

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 „Craft Property”
Reģ. Nr. 40003659008
K.Valdemāra iela 118 – 405
Rīga, LV – 1013

(...)

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem

Rīgā

2007.gada 4.oktobrī

Nr.42-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2007.gada 12.jūnijā saņemts (...) (turpmāk – *Patērētājs*) 2007.gada 5.jūnija iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) par starp *Patērētāju* un SIA „Craft Property” (turpmāk – *Sabiedrība*) 2006.gada 19.septembrī noslēgtu Pirkuma līgumu (turpmāk – *Līgums*). *Iesniegumā* lūgts saskaņā ar *Patērētāju tiesību aizsardzības likumu* (turpmāk – *PTAL*) atzīt par spēkā neesošu *Līguma* 6.13.punktu, kā arī izvērtēt pārējos *Līguma* noteikumus un gadījumā, ja tie ir uzskatāmi par netaisnīgiem, atzīt tos par spēkā neesošiem.

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

1. 2006.gada 11.maijā *Patērētājs* noslēdza ar *Sabiedrību* Priekšlīgumu par dzīvokļa iegādi (turpmāk – *Priekšlīgums*) (...) (turpmāk – *Dzīvoklis*).

2. 2006.gada 19.septembrī starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* tika noslēgts Pirkuma līgums (turpmāk – *Pirkuma līgums*) par *Dzīvokļa* iegādi.

3. *Patērētāja Iesniegumā* norādīts, ka 2006.gada 11.maija *Priekšlīguma* noteikumi nesaturēja šķērējtiesas klauzulu.

Tāpat *Iesniegumā* norādīts, ka *Pirkuma līguma* noteikumi ar *Patērētāju* netika apspriesti, *Patērētāja* lūgumi tika ignorēti, parakstīšanai tika iedots jau iepriekš sagatavots standarta līgums, *Patērētājam* nebija iespējams ietekmēt *Pirkuma līguma* saturu.

4. Pamatojoties uz *Patērētāja Iesniegumā* minēto, *PTAC* 2007.gada 27.jūnija vēstulē Nr.21-04/5006-Š-177 un atkārtoti 2007.gada 11.jūlija vēstulē Nr.21-04/5396-Š-177 un 2007.gada 26.jūlija ierakstītā vēstulē Nr.21-04/5839-Š-177 pieprasīja *Sabiedrībai* iesniegt rakstveida skaidrojumu par *Patērētāja Iesniegumā* minēto un *Pirkuma līguma* noteikumu atbilstību *PTAL* noteikumiem, sniegt informāciju par to, vai šādi līguma projekti tiek piedāvāti arī citām personām, kas atbilst *PTAL* 1.panta 3.punktā noteiktajai „patērētāja” definīcijai, pievienojot divu ar patērētājiem noslēgtu līgumu apliecinātas kopijas, kā arī citiem patērētājiem piedāvāto līguma projektu.

5. 2007.gada 9.augustā *PTAC* saņēma *Sabiedrības* 2007.gada 8.augusta atbildes vēstule Nr.07/07 (turpmāk – *Paskaidrojums*), kurā norādīts, ka „Parakstot 2006.gada

19.septembra Pirkuma līgumu (...) noteikti izteica savu gribu noslēgt līgumu Civillikuma 1428., 1431.pantu izpratnē”.

Paskaidrojumā apgalvots, ka „(...) nekad nav pieteicis pretenzijas vai prasījumus Sabiedrībai sakarā ar 2006.gada 19.septembra Pirkuma līguma 3.5. un 3.6.punktiem”.

Attiecībā uz Pirkuma līguma 6.4.punkta saturu Sabiedrība paskaidro, ka „Līgums ir savstarpēji izpildīts un Sabiedrība neizvirza pret Patērētāju attiecīgas pretenzijas vai prasījumus par līgumsoda samaksu, līdz ar ko Sabiedrībai nav iespējams iesniegt PTAC līgumā paredzētā līgumsoda ekonomisko pamatojumu Civillikuma 1717.panta izpratnē”.

