

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

(…)

SIA „Yit Celtniecība”**Reģ.nr.40003377087**Ulmaņa gatvē 2,
Rīgā, LV – 1004**SIA „Cleanhouse”,****Reģ.nr.40003371991**Dzirčiema ielā 35 – 16,
Rīgā, LV - 1083**LĒMUMS**
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem
līguma noteikumiem

2007.gada 8.martā

Nr.17 –lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2006.gada 6.novembrī saņemts (...) un (...) (turpmāk – *Patērētāji*) iesniegums, kurā sniegta informācija par to, ka SIA „Yit Celtniecība” (turpmāk – *Pārdevējs*) nav pienācīgi nodrošinājusi iepazīšanos ar dzīvokļa īpašuma (...), Rīgā, stāvokli pirms pirkuma līguma noslēgšanas, nav pienācīgi izpildījusi savas līgumsaistības (vannas istaba neatbilst sākotnējam un mainītajam projektam, lifts nav pieejams cilvēkam ar kustību traucējumiem), ir nepamatoti paaugstinājusi pirkuma priekšmeta cenu par Ls 600,00, nav laikā nodevusi ēku ekspluatācijā, pirkuma līguma projekta 3.1.2.apakšpunktā atsevišķi izcelta novietne, kaut priekšlīgumā tā ir iekļauta pirkuma priekšmeta cenā, *Pārdevēja* piedāvātā pirkuma līguma projekta (turpmāk – *Pirkuma līguma projekts*) 3.5.apakšpunktā definēts, ka līgumā pieprasītais maksājums ir pamatots, taču tam nav redzams pamatojums, nav saprotama *Pirkuma līguma projekta* 6.1.2.apakšpunkta nozīme, *Pirkuma līguma projektā* iekļauts punkts par to, ka *Patērētāji* atsakās celt jebkādas pretenzijas, kā arī neiebilst par minēto pirkuma cenu, piedāvātais līgums nepieļauj līdz līguma parakstīšanas brīdim veikt jebkādas korekcijas.

Vienlaikus iesniegumā sniegta informācija par to, ka *Pārdevējs* nesniedz atbildi uz *Patērētāju* iesniegtajām pretenzijām. Iesniegumā izteikts lūgums steidzamības kārtā izvērtēt ar *Pārdevēju* noslēgtā priekšlīguma dzīvokļa pirkšanai Nr.BRI/86/90-2 (turpmāk – *Priekšlīgums*) noteikumus, *Pārdevēja* piedāvātā *Pirkuma līguma projekta* un apsaimniekošanas līguma projekta (turpmāk – *Apsaimniekošanas līguma projekts*) atbilstību Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem, kā arī pirkuma priekšmeta neatbilstību projektos paredzētajam.

PTAC Patērētāju iesniegumu daļā par pirkuma priekšmeta neatbilstību būvprojektos paredzētajam ir nosūtījis Valsts Būvinspekcijai izskatīšanai savas kompetences ietvaros tāpat arī *PTAC Patērētājus* 2007.gada 8.janvāra vēstulē Nr.21 – 04/160 ir informējis par normatīvajos aktos noteikto kārtību patērētāja prasījuma pieteikuma iesniegšanai un izskatīšanai.

Sakarā ar saņemtajā iesniegumā norādītajiem apstākļiem, *PTAC* veica *Priekšlīguma*, *Pirkuma līguma projekta* un *Apsaimniekošanas līguma projekta* noteikumu izvērtēšanu, pieprasīja *Pārdevējam* un *SIA „Cleanhouse”* informāciju par to, vai šādi līgumi noslēgti arī ar citiem patērētājiem, kā arī aicināja *Pārdevēju* un *SIA „Cleanhouse”* izteikt viedokli par minēto līgumu noteikumu atbilstību normatīvo aktu prasībām.

SIA „Yit Celtniecība” savā 2006.gada 18.decembra paskaidrojumā Nr.Y/N06/625 attiecībā uz *Pirkuma līguma projekta* un *Apsaimniekošanas līguma projektu* norāda, ka atbilstoši *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) 6.panta ceturtajai daļai jāņem vērā arī attiecīgā līguma noslēgšanas apstākļi. *Pārdevējs* norāda, ka arī starp *Pārdevēju* un *Patērētājiem* notika viedokļu apmaiņa par *Priekšlīguma* noteikumiem. *Priekšlīguma* noslēgšanas brīdī *Patērētājiem* tā noteikumi bija pieņemami un saprotami, ko apliecina arī *Priekšlīguma* 8.5.apakšpunktā minētais par *Priekšlīguma* satura abpusēju izdevīgumu, korektumu un līdzēju interešu un vēlmju ievērošanu gan *Priekšlīguma* sākotnējas noslēgšanas, gan arī grozījumu izdarīšanas laikā.

Pārdevējs paskaidrojumā norāda, ka *pirkuma* cena nav nepamatoti paaugstināta. Saskaņā ar *Priekšlīguma* 1.5.apakšpunktu *pirkuma* cena ir LVL 58 401, kas atbilstoši *Priekšlīguma* 1.7.apakšpunktā noteiktajam ir palielināta par *Patērētāju* papildus pasūtījuma summu LVL 603,4 apmērā un attiecīgi kopā sastāda LVL 59 004,40. Ņemot vērā, ka *Patērētāji* papildus priekšapmaksai LVL 8760, 15 apmērā ir veikuši arī papildus pasūtījuma LVL 603,40 apmērā apmaksu, tad *Pirkuma līguma* 4.2.apakšpunktā norādītais maksājums ir LVL 49 640,85. *Pārdevējs* norāda, ka papildus pasūtījuma summa – LVL 603,40 *Patērētājiem* nav jāmaksā papildus, jo arī *Pirkuma līguma projekta* 4.1.apakšpunktā norādītā jau veiktā maksājuma apmērs ir attiecīgi palielināts par atbilstošu summu. Tāpat arī novietnes atsevišķa norādīšana *Pirkuma līguma projektā* uzskatāma vienīgi par *pirkuma* priekšmeta sastāvdaļas atsevišķu uzskaitīšanu, bet tas nav ietekmējis *pirkuma* priekšmeta cenu.

Pirkuma līguma projekta 3.5.apakšpunktā ietvertais apliecinājums, ka līdzējiem nav iebildumu pret *pirkuma* priekšmeta cenas apmēru ir vairāk deklaratīva norma, kas ietverta tikai tādēļ, lai novērstu iespējamus pārpratumus *Civillikuma* 2024.pantā minētā kontekstā.

