

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 „Baložu nami”
Reģ.Nr.40003615643
Dzirnavu ielā 73 - 2
Rīgā, LV - 1011

(...)

(...)

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem
Rīgā

2008.gada 12. maijā

Nr.15-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada 12.februārī saņemti patērētāju (...) un (...) iesniegumi (turpmāk – *Patērētāju Iesniegumi*) saistībā ar *Patērētāju* un SIA „Baložu nami” (turpmāk – *Sabiedrība*) starpā noslēgtajiem dzīvokļu pirkumu priekšlīgumiem.

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

[1] *Patērētāju Iesniegumos* izteikts lūgums izvērtēt *Iesniegumiem* pievienoto praktiski identiska satura 2005.gada 21.decembra Priekšlīguma Nr.(...) par dzīvokļa īpašuma pirkumu un 2005.gada 21.decembra Priekšlīguma Nr.(...) par dzīvokļa īpašuma pirkumu (turpmāk – *Priekšlīgumi*), kā arī Līguma par dzīvokļa īpašuma pirkumu (...) (turpmāk – *Līguma projekti*) noteikumu atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likumam* (turpmāk – *PTAL*) un citiem patērētāju tiesību aizsargājošajiem normatīvajiem aktiem, kā arī izteikts lūgums *PTAC* likumā piešķirtā pilnvarojuma ietvaros novērst, kavēt vai ietekmēt *Sabiedrības* valdes priekšsēdētāja draudu (par vienaspusēji līguma laušanu, ja netiks samaksāta pirkuma maksa palielinātā apmērā) īstenošanu.

Iesniegumā Patērētāji pauž savu viedokli par netaisnīgiem un nevienlīdzīgiem *Priekšlīgumu* noteikumiem, kā arī norāda, ka *Priekšlīgumu* noteikumi nav tikuši apspriesti ar *Patērētājiem*, jo viņiem ticis piedāvāts tipveida līgums.

[2] Sakarā ar *Patērētāju Iesniegumiem* un *Priekšlīgumu* un *Līguma projektu* noteikumu vērtējumu *PTAC* 2008.gada 7.martā vēstulē Nr.21-04/2048-M-52 pieprasīja *Sabiedrībai* līdz 2008.gada 25.martam sniegt paskaidrojumu un sniegt informāciju par

to, vai tādi paši līgumi kā *Priekšlīgums* un *Līguma projekti* ir noslēgti un šādi līgumu projekti tiek piedāvāti arī citiem patērētājiem, kā arī *PTAC* saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 62.panta pirmās daļas noteikumiem aicināja *Sabiedrību* izteikt savu viedokli par *Priekšlīgumu* un noteikumu atbilstību *PTAL* un citu normatīvo aktu prasībām un aicināja *Sabiedrību* 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).

[3] 2008.gada 25.martā *PTAC* saņemtajā paskaidrojuma vēstulē (turpmāk – *Paskaidrojums*) *Sabiedrība* nenoliedz, ka laika periodā no 2005.gada nogales un 2007.gada nogalei *Sabiedrības* noslēgtie priekšlīgumi par dzīvokļu īpašumu pirkumu ir patērētāju tiesības aizskaroši.

Sabiedrība norāda uz iepriekšējā valdes priekšsēdētāja nesaimniecisko rīcību, kā arī uz *Sabiedrības* celtniecības darbu apmaksas grūtībām, sakarā ar ko *Sabiedrības* jaunais valdes priekšsēdētājs ir lūdzis pircējus apdomāt iespēju palielināt dzīvokļa īpašuma pirkuma cenu un pretēji *Patērētāju Iesniegumos* minētajam nav uzspiedis *Patērētājiem* pirkuma cenas palielinājumu un nav draudējis vienpusēji izbeigt līgumu, jo šādai rīcībai nav tiesiska pamata.

Iesniegumā minēts, ka *Sabiedrība* nesaskata šķēršļus *Sabiedrības* iepriekšējā valdes priekšsēdētāja pieļauto pārkāpumu labošanai un konstruktīvai sarunai ar dzīvokļu īpašumu pircējiem.

Saistībā ar līgumu noteikumiem *Sabiedrība* paskaidro, ka, ņemot vērā, ka *Sabiedrības* jaunā izpildinstitūcija nevēlas turpināt slēgt ar patērētājiem tādus pašus priekšlīgumus un tiem pievienotos pirkuma līgumus kā *Priekšlīgumi* un *Līguma projekti*, ir sagatavots jauns pirkuma līguma projekts. Savukārt attiecībā uz priekšlīgumu noteikumiem *Sabiedrība*, atzīstot, ka noslēgto priekšlīgumu vairāki noteikumi pārkāpj patērētāju tiesības, uzskata, ka nav nozīmes grozīt un pārslēgt ar pircējiem priekšlīgumus, ja starp pusēm jau norisinās pārrunas par pirkuma līgumu slēgšanu, apspriežot pirkuma līguma projekta noteikumus.

Paskaidrojumam Sabiedrība pievienojusi divu ar patērētājiem noslēgtu priekšlīgumu par dzīvokļa īpašuma pirkumu un tiem pievienotu līgumu par dzīvokļa īpašuma pirkumu kopijas, kā arī divu ar patērētājiem noslēgtu dzīvokļa īpašuma pirkuma līgumu (jaunajā redakcijā) kopijas.

[4] 2008.gada 10.aprīlī *PTAC*, ņemot vērā *Paskaidrojumā* minēto un pamatojoties uz *Administratīvā procesa likuma* 59.panta pirmo, otro, ceturto daļu, lūdzta *Patērētājiem* izteikt savu viedokli par *Paskaidrojumā* minēto un iespējamo vienošanos *Patērētāju* un *Sabiedrības* starpā.

