



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 „Capital Park”
administratoram
Dainim Bergmanim
a.k.7, Babītes pagastā
Piņķos,
Rīgas rajonā, LV – 2107

SIA „Mezoprojekt”
Reģ.Nr.40003848133
Dzirnavu ielā 93
Rīgā, LV – 1011

kopija: SIA „Globe Invest”
Reģ.Nr.40003669260
Nometņu ielā 49
Rīgā, LV – 1002

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem
Rīgā

2009.gada 27.jūlijā

Nr.20-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk - *PTAC*) 2008.gada 29.septembrī saņemts (..) (turpmāk – *Patērētājs*) un (..) (turpmāk – *Patērētājs Nr.2*, abi kopā – *Patērētāji*) iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) par 2007.gada 24.aprīlī un 2007.gada 21.jūnijā noslēgtajiem dzīvokļa īpašuma pirkuma priekšlīgumiem Nr.M.Z.9-(..) un Nr.Z.16-(..) (turpmāk abi kopā – *Priekšlīgumi*) ar SIA „Capital park” un SIA „Mezoprojekt” (turpmāk – *Sabiedrības*), kuras uz pilnvarojuma pamata pārstāv SIA „Globe Invest” (turpmāk – *Pārstāvis*).

Iesniegumā izteikts lūgums *PTAC* izvērtēt *Priekšlīgumu* noteikumu atbilstību patērētāju tiesību aizsardzību regulējošo normatīvo aktu prasībām, uzlikt

Sabiedrībai par pienākumu pārtraukt pildīt netaisnīgos līguma noteikumus un atmaksāt iemaksātos avansa maksājumus.

PTAC, izvērtējot lietā esošos materiālus, **konstatē** sekojošo:

1. 2007.gada 24.aprīlī starp *Patērētāju* un *Sabiedrībām* tika noslēgts nekustamā īpašuma pirkuma priekšlīgums M.Z.9-(.).

Līguma mērķis ir pirkuma līguma noslēgšana nākotnē par dzīvokļa, kas 4 stāvu dzīvojamās mājas 3. stāva plānā apzīmēts kā dzīvoklis Nr.(.), ar kopējo platību (..)m² (turpmāk – *Dzīvoklis Nr.1*) iegādi Rīgas rajona, Mārupes pagasta, Mazā Zemturu ielā 9 (turpmāk – *Ēka Nr.1*) par pirkuma maksu EUR 99`135,00 (deviņdesmit deviņi tūkstoši viens simts trīsdesmit pieci eiro).

2. 2007.gada 21.jūnijā starp *Patērētāju Nr.2* un *Sabiedrībām* tika noslēgts nekustamā īpašuma pirkuma priekšlīgums Z.16-(.).

Līguma mērķis ir pirkuma līguma noslēgšana nākotnē par dzīvokļa, kas 4 stāvu dzīvojamās mājas 2. stāva plānā apzīmēts kā dzīvoklis Nr.(.), ar kopējo platību (..) m² (turpmāk – *Dzīvoklis Nr.2*, abi kopā - *Dzīvokļi*) iegādi Rīgas rajona, Mārupes pagasta, Zemturu ielā 16 (turpmāk – *Ēka Nr.2*) par pirkuma maksu EUR 99`135,56 (deviņdesmit deviņi tūkstoši viens simts trīsdesmit pieci eiro un 56 centi).

3. 2008.gada 6.martā *Patērētāja* nosūtīja *Sabiedrībām* lūgumu samazināt *Dzīvokļu* cenu, ņemot vērā, ka internetā pieejamajos sludinājumos *Ēkās* esošie dzīvokļi kompleksā „Zemturu nami” tiek piedāvāti pircējiem par zemākām cenām, nekā *Priekšlīgumos* noteiktā (turpmāk – *Pretenzija*).

4. 2008.gada 21.maijā SIA „Vest mark”, Reģ.Nr.40003785393, sniedza atbildi *Patērētājam*, norādot, ka *Prasībā* izteiktais lūgums netiek apmierināts un *Dzīvokļa Nr.1* iegādes cena paliek tāda kā norādīts *Priekšlīgumā Nr.1*.

5. 2008.gada 20.jūnijā *Pārstāvis* nosūtīja *Patērētājam* pirkuma līguma projektu, aicinot saskaņot laiku pirkuma līguma parakstīšanai.