Paskaidrojumā norādīts, ka pirkuma līgumu projekti individuālā kārtā, ļoti detalizēti tika apspriesti ar katru pircēju. Katram no viņiem, tai skaitā arī (...), bija iespēja piedāvāt savu tekstu, konsultēties ar saviem juristiem. Sabiedrība ņēma vērā pircēju vēlmes, un puses vienmēr atrada kompromisa variantu. Kā piemēru Sabiedrība min līgumus ar 6. un 16.dzīvokļa pircējiem, kuru līguma nosacījumi krasi atšķīrās. Sabiedrība atrunātās konfidencialitātes dēļ bez trešo personu piekrišanas nevar iesniegt citu līgumu tekstu.

Tāpat Sabiedrības Paskaidrojumā norādīts, ka Patērētājs kā pilntiesīga darījuma puse aktīvi piedalījās Pirkuma līguma teksta sastādīšanā, ar visiem nosacījumiem bija apmierināts. Abu darījuma pušu griba un savstarpēja sapratne ir izteikta Pirkuma līguma 6.9. un 6.10.punktos. Sabiedrība apgalvo, ka “Savu brīvprātīgo gribu (...) apliecināja vēlreiz, parakstot četru pušu vienošanos – starp Pircēju, Pārdevēju un divām bankām, - kura bija sastādīta uz pirkuma līguma pamata”.

6. 2007.gada 30.augusta vēstulē Nr.21-04/7001-Š-177 PTAC atkārtoti pieprasīja Sabiedrībai iesniegt PTAC izvērtēšanai divu ar patērētājiem noslēgtu līgumu apliecinātas kopijas, citiem patērētājiem piedāvāto līguma projektu, kā arī rakstveida paskaidrojumu par Pirkuma līguma 6.13.punkta atbilstību PTAL.

7. 2007.gada 14.septembrī PTAC saņemta Sabiedrības 2007.gada 11.septembra atbildes vēstule Nr.21-04/7001-š-177 (turpmāk – Vēstule), kurā norādīts, ka PTAL mērķis ir nodrošināt patērētājam iespēju īstenot un aizsargāt savas likumīgās tiesības, slēdzot līgumu ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju. Tādējādi Sabiedrība uzskata par nepamatotu PTAC pieprasījumu sniegt paskaidrojumus par izpildīta līguma nosacījumiem.

Vēstulē minēts, ka visi 2006.gada 19.septembra Pirkuma līguma punkti atbilst PTAL nosacījumiem un Sabiedrība nekad nav apstrīdējusi (...) tiesības pieteikt prasījumu tiesā (likumā noteiktajā kārtībā) par izpildīta līguma jebkura nosacījuma atzīšanu par spēkā neesošu.

Tāpat Sabiedrības Vēstulē minēts, ka attiecībā uz PTAC pieprasījumu piestādīt citus noslēgtos pirkuma līgumus, konsultējoties ar citu dzīvokļu īpašniekiem, ar kuriem tika noslēgti dzīvokļa pirkuma līgumi, Sabiedrība saņēma viņu atteikumu sniegt jebkurai trešajai personai informāciju par noslēgto pirkuma līguma saturu.

Izskatot lietā esošos materiālus, PTAC secina, ka (...) ir uzskatāms par patērētāju PTAL 1.panta 3.punkta izpratnē, līdz ar to noslēgtajam Pirkuma līgumam ir jāatbilst patērētāju tiesību aizsardzību reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem. Tādējādi, ņemot vērā to, ka Iesniegumā ir sniegta informācija par netaisnīga līguma noteikuma ietveršanu starp Patērētāju un Sabiedrību noslēgtajā Pirkuma līgumā un lūgts atzīt par spēkā neesošu Pirkuma līguma 6.13.punkta noteikumu par strīdu izšķiršanu Rīgas apgabala šķīrējtiesā, pamatojoties uz PTAL 25.panta ceturtās daļas 6.punkta

noteikumos paredzēto *PTAC* pienākumu uzraudzīt patērētāju tiesību ievērošanu līgumos, kurus patērētājs slēdz ar ražotājiem, pārdevējiem un pakalpojumu sniedzējiem, *PTAC* ir izvērtējis *Pirkuma līguma* noteikumu atbilstību *PTAL* prasībām:

1. 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* 3.panta 2.punktu *patērētāju tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi.*

Lai konstatētu, vai attiecīgais līguma noteikums ir apspriests, ir jāņem vērā *PTAL* 6.panta piektajā un septītajā daļā noteiktais. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta piektajā daļā teikto „*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/ECC *Par netaisnīgiem līguma noteikumiem patērētāju līgumos* (kuras normas ir iekļautas *PTAL*) 3.panta otrajā daļā teikts, 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.