2008.gada 28.aprīlī *PTAC* saņemtajā atbildes vēstulē (turpmāk – *Atbilde*) *Patērētāji* norāda, ka *Sabiedrība* pauž nepatīsmas ziņas par to, ka *Sabiedrības* jaunais valdes priekšsēdētājs nav uzspiedis pirkuma cenas palielinājumu, nav draudējis vienpusēji izbeigt līgumu un ka ir piedāvājis *Patērētājiem* citu dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma projektu, uzklusot pircēju vēlmes labot pirkuma līguma noteikumus.

Patērētāji uzsver, ka vēlas iegūt savā īpašumā dzīvokļus, bet tikai par tādu pirkuma cenu un līguma noteikumiem, kas atbilstu patērētāju tiesību aizsardzības

normatīvo aktu prasībām, atzīstot, ka bez trešās personas iejaukšanās šādu pirkuma līgumu noslēgt neizdosies.

Atbildē izteikts lūgums *PTAC* izdot attiecīgu administratīvo aktu, lai novērstu *Sabiedrības* pieļautos pārkāpumus, kā arī atsūtīt *PTAC* 2008.gada 7.marta vēstulē Nr.21-04/2048-M-52 analizēto *Sabiedrības* piedāvāto pirkuma līguma projektu.

PTAC, izvērtējot lietā esošos materiālus, **secina**:

1. *Patērētāji* ir uzskatāmi par patērētājiem *PTAL* 1.panta 3.punkta izpratnē, savukārt *Sabiedrība* ir atzīstama par pārdevēju atbilstoši *PTAL* 1.panta 5.punktam, līdz ar to *Priekšlīgumu* un *Līguma projektu* noteikumiem ir jāatbilst *PTAL* prasībām.

2. Saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtais daļas 6.punktu *PTAC* funkcijās ietilpst „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”. Tādējādi *PTAC* ir tiesīgs pieņemt lēmumu par netaisnīgiem un nevienlīdzīgiem līguma noteikumiem savas kompetences ietvaros.

3. Saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punkta noteikumiem „patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi”. 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”. Tātad atbilstoši *PTAL* 6.panta pirmās daļas noteikumiem *Sabiedrība* nedrīkst iekļaut netaisnīgus līguma noteikumus patērētājiem piedāvātajos līgumos un to projektos. *PTAL* 6.panta ceturtajā daļā noteikts, ka, „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”.

4. Lai arī konkrētais līgums ir noslēgts, tomēr *PTAL* ir paredzēti izņēmumi no vispārējiem līgumu slēgšanas noteikumiem. Lai konstatētu, vai attiecīgais līguma noteikums ir apspriests, 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”. No šīs tiesību normas izriet, ka noteikums vienmēr uzskatāms par neapspriestu, ja tas ir sastādīts iepriekš un patērētājam tādēļ nav bijusi iespēja iespaidot tā saturu. Vistipiskākais šāda gadījuma piemērs ir tipveida jeb standartlīgums. Šāds viedoklis ir pamatots arī tiesību doktrīnā: „standartlīgumi per se tiek uzskatīti par neapspriežamiem, tāpēc standartnoteikumu piemērošanas gadījumā faktiski nav nekādas juridiskas iespējas izvairīties no Netaisnīgu līgumu direktīvas piemērošanas. Pat skaidri izteikts patērētāja apliecinājums, ka viņš ir iepazīstināts ar līguma standartnoteikumiem un vienojies par tiem neizslēdz direktīvas piemērošanu” (Zadraks G. „Direktīvas 93/13/EEK par netaisnīgiem noteikumiem patērētāju līgumos nepieciešamā reforma”// „Likums un Tiesības”, 2005. Nr.4, 103.lpp.). Patērētāju tiesību doktrīnā ir arī atzīts, ka „nevar runāt par individuāli apspriestiem noteikumiem, ja patērētājam izvēlei tika piedāvāti divi vai vairāki iepriekš noformulēti varianti. Ja ir dotas vairākas iespējas un patērētājs var

izvēlēties vienu no tām, tas nozīmē, ka noteikumu nevar uzskatīt par apspriestu. Patērētājam ir jābūt iespējai piedāvāt savus noteikumus, kas komersantam ir jāizvērtē. Ja apspriešana ir tīri formāla, tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu šajā izpratnē.” (Zadraks G. „Direktīvas 93/13/EEK par netaisnīgiem noteikumiem patērētāju līgumos nepieciešamā reforma”// „Likums un Tiesības”, 2005. Nr.4, 104.lpp.).

Turklāt atbilstoši *PTAL* 6.panta sestajai daļai, „ja ir apspriesti atsevišķi līguma noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi”. 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 par apspriestiem līguma noteikumiem uzskatāmi līguma noteikumi, par kuriem līgumslēdzēji, savstarpēji tos apspriežot (savstarpēji apmainoties viedokļiem), ir vienojušies. Līdz ar to parakstīts līgums pats par sevi nav pietiekams pierādījums tam, ka līgumslēdzēji ir savstarpēji apsprieduši katru līguma noteikumu atsevišķi (sk. Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedums lietā Nr.C30519003 motīvu daļas 14.punktu).

Iesniegumos Patērētāji norāda, ka viņiem tika piedāvāts iepriekš sastādīts tipveida *Priekšlīgumi* un nebija iespējams ietekmēt to saturu.

