

Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija
Patērētāju tiesību aizsardzības centrs
K.Valdemāra ielā 157, Rīgā, LV – 1013 ♦ tālr. (+371)7388624 ♦ fakss (+371)7388634 ♦ e-pasts: tpkc@apollo.lv
Rīgā

(..)

SIA „CG Investīcijas”
reģ. Nr.40003457700
Balasta dambis 1a, 16.stāvs
Rīga, LV-1048

Citadeles ielā 12
Rīgā, LV - 1010

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem
līguma noteikumiem

2007.gada 27.februārī

Nr.12 - lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – PTAC) 2006.gada 27.oktobrī saņemts (..) pilnvarotā pārstāvja zvērināta advokāta (..) 2006.gada 25.oktobra iesniegums (..), kurā izteikts lūgums PTAC atzīt par netaisnīgiem un uzlikt par pienākumu SIA „CG INVESTĪCIJAS” (turpmāk – Sabiedrība) nepildīt ar (..) noslēgtā (..) Dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma Nr.(..) (turpmāk – Līgums) 8.punkta 1.teikumu un 14.punkta 2.teikumu, kā arī (..) dzīvokļa īpašuma Pieņemšanas – nodošanas akta (turpmāk – Akts) 3.punkta 1.teikumu.

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

1. Sakarā ar saņemto (..) iesniegumu, PTAC 2006.gada 13.novembrī pieprasīja Sabiedrībai sniegt paskaidrojumu par šajā iesniegumā minēto, kā arī izteikt viedokli par Līguma un Akta noteikumu atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – PTAL) un citu normatīvo aktu prasībām.

2. 2006.gada 13.decembrī PTAC saņēma Sabiedrības paskaidrojumu Nr.110/2006, kurā Sabiedrība norāda, ka (..) iesniegumu uzskata par nepamatotu.

1) Attiecībā uz Līguma 14.punkta otro teikumu Sabiedrība norāda, ka (..) atsauce uz tiesiskās vienlīdzības principa neievērošanu nav pamatota, jo ar minēto līguma noteikumu nekādi netiek ierobežotas viņa kā nekustamā īpašuma pircēja tiesības, tieši pretēji – gan ar līgumu, gan ar Procedūru defektu novēršanai garantijas termiņā papildus tiek nodrošinātas viņa kā patērētāja tiesības, tas ir, jau pirms kādu pretenziju rašanos tika izstrādāts mehānisms, kā tiks novērsti iespējamie defekti, lai maksimāli saīsinātu laiku,

kas pāriet no pretenzijas saņemšanas brīža līdz defektu novēršanai. Sabiedrība norādījusi, ka teikums „Pretenzijas par būvdarbu un apdares kvalitāti garantijas periodā tiek izskatītas saskaņā ar izsniegto Procedūru defektu novēršanai garantijas termiņā” nekādā veidā neierobežo (..) tiesības, jo tas nenosaka, ka patērētājs atsakās no savām likumīgajām tiesībām. Šis līguma noteikums neaizliedz (..) ne pieteikt prasījumu preces ražotājam, ne saīsina likumā noteikto 2 gadu garantijas termiņu. Teikuma būtība esot nodrošināt pēc iespējas ātrāku defektu novēršanu, nepieļaujot kādus strīdus vai pārrunājumus kā no pircēja un pārdevēja, tā arī no ražotāja, apakšuzņēmēju, apsaimniekotāju puses. Sabiedrība norāda, ka pierādījums tam, ka (..) tiesības netika aizskartas ir viņa iesniegtie iesniegumi PTAC.

2) Sabiedrība uzskata par nepamatotu (..) iesniegumā minēto, ka pirkuma līgums tika sastādīts iepriekš un viņam nebija iespējams ietekmēt tā noteikumus. Sabiedrība norāda, ka (..) šim savam apgalvojumam nav iesniedzis nevienu pierādījumu, ka gribējis, bet nav varējis ietekmēt līguma noteikumus. Sabiedrība norādījusi, ka apliecina to, ka līgums ar (..) tika slēgts, ievērojot abpusējo gribu, bez maldības, viltus un spaidiem, tādējādi (..) apgalvojumi tiek uzskatīti no Sabiedrības puses par nepatiesiem.

3) Sabiedrība norāda, ka (..) PTAC sniedzis nepareizu Līguma 8.punkta 1.teikuma interpretāciju. Sabiedrība norāda, ka ar šo noteikumu starp pusēm tika panākta vienošanās par to, ka nākotnē netiks celtas pretenzijas par nekustamā īpašuma stāvokli uz 2004.gada 8.oktobri, tas ir, par nekustamā īpašuma stāvokli, šis līguma noteikums apliecina pušu saistību izpildi uz līguma noslēgšanas brīdi. Sabiedrība norāda, ka nevar uzskatīt, ka šis noteikums neatbilst Civillikuma 1612.pantam, kas nosaka atbildību arī par nezināmiem, apslēptiem trūkumiem, jo uz tiem attiecoties (..) divu gadu garantija un par to strīds lietā nepastāv.