6. 2008.gada 11.jūlijā *Pārstāvis* kā SIA „Vest mark”, Reģ.Nr.40003785393, pilnvarotais pārstāvis sniedza atbildi uz *Patērētājas Pretenziju*, norādot, ka ir nolēmuši piedāvāt atlaides *Dzīvokļa Nr.1* iegādei EUR 7`500.00 un *Dzīvokļa Nr.2* iegādei EUR 8`500 apmērā. Vienlaikus *Pārstāvis* uzaicina *Patērētāju* noslēgt pirkuma līgumus un nokārtot visus nepieciešamos dokumentus, kas saistīti ar *Dzīvokļu* iegādi.

7. 2008.gada 29.septembrī *PTAC* saņēma *Patērētāju Iesniegumu*.

8. *PTAC* izvērtēja *Iesniegumā* minētos apstākļus un 2008.gada 29.oktobrī ar vēstuli Nr.21-04/8759-M-506kol aicināja *Patērētāju* precizēt *Iesniegumu*, norādot informāciju, par kuru *Priekšlīgumu* punktu atbilstību normatīvajiem aktiem *Patērētājiem* ir radies strīds ar *Pārstāvi*.

9. 2008.gada 10.novembrī *PTAC* saņēma *Patērētāju* 2008.gada 8.novembra *Iesnieguma* papildinājumu (turpmāk – *Iesnieguma papildinājums*), kurā precizēti *Iesniegumā* minētie faktiskie apstākļi un izteikts lūgums izvērtēt *Priekšlīgumu* 3.3., 7.5. un 7.7.punktus.

10. *PTAC* izvērtēja *Iesnieguma papildinājumā* un tam pievienotajos materiālos minēto un 2008.gada 1.decembrī ar vēstuli Nr.21-04/9660-M-506kol pieprasīja *Pārstāvim* sniegt *PTAC* detalizētu rakstveida paskaidrojumu par *Iesniegumā* un *Iesnieguma papildinājumā* minētajiem apstākļiem, *Priekšlīgumu* 3.3., 7.5. un 7.7.punktos minēto noteikumu atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likumā* (turpmāk – *PTAL*) noteiktajām prasībām, kā arī sniegt informāciju un pierādījumus, ja *Pārstāvis* uzskata, ka noslēgto *Priekšlīgumu* noteikumi tika ar *Patērētājiem* apspriesti.

11. 2009.gada 6.janvārī *PTAC* saņēma *Pārstāvja* 2009.gada 5.janvāra atbildes vēstuli (turpmāk – *Atbildes vēstule*), kurā *Pārstāvis* norādīja, ka ir pilnvarots pārdot un kārtot visas formalitātes, kas saistītas ar dzīvokļu pārdošanu dzīvojamā kompleksā „Zemturū nami”, bet nav tiesīgs lemt, par kādu cenu pārdot dzīvokļus un par pirmo iemaksu atgriešanu vai neatgriešanu pircējam. *Pārstāvis* norādīja, ka detalizētus paskaidrojumus par *Iesniegumā* un *Iesnieguma papildinājumā* minētajiem apstākļiem var sniegt *Sabiedrības*.

12. Ievērojot *Atbildes vēstulē* minēto viedokli, *PTAC*, izvērtējot *Priekšlīgumu* noteikumus, 2009.gada 29.janvārī ar vēstuli Nr.21-04/723-M-506 (turpmāk – *Skaidrojuma pieprasījums*) informēja *Sabiedrības* par saņemto *Iesniegumu* un, pamatojoties uz *PTAL* 26.panta otrās daļas noteikumiem un MK 2006.gada 1.augusta noteikumu Nr.632 *Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums* 6.3. un 6.4.apakšpunktu, pieprasīja *Sabiedrībām* līdz 2009.gada 13.februārim sniegt *PTAC*:

1) detalizētu rakstveida paskaidrojumu par *Iesniegumā* un *Iesnieguma papildinājumā* minēto;

2) informāciju par to, kādas ir tiesiskās attiecības starp *Pārstāvi* un *Sabiedrībām*, iesniedzot savstarpējā pilnvarojuma kopiju;

3) skaidrojumu par iemesliem, sniedzot juridisku pamatojumu par savstarpējām attiecībām, kādēļ uz *Patērētāju* 2008.gada 6.marta iesniegumu par dzīvokļa īpašumu cenu pārskatīšanu 2008.gada 21.maijā atbildi sniedza SIA „Vest mark.” Papildus *PTAC* atzīmēja, ka *Patērētājiem* ar SIA „Vest mark” nav noslēgts neviens līgums.