Vannas istabā sienas platumā atšķirība starp projektā realizēto un *Patērētāja* pasūtīto ir radusies, pamatojoties uz grozījumiem ēkas tehniskajā projektā, kas veikti autoruzraudzības kārtībā saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu LBN 304 – 03 „Būvdarbu uzraudzības noteikumi” un „Vispārīgo būvnoteikumu” 106.punktu. Šie grozījumi ir pamatoti ar ēkas būvniecības gaitā radušos tehnisku nepieciešamību veikt komunikāciju šahtas paplašināšanu. *Pārdevējs* norāda, ka, lai atrisinātu iesniegumā norādīto problēmu, kas varētu ierobežot personu ar īpašām vajadzībām piekļuvi liftam, tiek veiktas darbības kāpņu, kas ved uz liftu, aprīkošanai ar atbilstošu, cilvēkiem ar kustību traucējumiem paredzētu pacelāju.

Pirkuma līguma projekta 6.1.2.apakšpunkts paredzēts, lai *Patērētājiem* atvieglotu *pirkuma* priekšmeta tālāku atsavināšanu.

Pārdevējs norāda, ka *Patērētājiem* atbilstoši *Priekšlīguma* 4.1.apakšpunkta noteikumiem tika nodrošinātas tiesības apskatīt dzīvokli.

Pārdevējs atzīst, ka *Pirkuma līguma projektā* ietverti atsevišķi neveiksmīgi formulēti noteikumi, piemēram, ka *Patērētājiem* nav pretenziju pret *pirkuma* cenas apmēru un ka tie necels pretenzijas *pirkuma* priekšmeta sakarā. Tomēr *Pārdevējs*

apņemas atbilstoši normatīvo aktu un līguma noteikumiem atbildēt par pirkuma priekšmetam konstatētajiem defektiem.

Nav pamatota iesniegumā minētā norāde par to, ka piedāvātais līgums nepieļauj līdz tā parakstīšanas brīdim veikt jebkādas korekcijas.

Pārdevējs norāda, ka *Pirkuma līguma projekts* un *Apsaimniekošanas līguma projekts* starp pusēm nav ticis noslēgts un līdz ar to jāņem vērā minētais par iespēju līguma projektu pēc apspriešanas pieņemt. Šādā veidā ir noslēgti līgumi arī ar citiem patērētājiem, kas satur *Priekšlīgumam*, *Apsaimniekošanas* un *Pirkuma līguma projektam* ļoti līdzīgus noteikumus. *Pārdevējs* nepiekrīt *PTAC* viedoklim par to, ka noteikums „garantija neattiecas uz normālu nolietojumu” ir netaisnīgs, jo atbilstoši *PTAL* 13.panta otrās daļas noteikumiem *Pārdevējam* jāatbild tikai par tām pirkuma priekšmeta neatbilstībām, kas eksistēja pārdošanas brīdī.

Priekšlīgumā paredzētā procedūra *Pirkuma līguma* noslēgšanai nav atzīstama par pretlikumīgu, jo tā ir paredzēta ātrākai pušu tiesisko attiecību sakārtošanai, negaidot būvniecības un citu izmaksu kāpumu.

Pārdevējs atzīst, ka *Pirkuma līguma projekta* 7.7.apakšpunkts ir noformulēts neveiksmīgi, tomēr tie ir paredzēti *Civillikuma* 1613.panta kontekstā, nodrošinot *Pārdevēju* pret *Patērētāju* pretenzijām gadījumos, kad, piemēram, ievācoties dzīvoklī, *Patērētāji* paši nosmērētu vai sabojātu pirkuma priekšmetu.

Atbilstoši *Civillikuma* 1717.panta otrajai daļai līgumsods nav aprobežots ar to zaudējumu lielumu, kādi paredzami no līguma neizpildīšanas. Novērtējot *Priekšlīgumā* un *Pirkuma līguma projektā* noteiktos līgumsodu apmērus atbilstoši *PTAL* 6.panta ceturtajai daļai, jāņem vērā, ka pirkuma priekšmeta vērtība ir mērāma desmitos tūkstošos latu, bet nekustamo īpašumu cenas Latvijā nemitīgi aug. Attiecībā uz *Pārdevējam* paredzēto līgumsodu *Pārdevējs* norāda, ka minētais līgumsods ir pat *Pārdevējam* nelabvēlīgāks, jo *Pārdevējs* slēdz līgumus ar daudziem potenciālajiem pircējiem, tādēļ pastāv iespēja, ka visi potenciālie pircēji no *Pārdevēja* pieprasīs līgumsodu.

Attiecībā uz noteiktajiem līgumsodiem par līgumu ar komunālo pakalpojumu sniedzējiem nenoslēgšanu, *Pārdevējs* norāda, ka starp *Pārdevēju* un pakalpojumu sniedzējiem noslēgtajos līgumos līgumsods ir paredzēts arī *Pārdevējam*, ja līgumi netiek pārslēgti dzīvokļu atsavināšanas gadījumos.

Attiecībā uz *Pirkuma līguma projekta* 5.6.apakšpunktu *Pārdevējs* norāda, ka minētais līguma punkts neierobežo *Patērētāju* tiesības slēgt līgumus ar citām personām par attiecīgo pakalpojumu piegādi citos īpašumos, turklāt starp *Pārdevēju* un AS „Rīgas Siltums” ir panākta vienošanās par pakalpojumu ilglaicīgu sniegšanu ēkā, paredzot arī sankcijas par tās nepildīšanu.

Pārdevējs uzskata, ka nav pamata atzīt *Pirkuma līguma projekta* 6.1.1. un 10.3.apakšpunktu par netaisnīgiem vai pretlikumīgiem, jo atbilstoši *Civillikuma* 1867.panta noteikumiem katru saistību tiesību var atcelt, pārvēršot to jaunā ar pārjaunojuma līgumu.

Pārdevējs norāda, ka atbilstoši *Pirkuma līguma projekta* 9.2.apakšpunkta noteikumiem *Pārdevējam* ir tiesības vienpusēji atkāpties no *Pirkuma līguma* tikai gadījumā, ja netiek veikti *Pirkuma līgumā* noteiktie maksājumi.

Pārdevējs uzskata, ka *Apsaimniekošanas līguma projekta* 6.3.apakšpunkts ir likumīgs, jo ar šo punktu netiek mazināta apsaimniekotāja atbildība, bet gan tiek noteiktas tiesības *Patērētājiem* atkāpties no *Apsaimniekošanas līguma*.