3. 2006.gada 12.decembrī PTAC saņēma Sabiedrības 2006.gada 18.decembra iesniegumu Nr.111/2006 „*Papildinājumi pie 2006.gada 11.decembra paskaidrojumiem*”, kurā norādīts, ka saskaņā ar garantijas saistību (..) (saskaņā ar noslēgto būvniecības līgumu Nr.SK03/138 starp SIA „CG Investīcijas” un (..)) garantē (..), ka visi būvdarbi un apdares darbi (..) īpašumā - dzīvoklī Nr.5 un pie tā piederošajā kopīpašuma daļā saglabās pienācīgu kvalitāti divu kalendāro gadu laikā, skaitot no Akta parakstīšanas dienas. Sabiedrība norādījusi, ka (..) ir atbildīga par jebkuru nekvalitatīvi izpildītu būvdarbu un apdares darbu un to novēršanu līgumā noteiktajā garantijas termiņā un ka (..) apņemas nodrošināt, ka tiek novērsts jebkurš nekvalitatīvi izpildīti būvdarbi un apdares darbi iespējami īsākā laikā saskaņā ar Procedūru defektu novēršanai garantijas termiņā. Analogiska satura nosacījumus satur arī Līgums 14.punkts. Vienlaikus Sabiedrība iesniegumā izteica lūgumu PTAC paziņot laiku un kārtību, kad personas (..) un (..), kas veikušas Līguma noteikumu apspriedi ar (..), varētu ierasties un sniegt liecības.

4. Ņemot vērā Sabiedrības iesniegumā Nr.111/2006 izteikto lūgumu, PTAC 2006.gada 27.decembrī nosūtīja Sabiedrībai vēstuli Nr.8-05/8340-P-1416 „*Par liecinieku uzklauššanu*”, kurā PTAC, norādot laiku un vietu, uzaicināja (..) un (..) uz uzklauššanu. Bet 2006.gada 27.decembrī PTAC nosūtīja vēstuli Nr.8-05/8341-P-1416 (..), kurā uzaicināja (..) uz administratīvā procesa dalībnieku uzklauššanu.

5. 2007.gada 17.janvārī PTAC notika (..) uzklausīšana, par ko tika sastādīts liecinieku uzklausīšanas protokols Nr.1.

6. 2007.gada 18.janvārī PTAC saņemts (..) 2007.gada 18.janvāra iesniegums (..), kurā norādīts, ka Līguma 14.punkta 2.teikuma noteikums ierobežo (..) rīcību tādā veidā, ka paredz procedūru, kura būtiski atšķiras no likumā noteiktās, piemēram, *Procedūra defektu novēršanai garantijas termiņā* 1.punkts paredz kā starpposmu defektu novēršanai kaut kādu „ēku apsaimniekotāju”, kurš nav (..) pārdotā dzīvokļa īpašuma ne ražotājs, ne arī pārdevējs. Tāpat (..) norādījis, ka lietas faktiskajiem apstākļiem neatbilst Sabiedrības norādītais, ka: „pirms Pirkuma līguma noslēgšanas ar (..) ir notikusi Līguma noteikumu apspriešana” un ka „(..), iepazīstoties ar piedāvātā Pirkuma līguma projektu ir izteicis viedokli, ka viņu apmierina piedāvātā Pirkuma līguma nosacījumi un viņš nevēlas neko mainīt”. (..) iesniegumā norāda, ka tā kā viņš bijis viens slēdzot pirkuma līgumu, viņš nevar norādīt kādu liecinieku, kurš varētu apliecināt to, ka viņš un Sabiedrības pārstāvji netika apsprieduši tipveida pirkuma līguma noteikumus un ka Sabiedrība nostādījusi viņu izvēles priekšā, vai nu viņš paraksta iepriekš sastādītu tipveida līguma projektu (jo viena cilvēka dēļ viņi noteikumus nemainīšot) vai nu darījums nenotiks. (..) iesniegumā arī norādījis, ka uzskata, ka Sabiedrības norādītie liecinieki ir cieši saistīti ar Sabiedrību un ka tie potenciāli ir ieinteresēti nepatiesu liecību sniegšanā, lai panāktu Sabiedrībai labvēlīgu rezultātu. (..) norāda, ka pierādījums tam, ka Līguma noteikumi netika apspriesti, ir tas, ka salīdzinot vairāku patērētāju ar Sabiedrību noslēgto dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma noteikumus, to teksts ir gandrīz identisks. (..) iesniegumā norāda, ka iesniegumam pievieno vēl viena patērētāja (..) dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma un pieņemšanas – nodošanas akta kopiju un ka šie dokumenti pēc būtības ir identiski (..) noslēgto pirkuma līgumu un pieņemšanas – nodošanas aktu, bet tie noteikumi, kurus (..) apstrīd ir pārrakstīti vārds vārdā.

7. 2007.gada 18.janvārī PTAC notika (..) uzklausīšana, par ko tika sastādīts administratīvā procesa dalībnieku uzklausīšanas protokols Nr.1.

8. Savukārt 2007.gada 25.janvārī PTAC notika (..) uzklausīšana, par ko tika sastādīts liecinieku uzklausīšanas protokols nr.2.