Sabiedrība Paskaidrojumā atzīst, ka noslēgtie *Priekšlīgumi* ir patērētāju tiesības aizskaroši. No lietas materiāliem izriet, ka *Sabiedrība* nav iesniegusi nekādus pierādījumus tam, ka *Priekšlīgumu*, kā arī *Līguma projektu* noteikumi ir apspriesti līgumslēdzēju pušu starpā. Turklāt *PTAC* ņem vērā, ka *Priekšlīgumi* un *Līguma projekti* ir praktiski attiecīgi savstarpēji identiski, kā arī praktiski identiski *Paskaidrojumam* pievienotajiem priekšlīgumiem un pirkuma līguma projektiem. Līdz ar to *PTAC* secina, ka *Priekšlīgumu* un *Līguma projektu* noteikumi nav līgumslēdzēju pušu apspriesti.

5. Izvērtējot *Priekšlīgumu* noteikumus, *PTAC* konstatē, ka ***Priekšlīgumu 1.4.apakšpunkts*** nosaka: „(..) Šajā punktā minētās platības ir norādītas saskaņā ar *Dzīvokļa plāna* (šī *Līguma pielikums Nr.1*) datiem un var mainīties celtniecības gaitā ne vairāk kā par 5%, kam piekrīt *Pircējs*. *Dzīvokļa* īpašuma galīgā platība tiks norādīta *Dzīvokļa* īpašuma tehniskās inventarizācijas lietā.” ***Priekšlīgumu 4.1.apakšpunkts*** nosaka, ka „*dzīvokļa* īpašuma dzīvojamās platības viena kvadrātmetra vērtība ir LVL 838.79 (..) – attiecīgi kopējās dzīvojamās platības vērtība ir LVL 39378.48 (..)”. ***Priekšlīgumu 4.3.apakšpunkts*** paredz, ka „*Dzīvokļa* īpašuma galīgā *Pirkuma* cena, kas tiks norādīta *Līgumā* par *Dzīvokļa* īpašuma pirkumu (*Pielikums Nr.3*), tiks noteikta saskaņā ar *Dzīvokļa* īpašuma tehniskās inventarizācijas lietā minēto *Dzīvokļa* īpašuma platību, reizinot to ar šī *Līguma 4.1.punktā* minēto *Dzīvokļa* īpašuma viena kvadrātmetra vērtību.(..)” ***Priekšlīgumu 4.5.2. apakšpunkts*** nosaka, ka „*atlikušās Pirkuma* cenas daļas lielums tiks noteikts saskaņā ar *Dzīvokļa* īpašuma tehniskās inventarizācijas lietā norādītajiem datiem par *Dzīvokļa* īpašuma platību un šī *Līguma 4.1.punktā* minēto viena kvadrātmetra vērtību un tā tiks samaksāta saskaņā ar *Līguma* par *Dzīvokļa* īpašuma pirkumu (*Pielikums Nr.3*) noteikumiem.”

No iepriekšminētajiem *Priekšlīgumu* noteikumiem izriet, ka līgumslēdzējas puses ir vienojušās par konkrētu pirkuma maksu, bet vienlaicīgi ir paredzēts, ka, slēdzot pirkuma līgumu, pirkuma maksa var mainīties.

PTAC atzīmē, ka atbilstoši *Civillikuma* 2004.pantam vienošanās par pirkuma maksu ir būtiska un tātad nepieciešama pirkuma līguma sastāvdaļa, lai pirkuma līgums varētu tikt uzskatīts par noslēgtu. Savukārt *Civillikuma* 2017.pants nosaka, ka pirkuma maksai ir jābūt noteiktai un tā nedrīkst būt atkarīga no vienas puses iegribas. No *Būvniecības likuma* 1.panta 21.punkta izriet, ka būvdarbi, kas tiek veikti neatbilstoši akceptētajam būvprojektam, ir kvalificējama kā patvaļīga būvniecība, par kuru paredzēta atbildība attiecīgajos likumos. Tādējādi būvniekam ir jāveic būvniecība saskaņā ar akceptēto būvprojektu. Tomēr saskaņā ar 2007.gada 1.aprīļa Ministru kabineta noteikumu Nr.112 „*Vispārīgie būvnoteikumi*” 106.punktu ir pieļaujamas izmaiņas akceptētajā būvprojektā, kā rezultātā iespējama platības maiņa.

PTAC vērš uzmanību uz to, ka, mainoties dzīvokļa platībai, atbilstoši ir jāmainās arī pirkuma maksai. *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 12.punktu par netaisnīgu ir uzskatāms tāds noteikums, kas atļauj pārdevējam vienpusēji grozīt līguma noteikumus vai preces raksturojumu. Tādējādi gadījumā, ja tiek mainīta dzīvokļa platība, tiek izdarītas izmaiņas līguma noteikumos, par kurām būtu jāvienojas abām līgumslēdzējām pusēm.

Saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 5.punktu par netaisnīgu ir uzskatāms tāds līguma noteikums, kas atļauj pārdevējam palielināt cenu un nedod patērētājam tiesības atcelt līgumu, ja galīgā cena ir pārmērīgi augsta salīdzinājumā ar cenu, par kuru līgumslēdzējas puses vienojās, slēdzot līgumu. Tā kā, izvērtējot *Priekšlīgumu*, kā arī *Līguma projektu* noteikumus, konstatējams, ka *Patērētājiem* nav dotas šādas iespējas, proti, atkāpties no līguma, ja galīgā dzīvokļa īpašuma pirkuma cena ir pārmērīgi augsta salīdzinājumā ar cenu, par kuru *Sabiedrība* un *Patērētāji* vienojās, noslēdzot *Priekšlīgumu*, tad *Priekšlīgumu* 4.3.apakšpunkta pirmā teikuma un 4.5.2.apakšpunkta noteikumi ir atzīstami par netaisnīgiem līguma noteikumiem atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 5.punktam.