SIA „Cleanhouse” 2007.gada 22.janvāra paskaidrojumā Nr.118 norāda, ka starp *Pārdevēju* un SIA „Cleanhouse” tika noslēgts apsaimniekošanas pilnvarojuma līgums, saskaņā ar kuru SIA „Cleanhouse” sniedz apsaimniekošanas pakalpojumus namīpašumā Brīvības gatvē 386. SIA „Cleanhouse” norāda, ka *Patērētāji* nav ne *PTAC*, ne arī SIA „Cleanhouse” izteikuši pretenzijas pret *Apsaimniekošanas līguma projekta* noteikumiem. SIA „Cleanhouse” atzīst, ka *Apsaimniekošanas līguma projekta* 4.1.11.apakšpunkta noteikums ir netaisnīgs un atceļams. Attiecībā uz *Apsaimniekošanas līguma* 6.3.apakšpunktā iekļauto terminu – „rupji pārkāpis” SIA „Cleanhouse” norāda, ka tas ir izskaidrojams kontekstā ar *Civillikuma* noteikumiem un ka rupji pārkāpt līguma noteikumus var tikai tad, ja puse pieļauj rupju neuzmanību vai darbojas ļaunā nolūkā. SIA „Cleanhouse” norāda, ka jebkura neatbilstība nedod *patērētājam* tiesības vienpusēji atkāpties no līguma, bet *Apsaimniekošanas līguma projekta* 6.3.apakšpunkts tieši reglamentē *patērētāja* tiesības vienpusēji atkāpties no līguma. Līdz ar to *Apsaimniekošanas līguma projekta* 6.3.apakšpunkts nevar tikt uzskatīts par netaisnīgu līguma noteikumu.

2007.gada 23.janvārī *PTAC* saņemtas *Pārdevēja* nosūtīto ar *patērētājiem* noslēgto priekšlīgumu dzīvokļa pirkšanai Nr.BR3/07/19-2 (turpmāk – *Priekšlīgums 2*), Nr.BR2/79/94-2 (turpmāk – *Priekšlīgums 3*), pirkuma līgumu Nr.BR1/82/100-3 (turpmāka – *Pirkuma līgums 1*), pie Rīgas apgabaltiesas zvērināta notāres (...) sniegtā pirkuma līguma (turpmāk – *Pirkuma līgums 2*) un apsaimniekošanas līgumu (kas noslēgti 2006.gada 8. un 18decembrī) apliecinātas kopijas, kā arī *patērētājiem* piedāvāto pirkuma un priekšlīguma dzīvokļa pirkšanai projekti.

PTAC saņemta *Patērētāju* 2007.gada 5.marta vēstule ar viedokli par *Pārdevēja* paskaidrojumā minēto, kurā norādīts sekojošais:

Pārdevēja sniegtajā paskaidrojumā minētais neatbilst patiesībai, jo *Pārdevējs* atsaucas tikai uz noslēgtajiem līgumiem – *Priekšlīgumu* un tā grozījumiem, bet ignorē vienošanos, kas tikusi noslēgta 2005.gada 14.oktobrī par vannas istabas projekta izmaiņām sakarā ar *Patērētājiem* piegādātās vannas uzstādīšanu. Tas, ka *Priekšlīgumā* ir ietverts punkts par *Priekšlīguma* satura abpusēju izdevīgumu, vēl neliecina to, ka noslēgto līgumu saturs un tā noteikumi būtu apspriesti un *Patērētāju* iebildumi būtu ņemti vērā.

Patērētāji norāda, ka puses ar *Priekšlīgumu* vienojās par pirkuma priekšmetu un tā cenu – LVL 58,401,00, savukārt *Pārdevējs* uzskata, ka pirkuma priekšmeta cena būtu jāgroza sakarā ar pircēja papildus veiktajiem maksājumiem par vannas istabas projekta izmaiņām, papildus jau iepriekš pilnībā apmaksāto rēķinu par dzīvokļu iekšdurvju nomaiņu pret citām. *Pārdevējs* ir nepamatoti nodalījis novietni ar tās cenu, tas nozīmē, ka *Īpašuma* cena par vienu kvadrātmetru neatbilst tam, kas norādīts *Priekšlīgumā*. Ja puses vienojušās par līguma būtiskajām sastāvdaļām, tad *Pārdevējam* nav tiesību grozīt bez pušu vienošanās pirkuma priekšmeta cenu.

Attiecībā uz vannas istabas sienas platuma atšķirību starp projekta realizācijas rezultātā radušos un *Patērētāju* pasūtīto *Patērētāji* norāda, ka pušu 2005.gada 14.oktobra vienošanās netika realizēta, par kuru *Patērētāji* veica pilnu vannas istabas projekta maksājumu, pieskaņojot to piegādātajai vannai, kā arī sanitārā mezgla izmantošana kļuva apgrūtināta. *Patērētāji* ir veikuši vannas istabas pārprojektēšanas izdevumus, bet *Pārdevējs* tos nav realizējis pēc saskaņotās vienošanās un nav arī atmaksājis iemaksāto naudu un veicis vannas istabas sanitārā mezgla pielāgošanu.

Patērētāji informē, ka līdz pat 2007.gada 5.martam *Pārdevējs* nav veicis nekādas darbības, lai aprīkotu kāpņu, kas ved uz liftu, aprīkošanu ar atbilstošu, cilvēkam ar kustību traucējumiem paredzētu pacelāju. Tāpat arī *Patērētājs* norāda, ka viens no zemes gabaliem atrodas SIA „Neste Latvija” īpašumā un gadījumā, ja tā vēlēšies to pārdot, tad pircējam nebūs tiesības to ietekmēt.

Patērētāji ir veikuši dzīvokļa apskati, bet nav veikuši pirkuma priekšmeta apskati, jo, jau veicot dzīvokļa apskati, *Patērētāji* konstatēja, ka *Pārdevējs* norobežojas no pirkuma priekšmeta izrādīšanas un koplietošanas telpu nodošanas *Patērētājiem* lietošanai piemērotā stāvoklī.

2006.gada 21.novembra tikšanās laikā *Pārdevēja* juristi *Patērētājiem* norādīja, ka *Pirkuma līguma projekts* un *Apsaimniekošanas līguma projekts* ir standartlīgums, kura noteikumi mainīti netiks. *Pārdevēja* norādītā informācija par to, ka līgumu projekti izstrādāti to apspriešanas rezultātā, kā arī tas, ka *Pārdevējs* jau ir veicis vairākas izmaiņas sākotnēji piedāvātajos līgumu projektos neatbilst patiesībai. *Patērētāji* norāda, ka šī informācija ir maldinoša, jo *Pārdevējs* kategoriski atteicās veikt kādas izmaiņas.