9. 2007.gada 31.janvārī PTAC saņēma (..) un (..) parakstītu 2007.gada 29.janvāra vēstuli Nr01/2007 „*Par pierādījumu iesniegšanu*”, kurā PTAC nosūtīti pievienošanai lietas materiāliem sekojoši pierādījumi: 1) Procedūras līgumu apspriešanai objekta „Mārupīte” ietvaros kopija; 2) (..) 2004.gada 23.decembra e-pasta vēstules kopija; 3) (..) 2004.gada 10.maija e-pasta vēstules kopija; 4) (..) 2004.gada 23.aprīļa e-pasta vēstules kopija.

10. 2007.gada 8.februārī PTAC saņemts iesniegums (..) 2007.gada 5.februāra iesniegums, kurā norādīts, ka Sabiedrības iesniegtā elektroniskā sarakste attiecas tikai uz cerību pirkuma līgumu Nr.(..), kuru viņš ir noslēdzis ar Sabiedrību 2004.gada 10.maijā un kas nav (..) 2006.gada 27.oktobra iesnieguma priekšmets, jo (..) apstrīd (..) Dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma Nr.(..) noteikumus. Atbildot uz jautājumu, vai Līguma noslēgšanas faktiskie apstākļi atbilda Procedūrai līguma apspriešanai objekta „Mārupīte”

ietvaros, (..) minējis, ka atsevišķa tikšanās ar viņu kā pircēju un priekšlikumu izskatīšana nenotika, jo visa informācijas apmaiņa notikusi telefoniski, tāpat (..) minējis, ka ar (..) atsevišķi maija, jūnija, jūlija un augusta mēnešos viņš nav ticis. Iesniegumā norādīts, ka 2004.gada jūlija – augusta mēnešos elektroniskā sarakste ar (..) pārtrūka, jo (..) bija atvaļinājumā un mājās elektroniskais pasts nav bijis pieejams. Tāpat (..) norāda, ka viņam bijusi iespēja apspriest Līguma noteikumus ar (..) vai kādu citu Sabiedrības pārstāvi. (..)”.

Izvērtējot lietā esošos materiālus un iegūto informāciju, PTAC **secina:**

11. Saskaņā ar PTAL (redakciju, kas bija spēkā Līguma noslēgšanas un Akta parakstīšanas dienā) 1.panta 5.punktu Sabiedrība ir uzskatāma par pārdevēju, kas saskaņā ar noslēgto Dzīvokļa īpašuma pirkuma līgumu Nr.(..) apņēmaš pārdot (..) dzīvokļa īpašumu Nr.(..), kas atrodas Rīgā (..). Savukārt (..) sakarā ar noslēgto Līgumu un Aktu - par patērētāju PTAL 1.panta 3.punkta izpratnē. Līdz ar to uz līgumiskajām attiecībām starp Sabiedrību un (..) ir attiecināmi PTAL noteikumi.

12. PTAL 25.panta ceturtais daļas 6.punktā ir noteikts, ka 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.

Līdz ar to PTAC ir tiesīgs izvērtēt starp (..) un Sabiedrību noslēgtā Līguma un Akta noteikumu atbilstību PTAL prasībām.

13. Saskaņā ar PTAL 3.panta 2.punkta noteikumiem patērētāju 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.

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 (PTAL 6.panta trešā daļa). Atbilstoši PTAL 6.panta ceturtais daļas noteikumiem, novērtējot līguma noteikumus, ņem vērā pārdotās preces vai sniegtā pakalpojuma raksturu, visus apstākļus, kādos līgums noslēgts, kā arī noslēgtā līguma un ar to saistītā līguma noteikumus.

14. Lai arī patērētājs (..) ir noslēdzis Līgumu un parakstījis Aktu, tomēr PTAC norāda, ka PTAL ir paredzēti izņēmumi no vispārējiem līgumu noslēgšanas noteikumiem: līguma netaisnīgs noteikums var tikt atcelts, ja tas nav ticis apspriests. Tikai līguma parakstīšana no patērētāja puses un informētība par līguma saturu nav uzskatāma par apspriešanu.

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

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*”. PTAL 6.panta septītās daļas noteikumi uzliek pierādīšanas pienākumu pakalpojuma sniedzējam gadījumos, kad pastāv domstarpības par to, vai attiecīgie līguma noteikumi ir vai nav savstarpēji apspriesti. Tādējādi Sabiedrībai ir pienākums pierādīt, ka Līguma, kā arī Akta noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar (..).