[2] ***Priekšlīgumu 2.4.apakšpunkta*** ceturtnā teikuma noteikumā paredzēts: „(..) *Iespējamo galīgās Dzīvokļa īpašuma platības un attiecīgi pirkuma cenas atšķirību, kas norādīta šajā Līgumā un tiks norādīta Līgumā par Dzīvokļa īpašuma pirkumu un Līgumā par nekustamā īpašuma (Dzīvokļa īpašuma) pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, Puses neuzskatīs par būtisku nosacījumu grozīšanu*”.

PTAC, atkārtoti vēršot uzmanību uz *Civillikuma* 2004.pantu, atzīmē, ka vienošanās par pirkuma maksu ir būtiska pirkuma priekšlīguma, tāpat kā pirkuma līguma, sastāvdaļa. *PTAC* secina, ka iepriekš minētajā *Priekšlīgumu* noteikumā ietvertais nosacījums, ka pirkuma maksas maiņa netiks uzskatīta par būtisku līguma nosacījumu grozīšanu, ir pretrunā ar *Civillikuma* noteikumiem. *PTAC* arī norāda, ka šāda nosacījuma rezultātā patērētājs ir nostādīts savu tiesību aizsardzībai neizdevīgā stāvoklī un tas ir pretrunā ar labticīguma prasībām. Līdz ar to atbilstoši *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktam *Priekšlīgumu* 2.4.apakšpunkta ceturtnā teikuma noteikumā ir pārkāpts līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības princips. *PTAC* vērš uzmanību uz *PTAL* 6.panta pirmo daļu, kas nosaka, ka pārdevējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, *PTAL* un citiem normatīvajiem aktiem.

Ņemot vērā augstāk minēto, *PTAC* norāda, ka *Priekšlīgumu* 2.4.apakšpunkta ceturtnā teikuma noteikums saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu (kontekstā ar 5.panta otrās daļas 5.punktu) ir netaisnīgs līguma noteikums.

[3] **Priekšlīgumu 7.4.apakšpunkts** nosaka, ka „Pārdevēja ilglaicīga nokavējuma gadījumā (Līguma 7.2.2.p.) Pircējam ir tiesības, par to paziņojot Pārdevējam ar ierakstītu vēstuli, lauzt šo līgumu. Pārdevējam 10 dienu laikā pēc šāda paziņojuma saņemšanas jāatgriež pircējam samaksātā Pirkuma cena vai tās daļa daļējas apmaksas gadījumā un papildus jāsamaksā soda nauda 1% apmērā par katru mēnesi no Pārdevēja saņemtās Pirkuma cenas vai tās daļas par laika periodu no Pirkuma cenas vai tās daļas par laika periodu no Pirkuma cenas vai tās daļas saņemšanas līdz Pircēja paziņojuma saņemšanai par Līguma laušanu”. Savukārt saskaņā ar **Priekšlīgumu 7.6.apakšpunktu** „Pircējam ir tiesības vienpusēji lauzt šo Līgumu, negriežoties tiesā, par to ar ierakstītu vēstuli informējot Pārdevēju, taču tādā gadījumā Pārdevējs ietur līgumsodu par līguma laušanu samaksātās Pirkuma cenas vai tās daļas apmērā”.

Saskaņā ar PTAL 5.panta pirmo daļu līgumos, ko patērētājs slēdz ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojumu sniedzēju, līgumslēdzējām pusēm ir vienlīdzīgas tiesības. PTAL 5.panta otrās daļas 5.punkts nosaka, ka līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām. No minētajiem **Priekšlīgumu** noteikumiem izriet, ka gadījumā, kad patērētājs lauž priekšlīgumu pārdevēja vainas dēļ patērētājs saņem atpakaļ samaksāto daļu no pirkuma summas un soda naudu 1% apmērā par katru mēnesi no pārdevēja saņemtās pirkuma cenas vai tās daļas. Savukārt gadījumā, ja patērētājs priekšlīgumu lauž savas vainas dēļ, tad pārdevējs saņem līgumsodu par līguma laušanu samaksātās pirkuma cenas vai tās daļas apmērā. Ņemot vērā to, ka no **Priekšlīgumu 4.5.1.apakšpunkta** izriet, ka *Patērētājiem* jāveic priekšapmaksā 10% apmērā no pirkuma cenas, kas konkrētajos gadījumos ir Ls 4122,00, Ls 4360 un Ls 4540, PTAC secina, ka, ja **Priekšlīgumi** tiks laužti *Patērētāju* vainas dēļ, *Sabiedrība* paturēs *Patērētāju* iemaksāto naudas summu attiecīgi Ls 4122,00, Ls 4360 vai Ls 4540 apmērā, bet gadījumā, kad **Priekšlīgumi** tiks laužti *Sabiedrības* vainas dēļ, *Sabiedrībai* būs jāmaksā patērētājiem līgumsods 1% apmērā attiecīgi no Ls 4122,00, Ls 4360 vai Ls 4540. Līdz ar to secināms, ka *Patērētāji* ir nostādīti neizdevīgākā stāvoklī pretēji labticīguma prasībām un ir pārkāpts līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības princips saskaņā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu.