Patērētājs vairākkārt *Pārdevējam* ir izteicis lūgumu rast iespēju tikties ar *Pārdevēja* juristu, lai saskaņotu *Pirkuma līguma projekta* un *Apsaimniekošanas līguma projekta* nosacījumus, kā arī vienoties par termiņiem projekta neatbilstības novēršanai. Tika panākta vienošanās par tikšanos 2006.gada 21.novembrī *Pārdevēja* birojā, K.Ulmaņa gatvē, bet, tiekoties ar juristu, tika paziņots, ka, neskatoties uz *PTAC* vēstuli, izmaiņas līgumā netiks veiktas, jo tie ir standartlīgumi, kā arī tika paziņots, ka *Pārdevējs* neatzīst atkāpes no ēkas projekta. Puses tikšanās laikā vienojās, ka šādi līgumi tiks parakstīti 2006.gada 23.novembrī pie zvērinātas notāres. 2006.gada 23.novembrī *Pārdevējs* uz tikšanos neieradās. Sakarā ar iepriekš minēto *Patērētāji* nosūtīja paziņojumu ar aicinājumu 2006.gada 4.decembrī ierasties uz līgumu parakstīšanu. Savukārt 2006.gada 1.decembrī *Pārdevējs* paziņoja par atkāpšanos no uzņemtajām saistībām. 2006.gada 4.decembrī *Pārdevējs* pie notāra uz līgumu parakstīšanu neieradās, bet *Patērētāji* noskaidroja, ka *Īpašums* jau ir ticis pārdots citam pircējam. *Patērētāji* lūdz palīdzēt risināt strīdu par līgumsaistību nepienācīgu izpildi, kā arī izdot administratīvo aktu un sodīt *Pārdevēju* par normatīvo aktu neievērošanu.

PTAC, izskatot *Patērētāju* iesniegumu, **konstatē**:

1. Starp *Patērētājiem* un *Pārdevēju* 2005.gada 3.jūnijā tika noslēgts priekšlīgums, savukārt 2005.gada 14.jūlijā starp *Patērētājiem* un *Pārdevēju* tika noslēgta vienošanās par grozījumiem *Priekšlīgumā*, saskaņā ar kuriem puses vienojās par to, ka *Pārdevējs* pārdos un *Patērētāji* no *Pārdevēja Priekšlīgumā* noteiktajā kārtībā nopirks pirkuma priekšmetu – dzīvokli 63,09 kvm platībā Ēkas Nr.1, kas atrodas uz Zemes gabala Nr.1 (kas atrodas (...) 12.stāvā, kas Ēkas 12.stāva plānā ir apzīmēts kā dzīvoklis Nr.86 (...) un atbilstošām domājamām daļām no dzīvojamās mājas un zemes, novietni 86A (...), kadastra numurs 0100 922 4330, kā arī pie dzīvokļa īpašuma piederošām kopīpašuma 29/73109 domājamām daļām no dzīvojamās mājas un zemes, 1/160 domājamo daļu no nekustamā īpašuma (...), (...)(ar lietošanas tiesībām uz autostāvvietu Nr.111 pazemes stāvā), 1/244 domājamo daļu no nekustamā īpašuma (...) (turpmāk – *Īpašums*). No lietas apstākļiem redzams, ka *Patērētāji* ir veikuši maksājumus par *Īpašumu* Ls 9363,55 apmērā.

2. No lietas apstākļiem redzams, ka 2006.gada 9.augustā un 2.oktobrī starp *Pārdevēju* un *Patērētājiem* tika sastādīts dzīvokļa apskates akts Nr.86, kurā dzīvoklim tika

konstatēti vairāki defekti, kurus *Pārdevējs* apņēms novērst 20 darba dienu laikā no apskates brīža. Tāpat arī 2006.gada 8.novembrī starp pusēm tika sastādīts apskates akts Nr.2, kurā abas puses parakstījās par defektu esamību *Īpašumā*, kurus *Pārdevējs* apņēms novērst 20 dienu laikā.

3.No lietā esošajiem dokumentiem izriet, ka *Patērētāji* ir vērsušies pie *Pārdevēja* ar vairākām pretenzijām - ar 2006.gada 16.augusta pretenziju par *Īpašuma* apskates un akta sastādīšanas kārtību, kā arī ar 2006.gada 24.septembra sūdzību par *Īpašuma* apskati. 2006.gada 8.septembra atbildes vēstulē *Patērētājiem* izteikts aicinājums līdz 2006.gada 20.septembrim veikt dzīvokļa apskati. Vēstulē norādīts, ka dzīvokļa apskatei atvēlētais laiks ir 45 minūtes un apskatē no *Patērētāju* puses drīkst piedalīties ne vairāk kā 4 personas, tai skaitā sertificēts būzinženieris – eksperts, ja tāds nepieciešams. *Patērētāji Pārdevējam* pēc veiktās dzīvokļa apskates iesniedza 2006.gada 19.oktobra sūdzību par vannas istabas neatbilstību projektam, par dzīvokļa saimniecības telpu neatbilstību priekšlīgumā norādītajam, kā arī par to, ka no pazemes autostāvvietas liftā nevar iekļūt cilvēks ar kustību traucējumiem, gados vecāks cilvēks vai vecāki ar bērnu ratiņiem. Tāpat arī lūgts norādīt, kad un kādā veidā *pārdevējs* veiks priekšlīgumā paredzētā līgumsoda apmaksu.

4.Atbilstoši *Priekšlīgumā* noteiktajai kārtībai *Patērētājiem* tika nosūtīts 2006.gada 3.novembra paziņojums Nr.Y/N06/562 par pirkuma līguma un apsaimniekošanas līguma parakstīšanu 2006.gada 10.novembrī plkst.10:30.

5.No *Patērētāju* iesniegtajiem paskaidrojumiem izriet, ka puses ir tikušās *Pārdevēja* biroja telpās 2006.gada 21.novembrī, un vienojušās par *Pirkuma līguma* un *Apsaimniekošanas līguma* parakstīšanu 2006.gada 23.novembrī. No Rīgas apgabaltiesas zvērinātas notāres (...) sastādītā apliecinājuma par līdzēju ierašanos pirkuma līguma noslēgšanai izriet, ka 2006.gada 17.novembrī zvērinātas notāres prakses vietā Rīgā, Blaumaņa ielā 5a *Patērētāji*, kā arī (...),(...) un (...) ieradās uz pirkuma līgumu noslēgšanu ar *Pārdevēju*. *Patērētāji* paskaidroja sekojošo: *Pārdevējs* atteicies tikties ar *Patērētājiem* pirms 2006.gada 10.novembra, lai *Patērētāji* varētu iesniegt savus komentārus pie līgumu projektiem. Tie tikuši iesniegti 2006.gada 10.novembrī tikšanās laikā ar *Pārdevēja* pārstāvi – (...), lai tie tiktu savlaicīgi izvērtēti un lai būtu iespējams vienoties par grozījumiem. Atbilde tika saņemta 2006.gada 15.novembrī – *Patērētāji* elektroniski saņēmuši nekustamā īpašuma pirkuma līguma projektu un norādījumus iesniegt iebildumus līdz 2006.gada 16.novembra plkst.15.00. *Pārdevējam* iebildumi tikuši nosūtīti atkārtoti ar kurjera starpniecību. Savukārt *Pārdevēja* pārstāve (...) ir paskaidrojusi, ka *Pārdevējs* piedāvājis *Patērētājiem* tikties sakarā ar *Patērētāju* piedāvātajiem līgumu grozījumiem, tomēr 2006.gada 10.novembrī *Patērētāji* uz tikšanos nav ieradušies un atteikušies šajā datumā parakstīt līgumus. *Patērētāju* iebildumi tikuši iesniegti 2006.gada 16.novembrī.