Vienlaikus *PTAC* saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* (turpmāk – *APL*) 62.panta pirmās daļas noteikumiem aicināja *Sabiedrības* līdz augstāk minētajam datumam izteikt rakstiski savu viedokli *Priekšlīgumu* atbilstību *PTAL* un citu normatīvo aktu prasībām, kā arī aicināja *Sabiedrības* sniegt informāciju par veiktajām darbībām sakarā ar iepriekš konstatēto netaisnīgo līguma noteikumu izslēgšanu vai grozīšanu (t.i., patērētājiem piedāvāto līgumu projektu grozīšana, *PTAC* konstatēto netaisnīgo līguma noteikumu atzīšanu par spēkā neesošiem un pārtraukšana pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos).

13. 2009.gada 12.februārī *PTAC* saņēma *Sabiedrību* 2009.gada 12.februāra atbildes vēstules Nr.V-2009-02-01, kurās *Sabiedrības* norādīja, ka vēl nav saņēmušas visu informāciju no iepriekšējās uzņēmumu vadības, kas saistīta ar *Iesniegumā* un *Iesnieguma papildinājumā* minēto, līdz ar to detalizēta atbilde tiks sniegta nekavējoties pēc šīs informācijas saņemšanas, bet ne vēlāk kā līdz 2009.gada 27.februārim.

14. Ņemot vērā, ka *PTAC* pieprasīto informāciju līdz 2009.gada 15.martam nesaņēma, *PTAC* 2009.gada 16.martā ar vēstuli Nr.21-04/2008-G-9 atgādināja *Sabiedrībām*, ka *PTAC* līdz 2009.gada 13.martam nav saņēmis *PTAC* 2009.gada

29.janvāra vēstulē Nr.21-04/723-M-506kol pieprasīto informāciju un pieprasīja to iesniegt līdz 2009.gada 31.martam.

15. 2009.gada 15.aprīlī *PTAC*, nesaņemdamas atbildi uz *PTAC* 2009.gada 29.janvāra vēstuli Nr.21-04/723-M-506 un 2009.gada 16.marta vēstuli Nr.21-04/2008-G-9, ar vēstuli Nr.21-04/2868-G-9 atkārtoti pieprasīja *Sabiedrībām* līdz 2009.gada 29.aprīlim sniegt *PTAC* augstāk minētajās vēstulēs pieprasīto informāciju.

Vienlaikus *PTAC* brīdināja, ka gadījumā, ja *Sabiedrības* nesniegs *PTAC* pieprasīto informāciju noteiktajā laikā, iestāsies *Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa* (turpmāk – *LAPK*) 175.⁹ pantā noteiktā administratīvā atbildība, kurā noteikts, ka par personas rīcībā esošās informācijas nesniegšanu patērētāju tiesību aizsardzības uzraudzības iestādei pēc tās pieprasījuma noteiktā termiņā un apjomā vai par nepatiesas informācijas sniegšanu, kā arī par uzraudzības iestādes likumīgo prasību nepildīšanu, *PTAC* ir tiesīgs juridiskajām personām piemērot naudas sodu līdz desmittūkstoš latiem.

16. Ņemot vērā, ka *PTAC* atbildes vēstules no *Sabiedrībām* pieprasītajos termiņos nesaņēma, *PTAC* normatīvajos aktos noteiktā kārtībā 2009.gada 15.maijā ar vēstuli Nr.21-04/3702-G-9 uzaicināja *Sabiedrības* uz administratīvā pārkāpuma protokola sastādīšanu, konstatējot, ka *Sabiedrības* ir pieļāvušas *LAPK* 175.⁹ pantā paredzēto administratīvo pārkāpumu.

17. 2009.gada 27.maijā plkst.12:00 *PTAC* normatīvajos aktos noteiktā kārtībā sastādīja administratīvā pārkāpuma protokolu SIA „Mezoprojekt”, sērija RA Nr.203329. Uz protokola sastādīšanu ne SIA „Mezoprojekt” atbildīgā amatpersona, ne pilnvarotais pārstāvis neieradās un par neierašanās iemesliem *PTAC* nepaziņoja, kaut arī par administratīvā pārkāpuma protokola sastādīšanas vietu un laiku tika savlaicīgi paziņots. Līdz ar to protokols tika sastādīts bez pārkāpēja klātbūtnes.