Savukārt *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*).

Par apspriestiem līguma noteikumiem uzskatāmi līguma noteikumi, par kuriem līgumslēdzēji, savstarpēji apspriežoties (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 (skat., Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedumu lietā Nr.C30519003 motīvu daļas 14.punktu). Ja apspriešana ir formāla (piemēram, personas paraksts līgumā), tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu *PTAL* izpratnē.

Lai arī *Pirkuma līgumu* ar *Sabiedrību 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.

Attiecībā uz *Sabiedrības Paskaidrojuma* izteikto apgalvojumu, ka “*Patērētājs kā pilntiesīga darījuma puse aktīvi piedalījās Pirkuma līguma teksta sastādīšanā, ar visiem nosacījumiem bija apmierināts. Abu darījuma pušu griba un savstarpēja sapratne ir izteikta Pirkuma līguma 6.9. un 6.10.punktos. Savu brīvprātīgo gribu (...) apliecināja vēlreiz, parakstot četru pušu vienošanos – starp Pircēju, Pārdevēju un divām bankām, - kura bija sastādīta uz pirkuma līguma pamata*”, *PTAC* norāda, ka atbilstoši *Administratīvā procesa likuma* (turpmāk – *APL*) 161.panta pirmās daļas noteikumiem „*Administratīvā procesa dalībnieka paskaidrojumi, kas satur ziņas par faktiem, uz kuriem pamatoti viņa prasījumi vai iebildumi, atzīstami par pierādījumiem, ja tos apstiprina citi pārbaudīti un novērtēti pierādījumi.*” Konkrētajā gadījumā *Sabiedrība PTAC* nav iesniegusi pierādījumus faktam, ka visi *Pirkuma līguma*

noteikumi (t.sk., *Pirkuma līguma* 6.13., 1.3., 2.3., 3.5., 3.6., 3.9., 4.13., 6.4.)punkta noteikumi par strīdu izskatīšanu Rīgas apgabala šķīrējtiesā) ir tikuši ar *Patērētāju* apspriesti. *PTAC* norāda, ka 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. Tādējādi par pierādījumu *Pirkuma līguma* apspriešanas faktam nevar kalpot *Patērētāja* paraksts uz *Pirkuma līguma* un uz četru pušu starpbanku vienošanās.

Tāpat *PTAC* norāda, ka *PTAL* 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. *PTAL* 6.panta trešā daļa nosaka, ka „*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*”.

No lietas apstākļiem neizriet, kā arī *Sabiedrība* atbilstoši *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumiem nav iesniegusi pierādījumus par to, ka *Pirkuma līguma* noteikumi tikuši apspriesti ar *Patērētāju*. Tādējādi, ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* secina, ka *Pirkuma līguma* noteikumi ir uzskatāmi par neapspriestiem ar *Patērētāju*.

Ņemot vērā to, ka *Sabiedrība* *PTAC* nav sniegusi informāciju par to, vai šādi pirkuma līguma projekti tiek piedāvāti arī citām personām, kas atbilst *PTAL* 1.panta 3.punktā noteiktajai „patērētāja” definīcijai, kā arī, ņemot vērā *Sabiedrības* interneta mājas lapā www.craftproperty.lv pieejamo informāciju, ka dzīvokļi projektā (...), kur *Patērētājs* iegādājās *Dzīvokli*, vēl ir pieejami brīvi dzīvokļi, šāda satura pirkuma līguma projekti varētu tikt piedāvāti arī citiem patērētājiem.

2. Pirkuma līguma 6.13.punktā noteikts, ka „*Visas iespējamās domstarpības un strīdus, kas varētu rasties sakarā Līguma noslēgšanu, tā spēkā esamību un izpildīšanu, Līdzēji apņemas risināt pārrunu ceļā, bet gadījumā, ja Līdzēji nevienojas, tad jebkurš strīds, domstarpība vai prasība, kas izriet no šī Līguma, kas skar to, vai tā pārkāpšanu, izbeigšanu, spēkā neesamību, tiks galīgi izšķirti Rīgas apgabala šķīrējtiesā saskaņā ar Rīgas apgabala šķīrējtiesas Reglamentu viena šķīrējtiesneša sastāvā pēc prasītāja izvēles rakstveida procesā uz iesniegto dokumentu pamata latviešu valodā*”.

Saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punktu par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas „*izslēdz vai kavē patērētāja tiesības vērsties patērētāju tiesību aizsardzības iestādēs vai tiesā, paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā*”. Profesors K.Torgāns ir norādījis, ka: „*ļaujot bez ceremonijām patērētājam uzspiest vienu šķīrējtiesnesi un ar to viņam atņemot iespēju uz lietas izskatīšanu tiesā, tiek pārkāpts Patērētāju tiesību aizsardzības likums*” (K. Torgāns. *Šķīrējtiesas Latvijā: vajadzīgas radikālas pārmaiņas*. Jurista Vārds, 11.01.2005.). K. Torgāns skaidrojis, ka šķīrējtiesas process galvenokārt ir domāts strīdu izskatīšanai starp komersantiem, kas noteikts arī UNCITRAL noteikumos (United Nation Commission On International Trade Rule, Arbitration rules, General Assembly Resolution 31/98), kas pārņemti daudzu Latvijas šķīrējtiesu reglamentos. Arī pastāvošā tiesu praksē (LR Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedums Lietā Nr.C30 5190 03 SKA-59; Administratīvās apgabaltiesas 2005.gada 30.septembra spriedumā Lietā Nr. C 30519003 AA 490-05/5) ir atzīts, ka ar

patērētāju noslēgtā līgumā šķīrējtiesas klauzula ir netaisnīgs līguma noteikums un līdz ar to atzīstams par spēkā neesošu.

Izvērtējot *Pirkuma līguma* 6.13.punktā ietvertu šķīrējtiesas klauzulu, *PTAC* secina, ka, paredzot strīdu izskatīšanu šķīrējtiesā pēc prasītāja izvēles, tiek ierobežotas *Patērētāja* tiesības griezties tiesā, un tā ir uzskatāma par netaisnīgu. Tādējādi saskaņā ar *PTAL* 6.panta astoto daļu *Sabiedrības* un *Patērētāja* noslēgtajā *Pirkuma līgumā* ietvertie netaisnīgie noteikumi pēc patērētāja prasības atzīstami par spēkā neesošiem, bet *Pirkuma līgums* paliek spēkā, ja tas var pastāvēt arī turpmāk, kad izslēgti netaisnīgie līguma noteikumi. Ņemot vērā iepriekš minēto, *Pirkuma līguma* 6.13.punktā iekļautais noteikums ir netaisnīgs un atzīstams par spēkā neesošu un *Pirkuma līgumā* būtu jāiekļauj noteikums, kas nodrošinātu patērētāju izvēles tiesības vērsties vispārējās jurisdikcijas tiesā.

3. *Pirkuma līguma* 1.3.punktā noteiktais, ka „*Pircējs ar šo apliecina, ka ir iepazinies ar Dzīvokļa Īpašuma, Dzīvojamās mājas un Zemes gabala stāvokli dabā, tām piekrīt, un apņemas neizvirzīt šajā sakarā pret Pārdevēju nekādu pretenziju*” un *Pirkuma līguma* **3.9.punktā** noteiktais, ka „*Pārdevējs nav atbildīgs par jebkādiem zaudējumiem, kas Pircējam radušies sakarā ar kvalitātes trūkumiem, ja Pārdevējam nav iesniegta pretenzija augstāk aprakstītajā kārtībā, vai arī Pārdevējam nav nodrošināta iespēja apsekot trūkumus un novērst konstatētos trūkumus, vai arī Pircējs vai Nekustamā īpašuma pārvaldnieks pats novērsa šos trūkumus*” ir pretrunā ar *PTAL* 27.pantā noteikto, ka „*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 saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 3.punktā noteikto, ka „*Par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas 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, ieskaitot arī ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja prasījuma dzēšanu ar patērētāja pretprasījumu*”, augstākminētie *Pirkuma līguma* noteikums ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu, jo ierobežo *Patērētāja* tiesības pieteikt prasījumu par preces neatbilstību līguma noteikumiem, tādējādi *Pirkuma līguma* 1.3.punkts daļā, kas paredz, ka „*un apņemas neizvirzīt šajā sakarā pret Pārdevēju nekādu pretenziju*”, un 3.9.punkts ir atzīstami par spēkā neesošiem.