6.No lietas apstākļiem redzams, ka *Pārdevējam Patērētāji* ar zvērinātas notāres (...) starpniecību nosūtījuši *Pārdevējam* uzaicinājumu noslēgt līgumu 2006.gada 4.decembrī plkst.13.00 zvērināta notāra prakses vietā Rīgā, Blaumaņa ielā 5a, ņemot vērā to, ka 2006.gada 23.novembrī *Pārdevējs* nav ieradies parakstīt piedāvātos līgumu projektus. No lietas apstākļiem izriet, ka 2006.gada 4.decembrī *Pārdevējs* parakstīt piedāvātos līgumus nav ieradies.

7.*Pārdevējs* 2006.gada 1.decembra vēstulē Nr.Y/N06/599 paziņo, ka, pamatojoties uz *Priekšlīguma* 7.2.1.apakšpunktu, vienpusēji atkāpjas no *Priekšlīguma* un piedāvā veikt

Patērētāju iemaksātās naudas summas Ls 9363,55 apmērā atmaksu, kā arī aicina *Patērētājus* iesniegt mantiskās pretenzijas *Pārdevējam*, ja tādas ir.

PTAC norāda, ka atbilstoši savām *PTAL* 25.panta ceturtais daļas 6.punktā noteiktajām funkcijām ir veicis ar *Patērētājiem* noslēgtā *Priekšlīguma*, kā arī piedāvāto *Pirkuma līguma projektu* un *Apsaimniekošanas līgumu projektu* izvērtēšanu. Tā kā *PTAC* konstatē, ka *Priekšlīgumu Pārdevējs* ir vienpusēji lauzis, tad *PTAC* nav lietderīgi uzlikt par pienākumu *Pārdevējam* pārtraukt pildīt *PTAC* konstatētos netaisnīgos līguma noteikumus *Priekšlīgumā*, tomēr *PTAC* norāda, ka ir pieprasījis no *Pārdevēja* arī ar citiem patērētājiem noslēgtos priekšlīgumus un to projektus, kā arī ar patērētājiem noslēgtos un patērētājiem piedāvātos nekustamā īpašuma pirkuma un apsaimniekošanas līgumus. Tā kā minētajos līgumos ir identiski noteikumi ar *PTAC* izvērtētajiem līgumu noteikumiem, par kuriem viedokli izteicis arī *Pārdevējs* un SIA „Cleanhouse”, tad *PTAC* atbilstoši saviem normatīvajos aktos noteiktajiem pienākumiem ir veicis šo noteikumu izvērtēšanu.

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*”. *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*”.

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*”. *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, vērtējot to vai konkrēta līguma noteikumi ir tikuši apspriesti, jāņem vērā tas, vai patērētājiem ir bijusi reāla iespēja ietekmēt minētos noteikumus. *PTAC*, ņemot vērā iepriekš norādīto, secina, ka konkrētajā gadījumā *Patērētājiem* nav bijusi pietiekama iespēja ietekmēt *Pārdevēja* iepriekš sastādītos apsaimniekošanas un nekustamā īpašuma pirkuma līgumu projektus.

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 (sk., Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedums lietā Nr.C30519003 motīvu daļas 14.punktu). *PTAC* norāda, ka patērētājiem piedāvātajos priekšlīgumu, pirkuma un apsaimniekošanas līgumu projektos atbilstoši *PTAL* 6.panta pirmās daļas noteikumiem *Pārdevējs* nedrīkst iekļaut netaisnīgus līguma noteikumus.

PTAC, izvērtējot līgumu noteikumus, kā arī, ņemot vērā *Pārdevēja* un SIA „Cleanhouse” paskaidrojumā minēto, norāda sekojošo:

[1] **Priekšlīguma** (*Pārdevēja PTAC* nosūtītā priekšlīguma projekta 2.2.apakšpunktā, *Priekšlīguma 2* 2.2.apakšpunktā, *Priekšlīguma 3* 3.2.apakšpunktā) **3.2.apakšpunktā** noteikts, ka „*Pārdevējs garantē Ēkā veikto būvdarbu kvalitāti*

atbilstoši Latvijas Republikā spēkā esošajiem tiesību aktiem un dod būvdarbiem 24 (divdesmit četrus) mēnešu garantiju no brīža, kad Ēka nodota ekspluatācijā.”

Pirkuma līguma projekta (Pārdevēja PTAC nosūtītā pirkuma līguma projekta 8.2.apakšpunktā, *Pirkuma līguma 1* 8.2.apakšpunktā, *Pirkuma līguma 2* 8.2.apakšpunktā) **8.2.apakšpunktā** norādīts, ka „Pārdevējs garantē būvdarbu kvalitātes atbilstību Latvija Republikā esošajiem tiesību aktiem un apņemas saprātīgā termiņā novērst Pirkuma priekšmetam 24 (divdesmit četrus) mēnešu laikā no Pirkuma priekšmeta nodošanas ekspluatācijā brīža konstatētās neatbilstības šā Līguma noteikumiem. Garantija neattiecas uz normālu nolietojumu (lietošanas īpašību, drošuma un izpildījuma zudumu), kā arī uz Pircēju vai kāda no viņiem vai trešo personu radītiem bojājumiem.”

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.”

No konkrētās lietas apstākļiem neizriet, ka Pārdevējs ir uzņēmis papildus saistības PTAL minētajām patērētāja tiesībām.

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. Ja garantija neatbilst šiem noteikumiem, tas neietekmē garantijas derīgumu un patērētājs ir tiesīgs pieprasīt, lai garantija tiktu izpildīta.”

Priekšlīguma (Pārdevēja PTAC nosūtītā priekšlīguma 2.2.apakšpunktā, *Priekšlīguma 2* 2.2.apakšpunktā, *Priekšlīguma 3* 3.2.apakšpunktā) 3.2.apakšpunktā un *Pirkuma līguma projekta* (Pārdevēja PTAC nosūtītā pirkuma līguma projekta 8.2.apakšpunktā, *Pirkuma līguma 1* 8.2.apakšpunktā, *Pirkuma līguma 2* 8.2.apakšpunktā) 8.2.apakšpunktā nav ietverta norāde, ka patērētājam ir noteiktas tiesības saskaņā ar normatīvajiem aktiem un ka garantija šīs tiesības neietekmē.