Izvērtējot lietas materiālus, PTAC secina, ka (..) parakstīšanai tika iesniegts jau iepriekš sastādīts līguma projekts. No liecinieka (..) uzklauššanas laikā 2007.gada 17.janvārī iesniegtā sākotnējā līguma projekta (..) iesniegtais sākotnējais līguma projekts pievienots lietas materiāliem) redzams, ka tā 8.punkta pirmā teikuma (arī otrā teikuma) redakcija ir identiska ar Līguma, ko parakstīja (..), 8.punkta pirmā un otrā teikuma redakciju, bet tā 11.punkta otrā teikuma redakcija ir identiska ar (..) noslēgtā Līguma 14.punkta otrā teikuma redakciju. Tādējādi, lai arī uzklauššanas laikā liecinieks (..) norādījis, ka: „*Kā var redzēt no Jūsu rīcībā esošā spēkā esošā Līguma un iesniegtā Līguma projekta, sākotnējā Līguma projektā bija 17 punkti, noslēgtajā – 20 punkti.*” (2007.gada 17.janvāra Liecinieka uzklauššanas protokols Nr.1, sk. pie 1.jautājuma), taču no iepriekš minētā konstatējams, ka Līguma punkti, kurus (..) savā 2006.gada 25.oktobra iesniegumā (..) lūdzis atzīt par netaisnīgiem saturiski nav mainīti noslēgtajā Līgumā ar (..).

Papildus PTAC konstatē, ka saturiski tādi paši kā (..) 2006.gada 25.oktobra iesniegumā apstrīdētie Līguma noteikumi: Līguma 8.punkta pirmā teikuma noteikums (arī otrā teikuma noteikums) un 14.punkta otrā teikuma noteikums, ir iekļauts arī Sabiedrības un (..) starpā (..) noslēgtajā *Dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma* Nr.(..) 8.punkta pirmā teikumā (arī otrajā teikumā) un 14.punkta otrajā teikumā, kā arī Sabiedrības un (..) starpā (..) noslēgtajā *Dzīvokļa īpašuma pirkuma līguma* Nr.(..) 8.punkta pirmā teikumā (arī otrajā teikumā) un 11.punkta otrajā teikumā.

Tādējādi, salīdzinot (..) Līgumu ar (..) iesniegto sākotnējā līguma projektu, kā arī ar iepriekš minēto patērētāju noslēgtajiem līgumiem, PTAC secina, ka šie rakstveida pierādījumi (iepriekš minētie dokumenti) liecina par to, ka (..) 2006.gada 25.oktobra iesniegumā apstrīdētie Līguma noteikumi nav tikuši apspriesti ar (..).

Attiecībā uz saņemto 2007.gada 29.janvāra vēstuli Nr.01/2007, ko parakstījis (..) un (..), kurā minētās personas izteikušas lūgumu PTAC pievienot lietas materiāliem vēstulē norādītos pierādījumus, kā arī norādījušas, ka iesniegtie sarakstes fragmenti ar (..) apliecina Līguma nosacījumu apspriešanas esamību starp Sabiedrību un (..), PTAC izskatot pievienotos dokumentus secina, ka iesniegtās e-pastu sarakstes fragmenti neapliecina, ka ir apspriesti Līguma noteikumi, bet tā attiecas uz juridiskā ziņā citu līgumu - Cerību pirkuma līgumu (no lietas materiāliem izriet, ka Cerību pirkuma līgums Nr.(..) Sabiedrības un (..) starpā tika noslēgts (..)). Elektroniskā pasta vēstulē, ko (..) 2004.gada 10.maijā nosūtījis (..) viņš norāda, ka ir izstudējis Cerību pirkuma līgumu.

Attiecībā uz Sabiedrības iesniegto dokumentu – *Procedūra līgumu apspriešanai objekta „Mārupīte” ietvaros*, PTAC norāda, ka pati par sevi šādas procedūras esamība neapliecina to, ka (..) 2006.gada 25.oktobra iesniegumā apstrīdētie Līguma noteikumi:

Līguma 8.punkta pirmā teikuma noteikums un 14.punkta otrā teikuma noteikums ir tikuši apspriesti ar (...). Saskaņā ar PTAL 6.panta septīto daļu konkrēto Līguma noteikumu savstarpējas apriešanas faktu ir jāpierāda Sabiedrībai. No 2007.gada 5.februāra (...) vēstules PTAC izriet, ka (...) nav devis apstiprinājumu tam, ka apstrīdēto Līgumu noteikumu apspriešana notika ar viņu atbilstoši iepriekš norādītajai Sabiedrības procedūrai.

PTAC norāda, ka atbilstoši *Administratīvā procesa likuma* 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.*” . Lai arī (...) un Sabiedrība vienojās par Līguma būtiskajām sastāvdaļām (līguma priekšmetu un cenu), tomēr Sabiedrība konkrētajā gadījumā PTAC nav iesniegusi pierādījumus faktam, ka Līguma 8.punkta pirmā teikuma noteikums un 14.punkta otrā teikuma noteikums 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. Ņemot vērā augstāk minēto, PTAC secina, ka Līguma 8.punkta pirmā teikuma noteikums un 14.punkta otrā teikuma noteikums uzskatāmi par neapspriestiem ar patērētāju (...) un uz tiem ir attiecināmi PTAL 6.panta noteikumi.

Papildus PTAC norāda, ka 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*”.