18. 2009.gada 27.maijā plkst.12:30 *PTAC* normatīvajos aktos noteiktā kārtībā sastādīja administratīvā pārkāpuma protokolu SIA „Capital park”, sērija RA Nr.203330. Uz protokola sastādīšanu ne SIA „Capital park” atbildīgā amatpersona, ne pilnvarotais pārstāvis neieradās un par neierašanās iemesliem *PTAC* nepaziņoja, kaut arī par administratīvā pārkāpuma protokola sastādīšanas vietu un laiku tika savlaicīgi paziņots. Līdz ar to protokols tika sastādīts bez pārkāpēja klātbūtnes.

19. 2009.gada 16.jūnijā *PTAC* normatīvajos aktos noteiktā kārtībā pieņēma lēmumu Nr.EO3-RIG-162, ar kuru nolēma uzlikt SIA „Capital park” naudas sodu LVL 300.00 apmērā par administratīvo pārkāpumu, kas paredzēts *LAPK* 175.⁹ pantā.

20. 2009.gada 17.jūnijā *PTAC* normatīvajos aktos noteiktā kārtībā pieņēma lēmumu Nr.EO3-RIG-161, ar kuru nolēma uzlikt SIA „Mezoprojekt” naudas sodu LVL 300.00 apmērā par administratīvo pārkāpumu, kas paredzēts *LAPK* 175.⁹ pantā.

PTAC kompetencē saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 4. un 6.punkta noteikumiem, ietilpst par patērētāju tiesību pārkāpumiem saņemto patērētāju iesniegumu izskatīšana, palīdzības sniegšana patērētājiem konfliktu risināšanā ar ražotājiem, pārdevējiem vai pakalpojumu sniedzējiem, kā arī patērētāju likumīgo

prasību izpildes pieprasīšana, un 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. Patērētāja tiesību pārkāpumi uzskaitīti *PTAL* 3.pantā. Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* savas kompetences ietvaros ir izvērtējis *Priekšlīgumu* noteikumus un, ņemot vērā *PTAC* rīcībā esošos lietas materiālus, **norāda:**

[1] (...) un (...) atbilstoši *PTAL* 1.panta 3.punktam ir atzīstami par patērētājiem – fiziskajām personām, kas izsaka vēlēšanos iegādāties precī nolūkam, kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību.

No lietas materiāliem izriet, ka *Sabiedrību* un *Patērētāju* starpā noslēgtie *Priekšlīgumi* ir priekšlīgumi ar mērķi noslēgt pirkuma līgumus nākotnē par *Dzīvokļa Nr.1* un *Dzīvokļa Nr.2* iegādi daudzdzīvokļu *Ēkās*, kuras nodošanai ekspluatācijā paredzēts konkrēts izpildes termiņš. Tādejādi *Sabiedrības* atbilstoši *Civillikuma* 1541.pantam *Priekšlīgumos* uzņēmušās konkrētus sagatavošanās darbus, lai prece kļūtu īstena, atbilstoša *Patērētāju* gribai un par to nākotnē būtu iespējams noslēgt pirkuma līgumu. Līdz ar to *Priekšlīgumi* ir pakļauti *PTAL* regulējumam un SIA „Capital park” un SIA „Mezoprojekt” atbilstoši *PTAL* 1.panta 5.punktam ir atzīstami par pārdevējiem – personām, kas savas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros piedāvā vai pārdod precī patērētājam. *PTAC* atzīmē, ka atbilstoši *PTAL* 1.panta 6.punktam par precī uzskatāma jebkura lieta, ko piedāvā vai pārdod patērētājam. No minētā punkta secināms, ka precei nav obligāti jāpastāv, lai to varētu piedāvāt patērētājam, bet pietiek ar to, ka saimnieciskās darbības veicējs apņemas šo lietu sagādāt.

[2] *PTAL* 6.panta piektā daļa nosaka, ka „*līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus*”.