Ņemot vērā augstāk minēto, PTAC norāda, ka **Priekšlīgumu 7.6.apakšpunkta** noteikums daļā, kas nosaka, ka „tādā gadījumā Pārdevējs ietur līgumsodu par Līguma laušanu samaksātās Pirkuma cenas vai tās daļas apmērā”, kontekstā ar **Priekšlīgumu 7.4.apakšpunktu** saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu un 5.panta otrās daļas 5.punktu ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

[4] Kā minēts, **Priekšlīgumu 7.6.apakšpunkts** paredz: „Pircējam ir tiesības vienpusēji lauzt šo Līgumu, negriežoties tiesā, par to ar ierakstītu vēstuli informējot Pārdevēju, taču tādā gadījumā Pārdevējs ietur līgumsodu par Līguma laušanu samaksātās Pirkuma cenas vai tās daļas apmērā.” Savukārt **Priekšlīgumu 7.7.apakšpunkts** nosaka, ka, „ja Pircējs atsakās no Līguma par Dzīvokļa īpašuma pirkumu (Pielikums Nr.3) un Nostiprinājuma līguma parakstīšanas, tad šis Līgums tiks uzskatīts par laužtu pēc Pircēja iniciatīvas, negriežoties tiesā, iestājoties visām sekām, kas paredzētas šī Līguma 7.6.punktā.(..)”

No minētajiem **Priekšlīgumu** apakšpunktiem izriet, ka, pircējam jeb patērētājam izmantojot vienpusējās atkāpšanās tiesības, pārdevējs ir tiesīgs ieturēt patērētāja

samaksāto summu. Skatot šos *Priekšlīgumu* noteikumus kontekstā ar pārējiem to noteikumiem, *PTAC* konstatē, ka *Priekšlīgumu* saturā nav iekļauts noteikums, ka, ja *Priekšlīgumi* tiek laužti no pārdevēja puses, patērētājam ir tiesības saņemt ekvivalentu summu. *PTAC* secina, ka tādējādi pircējs ir nostādīts neizdevīgākā stāvoklī salīdzinājumā ar pārdevēju pretēji labticīguma prasībām un atbilstoši *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktam nav ievērots līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības princips.

Saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu par netaisnīgu līguma noteikumu ir uzskatāms noteikums, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, un saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punktu par netaisnīgu līguma noteikumu ir uzskatāms noteikums, kas atļauj pārdevējam paturēt patērētāja samaksāto summu, ja patērētājs atkāpjas no līguma, bet neparedz patērētājam tādu pašu iespēju, proti, saņemt ekvivalentu summu, ja pārdevējs atkāpjas no līguma.

Vadoties no augstāk minētā, *PTAC* norāda, ka *Priekšlīgumu* 7.7.apakšpunkta noteikums daļā, kas nosaka „*iestājoties visām sekām, kas paredzētas šī Līguma 7.6.punktā*”, ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 1. un 10.punktam.

[5] ***Priekšlīgumu* 8.3.apakšpunkts** nosaka: „*Jebkurš strīds, nesaskaņa vai prasība, kas izriet no šā līguma, kas skar to vai tā pārkāpšanu, izbeigšanu vai spēkā neesamību, tiks izšķirts Komerctiesību asociācijas šķīrējtiesā, Rīgā un saskaņā ar šīs šķīrējtiesas Reglamentu viena šķīrējtiesneša sastāvā, latviešu valodā, saskaņā ar LR spēkā esošo likumdošanu uz iesniegto dokumentu pamata.*”

Saskaņā ar šo *Priekšlīgumu* apakšpunktu visi strīdi līgumslēdzēju pušu starpā tiks izšķirti Komerctiesību asociācijas šķīrējtiesā. Līdz ar to *PTAC* secina, ka *Priekšlīgumu* 8.3.apakšpunkta noteikums ietver šķīrējtiesas klauzulu.

PTAC norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punkta noteikumiem par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas „*izslēdz vai kavē patērētāja tiesības vērsties patērētāju tiesību aizsardzības iestādēs vai tiesā, paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā*”. No konkrētās tiesību normas izriet, ka jebkurš līguma noteikums, kas kavē patērētāju izmantot iepriekš minētās tiesības, ir uzskatāms par netaisnīgu. Tā kā *Priekšlīgumu* 8.3.apakšpunkts paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā – Komerctiesību asociācijas šķīrējtiesā, tad minētais līguma noteikums ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu *PTAL* izpratnē un ir atzīstams par spēkā neesošu, jo patērētājam tiek liegta iespēja realizēt savu tiesību aizsardzību Latvijas Republikas vispārējās tiesu instancēs un līdz ar to tiek kavētas patērētāja likumīgās tiesības uz savu tiesību aizsardzību tiesā. Tas izriet arī no *Civilprocesa likuma* 132.panta pirmās daļas 2.punkta noteikumiem, kas nosaka, ka tiesnesis atsakās pieņemt prasības pieteikumu, ja puses likumā noteiktā kārtībā ir vienojušās par strīda izskatīšanu šķīrējtiesā.

Tāpat *PTAC* vērš uzmanību uz to, ka Satversmes tiesa 2005.gada 17.janvāra sprieduma lietā Nr. 2004-10-01 9.3.2.rindkopā ir norādījusi, ka patērētāju tiesības paredz īpašus ierobežojumus šķīrējtiesas līguma slēgšanai. Arī juridiskajā literatūrā pastāv viedoklis, ka šķīrējtiesas klauzula pārkāpj patērētāja tiesības. Tā, piemēram, profesors K.Torgāns ir norādījis: „Laujot 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 skaidrojais, 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.

PTAC atzīmē, ka arī Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments 2006.gada 7.marta spriedumā lietā Nr.C30519003 ir atzinis, ka šķīrējtiesas klauzula ar patērētāju noslēgtā līgumā uzskatāma par netaisnīgu līguma noteikumu.