Attiecībā uz Akta 3.punkta pirmo teikumu, ko (...) lūdzis atzīt par netaisnīgu līguma noteikumu, PTAC konstatē, ka tāda paša satura noteikums kā Akta 3.punkta pirmajā teikumā ietvertais noteikums ir iekļauts arī citu patērētāju parakstītajos Pieņemšanas – nodošanas aktos. Identiska satura noteikums kā (...) parakstītā Akta 3.punkta pirmā teikumā ietvertais noteikums ir iekļauts arī Sabiedrības un (...) starpā (...) noslēgtajā Pieņemšanas – nodošanas akta 3.punkta pirmajā teikumā, kā arī Sabiedrības un (...) noslēgtajā Pieņemšanas – nodošanas akta 3.punkta pirmajā teikumā. Turklāt kā redzams no (...) uzklausišanas laikā 2007.gada 25.janvārī iesniegtajiem dokumentiem (pievienoti lietas materiāliem pie 2007.gada 25.janvāra Liecinieka uzklausišanas protokola Nr.2), tad identiska satura noteikumu kā Akta 3.punkta pirmajā teikumā ietvertais noteikums satur arī Sabiedrības un (...) noslēgtā Pieņemšanas – nodošanas akta 3.punkta pirmā teikuma noteikums.

PTAC secina, ka iepriekš minētais liecina, ka (...) tika piedāvāts jau iepriekš sastādīts Akta projekts. Pie tam, (...) 2007.gada 18.janvāra administratīvā procesa dalībnieku uzklausišanas laikā paskaidrojis, ka Akta 3.punkta pirmā teikuma noteikums nav ticis ar viņu savstarpēji apspriests. Atbilstoši PTAL 6.panta septītās daļas noteikumiem PTAC konstatē, ka Sabiedrība nav iesniegusi pierādījumus tam, ka konkrēti

Akta 3.punkta pirmā teikuma noteikums būtu savstarpēji apspriests ar (...). Tādējādi PTAC secina, ka Akta 3.punkta pirmā teikuma noteikums ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu ar (...).

15. Līguma 8.punkts satur noteikumu, ka „*Puses apliecina, ka ir iepazinušās ar Nekustamā īpašuma faktisko stāvokli un visiem apstākļiem, kas saistīti ar Nekustamo īpašumu un apņemšanas sakarā ar to nākotnē neizvirzīt viena pret otru nekādas pretenzijas. Puses atsakās celt viena pret otru prasību par šī līguma atcelšanu vai pirkuma summas maiņu nesamērīgu zaudējumu dēļ. Puses vienojas, ka Nekustamais īpašums ir nodots Pircēja valdījumā un lietošanā parakstot pieņemšanas – nodošanas aktu 2004.gada 17.septembrī*”.

Tādu pašu noteikumu kā Līguma 8.punkta pirmā teikuma noteikums satur Akta 3.punkta pirmā teikuma noteikums, kas paredz, ka „*Puses apliecina, ka ir iepazinušās ar Nekustamā īpašuma faktisko stāvokli un visiem apstākļiem, kas saistīti ar Nekustamo īpašumu un apņemšanas sakarā ar to nākotnē neizvirzīt viena pret otru nekādas pretenzijas. (...)*”.

Attiecībā uz Līguma 8.punkta pirmā teikuma noteikumu un Akta 3.punkta pirmā teikuma noteikumu PTAC norāda, ka PTAL 27.panta pirmajā daļā ir noteiktas patērētāja likumīgās tiesības – „*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*”.

PTAC norāda, ka patērētājs var nebūt speciālists attiecīgajā jomā, lai pieņemtu kompetentu slēdzienu, piemēram, par dzīvokļa īpašuma atbilstību līguma noteikumiem, pie tam, patērētājs var nezināt par slēptajiem defektiem, kas var pastāvēt arī Līguma noslēgšanas brīdī vai Akta parakstīšanas brīdī. Līdz ar to PTAC norāda, ka par esošajiem defektiem, ja tādi pastāvēja Līguma noslēgšanas brīdī vai Akta parakstīšanas dienā (ja tie nav radušies lietošanas rezultātā) atbildība ir jāuzņemas pārdevējam – Sabiedrībai, arī tad, ja patērētājs uz Līguma noslēgšanas brīdi vai Akta parakstīšanas brīdi ir iepazinies ar nekustamā īpašuma (dzīvokļa īpašuma) faktisko stāvokli. Izņēmums no iepriekš minētā varētu būt situācija, kad patērētājs pirms līguma noslēgšanas ir saņēmis rakstveida brīdinājumu par preces – šajā gadījumā dzīvokļa īpašuma nepienācīgu kvalitāti (piemēram, konkrētiem defektiem), tas izriet no PTAL 14.panta trešās daļas noteikumiem, saskaņā ar kuriem „*Prece vai pakalpojums nav uzskatāms par neatbilstošu līguma noteikumiem, ja pirms līguma slēgšanas patērētājs ir saņēmis rakstveida brīdinājumu par preces vai pakalpojuma nepienācīgu kvalitāti..(..)*”.

Tādējādi PTAC secina, ka ar Līguma 8.punkta pirmajā teikumā un Akta 3.punkta pirmajā teikumā noteikto – (..) un apņemšanas sakarā ar to nākotnē neizvirzīt viena pret otru nekādas pretenzijas – patērētājs tiek nostādīts savu tiesību aizsardzībai neizdevīgā stāvoklī, jo atbilstoši PTAL 6.panta trešās daļas 3.punktam šādi noteikumi 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.