Arī Eiropas Kopienų 1993.gada 5.aprīļa direktīvas Nr. 93/13/EEK Par netaisnīgiem līguma noteikumiem patērētāju līgumos (kuras normas ir iekļautas *PTAL*) 3.panta 2.punktā noteikts, ka nosacījums vienmēr uzskatāms par neapspriestu, ja tas ir bijis sagatavots jau iepriekš un patērētājam līdz ar to nav bijusi iespēja ietekmēt šā nosacījuma saturu, īpaši tas ir iepriekš formulētu tipveida līgumu kontekstā.

PTAL 6.panta sestajā daļā noteikts: „*Ja ir apspriesti līguma atsevišķi noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi.*”. Turklāt, lai konstatētu, vai attiecīgais līguma noteikums ir apspriests, ir jāņem vērā *PTAL* 6.panta piektajā un septītajā daļā noteiktais.

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 *PTAL* izpratnē pat skaidri izteikts patērētāja apliecinājums, ka viņš ir iepazīstināts ar līguma standartnoteikumiem un vienojies par tiem, neizslēdz direktīvas piemērošanu (skat. Zadraks G. Netaisnīgu noteikumu direktīvas reforma. Likums un Tiesības, 2005., 4). Ja apsprišana ir formāla

(piemēram, personas paraksts līgumā), tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu *PTAL* izpratnē.

Lai arī līgumu patērētājs ir parakstījis, tomēr *PTAL* ir paredzēti izņēmumi no vispārējiem līgumu noslēgšanas noteikumiem: netaisnīgs līguma noteikums var tikt atcelts, ja tas nav ticis apspriests. Tikai līguma parakstīšana no patērētāja puses un informētība par līguma saturu nav uzskatāma par apspriešanu.

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 spriedumu lietā Nr.C30519003, SKA-59 motīvu daļas 14.punktu).

PTAL 6.panta septītās daļas noteikumi uzliek pierādīšanas pienākumu pārdevējam gadījumos, kad pastāv domstarpības par to, vai attiecīgie līguma noteikumi ir vai nav savstarpēji apspriesti. Tādējādi *Sabiedrībām ir pienākums pierādīt, ka Priekšlīgumu noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar Patērētājiem.*

PTAC konstatē, ka *Sabiedrības nav sniegušas PTAC nekādu informāciju vai pierādījumus, kas apliecinātu Priekšlīgumu noteikumu savstarpēju apspriešanu ar Patērētājiem, kā to nosaka PTAL 6.panta septītās daļas noteikumi.* Līdz ar to *PTAC*, pamatojoties uz *APL* 161.panta pirmo daļu un *PTAL* 6.panta septīto daļu, izņemot *Priekšlīgumu* būtiskās sastāvdaļas, vērtē *Priekšlīgumu* noteikumus kā neapspriestus ar *Patērētājiem*.

Arī Eiropas Kopienų tiesa, analizējot Eiropas Padomes 1993.gada 5.aprīļa direktīvu 93/13/EEK *Par negodīgiem noteikumiem patērētāju līgumos*, ir norādījusi, ka: „*Aizsardzība, ko direktīva piešķir patērētājiem, attiecas arī uz gadījumiem, kad patērētājs, kurš ar pārdevēju vai piegādātāju ir noslēdzis līgumu, kurā ietverts negodīgs noteikums, nav atsaucies uz šī noteikuma negodīgo raksturu vai nu tādēļ, ka viņš nezina savas tiesības, vai tādēļ, ka no atsaukšanās uz tām viņu ir atturējuši izdevumi, ko radītu prasības izskatīšana tiesā*” (sk. Eiropas Kopienų Tiesas 2002.gada 21.novembra spriedumu lietā Cofidis SA pret Jean-Louis Fredout, C-473/00, 34.punktu).

[3] *PTAL* 6.panta pirmajā daļā noteikts, 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* 3.panta 2.punkts paredz to, ka patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi.

[4] ***Priekšlīgumu 1.4.punkts*** nosaka: „*Parakstot šo Līgumu puses apliecina, ka tās ir saskaņojušas šim Līgumam pievienoto Dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma projekta un Apsaimniekošanas līguma projekta tekstus, iebildumu nav un netiks celti nākotnē*”.