Nemot vērā PTAL 16.panta piektās daļas noteikumus „Vārda “garantija” vai cita līdzīgas nozīmes vārda lietošana ir aizliegta, ja tas neatbilst šā panta pirmās un otrās daļas noteikumiem.” Nemot vērā iepriekš secināto, *Priekšlīguma* (Pārdevēja PTAC nosūtītā priekšlīguma 2.2.apakšpunktā, *Priekšlīguma 2* 2.2.apakšpunktā, *Priekšlīguma 3* 3.2.apakšpunktā) 3.2.apakšpunktā un *Pirkuma līguma projekta* (Pārdevēja PTAC nosūtītā pirkuma līguma projekta 8.2.apakšpunktā, *Pirkuma līguma 1* 8.2.apakšpunktā, *Pirkuma līguma 2* 8.2.apakšpunktā) 8.2.apakšpunktā lietotais jēdziens „garantija” neatbilst PTAL 16.panta pirmās un otrās daļas noteikumiem. Līdz ar to konstatējams, ka vārds „garantija” konkrētajā gadījumā tiek lietots nepamatoti. Arī Pārdevējs savā paskaidrojumā PTAC nav norādījis, kādas papildus saistības tas uzņemas saskaņā ar līgumu.

[2] **Priekšlīguma 7.4.apakšpunkts** paredz, ka „Līguma 7.2.punktā noteiktajos gadījumos, Pircējs zaudē Priekšapmaksu un Papildus Priekšpamaksas maksājumu apmērā, kas nav lielāks par 15% no kopējās Pirkuma cenas, un to kā līgumsodu patur Pārdevējs.”

Attiecībā uz **Priekšlīguma** (*PTAC* iesniegtā priekšlīguma projekta 6.3. un 6.4., *Līguma 2* 6.3. un 6.4., *Līguma 3* 7.4. un 7.5.1.apakšpunktu) **7.3. un 7.4.apakšpunkta** noteikumiem *PTAC* norāda, ka *PTAL* 5.pantā ir noteikts pušu tiesiskās vienlīdzības princips, kas nosaka, ka pusēm ir jābūt vienlīdzīgām tiesībām. No iepriekš minētajiem *Priekšlīguma* apakšpunktiem izriet, ka *Patērētāji* gadījumā, kad *Priekšlīguma* 7.2.apakšpunktā noteiktajos gadījumos *Pārdevējs* vienpusēji atkāpjas no līguma, zaudē priekšapmaksu un papildus priekšapmaksas maksājumu apmērā, kas nav lielāks par 15% no kopējās pirkuma cenas, ko kā līgumsodu patur *Pārdevējs*. Savukārt *Patērētājiem*, ja tie atkāpjas no *Priekšlīguma Pārdevēja* nepienācīgas līgumsaistību izpildes dēļ, *Pārdevējam* ir jāmaksā *Patērētājiem* kavējuma nauda 0,03% apmērā no priekšapmaksas summas par katru nokavējuma dienu, bet ne vairāk kā 10% (desmit procenti) no priekšapmaksas summas.

Tādējādi *PTAC* secina, ka *Patērētājiem* sakarā ar nepienācīgu līgumsaistību izpildi ir uzlikts lielāks līgumsods (priekšapmaksas un maksājuma priekšapmaksas apmērā, kas nav lielāks par 15% no kopējās pirkuma cenas (Ls 59 004,40), t.i., aptuveni – Ls 9000,00 kā *Pārdevējam*, kuram līgumsaistību neizpildes gadījumā (ja attiecīgais objekts netiek nodots ekspluatācijā noteiktā termiņā) ir jāmaksā *Patērētājiem* līgumsods 0,03% apmērā no priekšapmaksas summas par katru nokavējuma dienu, bet ne vairāk kā 10% (desmit procenti) no priekšapmaksas summas, kas ir Ls 9363,55, t.i., aptuveni, Ls 900,00. *PTAC* norāda, ka *Priekšlīguma* 7.4.apakšpunkta noteikumi ir uzskatāmi par neatbilstošiem pušu tiesiskās vienlīdzības principam, jo tie nostāda patērētāju neizdevīgākā stāvoklī kā *Pārdevēju* un ir pretrunā ar labticīguma prasībām (*PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punkts).

Vienlaikus *PTAC* norāda, ka pušu tiesiskās vienlīdzības princips arī izriet no *PTAL* 6.panta trešās daļas 10.punkta noteikumiem, kas paredz to, ka par netaisnīgu uzskatāms 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. No *Priekšlīguma* 7.2.apakšpunkta būtības izriet, ka priekšlīgums tiek laužts arī tādā gadījumā, ja patērētājs neierodas parakstīt pirkuma līgumu – vienpusēji atkāpjas no priekšlīguma. Tādējādi *PTAC* norāda, ka *Priekšlīguma* 7.4.apakšpunkta noteikumi neatbilst pušu tiesiskās vienlīdzības principam, jo patērētājam nav tiesības saņemt no *Pārdevēja* līdzvērtīgu līgumsodu (līgumsods ir būtiski mazāks nekā patērētājam paredzētais līgumsods, un patērētājam nav tiesību saņemt līdzvērtīgu līgumsodu, ja *Pārdevējs* atkāpjas no līguma no *Patērētāja* neatkarīgu iemeslu dēļ). *PTAC* norāda, ka nav pamatots *Pārdevēja* arguments par to, ka *Pārdevējs* slēdz līgumus ar vairākiem patērētājiem, jo netaisnīgie līguma noteikumi vērtējami konkrētu tiesisko attiecību kontekstā.

Tāpat arī *PTAC* norāda, ka patērētājiem piedāvāto priekšlīgumu projektu 6.4.apakšpunkta noteikumi ir papildināmi ar norādi, ka, ja ēkas nodošana ekspluatācijā tiek nokavēta, tad patērētājiem vienpusējas atkāpšanās gadījumā ir tiesības saņemt arī visus īpašumam taisītos izdevumus.

[3] Pirkuma līguma projekta (Pirkuma līguma 1, Pirkuma līguma 2) 5.6.apakšpunkta noteikumi paredz, ka „Ar šā Līguma noslēgšanas brīdi Pircēji pārņem saistības 10 (desmit) gadus pirkt no a/s „Rīgas Siltums” centralizēti piegādāto siltumenerģiju Pirkuma priekšmeta siltumapgādei neizmantojot alternatīvu siltuma avotu (sistēmu).”