Pamatojoties uz augstāk minēto, *PTAC* atzīst, ka *Priekšlīgumu* 8.3.apakšpunkta noteikums ir uzskatāms par netaisnīgu un spēkā neesošu līguma noteikumu.

[6] **Līguma projektu 3.1.apakšpunkts** satur noteikumu, ka „*Dzīvokļa īpašums tiks nodots Pircējam tādā stāvoklī, kādā tas atrodas šī Līguma parakstīšanas brīdī, Pircējs ir pārbaudījis un viņam ir zināms Dzīvokļa īpašuma stāvoklis, viņš piekrīt to iegādāties, neizvirzot pretenzijas Pārdevējam pārmērīgu zaudējumu dēļ, tai skaitā prasību atcelt līgumu.*”

Saskaņā ar minēto *Līguma projektu* apakšpunktu pircējs piekrīt iegādāties dzīvokli, neizvirzot pretenzijas pārdevējam pārmērīgu zaudējumu dēļ. Šajā sakarā *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 27.panta pirmās daļas noteikumiem patērētājs ir tiesīgs pieteikt prasījumu pārdevējam par preces neatbilstību līguma noteikumiem divu gadu laikā no preces iegādes dienas. Saskaņā ar *PTAL* 28.panta sestās daļas noteikumiem patērētāja tiesību izmantošana, izvirzot likumā noteiktās prasības par līguma noteikumiem neatbilstošu precī, neizslēdz patērētāja tiesības pieprasīt zaudējumu atlīdzību. Turklāt saskaņā ar *Civillikuma* 1775.pantu katrs zaudējums, kas nav nejaušs, ir jāatlīdzina, un saskaņā ar *Civillikuma* 1779.pantu katram ir pienākums atlīdzināt zaudējumus, ko viņš ar savu darbību vai bezdarbību ir nodarījis.

Tā kā *Līguma projektu* 3.1.apakšpunkts nosaka, ka patērētājs atsakās izvirzīt pretenzijas pārdevējam sakarā ar zaudējumiem, *PTAC* secina, ka patērētājam ir liegtas tiesības vērst prasību par zaudējumu piedziņu un tādējādi patērētājs ir atteicies no savām likumīgajām tiesībām. Līdz ar to šāds līguma noteikums kā *Līguma projekta* 3.1.apakšpunkta noteikums daļā, kas paredz, ka patērētājs piekrīt iegādāties dzīvokli, neizvirzot pretenzijas pārdevējam pārmērīgu zaudējumu dēļ, atbilstoši *PTAL* 5.panta otrās daļas 4.punktam, kas nosaka, ka līguma noteikums ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tas noteic, ka patērētājs atsakās no savām likumīgajām tiesībām, un *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktam ir nevienlīdzīgs un netaisnīgs līguma noteikums. Turklāt *PTAC* vērs uzmanību uz to, ka saskaņā ar *Civillikumā* nostiprināto „zaudējumu” institūtu zaudējumu atlīdzības apmērs nevar būt pakārtots kādam nosacījumam vai kā citādi ierobežots.

[7] **Līguma projektu** 3.sadaļas „*Garantija, dzīvokļa īpašuma stāvoklis*” **3.2.apakšpunkts** nosaka, ka „*Pircējam ir zināms, ka saskaņā ar 2005.gada 28.oktobrī noslēgto līgumu par celtniecības darbu kompleksa veikšanu (būvuzņēmuma līgumu), kas noslēgts starp Pārdevēju un SIA „HIDROBŪVNIEKS”, ir noteikts 2 gadu būvdarbu garantijas termiņš, skaitot no brīža, kad nodota ekspluatācijā dzīvojamā māja Rīgas raj. Baložu pilētā, Smilšu ielā 9*”.

Saistībā ar šajā *Līguma projektu* sadaļā un apakšpunktā ietverto terminu „garantija” *PTAC* norāda, ka atbilstoši *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. Saskaņā ar *PTAL* 16.panta otro daļu „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. (..)”

Izvērtējot *Līguma projektu* 3.2.apakšpunktā norādīto informāciju attiecībā uz 2 gadu garantijas termiņu celtniecības darbiem un kopējo *Līguma projektu* saturu, *PTAC* secina, ka no tā nav saprotams, kādas papildu saistības, kas nav paredzētas normatīvajos aktos, uzņemas pārdevējs, pircējam norādot uz 2 gadu garantijas termiņu. *PTAC* atzīmē, ka saskaņā ar *PTAL* 27.panta pirmo daļu patērētājs ir tiesīgs pieteikt prasījumu pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam un izvirzīt attiecīgas prasības par līguma noteikumiem neatbilstošu precī vai pakalpojumu 2 gadu laikā no preces iegādes vai pakalpojuma saņemšanas brīža. Atbilstoši *PTAL* 13.panta otrās daļas noteikumiem „*ražotājs, pārdevējs un pakalpojuma sniedzējs ir atbildīgs par jebkuru neatbilstību līguma noteikumiem, kas eksistē preces pārdošanas vai pakalpojuma sniegšanas brīdī*”.

Ņemot vērā augstāk minēto un to, ka *Līguma projektu* 3.sadaļas noteikumos vārds „garantija” ir lietots nepamatoti, *PTAC* norāda, ka ir pārkāptas *PTAL* prasības un vārds „garantija” ir izslēdzams no *Līguma projektu* satura, kā to nosaka *PTAL* 16.panta piektā daļa, saskaņā ar kuru vārda „garantija” vai cita līdzīgas nozīmes vārda lietošana ir aizliegta, ja tas neatbilst šā panta pirmās un otrās daļas noteikumiem.