Priekšlīgumu 8.6.punkts nosaka: „*Parakstot šo līgumu pircējs un pārdevējs apliecina, ka viņi apsprieda katru līguma noteikumu atsevišķi, un, ka par katru šī līguma noteikumu viņi ir vienojušies savstarpēji apmainoties viedokļiem.*”

PTAC vērš uzmanību uz *PTAL* 6.panta septītā daļā noteikto, ka „*Ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs apgalvo, ka līguma noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar patērētāju, viņa pienākums ir to pierādīt*”. Līdz ar to *Priekšlīgumu* 1.4.punktā ietvertā atruna par Pirkuma līguma projekta un Apsaimniekošanas

līguma projekta tekstu saskaņošanu, kā arī *Priekšlīgumu* 8.6.punktā ietvertais apliecinājums par līguma noteikumu apspriešanu nav pietiekams pierādījums, kas apliecinātu, ka minēto līgumu noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar *Patērētājiem*.

PTAC atzīmē, ka augstāk minētie *Priekšlīgumu* punkti pēc būtības sniedz patērētājam nepatiesu informāciju par visu līgumu noteikumu apspriešanu un līdz ar to rada priekšrocības pārdevējiem, ierobežo patērētāju, kā arī nostāda to neizdevīgā stāvoklī, nonākot pretrunā ar labticīguma prasībām, jo vidējam patērētājam nav un nevar būt skaidra šāda līguma noteikuma izraisītās sekas, kas ir tieši saistītas ar *PTAL* 6.panta trešo daļu.

Ievērojot augstāk minēto, *Priekšlīgumu* 1.4. un 8.6.punkti ir pretrunā ar *PTAL* noteikto un nav uzskatāmi par pierādījumiem līguma noteikumu apspriešanai *PTAL* izpratnē.

[5] ***Priekšlīgumu* 3.3.punkts** nosaka: „*Puses, pielīgstot pirkuma maksu, apliecina, ka viņas rīkojas saprātīgi, zinoši, ar aprēķinu, uzskata to par taisnīgu un pirkuma objekta patiesai tirgus vērtībai atbilstošu, tādēļ tās atsakās no Civillikuma 2042.pantā paredzētās tiesības prasīt pirkuma maksas pārskatīšanu vai pirkuma līguma atcelšanu pārmērīgu zaudējumu dēļ*”.

PTAC norāda, ka minētais punkts daļā: „*tādēļ tās atsakās no Civillikuma 2042.pantā paredzētās tiesības prasīt pirkuma maksas pārskatīšanu vai pirkuma līguma atcelšanu pārmērīgu zaudējumu dēļ*”, ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu atbilstoši *PTAL* 5.panta otrās daļas 4.punktam, kas nosaka, ka „*Līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie noteic, ka patērētājs atsakās no savām likumīgajām tiesībām*”. Līdz ar to minētais *Priekšlīgumu* punkts ir pretrunā ar *PTAL* 6.panta pirmo daļu, kā arī *PTAL* 5.panta otrās daļas 4.punktu kontekstā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas pirmo punktu un tādejādi daļā: „*tādēļ tās atsakās no Civillikuma 2042.pantā paredzētās tiesības prasīt pirkuma maksas pārskatīšanu vai pirkuma līguma atcelšanu pārmērīgu zaudējumu dēļ*”, atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

[6] ***Priekšlīgumu* 6.9.punkts** nosaka: „*Parakstot šo līgumu, pircējs atzīst pārdevēja neierobežotas tiesības būvēt ēkas un būves zemes gabalā līdz zemes gabala atdalīšanai un piesaistei mājai. Pircējs apņemas necelt nekādas pretenzijas un prasības pret pārdevēju, kas pamatotas ar ēku vai būvju būvniecību zemes gabalā, pircējs ar šī līguma parakstīšanu dod savu piekrišanu un nepieciešamos saskaņojumus jebkurai būvniecībai, kuru pārdevējs nolēmis veikt zemes gabalā.*”

PTAC vērs uzmanību, ka minētais *Priekšlīgumu* punkts nedrīkst ierobežot *Patērētāju* likumīgās tiesības, kas noteiktas *PTAL* 27.panta pirmajā daļā – „*Patērētājs ir tiesīgs pieteikt prasījumu ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam par preces vai pakalpojuma neatbilstību līguma noteikumiem divu gadu laikā no preces iegādes vai pakalpojuma saņemšanas dienas*”. Līdz ar to *Priekšlīgumu* 6.9.punktā būtu iekļaujama atruna, ka minētie *Priekšlīgumu* noteikumi neierobežo *Patērētāju* likumīgās tiesības, kas paredzētas *PTAL* 27.panta pirmajā daļā un citos normatīvajos aktos.