4. *Pirkuma līguma* 2.3.punkts paredz, ka „*Puses vienojas, ka gadījumā, ja Pircēja vainas dēļ šī līguma 2.2.2.punktā minēta četru pušu vienošanos par savstarpējiem norēķiniem ar A/S „Hansabanka”, Pircēju, Pārdevēju un Pircēja izvēlēto kredītiestādi, kurā tiks noteikta Atlikušās Pirkuma maksas daļas samaksas kārtība, netiks parakstīta šī līguma 2.2.2.punktā noteiktajā termiņā vai pircējs 3 (trīs) darba dienu laikā no šī līguma parakstīšanas dienas nepārskaitīja Pārdevējam Līguma 2.2.2.punktā minētajā norēķinu kārtībā starpību starp Atlikušo Pirkuma maksas daļu un piešķirtajiem kredīta līdzekļiem, vai Pircējs nav apmaksājis Līguma 2.6.punktā minētus izdevumus, Pārdevējam ir tiesības vienpusējā kārtībā lauzt šo līgumu, nosūtot Pircējam attiecīgo paziņojumu. Šajā gadījumā Pārdevējam ir tiesības paturēt daļu no Pircēja EUR 7446.52 apmērā un dzīvokļa rezervācijas maksu EUR 284.57 kā līgumsodu, kā arī šajā gadījumā Pārdevējam zūd pienākums atsavināt Pircējam Dzīvokļa īpašumu*”.

Pirkuma līguma 2.3.punkts paredz iespēju, ka Pirkuma līguma neizpildes gadījumā Sabiedrība patur Patērētāja iemaksāto daļu pirkuma maksas EUR 7446.52 apmērā un dzīvokļa rezervācijas maksu EUR 284.57 apmērā, kas ir pretrunā PTAL 6.panta trešās daļas 10.punktā noteiktajam, ka „par netaisnīgu līguma noteikumu uzskatāms tāds līguma noteikums, 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 Patērētājam Pirkuma līgumā nav paredzēta iespēja no Sabiedrības ekvivalentu naudas summu gadījumā, ja neizpilda Pirkuma līgumā noteikto. Ņemot vērā augstāk minēto, Pirkuma līguma 2.3.punkts daļā, kas paredz, ka „(..) Šajā gadījumā Pārdevējam ir tiesības paturēt daļu no Pircēja EUR 7446.52 apmērā un dzīvokļa rezervācijas maksu EUR 284.57 kā līgumsodu, kā arī šajā gadījumā Pārdevējam zūd pienākums atsavināt Pircējam Dzīvokļa īpašumu”, ir netaisnīgs līguma noteikums un atzīstams par spēkā neesošu.

5. Attiecībā uz *Pirkuma līguma 3.5.punktā* noteikto, ka „Pārdevējs sniedz Pircējam **2 (divu) gadu** kvalitātes garantiju, skaitot no 2006.gada 7.jūlija, kad Dzīvojamā māja tika nodota ekspluatācijā, tas ir, Dzīvojamās mājas un Dzīvokļa īpašuma būvdarbiem, kā arī Dzīvojamās mājas pieguļošas teritorijas labiekārtošanas darbiem. Šī garantija neattiecas uz Dzīvokļa īpašuma iekšējām starpsienām un iekšējo apdari, kuru Pircējs veicis patstāvīgi” un uz *Pirkuma līguma 3.6.punktā* noteikto, ka „**Garantijas periodā Pircējam ir tiesības iesniegt Pārdevējam rakstisku pretenziju** par konstatētiem Dzīvokļa īpašuma kvalitātes trūkumiem, par kuriem ir atbildīgs Pārdevējs. Pretenziju par konstatētiem Dzīvojamās mājas vai Dzīvojamai mājai pieguļošas teritorijas labiekārtošanas darbu trūkumiem Garantijas perioda laikā Pārdevējam var iesniegt vienīgi Nekustamā īpašuma pārvaldnieks” PTAC norāda, ka saskaņā ar PTAL 16.panta pirmās daļas noteikumiem „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”. PTAL 16.panta otrajā daļā noteikts, ka „Garantija dodama rakstveidā, tā ir brīvi pieejama pirms preces iegādāšanās vai pakalpojuma saņemšanas, un tajā skaidri norādīti nosacījumi prasījuma pieteikšanai attiecībā uz garantiju, garantijas termiņš — laikposms, uz kuru attiecināta garantija, kā arī garantijas devēja nosaukums (firma) vai vārds, uzvārds un adrese. **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”.

