrība 2* norāda, ka pēc *Pārdevēja* reorganizācijas ir noslēgusi 13 dzīvokļu pirkuma līgumus, kuros ir labota *Līguma* 4.2.apakšpunkta redakcija uz: „*Nekustamais īpašums tiek pārdots Pircējam tādā faktiskajā stāvoklī, kādā tas ir uz šī līguma parakstīšanas brīdi. Pircējs parakstot šo līgumu, apliecina, ka tam ir zināma Nekustamā īpašuma atrašanās vieta, vizuālais un juridiskais stāvoklis un tas ir iepazinies dabā ar Nekustamo īpašumu. Dzīvokļa īpašuma tehniskais stāvoklis noteikts Pielikumā Nr.3. „Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un dzīvokļa tehniskais apraksts (bez apdares)*”. Vienlaikus *Sabiedrība 2* paskaidroja, ka *Līguma* 4.2.apakšpunkts nekādā veidā nepasliktina vai nesašaurina patērētāja tiesības, jo iekļauts vien ar mērķi konstatēt, ka pircējs ir apskatījis dzīvokli pirms tā iegādes. Turklāt patērētājam ir zināms dzīvokļa tehniskais stāvoklis un juridiskais statuss, kā arī tas, ka dzīvoklis tiek pārdots noteiktā tehniskā stāvoklī, proti, bez apdares. *Sabiedrība 2* norādīja, ka *Līguma* 4.2.apakšpunkts pašreizējā redakcijā neliedz pircējam izmantot savas patērētāja tiesības garantijas laikā, tas ir, izteikt garantijas laikā radušās pretenzijas par dzīvokļa stāvokli, kā arī pieteikt attiecīgus prasījumus.

PTAC norāda, ka patērētājs var nebūt speciālists attiecīgajā jomā, lai pieņemtu kompetentu slēdzienu, piemēram, par dzīvokļa atbilstību *Līguma* noteikumiem, pie tam

patērētājs var nezināt par slēptajiem defektiem, kas var pastāvēt arī *Līguma* noslēgšanas brīdī. Līdz ar to *PTAC* uzskata, ka par esošajiem defektiem, ja tādi pastāvēja *Līguma* noslēgšanas brīdī (ja tie nav radušies lietošanas rezultātā), atbildība ir jāuzņemas *Pārdevējam, Sabiedrībai 1* un *Sabiedrībai 2*, arī tad, ja patērētājs uz *Līguma* noslēgšanas brīdi ir iepazinies ar nekustamā īpašuma (dzīvokļa īpašuma) faktisko stāvokli. Izņēmums no iepriekš minētā varētu būt situācija, kad patērētājs pirms līguma noslēgšanas ir saņēmis rakstveida brīdinājumu par preces – šajā gadījumā dzīvokļa īpašuma nepienācīgu kvalitāti (piemēram, konkrētiem defektiem), atbilstoši *PTAL* 14.panta trešās daļas noteikumiem, kas paredz: „*Prece vai pakalpojums nav uzskatāms par neatbilstošu līguma noteikumiem, ja pirms līguma slēgšanas patērētājs ir saņēmis rakstveida brīdinājumu par preces vai pakalpojuma nepienācīgu kvalitāti [..]*”. Tādējādi *PTAC* secina, ka *Līguma* 4.2.apakšpunktā noteiktais „*[..] Pircējs atsakās celt jebkādas iebildumus par Nekustamā īpašuma varbūtējiem trūkumiem*”, nostāda patērētāju savu likumīgo tiesību aizsardzībai neizdevīgā stāvoklī, jo atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 3.punktam šāds *Līguma* noteikums ierobežo vai izslēdz iespēju patērētājam izmantot savas likumīgās prasījuma tiesības gadījumā, kad ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nav izpildījis līgumsaistības vai ir tās izpildījis daļēji.