Vienlaikus *PTAC* atzīmē *PTAL* 6.panta otro daļu, kas nosaka, ka līguma noteikumi formulējami vienkāršā un saprotamā valodā. *PTAC* atzīmē, ka no *Priekšlīgumu* 6.9.punkta nav skaidrs, vai *Patērētāji* atsakās arī no savām likumīgajām tiesībām, piemēram, piedalīties sabiedriskajā apspriešanā. Ievērojot augstāk minēto, *PTAC* atzīmē, ka atsevišķos gadījumos *Priekšlīgumu* 6.9.punkts

var nonākt pretrunā arī ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 4.punktu un atzīts par netaisnīgu līguma noteikumu atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktam.

[7] **Priekšlīgumu 7.5.punkts** paredz: „*Gadījumā, ja pārdevējs izmanto savas šajā līgumā noteiktās tiesības vienpusējā kārtā atkāpties no šī līguma, pircējs maksā pārdevējam līgumsodu noligtā avansa apmērā, pārdevējam paturot pircēja iemaksāto avansu kā līgumsoda samaksu*”.

PTAC secina, ka no *Priekšlīgumu 7.5.punkta* noteikuma izriet, ka tikai vienai līgumslēdzējusei – *Sabiedrībām* – ir paredzētas tiesības paturēt *Patērētāju* samaksāto avansa summu kā līgumsodu, ja *Sabiedrības* izmanto tiesības vienpusēji atkāpties no *Priekšlīguma*. Savukārt *Patērētājiem Priekšlīgumos* nav paredzēta tāda pati iespēja, proti, saņemt ekvivalentu summu, ja *Patērētājs* vienpusēji atkāpjas no līguma *Sabiedrību* pieļauto pārkāpumu dēļ *Priekšlīgumos* noteiktajos gadījumos. *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 5.panta pirmās daļas noteikumiem „*Līgumos, ko patērētājs slēdz ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju, līgumslēdzējām pusēm ir vienlīdzīgas tiesības*”. Saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām. *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punktu 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.*” *PTAC* skaidro, lai arī konkrētajā situācijā *Sabiedrības* patur *Patērētāju* samaksāto avansu, ja no līguma atkāpjas *Sabiedrības* patērētāju pieļauto pārkāpumu dēļ, pēc būtības *Priekšlīguma 7.5.punkts* pārkāpj *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punktā noteikto, jo pieļauj *Sabiedrībām* paturēt patērētāja samaksāto summu par patērētāja pārkāpumiem, kā līgumsodu neparedzot vienlīdzīgu līgumsodu *Patērētājam* par līdzvērtīgiem *Sabiedrību* pieļautajiem *Priekšlīgumu* pārkāpumiem.

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta trešās daļas 1.punktu, 6.panta trešās daļas 10.punktu *Priekšlīgumu 7.5.punkts* ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu un nav piemērojams ar patērētājiem slēgtajos līgumos, ja vien patērētāji tam nav izteikuši īpašu piekrišanu.

[8] Ņemot vērā *Patērētāju* izteikto lūgumu sniegt palīdzību iemaksātā avansa atgūšanā konkrētā tiesiskajā situācijā, *PTAC* atzīmē, ka ir tiesīgs uzlikt adresātam atmaksāt iemaksāto avansu tikai *PTAL* 30.pantā noteiktajā gadījumā.

PTAL 30.pants nosaka: „*Ja patērētājs nesaņem precīzi līgumā noteiktajā termiņā vai ja pakalpojums no patērētāja neatkarīgu apstākļu dēļ nav izpildīts līgumā noteiktajā termiņā un patērētājs vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā, patērētājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no līguma, saņemt samaksāto priekšapmaksu un pieprasīt radīto zaudējumu atlīdzību, izņemot gadījumu, kad pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs ir rakstveidā vienojies ar patērētāju par termiņa nokavējumu.*” Tādejādi, lai iestātos *PTAL* 30.pantā noteiktās tiesiskās sekas, nepieciešams konstatēt gan nokavējumu, gan patērētāja intereses zudumu līguma izpildīšanā.