Izvērtējot *Pirkuma līguma 3.5. un 3.6.punktos* noteiktos garantijas noteikumus, PTAC secina, ka *Pirkuma līguma 3.5. un 3.6.punktā* nav ietverta norāde, ka *Patērētājam* ir noteiktas tiesības saskaņā ar normatīvajiem aktiem un ka garantija šīs tiesības neietekmē. *Pirkuma līguma 3.5. un 3.6.punktā* nav informācijas par to, kāda nozīme ir minētajai garantijai – ka tā nav saistāma ar PTAL 16.pantā norādīto „garantijas” jēdzienu. Tāpat 3.5. un 3.6.punktos nav konkrēti norādīts, kādas ir no *Sabiedrības* piedāvātās garantijas izrietošās *Patērētāja* tiesības papildus normatīvajos aktos noteiktajām *Patērētāja* tiesībām, jo *Sabiedrības* pienākumu divu gadu laikā no

pieņemšanas – nodošanas akta parakstīšanas brīža atbildēt par veikto būvdarbu kvalitāti un novērst konstatētos defektus jau nosaka *PTAL* noteikumi.

Ņemot vērā *PTAL* 16.panta piektās daļas noteikumus, kur noteikts, ka „*Vārda “garantija” vai cita līdzīgas nozīmes vārda lietošana ir aizliegta, ja tas neatbilst šā panta pirmās un otrās daļas noteikumiem*”, kā arī iepriekš secināto, ka Sabiedrība neuzņemas papildus saistības, kas nav minētas *PTAL*, *PTAC* norāda, ka *Pirkuma līguma* 3.5.punktā lietotais jēdziens „sniedz garantiju” attiecībā uz Dzīvojamās mājas un Dzīvokļa īpašuma būvdarbiem, Dzīvojamās mājas pieguļošās teritorijas labiekārtošanas darbu kvalitāti neatbilst *PTAL* 16.panta pirmās un otrās daļas noteikumiem, tādēļ konstatējams, ka vārds „garantē” konkrētajā gadījumā tiek lietots nepamatoti. Vienlaicīgi *PTAC* vērs uzmanību, ka garantija ir brīvprātīga saistība, kuru *Sabiedrība* ir tiesīga arī neuzņemties.

6. Pirkuma līguma 6.4.punktā noteikts, ka „*Gadījumā, ja Pircējs nepilda šī līguma 4.5.punktā un/vai 4.6.punktā uzņemtās saistības pilnā apjomā, tai skaitā šī līguma 4.5.punktā minētais pilnvarojuma līgums zaudē savu spēku vai Pircējs noteiktajā termiņā neveic darbības, kas saistītas ar jauna pilnvarojuma līguma parakstīšanu starp Pārdevēju un jaunu Dzīvokļa īpašuma ieguvēju, saskaņā ar šī līguma 4.6.punktu Pircēja pienākums samaksāt Pārdevējam **līgumsodu 10.000 EUR apmērā, kā arī atlīdzināt Pārdevējam visus zaudējumus, kas radās vai var rasties Pārdevējam šajā sakarā, 1 (vienas) dienas laikā no attiecīga Pārdevēja paziņojuma saņemšanas dienas***”.

PTAC norāda uz *PTAL* 6.panta trešās daļas 4.punktā noteikto, ka par netaisnīgu līguma noteikumu ir uzskatāms līguma noteikums, kas „*uzliek patērētājam, kurš nepilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu*”. Vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, tiek ņemts vērā *PTAL* 5.pantā noteiktais līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības princips, no kura izriet, ka „*vērtējot līgumsoda apmēru, jāievēro arī labticīguma prasības, kā arī tas, ka līgumsoda apmērs nedrīkst būt tāds, kas nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī, t.i., līgumsods nedrīkst būt paverdzinošs vai nesamērīgi liels; kā arī samērīguma kritērijs, ievērojot, ka „pie samērīguma noteikšanas jāņem vērā visas kreditora intereses un parādnieka spējas*” (LR Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401. – 2400.p.). Prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. 2000.; 225.lpp.).