[8] ***Līguma projektu 7.1.apakšpunkts*** paredz: „*Gadījumā, ja Pircējs līdz XX.XX.XX. neuzrāda Pārdevējam 4.1.punktā minētos dokumentus, Pārdevējs ir tiesīgs lauzt šo Līgumu vienpusējā kārtā, par to paziņojot rakstiski ar ierakstītu vēstuli Pircējam, negriežoties tiesā. Līgums tiks uzskatīts par lauztu pēc piecām dienām no ierakstītas vēstules nosūtīšanas brīža Pircējam par Līguma laušanu.*” Savukārt ***Līguma projektu 7.2.apakšpunkts*** paredz, ka, „*iestājoties p.7.1.nosacījumiem, Pārdevējs ietur soda naudu p.2.3.minētās summas apmērā*”.

PTAC konstatē, ka saskaņā ar šiem *Līguma projektu* noteikumiem pārdevējam ir piešķirtas tiesības vienpusēji atkāpties no pirkuma līguma, ja pircējs neizpilda savas saistības, piemērojot līgumsodu iemaksātās priekšapmaksas apmērā. Vienlaikus *PTAC* konstatē, ka *Līguma projektos* nav paredzētas tādas pašas tiesības vienpusēji atkāpties no konkrētā līguma pircējam, ja savas saistības nav izpildījis pārdevējs, un šādā gadījumā nav arī paredzēts piemērot tāda paša apmēra līgumsodu, kāds paredzēts *Līguma projektu 7.2.apakšpunktā*.

Tādējādi *PTAC* secina, ka, nosakot šāda satura noteikumu kā *Līguma projektu 7.2.apakšpunkta* noteikums, patērētājs ir nostādīts neizdevīgākā stāvoklī salīdzinājumā ar pārdevēju, kas saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu.

Ņemot vērā augstāk minēto, *PTAC* norāda, ka *Līguma projektu 7.2.apakšpunkts* saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu (kontekstā ar 5.panta otrās daļas 5.punktu) ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu. *PTAC* norāda, ka patērētājiem

piedāvātajos līgumu projektos būtu jāveic izmaiņas, paredzot tiesības vienpusēji izbeigt līgumu arī patērētājam.

[9] **Līguma projektu 7.6.apakšpunkts** nosaka: „*Jebkurš strīds, nesaskaņa vai prasība, kas izriet no šā līguma, kas skar to vai tā pārkāpšanu, izbeigšanu vai spēkā neesamību, tiks izšķirts Komerctiesību asociācijas šķīrējtiesā, Rīgā un saskaņā ar šīs šķīrējtiesas Reglamentu viena šķīrējtiesneša sastāvā, latviešu valodā, saskaņā ar LR spēkā esošo likumdošanu uz iesniegto dokumentu pamata.*”

Tā kā *Līguma projektu 7.6.apakšpunkts* ietver šķīrējtiesas klauzulu un liedz patērētājam iespēju realizēt savu tiesību aizsardzību Latvijas Republikas vispārējās tiesu instancēs, kavējot patērētāja likumīgās tiesības uz savu tiesību aizsardzību tiesā, tas ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu *PTAL 6.panta trešās daļas 7.punkta* izpratnē un izslēdzams no *Līguma projektu* satura, ņemot vērā *Priekšlīgumu 8.3.apakšpunkta* sakarā minētos apsvērumus.

[10] *Līguma projektos* nobeigumā zem pušu parakstiem norādīts šāds noteikums: „*Puses ar šo apliecina, ka pilnībā piekrīt šī Pirkuma līguma projekta redakcijai un ir informēti, ka šī līguma teksts netiks pakļauts nekādām izmaiņām.*”

PTAC norāda, ka minētais *Līguma projektu* noteikums nostāda patērētāju savu tiesību aizsardzībai neizdevīgā stāvoklī, jo tas, ka patērētājs ir parakstījis *Līguma projektu*, neapliecina to, ka patērētājs bija iepazinies ar minētā līguma noteikumiem un līguma tekstu. 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 *Līguma projektu* apspriešanas faktam nevar kalpot patērētāja paraksts uz līguma.

Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* norāda, ka augstāk minētais *Līguma projektu* noteikums daļā, kas nosaka, ka „*Puses ar šo apliecina, ka pilnībā piekrīt šī Pirkuma līguma projekta redakcijai*”, ir pretrunā ar *PTAL* noteikto un ir izslēdzams no patērētājiem piedāvātajiem līgumu projektiem.

[11] Papildus saistībā ar *Patērētāju Iesniegumos* izteikto lūgumu *PTAC* ietekmēt *Sabiedrības* valdes priekšsēdētāja draudu par vienpusēju līguma laušanu īstenošanu un saistībā ar *Patērētāju Atbildē* izteikto lūgumu izdot administratīvo aktu, ar kuru uzdot *Sabiedrība* veikt nepieciešamās darbības, lai tiktu noslēgts pirkuma līgums ar noteiktiem šī līguma noteikumiem (noteiktu pirkuma objektu, pirkuma maksu u.c.), *PTAC* paskaidro, ka saskaņā ar *PTAL 25.panta* ceturtajā daļā noteikto *PTAC* kompetenci *PTAC* nav tiesīgs pieņemt lēmumu, ar kuru uzdot iekļaut līgumos noteiktus noteikumus, ja to neparedz speciālie normatīvie akti patērētāju tiesību aizsardzības jomā. Šajā sakarā *PTAC* vērš uzmanību uz to, ka privātajās tiesībās pastāv privātautonomijas princips, kura būtība ir tā, ka indivīdiem ir tiesības brīvi noteikt savstarpējās tiesiskās attiecības. Savukārt iestāde privāttiesiskajās attiecībās ir tiesīga iejaukties tikai tad, ja tas ir noteikts ar normatīvo aktu un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Saskaņā ar *PTAL 25.panta* ceturtais daļas 6.punktu *PTAC* funkcijās ietilpst tāda lēmuma pieņemšana, ar kuru uzdots pārdevējam grozīt līguma projektu vai pārtraukt pildīt līguma noteikumus, ja līguma projektā vai noslēgtajā līgumā konstatēti netaisnīgi vai neskaidri noteikumi. Normatīvajos aktos *PTAC* nav noteiktas tiesības iejaukties divi līgumslēdzēju pušu tiesiskajās attiecībās, uzliekot par pienākumu vienai līgumslēdzējai pusei pret viņas gribu iekļaut otras līgumslēdzējas puses piedāvātos