Apsaimniekošanas līguma projekta (arī *Pārdevēja PTAC* iesniegto apsaimniekošanas līgumu) **4.1.11.apakšpunktā** paredzēts, ka īpašnieks apņemas „neveikt darbības 10 gadu laikā no šā līguma parakstīšanas dienas, kas varētu pamats līguma par siltumenerģijas piegādi no a/s „Rīgas Siltums” pārtraukšanai, izbeigšanai vai laušanai, kā arī nepieslēgt citus (alternatīvus) siltumenerģijas avotus.”

PTAC norāda, ka *PTAL* 4.panta otrajā daļā ir noteikta patērētāja izvēles un gribas brīvība saņemt tādu precī vai pakalpojumu, kādu patērētājs vēlas, ja patērētājs vēlas izmantot alternatīvu siltuma avotu (sistēmu), kā arī, ja atbilstoši likuma „*Par dzīvokļa īpašumu*” noteikumiem dzīvokļu īpašnieku kopsapulce vienojas par alternatīvu siltuma avotu attiecībā uz kopīpašumā esošo daļu, tādēļ, ja a/s „Rīgas Siltums” patērētājiem ir sniegusi līguma noteikumiem neatbilstošu pakalpojumu, tad *Pārdevējam* nav pamata ierobežot patērētāju likumīgās tiesības. Līdz ar to šāds *Pirkuma līguma projekta* 5.6.apakšpunkta un *Apsaimniekošanas līguma projekta* 4.1.11.apakšpunkta noteikums *Patērētājus* nostāda nelabvēlīgākā stāvoklī kā *Pārdevēju*, kā arī ir pretrunā ar labticīguma prasībām un saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punkta un 6.panta trešās daļas 1.punkta noteikumiem ir uzskatāmi par netaisnīgiem, ko savā paskaidrojumā ir atzinusi arī SIA „Cleanhouse”.

[4] Pirkuma līguma projekta 6.1.1.apakšpunktā noteikts, ka „...*Pircējam* ir zināms, ka *Zemes gabala Nr.5* lietošanu viņš varēs uzsākt tikai pēc ēkas Brīvības gatvē 386, k-3, Rīgā nodošanas ekspluatācijā, kas plānota ne vēlāk kā līdz 2006.gada 10.novembrim, un **Pircējs šajā sakarā necels nekādas pretenzijas**”. Arī *Pārdevēja PTAC* nosūtītajā līguma projekta 6.1.1.apakšpunkts, *Pirkuma līguma 1* 6.1.1.apakšpunkts satur noteikumu par to, ka *Pārdevējs* plāno ēkas nodošanu noteiktā datumā un paredz, ka „**Pircējs šajā sakarā necels nekādas pretenzijas.**”

PTAC norāda, ka *Priekšlīguma* 7.4.apakšpunktā noteikts termiņš – 2006.gada 1.augusts, kura nokavējuma gadījumā *Patērētāji* var pieprasīt līgumsodu saskaņā ar *Priekšlīguma* 7.4.apakšpunktu. Līdz ar to saskaņā ar *Pirkuma līguma projekta* 6.1.1.apakšpunkta noteikumiem tiek ierobežotas *Patērētāju* tiesības prasīt zaudējumu atlīdzību un līgumsodu sakarā ar *Pārdevēja* nokavējumu. Lai arī *PTAC* piekrīt *Pārdevēja* minētajam, ka puses var pārjaunot savas saistības, noslēdzot pārjaunojuma līgumu, tomēr *PTAC* uzskata, ka nav pieļaujama situācija, ka, *Pārdevējs*, izmantojot patērētāju kā vājākās līgumslēdzējpusē pozīciju, izvairās no atbildības par saistību izpildes nokavējumu. *PTAC* norāda, ka, noslēdzot priekšlīgumu un iepazīstoties ar tajā norādītajiem termiņiem mājas nodošanai ekspluatācijā, patērētājs var pamatoti paļauties uz to, ka attiecīgā ēka tiks nodota ekspluatācijā tieši šajā termiņā un tādējādi atbilstoši tam plānot arī savas dzīvesvietas maiņu (piemēram, noslēgtā īres līguma laušanu, tagadējās dzīvesvietas pārdošanu citai personai). Līdz ar to šajā sakarā patērētājam var rasties zaudējumi, ja tomēr attiecīgā ēka netiek nodota ekspluatācijā noteiktajā termiņā, kas tieši ir atkarīgs no *Pārdevēja*. Tādējādi ar *Pirkuma līguma projekta* (*Pārdevēja PTAC* nosūtītajā līguma projekta 6.1.1.apakšpunktā, *Pirkuma līguma 1* 6.1.1.apakšpunktā) 6.1.1.apakšpunktā ietvertu noteikumu daļā, kas paredz, ka „**Pircējs šajā sakarā necels nekādas pretenzijas**”, tiek ierobežotas *Patērētāju* likumīgās tiesības prasīt zaudējumu atlīdzību sakarā ar *Pārdevēja* nokavējumu un līdz ar to šāds līguma noteikums saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 3.punkta noteikumiem ir netaisnīgs līguma noteikums.

[5] Pirkuma līguma projekta 7.3.apakšpunkta noteikumi nosaka, ka „*Pircēji* apliecina, ka viņi ir iepazīnušies ar *Pirkuma* priekšmeta tiesisko stāvokli un stāvokli dabā, tas atbilst šā Līguma un *Priekšlīguma* noteikumiem un **viņiem šajā sakarā nav**

pretenziju.” Identiska satura noteikumu satur arī *PTAC* iesniegtā pirkuma līguma projekta, *Pirkuma līguma 1* un *Pirkuma līguma 2* 7.3.apakšpunktu noteikumi.

PTAC norāda, ka *PTAL* ir paredzētas noteiktas patērētāja tiesības: *PTAL* 27.panta pirmā daļa nosaka, 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”, tāpat arī *PTAL* 28. panta noteikumi paredz *Patērētāju* tiesības izmantot visas tajā minētās tiesības, kuras *Pārdevējs* nav tiesīgs ierobežot ar līguma noteikumiem. Savukārt *PTAL* 6.panta trešās daļas 3.punkts nosaka, ka par netaisnīgu līguma noteikumu uzskatāms tāds līguma noteikums, 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..”. No *Pārdevēja* sniegtā paskaidrojuma izriet, ka arī *Pārdevējs* atzīst, ka minētais noteikums ir formulēts neveikli, tomēr nav iesniedzis grozījumus minētajam noteikumam.

Ņemot vērā to, ka ar minēto līguma noteikumu tiek ierobežotas *Patērētāju* 27. un 28.pantā noteiktās likumīgās tiesības – divu gadu laikā no līguma noslēgšanas izteikt pretenzijas sakarā ar attiecīgā dzīvokļa īpašuma kvalitāti, tad *Pirkuma līguma projekta* 7.3.apakšpunkta noteikums daļā, kas paredz, ka „...**un viņiem šajā sakarā nav pretenziju**” saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 3.punktu ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu.