Saskaņā ar *Civillikuma* 1716.pantu līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību tajā gadījumā, ja viņa šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi, taču līgumsods nav līdzeklis, ar kura palīdzību kreditors ir tiesīgs iedzīvoties uz parādnieka rēķina. *PTAC* norāda, ka tiesības ieturēt līgumsodu nedrīkst izmantot pretēji labas ticības un civiltiesībās pastāvošajam taisnīguma principam. Šādas darbības *Civillikuma* 2389.panta izpratnē tiek apzīmētas kā netaisnīga iedzīvošanās, turklāt *PTAC* norāda, ka šādas līgumsaistību izbeigšanas pamatā ir restitūcija – pušu sākotnējā stāvokļa atjaunošana.

Tāpat *PTAC* vērs uzmanību, ka „*...ja persona kādu tiesisko attiecību ietvaros ir atzīta par patērētāju, tad tai šo attiecību ietvaros ir ar likumu piešķirta **augstāka aizsardzība** nekā civiltiesiskos darījumos vispār. Persona jau iepriekš ir atzīta par neaizsargātāku un likumdevējs ir normatīvi stiprinājis tās pozīciju.*” (Administratīvās apgabaltiesas spriedums lietā Nr.C30519003). Tādējādi saskaņā ar *PTAL* 5.panta otro daļu un 6.panta trešās daļas 4.punktu ir pieļaujams līgumā ar patērētāju paredzēt

līgumsodu par maksājumu pienācīgu neveikšanu ar nosacījumu, ka līgumsods ir **samērīgs**. Līdz ar to *PTAC* norāda, ka, ja civiltiesībās iespējams vērtēt līgumsoda samērīgumu, tad vēl jo vairāk līgumsoda samērīguma izvērtēšana nepieciešama patērētāju tiesībās, jo *Patērētājs PTAL* izpratnē ir vērtējama kā „ekonomiski vājākā” līgumslēdzēja puse, līdz ar to uz *Patērētāju* attiecas lielāka tiesiskā aizsardzība nekā tā ir noteikta *Civillikumā*.

Izvērtējot *Pirkuma līguma* 6.4.punktā paredzētā līgumsoda apmēru EUR 10.000, kā arī pienākumu atlīdzināt Pārdevējam visus zaudējumus, kas radās vai var rasties Pārdevējam gadījumā, ja *Patērētājs* nepilda *Pirkuma līguma* 4.5. un/vai 4.6.punktā uzņemtās saistības pilnā apjomā, *PTAC* norāda, ka *Pirkuma līguma* 6.4.punktā paredzētais līgumsods ir pretrunā līgumsoda samērīguma principam, turklāt *Pirkuma līgumā* nav paredzēta *Sabiedrības* atbildība gadījumā, ja *Sabiedrība* nepilda ar *Pirkuma līgumu* uzņemtās saistības, piemēram, nesedz izdevumus, kas nepieciešami dzīvojamās mājas un zemes gabala domājamās daļas izmaiņu noformēšanai. Ņemot vērā iepriekš minēto un saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 4.punktu *Pirkuma līguma* 6.4.punktā paredzētais līgumsods EUR 10.000 apmērā ir uzskatāms par neproporcionāli lielu līgumsodu, tādējādi iepriekšminētais *Pirkuma līguma* noteikums ir izslēdzams no līguma.