Ņemot vērā iepriekš minēto un *Līguma* 4.2.apakšpunktā paredzētos noteikumus, kas izslēdz iespēju patērētājam izmantot savas likumīgās prasījuma tiesības, *Līguma* 4.2.apakšpunkts daļā: „*Pircējs, parakstot šo līgumu, apliecina, ka tam ir zināms Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Nr.2, un Dzīvokļa īpašuma un Pazemes autostāvvietas (tai skaitā lietošanā nodotās autonomvietnes) atrašanās vieta, tehniskais un juridiskais stāvoklis*”, un daļā: „*Pircējs apliecina, ka celtniecības darbus tas ir pieņēmis un atzinis, ka Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Nr.2, un Dzīvokļa īpašuma un Pazemes autostāvvietas celtniecības darbi paveikti pilnībā un atbilstoši projektam, līdz ar to Pircējs atsakās celt jebkādas iebildumus par Nekustamā īpašuma varbūtējiem trūkumiem*”, saskaņā ar *PTAL* 27.panta pirmo daļu un 6.panta trešās daļas 3.punktu ir atzīstami par netaisnīgiem līguma noteikumiem un nav piemērojami attiecībās ar patērētājiem.

[4.2] *Līguma* 4.11.apakšpunkts paredz: „*Ņemot vērā to, ka Pārdevējs vienlaicīgi ir arī ģenerāluzņēmējs Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Nr.2 celtniecībā, izpildītajiem būvdarbiem ir noteikts garantijas termiņš 24 (divdesmit četri) mēneši no datuma, kas ir norādīts Aktā par Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Nr.2 nodošanu ekspluatācijā. Pārdevējs uz sava rēķina novērsīs garantijas termiņā atklātos celtniecības defektus vai trūkumus*”.

*PTAC* norāda, ka atbilstoši *PTAL* 27.panta pirmajai daļai patērētājam ir tiesības pieteikt prasījumu *Pārdevējam* vai pēc reorganizācijas *Sabiedrībai 1* un *Sabiedrībai 2* par preces neatbilstību līguma noteikumiem divu gadu laikā no preces iegādes dienas. Par preces iegādes dienu tiek uzskatīta diena, kad pārdevējs nodevis un patērētājs pieņēmis attiecīgo preci.

Attiecībā uz *Līguma* 4.11.apakšpunktā lietoto terminu „garantijas termiņš” *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 16.panta pirmās daļas redakciju, kas bija spēkā *Līguma* noslēgšanas dienā, proti, 2008.gada 16.aprīlī: „*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 garantija neietekmē normatīvajos aktos noteiktās patērētāja tiesības, no kā izriet, ka *Pārdevējs* nav tiesīgs ierobežot patērētāja prasījuma iesniegšanas termiņu un garantijas noteikšana *Līgumā* neietekmē patērētāja likumīgās tiesības.

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*, proti, papildus uzņemas veikt darbības, ko neparedz *PTAL*. Izskatāmajā gadījumā *PTAC* secina, ka *Pārdevējs* ar *Līguma* 4.11.apakšpunktu nav uzņēmies nekāda veida papildus saistības, kas nav paredzētas *PTAL* 27. un 28.pantā. Līdz ar to *PTAC* konstatē, ka *Līguma* 4.11.apakšpunktā lietotais termins „garantijas termiņš”, maldina patērētājus par normatīvajos aktos noteiktajām tiesībām, kuras *Līgumā* noteiktā garantija neietekmē.

Ievērojot teikto, patērētājs ir tiesīgs iesniegt prasījumu *Pārdevējam* vai pēc reorganizācijas *Sabiedrībai 1* un *Sabiedrībai 2* par preces neatbilstību *Līguma* noteikumiem (nekustamajā īpašumā konstatētajiem defektiem) divu gadu laikā no preces, šajā gadījumā nekustamā īpašuma iegādes dienas. Izskatāmajā gadījumā divu gadu prasījuma pieteikšanas termiņš skaitāms no dienas, kad pārdevējs nodevis un patērētājs pieņēmis nekustamo īpašumu, nevis no datuma, kas ir norādīts aktā par Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Nr.2 nodošanu ekspluatācijā, kā tas tiek norādīts *Līguma* 4.11.apakšpunktā.