Nemot vērā iepriekšminēto, PTAC norāda, ka Līguma 8.punkta pirmā teikuma noteikums un Akta 3.punkta pirmā teikuma noteikums daļā: „*(..) un apņemšanas sakarā ar*

to nākotnē neizvirzīt viena pret otru nekādas pretenzijas” saskaņā ar PTAL 27.panta pirmo daļu un 6.panta trešās daļas 3.punktu ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu.

15.1. Attiecībā uz Līguma 8.punkta otrā teikuma noteikumu: „*Puses atsakās celt viena pret otru prasību par šī līguma atcelšanu vai pirkuma summas maiņu nesamērīgu zaudējumu dēļ*”, PTAC norāda, ka PTAL 28.pantā ir paredzētas patērētāja tiesības, ja viņam pārdota vai nodota lietošanā līguma noteikumiem neatbilstoša prece, tai skaitā, PTAL 28.pantā noteiktajos gadījumos ir paredzētas patērētāja tiesības pieprasīt līguma atcelšanu vai preces cenas samazinājumu.

PTAC norāda, ka Līguma 8.punkta otrā teikuma noteikumi, kas paredz, ka nesamērīgu zaudējumu dēļ puses atsakās celt viena pret otru prasību par šī līguma atcelšanu vai pirkuma summas maiņu, nostāda patērētāju savu interešu aizsardzībai neizdevīgā stāvoklī, jo paredz, ka patērētājs atsakās no savu likumīgo tiesību izmantošanas. PTAC norāda, ka tādējādi patērētājam nepamatoti tiek ierobežota PTAL 28.pantā noteikto likumīgo tiesību izmantošana, SIA „CG Investīcijas” pakārtojot šo tiesību izmantošanu SIA „CG Investīcijas” izvirzītam priekšnoteikumam. PTAC uzsver, ka nav pieļaujama PTAL 28.pantā noteikto patērētāja likumīgo tiesību izmantošanas ierobežošana ar kaut kādiem nosacījumiem. Ņemot vērā iepriekšminēto, PTAC norāda, ka Līguma 8.punkta otrā teikuma noteikums saskaņā ar PTAL 5.panta otrās daļas 4.punktu ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, jo paredz, ka patērētājs atsakās no savām likumīgajām tiesībām un saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

16. Līguma 14.punkts satur noteikumu, ka „*Nekustamajā īpašumā veiktajiem visiem būvdarbiem un apdares darbiem tiek nodrošināta divu kalendāro gadu garantija ar SIA „Constructus” (iepriekšējais nosaukums SIA „Skanska konstrukcija”) garantijas apliecinājumu, kas stājas spēkā ar pieņemšanas – nodošanas akta parakstīšanas brīdi. **Pretenzijas par būvdarbu un apdares kvalitāti garantijas periodā tiek izskatītas saskaņā ar izsniegto Procedūru defektu novēršanai garantijas termiņā. Minētie dokumenti Pircējam ir nodoti parakstot pieņemšanas – nodošanas aktu***”.

Attiecībā uz Līguma 14.punkta otrā teikuma noteikumu, kas paredz, ka „*Pretenzijas par būvdarbu un apdares kvalitāti garantijas periodā tiek izskatītas saskaņā ar izsniegto Procedūru defektu novēršanai garantijas termiņā*” PTAC norāda, ka tiesiskajās attiecībās, kur viena puses ir patērētājs, ir piemērojami patērētāju tiesību aizsardzības jomu reglamentējošie normatīvie akti.

PTAC norāda, ka PTAL 27.panta pirmā daļa paredz patērētājam tiesības pieteikt prasījumu ražotājam, pārdevējam vai par preces neatbilstību līguma noteikumiem, ko patērētājs var pieteikt divu gadu laikā no preces iegādes vai pakalpojuma saņemšanas dienas. Tāpat PTAC norāda, ka saskaņā ar PTAL 27.panta trešo daļu kārtību, kādā piesakāms patērētāja prasījums par līguma noteikumiem neatbilstošu precī vai pakalpojumu (tai skaitā, saistībā ar būvdarbu un apdares kvalitāti), kā arī organizējama preces vai pakalpojuma ekspertīze, nosaka Ministru kabinets. Līdz ar to PTAL piešķir patērētājam tiesības pieteikt savus prasījumus ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma

sniedzējam par preces vai pakalpojuma neatbilstību līguma noteikumiem Ministru kabineta noteiktajā kārtībā, savukārt Līguma 14.punkta otrā teikuma noteikums var radīt situāciju, kad var tikt ierobežotas patērētāja tiesības pieteikt šādu prasījumu Ministru kabineta noteiktajā kārtībā, to aizstājot ar *Procedūru darbu defektu novēršanai garantijas termiņā*. Līdz ar to PTAC norāda, ka izskatot patērētāja prasījumu (tai skaitā, arī par būvdarbu un/vai apdares kvalitāti), kas pieteikts divu gadu laikā no preces iegādes vai pakalpojuma saņemšanas dienas, pārdevējam, ražotājam vai pakalpojuma sniedzējam ir saistoša tieši attiecīgajos normatīvajos aktos noteiktā patērētāja prasījuma pieteikuma izskatīšanas kārtība. Tādējādi secināms, ka likumdevējs ir vēlējis, lai uz visiem patērētājiem būtu attiecināta vienāda kārtība, vienādi noteikumi, kādi tiek piemēroti viņu prasījumu pieteikumu izskatīšanas procesā. Turklāt, ievērojot attiecīgos izdotos Ministru kabineta noteikumus patērētāja prasījuma pieteikuma izskatīšanā, tiek nodrošināta arī savlaicīga tā izskatīšana (piemēram, ir noteikti konkrēti termiņi, kādos jāsniedz atbilde patērētājam uz prasījumu pieteikumu, jāizpilda patērētāja prasība u.c.).

No Līguma 14.punkta noteikumiem izriet, ka patērētājam ir saistoša *Procedūra darbu defektu novēršanai garantijas termiņā*, tas izriet arī no Sabiedrības 2006.gada 18.decembra vēstulē Nr.111/2006 PTAC minētā, ka „(..) *Pretenzijas par būvdarbu un apdares kvalitāti garantijas periodā tiek izskatītas saskaņā ar izsniegto Procedūru defektu novēršanai garantijas termiņā. Minētie dokumenti Pircējam ir nodoti parakstot pieņemšanas – nodošanas aktu (..)*”. PTAC konstatē, ka Līguma 14.punktā norādītais garantijas termiņš 2 gadi sakrīt ar laika posmu, kādā patērētājs var pieteikt prasījuma pieteikumu par līguma noteikumiem neatbilstošu precī vai pakalpojumu saskaņā ar PTAL 27.panta pirmās daļas noteikumiem. Līdz ar to kā jau iepriekš tika minēts šajā laika posmā no patērētāja saņemts prasījuma pieteikums ir izskatāms saskaņā ar attiecīgo Ministru kabineta noteikto kārtību.

Izskatot lietas materiālos esošo dokumentu - *Procedūra darbu defektu novēršanai garantijas termiņā*, PTAC konstatē, ka minētā dokumenta 6.punkts paredz pat atšķirīgu, pretēju kārtību ekspertīzes pieteikšanā, kāda bija un ir paredzēta attiecīgajos Ministru kabineta izdotajos noteikumos (gan Akta parakstīšanas dienā un Līguma noslēgšanas dienā spēkā esošajos Ministru kabineta 2004.gada 23.marta noteikumos Nr.154 „*Kārtība, kādā piesakāms patērētāja prasījums par līguma noteikumiem neatbilstošu precī vai pakalpojumu un organizējama preces vai pakalpojuma ekspertīze*”, gan pašreiz spēkā esošajiem Ministru kabineta 2006.gada 1.augusta noteikumiem Nr. 631 „*Kārtība, kādā piesakāms un izskatāms patērētāja prasījums par līguma noteikumiem neatbilstošu precī vai pakalpojumu*”). Minētais 6.punkts nosaka, ka „*Ja rodas domstarpības par defektu rašanās cēloni un/vai piederību konkrētiem Darbiem, un ja šādu defekta novēršanas darbu vērtība pārsniedz 1000 Ls, Projekta vadītājs organizē neatkarīgu ekspertīzi, lai konstatētu defekta rašanās cēloni. Ekspertīzes slēdziens ir saistošs.*”, no šī noteikuma izriet, ka ekspertīzes pieteikšanas tiesības ir noteiktas visos gadījumos tikai projekta vadītājam – SIA „Constructus”, izslēdzot patērētājam tiesības pieteikt ekspertīzi un izvēlēties iespējamo ekspertīzes veicēju. Turklāt PTAC norāda, ka pretēji minētajos Ministru kabineta noteikumos noteiktajai kārtībai, šis 6.punkts pakārto ekspertīzes pieteikšanu atkarībā no defektu novēršanas darbu vērtības (ja to vērtība pārsniedz 1000 Ls).

PTAC secina, ka *Līguma* 14.punkta otrā teikumā noteiktā kārtība kavē patērētāja tiesību izmantošanu, jo kā priekšnoteikumu paredz minētās procedūras ievērošanu, kas būtiski atšķiras no Ministru kabineta noteikumos paredzētās. Saskaņā ar PTAL 6.panta pirmo daļu pārdevējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem.