7. Attiecībā uz *Pirkuma līguma* **4.13.punktā** noteikto, ka „*Par šī līguma 4.9.punktā noteikto Dzīvokļa īpašuma apdares darbu pabeigšanas termiņa nokavējumu, kā arī par šī līguma 4.12.punktā noteikto Dzīvokļa īpašuma uzrādīšanas pārdevējam termiņa nokavējumu Pircēja pienākums maksāt Pārdevējam līgumsodu 1% (viena procenta) apmērā no Pirkuma maksas par katru nokavēto nedēļu.*” un *Pirkuma līguma* **6.5.punktā** noteikto, ka „*Maksājuma un līgumā noteikto termiņu kavēšanas gadījumā vainīgā Puse maksā otrai Pusei līgumsodu 0,1% (nulle komats viens procents) apmērā dienā no Pirkuma maksas par katru nokavējuma dienu. Līgumsoda samaksa neatbrīvo Līdzējus no uzņemto saistību izpildes.*” *PTAC* norāda, ka *Pirkuma līguma* 4.13. un 6.5.punkti paredz iespēju *Sabiedrībai* no *Patērētāja* pieprasīt **dubulto līgumsodu**, jo *Pirkuma līguma* 4.13.punktā ir paredzēts līgumsods 1% apmērā no *Pirkuma maksas* par katru nokavēto nedēļu par *Pirkuma līguma* 4.9.punktā noteikto *Dzīvokļa īpašuma apdares darbu pabeigšanas termiņa kavējumu*, kā arī par *Līguma* 4.12.punktā noteikto *Dzīvokļa īpašuma uzrādīšanas Sabiedrībai kavējumu*, savukārt *Līguma* 6.5.punkts paredz līgumsodu 0,1% apmērā dienā no *Pirkuma maksas* par maksājuma un *Līgumā* noteikto termiņu kavēšanu.

Pamatojoties uz iepriekš minēto un saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 4.punktu *Pirkuma līguma* 4.13.punkts ir uzskatāms par neproporcionāli lielu līgumsodu, līdz ar to ir izslēdzams no *Pirkuma līguma*.

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *PTAL* 1.panta 3.punktu, 3.panta 2.punktu, 6.pantu, 16.panta pirmo, otro un piekto daļu, 27.pantu, *Civillikuma* 1716. un 2389.pantu un, pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtais daļas 4. un 6.punktu un astotās daļas 1.punktu, desmito daļu, *PTAC* **uzdod SIA „Craft Property”**:

- 1) pārtraukt pildīt ar *Patērētāju* noslēgtā *Pirkuma līguma* 3.9., 4.13., 6.4., 6.13.punktos iekļautos netaisnīgos līguma noteikumus;

- 2) pārtraukt pildīt ar *Patērētāju noslēgtajā Pirkuma līgumā* 1.3.punkta noteikumu daļā, kas paredz, ka „*un apņemas neizvirzīt šajā sakarā pret Pārdevēju nekādu pretenziju*”;
- 3) pārtraukt pildīt ar *Patērētāju noslēgtajā Pirkuma līgumā* 2.3.punkta noteikumu daļā, kas paredz, ka „*Šajā gadījumā Pārdevējam ir tiesības paturēt daļu no Pircēja EUR 7446.52 apmērā un dzīvokļa rezervācijas maksu EUR 284.57 kā līgumsodu, kā arī šajā gadījumā Pārdevējam zūd pienākums atsavināt Pircējam Dzīvokļa īpašumu*”;
- 4) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** izslēgt no patērētājiem piedāvātajiem pirkuma līguma projektiem 3.5. un 3.6.punktos lietoto jēdzienu „garantija”;
- 5) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātā pirkuma līguma projekta 3.9., 4.,13., 6.4., 6.13.punkta noteikumus;
- 6) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātā pirkuma līguma projekta 2.3.punkta noteikumu daļā, kas paredz, ka „*Šajā gadījumā Pārdevējam ir tiesības paturēt daļu no Pircēja EUR 7446.52 apmērā un dzīvokļa rezervācijas maksu EUR 284.57 kā līgumsodu, kā arī šajā gadījumā Pārdevējam zūd pienākums atsavināt Pircējam Dzīvokļa īpašumu*”;
- 7) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātā pirkuma līguma projekta 1.3.punkta noteikumu daļā, kas paredz, ka „*un apņemas neizvirzīt šajā sakarā pret Pārdevēju nekādu pretenziju*”;
- 8) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi 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 adresāti var apstrīdēt Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātiem, iesniedzot iesniegumu *Patērētāju tiesību aizsardzības centrā*, Rīgā, K.Valdemāra ielā 157.

Direktore

(paraksts)

B. Vītoliņa

(zīmogs)

IZRAKSTS PAREIZS