Ievērojot augstāk minēto, ņemot vērā konkrētās lietas apstākļus, *Sabiedrības* atbilstoši *Priekšlīgumu 1.1.punktam* bija apņēmušās nodot *Dzīvokļus* ekspluatācijā līdz 2008.gada septembrim. Ņemot vērā, ka *Ēka Nr.1* Mazā Zemturu ielā 9 un *Ēka Nr.2* Zemturu ielā 16 tika nodotas ekspluatācijā 2008.gada 2.aprīlī, kā to apliecina

akts Nr.08 00085 8076 „Par mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Mazā Zemturū ielā 9, Mārupes pagastā, zemes kadastra Nr.8076 007 1997 pieņemšanu ekspluatācijā” un akts Nr.08 00086 8076 „Par mazstāvu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Zemturū ielā 16, Mārupes pagastā, zemes kadastra Nr.8076 007 2012 pieņemšanu ekspluatācijā”, savukārt piedāvājumu noslēgt pirkuma līgumu Pārstāvis nosūtīja Patērētājam 2008.gada 20.jūnijā, PTAC konstatē, ka nepastāv PTAL 30.pantā noteiktie apstākļi un līdz ar to PTAC nav tiesiska pamata uzdot Sabiedrībām atmaksāt Patērētājas iemaksāto avansu.

Vienlaikus PTAC atzīmē Civilprocesa likuma 1.pantu, saskaņā ar kuru Patērētājiem ir tiesības uz savu aizskarto vai apstrīdēto civilo tiesību, vai ar likumu aizsargāto interešu aizsardzību tiesā. Tiesai pakļautās lietas izskata rajona (pilsētas tiesa), izņemot tās lietas, kuras saskaņā ar likumu izskata apgabaltiesa.

[10] PTAC vērš uzmanību uz to, ka 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.

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 8.pantu, 55.panta 1.punktu, 67.panta piekto daļu, 76.panta otro daļu, Valsts pārvaldes iekārtas likuma 10.panta pirmo daļu, Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 1.panta 3., 5. un 6.punktu, 3.panta 2.punktu, 5.panta pirmo daļu, 5.panta otrās daļas 1., 4 un 5.punktu, 6.panta pirmo, otro daļu, trešās daļas 1. un 10.punktu, 6.panta ceturto, piekto, sesto, septīto un astoto daļu, 30.pantu, pamatojoties uz PTAL 25.panta ceturtās daļas 4. un 6.punktu, 25.panta astotās daļas 2.punktu un 33.panta pirmo daļu, atbilstoši šajā administratīvajā aktā norādītajam, **PTAC, ievērojot, ka SIA „Capital park” ar Talsu rajona tiesas 2009.gada 1.jūnija lēmumu lietā Nr.C36042109 ir pasludināta par maksātnespējīgu, nolemj:**

1. noraidīt Patērētāju prasību par iemaksātā avansa atgriešanu saistībā ar noslēgtajiem Priekšlīgumiem.

2. uzdot SIA „Mezoprojekt” pārtraukt pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus, kurus patērētājs un Sabiedrība nav savstarpēji apsprieduši, kā:

2.1. Priekšlīguma 3.3.punktu daļā: „tādēļ tās atsakās no Civillikuma 2042.pantā paredzētās tiesības prasīt pirkuma maksas pārskatīšanu vai pirkuma līguma atcelšanu pārmērīgu zaudējumu dēļ”;

2.2. Priekšlīgumu 7.5.punktu.

3. uzdot SIA „Mezoprojekt” sniegt informāciju PTAC par administratīvā akta nolemjošās daļas 2.punktā noteikto tiesisko pienākumu izpildi mēneša laikā no administratīvā akta paziņošanas brīža adresātam, atbilstoši PTAL 25.panta desmitās daļas noteikumiem.

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 70.panta pirmo daļu, 76.panta pirmo daļu, 79.panta pirmo daļu un Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 25.panta 10.¹daļu šo administratīvo aktu adresāti var apstrīdēt Administratīvajā rajona tiesā

viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātiem, iesniedzot iesniegumu Administratīvajā rajona tiesā Antonijas ielā 6, Rīgā, LV-1010.

Direktore

(paraksts)

B.Vītoliņa

(zīmogs)

(..)

IZRAKSTS PAREIZS