līguma noteikumus. Vienlaikus *PTAC* informē, ka saskaņā ar *Civilprocesa likuma* 1.panta pirmo daļu katrai fiziskajai un juridiskajai personai ir tiesības uz savu aizskarto vai apstrīdēto civilo tiesību vai ar likumu aizsargāto interešu aizsardzību tiesā.

Attiecībā uz *Patērētāju Atbildē* izteikto lūgumu *PTAC* atsūtīt *PTAC* 2008.gada 7.marta vēstulē Nr. 21-04/2048-M-52 analizēto pirkuma līguma projektu, *PTAC* paskaidro, ka minētajā vēstulē vērtētais pirkuma līguma projekts ir *Patērētāju Iesniegumiem* pievienotais *Līguma projekts*.

[12] Pieņemot šo lēmumu attiecībā uz *Sabiedrības* patērētājiem piedāvātajiem pirkuma līguma projekta noteikumiem, *PTAC* ņem vērā *Sabiedrības* iesniegtos ar diviem patērētājiem noslēgtos dzīvokļa īpašuma pirkuma līgumus (jaunajā redakcijā).

Vadoties no augstāk minētā un pamatojoties uz *PTAL* 3.panta 2.punktu, 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, 6.panta otro daļu, 6.panta trešās daļas 1.punktu, 3.punktu, 7.punktu, 8.punktu, 10.punktu, 12.punktu, 6.panta ceturto, piekto, sesto, septīto, astoto daļu, 16.panta pirmo, otro, piekto daļu, 25.panta ceturtais daļas 6.punktu, 25.panta astotās daļas 1.punktu, 27.panta pirmo daļu, *PTAC* **uzdod** SIA „Baložu nami”:

- 1) pārtraukt pildīt netaisnīgos **Priekšlīgumu 2.4.**apakšpunkta ceturta teikuma, **4.3.**apakšpunkta pirmā teikuma, **4.5.2.**apakšpunkta noteikumus, **7.6.**apakšpunkta noteikumu daļā, kas nosaka, ka „*tādā gadījumā Pārdevējs ietur līgumsodu par Līguma laušanu samaksātās Pirkuma cenas vai tās daļas apmērā*”, **7.7.**apakšpunkta noteikumu daļā, kas nosaka „*iestājoties visām sekām, kas paredzētas šī Līguma 7.6.punktā*”, **8.3.**apakšpunkta noteikumu, kā arī **Līguma projektu 3.1.**apakšpunkta noteikumu daļā, kas nosaka „*viņš piekrīt to iegādāties, neizvirzot pretenzijas Pārdevējam pārmērīgu zaudējumu dēļ, tai skaitā prasību atcelt līgumu*”, **7.2.**apakšpunkta, **7.6.**apakšpunkta noteikumus ar *Patērētājiem*;
- 2) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura noteikumus kā administratīvā akta lemjošās daļas 1.punktā minētie *Priekšlīgumu* un *Līguma projektu* noteikumi, kurus SIA „Baložu nami” un patērētāji nav savstarpēji apsprieduši;
- 3) mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās brīža izslēgt no patērētājiem piedāvātajiem līgumu projektiem tāda paša satura noteikumus kā **Priekšlīgumu 2.4.**apakšpunkta ceturta teikuma noteikums, **7.6.**apakšpunkta noteikums daļā, kas nosaka, ka „*tādā gadījumā Pārdevējs ietur līgumsodu par Līguma laušanu samaksātās Pirkuma cenas vai tās daļas apmērā*”, noteikumus ar *Patērētāju*; **7.7.**apakšpunkta noteikums daļā, kas nosaka „*iestājoties visām sekām, kas paredzētas šī Līguma 7.6.punktā*”, **8.3.**apakšpunkta noteikums, grozīt tāda paša satura noteikumus kā **Priekšlīgumu 4.3.**apakšpunkta pirmā teikuma, **4.5.2.**apakšpunkta noteikumi, kā arī izslēgt vārdu „garantija” no patērētājiem piedāvātajiem pirkuma līguma projektiem, ja tas lietots saskaņā ar **Līguma projektu 3.sadaļas** noteikumiem.
- 4) sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi pirms administratīvā akta lemjošās daļas 3.punktā noteiktā izpildes termiņa

beigām atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem (tai skaitā iesniedzot pārstrādātos līguma projektus).

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 adresāts var apstrīdēt Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātiem, iesniedzot iesniegumu Patērētāju tiesību aizsardzības centrā, Rīgā, Kr. Valdemāra ielā 157.

Direktore

(paraksts)

B.Vītoliņa

(zīmogs)

(...)

IZRAKSTS PAREIZS