*PTAC* konstatē, ka *Līguma* 4.11.apakšpunkts daļā: „[...] izpildītajiem būvdarbiem ir noteikts garantijas termiņš 24 (divdesmit četri) mēneši no datuma, kas ir norādīts Aktā par Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Nr.2 nodošanu ekspluatācijā”, saskaņā ar *PTAL* 27.panta pirmo daļu un 6.panta trešās daļas 3.punktu ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu, jo nosacījums: „[...] 24 mēneši no datuma, kas ir norādīts aktā par Daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Nr.2 nodošanu ekspluatācijā”, būtiski ierobežo patērētāja likumīgās tiesības vērsties pie *Pārdevēja* vai pēc reorganizācijas pie *Sabiedrības 1* un *Sabiedrības 2* ar prasījumu par preces neatbilstību līguma noteikumiem, jo *Līgumā* noteiktais garantijas termiņš beidzas ātrāk nekā *PTAL* noteiktais divu gadu prasījuma pieteikšanas termiņš, kas tiek aprēķināts no preces iegādes dienas. Vienlaikus *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta astoto daļu: „ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja un patērētāja noslēgtajā līgumā ietvertie netaisnīgie noteikumi nav spēkā no līguma noslēgšanas brīža, bet līgums paliek spēkā, ja tas var pastāvēt arī turpmāk, kad izslēgti netaisnīgie noteikumi”.

[4.3] *Līguma* 9.3.apakšpunkts paredz: „*Līgums* automātiski tiek uzskatīts par izbeigtu it kā tas vispār nebūtu ticis noslēgts, ja Pircējs vairāk kā 15 (piecpadsmit) dienas nokavē līguma 3.1.2.punktā noteiktās Pirkuma maksas daļas samaksu pilnā apmērā. Šādā gadījumā *Pārdevējs* patur sev Pircēja samaksāto 3.1.1.punktā norādīto naudas summu kā līgumsodu par Pircēja saistību neizpildi. Šādā gadījumā Līdzēji atsakās celt jebkādas pretenzijas un/vai prasības viena pret otru saistībā ar šādu līguma izbeigšanos un arī Pircējam netiks atlīdzināti vai kompensēti jebkādi Pircēja veiktie izdevumi vai ieguldījumi saistībā ar šī līguma noslēgšanu vai noteikto saistību izpildi (tajā skaitā arī ieguldījumus atsevišķā īpašuma iekšējās apdares darbos)”.

*Paskaidrojums 2* attiecībā uz *Līguma* 9.3.apakšpunktu *Sabiedrība 2* paskaidroja, ka šis *Līguma* apakšpunkts līdz šim attiecībā ar patērētājiem nav piemērots, tādēļ nav bijušas arī sūdzības par tā piemērošanu, kā arī *Sabiedrība 2* turpmāk ievēros *Vēstulē 1* norādīto, ka, iekļaujot šādu noteikumu līgumā, nepieciešams paredzēt šādas pašas tiesības arī patērētājam un piemēros šos noteikumus turpmākajos līgumos, un, ja būs nepieciešams, piemēros to arī attiecībā uz noslēgtajiem līgumiem, ja kāds pircējs izteiks vēlmi atkāpties no līguma. Turklāt *Sabiedrība 2* norāda, ka neviens pircējs līdz šim pēc pirkuma līguma noslēgšanas nav vēlējies izmantot tiesības atkāpties no pirkuma līguma, kā arī *Sabiedrības 2* ieskatā šādas tiesības būtisku defektu vai nepiegādes (nenodošanas) gadījumā patērētājam nodrošina *PTAL* un *Civillikums* (turpmāk – *CL*), kas šādā gadījumā liek pārdevējam segt arī visus pircēja zaudējumus, kā arī uzliek par pienākumu atmaksāt visu samaksāto pirkuma maksu. Vienlaikus *Sabiedrība 2* uzsver, ka pirkuma maksas neveikšana laikā ir būtisks līguma pārkāpums, un pārdevējam ir tiesības paredzēt sev atkāpšanās tiesības šī pircēja pienākuma neizpildes gadījumā, kas *Sabiedrības 2* ieskatā ir tikai godīgi.

*PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punkts nosaka, ka par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, 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. Turklāt *PTAC* norāda, ka *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punkts neietekmē *PTAL* 28.pantā noteiktās patērētāja tiesības, kā arī *CL* 2047.pantā paredzēto pārdevēja iespēju pielīgt sev tiesību atkāpties no pirkuma līguma, ja pircējs laikā nesamaksā pirkuma cenu. Ievērojot teikto, *Līguma* 9.3.apakšpunkta daļa: „Šādā gadījumā Pārdevējs patur sev Pircēja samaksāto 3.1.1.punktā norādīto naudas summu kā līgumsodu par Pircēja saistību neizpildi. Šādā gadījumā Līdzēji atsakās celt jebkādas pretenzijas un/vai prasības viena pret otru saistībā ar šādu līguma izbeigšanos un arī Pircējam netiks atlīdzināti vai kompensēti jebkādi Pircēja veiktie izdevumi vai ieguldījumi saistībā ar šī līguma noslēgšanu vai noteikto saistību izpildi (tajā skaitā arī ieguldījumus atsevišķā īpašuma iekšējās apdares darbos)”, atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punktam ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums, jo nosaka tikai *Pārdevēja* tiesības paturēt iepriekš saņemto priekšapmaksu, bet šādas tiesības neparedz arī patērētājam, ja *Pārdevējs* vienpusēji atkāpjas no *Līguma*. Ņemot vērā iepriekš minēto, *Līguma* 9.3.apakšpunktā ietvertais nosacījums: „Šādā gadījumā Pārdevējs patur sev Pircēja samaksāto 3.1.1.punktā norādīto naudas summu kā līgumsodu par Pircēja saistību neizpildi. Šādā gadījumā Līdzēji atsakās celt jebkādas pretenzijas un/vai prasības viena pret otru saistībā ar šādu līguma izbeigšanos un arī Pircējam netiks atlīdzināti vai kompensēti jebkādi Pircēja veiktie izdevumi vai ieguldījumi saistībā ar šī līguma noslēgšanu vai noteikto saistību izpildi (tajā skaitā arī ieguldījumus atsevišķā īpašuma iekšējās apdares darbos)”, ir izslēdzams no patērētājiem piedāvātajiem *Līgumiem* un nav piemērojams jau noslēgtajos *Līgumos*, jo, pamatojoties uz *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta trešās daļas 1.punktu un 10.punktu, *Līguma* 9.3.apakšpunkts ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu.

[5] Saskaņā ar *PTAL* 6.panta astotās daļas noteikumiem ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja un patērētāja noslēgtajā līgumā ietvertie netaisnīgie noteikumi nav spēkā no līguma noslēgšanas brīža, bet līgums paliek spēkā, ja tas var pastāvēt arī turpmāk, kad izslēgti netaisnīgie noteikumi. Atbilstoši *PTAL* 25.panta astotās daļas 2.punktam, 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 pārdevējam izbeigt pārkāpumu un veikt noteiktas darbības tā ietekmes novēršanai, nosakot termiņu šo darbību izpildei.

[6] Ņemot vērā iepriekš minēto, kā arī apstākli, ka *Sabiedrība 2* nav iesniegusi *Vēstulē 2* un *Vēstulē 3* norādīto rakstveida apņemšanos, apņemoties noteiktā termiņā novērst izdarīto pārkāpumu, *PTAC* saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 55.panta 2.punktu, 76.panta otro daļu, 161.panta pirmo daļu, *Valsts pārvaldes iekārtas likuma* 10.panta pirmo daļu, *PTAL* 1.panta 3. un 4.punktu, 3.panta 2.punktu, 5.pantu, 6.pantu, 25.panta trešo daļu, ceturtās daļas 6.punktu, astotās daļas 2.punktu, **uzdod *Sabiedrībai 2*:**

**1. pārtraukt pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda satura līguma noteikumus, kurus patērētājs un *Sabiedrība* nav savstarpēji apsprieduši, kā:**

- 1.1. *Līguma* 4.2.apakšpunktu šī lēmuma [4.1] sadaļā minētajā daļā;
- 1.2. *Līguma* 4.11.apakšpunktu šī lēmuma [4.2] sadaļā minētajā daļā;
- 1.3. *Līguma* 9.3.apakšpunktu šī lēmuma [4.3] sadaļā minētajā daļā.

**2. mēneša laikā no šī lēmuma spēkā stāšanās dienas grozīt patērētājiem piedāvātajos līgumu projektos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Līguma* 4.2., 4.11. un 9.3.apakšpunkts;**

**3. mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas sniegt informāciju PTAC par šī lēmuma [6] sadaļas (lemjotās daļas) 1. un 2.punkta izpildi atbilstoši PTAL 25.panta desmitās daļas noteikumiem (t.sk., iesniedzot pārstrādāto līguma projektu).**

Saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 70.panta pirmo daļu, 76.panta pirmo daļu, 79.panta pirmo daļu un *PTAL* 25.panta desmit prim daļu šī administratīvā akta adresāts to var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātam, iesniedzot pieteikumu Administratīvajā rajona tiesā.

Direktora vietā –  
direktora vietniece

(personiskais paraksts)

K.Riekstiņa

(..)

IZRAKSTS PAREIZS