Ņemot vērā iepriekšminēto, PTAC norāda, ka *Līguma* 14.punkta otrā teikuma noteikums, kas paredz, ka „*Pretenzijas par būvdarbu un apdares kvalitāti garantijas periodā tiek izskatītas saskaņā ar izsniegto Procedūru defektu novēršanai garantijas termiņā*”, saskaņā ar PTAL 5.panta otrās daļas 4.punktu ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, jo nosaka, ka patērētājs atsakās no savām likumīgajām tiesībām un atbilstoši PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktam ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

Attiecībā uz (..) 2007.gada 18.janvāra iesniegumā PTAC izteikto papildus lūgumu PTAC atzīt par netaisnīgu *Līguma* 14.punkta pirmā teikuma noteikumu daļā: „*kas stājas spēkā ar pieņemšanas nodošanas akta parakstīšanas brīdī*”, PTAC norāda, ka, lai arī Sabiedrība paredzējusi, ka garantijas termiņš tiek skaitīts no Akta parakstīšanas brīža, taču minētais noteikums nevar ierobežot patērētājam paredzētās 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*”. PTAC norāda, ka šīs ir patērētāja likumīgās tiesības, ko patērētājs var izmantot neatkarīgi no Sabiedrības noteiktā garantijas termiņa. PTAC norāda, ka garantijas saistības un garantijas noteiktais termiņš, ko dod ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs brīvprātīgi, ir nošķirami no PTAL 27.panta pirmajā daļā paredzētajām patērētāja likumīgajām tiesībām pieteikt prasījumu divu gadu laikā no preces iegādes vai pakalpojuma saņemšanas dienas. Attiecībā uz *Līguma* 14.punkta pirmā teikuma noteikumā ietvertajām garantijas saistībām, PTAC savu viedokli Sabiedrībai izteica savā 2006.gada 13.novembra vēstulē Nr.8-05/7258-P-1416.

Ņemot vērā augstāk minēto un pamatojoties uz PTAL 3.panta 2.punktu, 6.panta pirmo daļu, 6.panta trešo daļu, 6.panta trešās daļas 1.punktu, 6.panta ceturto daļu, 6.panta piekto daļu, 6.panta sesto daļu, 6.panta septīto daļu, 25.panta ceturtais daļas 6.punktu, 25.panta astotās daļas 1.punktu, *Administratīvā procesa likuma* 161.panta pirmo daļu, PTAC Sabiedrībai - SIA „CG Investīcijas” **uzdod:**

- 1) pārtraukt pildīt netaisnīgo **Līguma 8.punkta pirmā teikuma noteikumu daļā**, kas paredz, ka: „*(..) un apņemas sakarā ar to nākotnē neizvirzīt viena pret otru nekādas pretenzijas*”; **8.punkta otrā teikuma noteikumu**, kas paredz, ka: „*Puses atsakās celt viena pret otru prasību par šī līguma atcelšanu vai pirkuma summas maiņu nesamērīgu zaudējumu dēļ*”; **14.punkta otrā teikuma noteikumu**, kas paredz, ka: „*Pretenzijas par būvdarbu un apdares kvalitāti garantijas periodā tiek izskatītas saskaņā ar izsniegto Procedūru defektu novēršanai garantijas termiņā*”; **Akta 3.punkta pirmā teikuma noteikumu daļā**, kas paredz, ka: „*(..) un apņemas sakarā ar to nākotnē neizvirzīt viena pret otru nekādas pretenzijas*”, ar (..).

- 2) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā **Līguma 8.punkta pirmā teikuma noteikums daļā**, kas paredz, ka: „(..) un apņemas sakarā ar to nākotnē neizvirzīt viena pret otru nekādas pretenzijas”; **8.punkta otrā teikuma noteikums**, kas paredz, ka: „Puses atsakās celt viena pret otru prasību par šī līguma atcelšanu vai pirkuma summas maiņu nesamērīgu zaudējumu dēļ”; **14.punkta otrā teikuma noteikums**, kas paredz, ka: „Pretenzijas par būvdarbu un apdares kvalitāti garantijas periodā tiek izskatītas saskaņā ar izsniegto Procedūru defektu novēršanai garantijas termiņā”; **Akta 3.punkta pirmā teikuma noteikums daļā**, kas paredz, ka: „(..) un apņemas sakarā ar to nākotnē neizvirzīt viena pret otru nekādas pretenzijas”, kurus puses nav savstarpēji apspriedušas.
- 3) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās** dienas grozīt patērētājiem piedāvātajos līguma projektos tāda paša satura līguma noteikumus kā **Līguma 8.punkta pirmā teikuma noteikums daļā**, kas paredz, ka: „(..) un apņemas sakarā ar to nākotnē neizvirzīt viena pret otru nekādas pretenzijas”; **8.punkta otrā teikuma noteikums**, kas paredz, ka: „Puses atsakās celt viena pret otru prasību par šī līguma atcelšanu vai pirkuma summas maiņu nesamērīgu zaudējumu dēļ”; **14.punkta otrā teikuma noteikums**, kas paredz, ka: „Pretenzijas par būvdarbu un apdares kvalitāti garantijas periodā tiek izskatītas saskaņā ar izsniegto Procedūru defektu novēršanai garantijas termiņā”; **Akta 3.punkta pirmā teikuma noteikums daļā**, kas paredz, ka: „(..) un apņemas sakarā ar to nākotnē neizvirzīt viena pret otru nekādas pretenzijas”.
- 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 līgumu 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 var apstrīdēt Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātam, iesniedzot iesniegumu par administratīvā akta apstrīdēšanu *PTAC*, Kr. Valdemāra ielā 157, Rīgā.

Direktore (paraksts)
(zīmogs)

B. Vītoliņa

IZRAKSTS PAREIZS