[6]***Pirkuma līguma projekta 7.7.apakšpunktā*** norādīts, ka „*Katrs no Pircējiem apliecina, ka katram no viņiem nav un nebūs ne mantisku, ne nemantisku pretenziju pret Pārdevēju attiecībā uz no Priekšlīguma izrietošo saistību izpildi...*”, *Pārdevēja PTAC* nosūtītajā pirkuma līguma projekta, *Pirkuma līguma 1* un *Pirkuma līguma 2* nav šāda noteikuma.

Savukārt *Priekšlīguma* 7.1.apakšpunkta noteikumi paredz, ka *Priekšlīgums* ir spēkā „...**līdz tajā noteikto saistību pilnīgai izpildei.**”

Priekšlīguma 4.5.3.apakšpunkta noteikumi paredz, ka „*Pirkuma priekšmetu Pārdevējs nodod Pircējam, Pusēm parakstot Nodošanas – pieņemšanas aktu 1 (vienas) nedēļas laikā pēc šādu nosacījumu iestāšanās: Novērstas iespējamās Pirkuma priekšmeta nepilnības Līgumam, kas konstatētas Pirkuma priekšmeta apskates laikā saskaņā ar Līguma 4.2.p., un/vai saskaņotajam Pircēja pasūtījumam.*”

PTAC norāda, ka *PTAL* ir paredzētas noteiktas patērētāja tiesības: *PTAL* 27.panta pirmā daļa nosaka, 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”, tāpat arī *PTAL* 28.panta noteikumi paredz *Patērētāju* tiesības izmantot visas tajā minētās tiesības. *PTAL* 6.panta trešās daļas 3.punkts nosaka, ka par netaisnīgu līguma noteikumu uzskatāms tāds līguma noteikums, 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..”.

PTAC norāda, ka *Pārdevējam* ir saistošas ar *Priekšlīgumu* uzņemtas saistības un pienākumi, jo, kā izriet no *Civillikuma* 1587.panta, tad „*Tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdžējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otram zaudējumus*”. Ņemot vērā iepriekš minēto, *Pārdevējs* nepamatoti ir

ierobežojis savas ar *Priekšlīgumu* uzņemtās saistības, ņemot vērā, ka *Priekšlīgumā* puses ir vienojušās ne tikai par pirkuma līguma slēgšanu nākotnē, bet arī par līguma būtiskajām sastāvdaļām – dzīvokļa īpašuma nozīmīgām sastāvdaļām un īpašībām.

Vienlaikus *PTAC* norāda, ka *Patērētāji* atbilstoši *PTAL* noteikumiem ir tiesīgi iesniegt prasījuma pieteikumu par dzīvokļa īpašuma neatbilstību *Pirkuma līguma* un *Priekšlīguma* noteikumiem arī pēc pieņemšanas – nodošanas akta parakstīšanas. No *Pārdevēja* paskaidrojuma izriet, ka *Pārdevējs* arī ir atzinis, ka *Pirkuma līguma projekta 7.7.apakšpunkta* formulējums ir neveiksmīgs.

Ņemot vērā iepriekš minēto, *Pirkuma līguma projekta 7.7.apakšpunkta* noteikums neatbilst pušu tiesiskās vienlīdzības principam un saskaņā ar *PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu*, *6.panta trešās daļas 1.punktu* vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

[7] *Pirkuma līguma projekta 9.2.apakšpunktā* noteikts, ka *Pārdevējs* ir tiesīgs atkāpties arī gadījumā, ja *Patērētāji* neveic ne tikai cenas, bet arī „*citū maksājumu samaksu.*” līgumā noteiktajā termiņā.

PTAC norāda, ka *Civillikuma 1587. un 1589.panta* noteikumi pieļauj līgumslēdzēju pušu tiesības atkāpties no attiecīgā līguma tikai stingri noteiktos gadījumos. *PTAC* secina, ka no *Pirkuma līguma projekta 4.punkta* izriet, ka papildus maksājumi ir izdevumi, kas saistīti ar pirkuma līguma un nostiprinājuma līguma notariālu apliecināšanu un reģistrēšanu zemesgrāmatā, garantijas vēstule (tās reģistrēšana zemesgrāmatā un citās institūcijās), kas saistīti ar pirkuma priekšmeta lietošanu (nodokļu maksājumi, maksājumi par pakalpojumiem un citi maksājumi). No minētā punkta izriet, ka *Pārdevējs* ir tiesīgs atkāpties jebkura no šiem maksājumiem nokavējuma gadījumā. *PTAC* uzskata, ka šāds noteikums dod tiesības *Pārdevējam* izmantot savas tiesības pretēji labas ticības principam, jo paredz *Pārdevēja* iespēju atkāpties no līguma, kad *Patērētāji* nav veikuši jebkura no „*citū maksājumu samaksu*”. Līdz ar to šāds līguma daļā, kas paredz *Pārdevēja* tiesības vienpusēji atkāpties no līguma, ja patērētāji neveic „*citū maksājumu samaksu*” saskaņā ar *PTAL 5.panta otrās daļas 5.punkta un 6.panta trešās daļas 1.punkta* noteikumiem ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu.

[8] *Pirkuma līguma projekta 10.3.apakšpunktā* noteikts, ka „*Ar šā Līguma parakstīšanu spēku zaudē Priekšlīgums*”.

Savukārt *Priekšlīguma 7.1.apakšpunktā* noteikts, ka *Priekšlīgums* ir spēkā „*...līdz tajā noteikto saistību pilnīgai izpildei*”.

PTAC norāda, ka *Priekšlīgums* var zaudēt spēku tikai tad, ja *Pārdevējs* ir visas savas ar *Priekšlīgumu* uzņemtās saistības izpildījis pienācīgi. *PTAC* norāda, ka *Pārdevējam* ir saistošas ar *Priekšlīgumu* uzņemtās saistības un pienākumi, jo kā izriet no *Civillikuma 1587.panta*, tad „*Tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsoluti, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otram zaudējumus*”. *Pārdevējs* nepamatoti ir ierobežojis savas ar *Priekšlīgumu* uzņemtās saistības, ņemot vērā, ka *Priekšlīgumā* puses ir vienojušās ne tikai par *Pirkuma līguma* slēgšanu nākotnē, bet arī par līguma būtiskajām sastāvdaļām – dzīvokļa īpašuma nozīmīgām sastāvdaļām un īpašībām. Tādējādi attiecīgais apakšpunkts papildināms ar teikumu „*...Priekšlīgums ir spēkā līdz ar Priekšlīgumu uzņemto saistību pilnīgai*

izpildei...” vai arī šāds noteikums ir izslēdzams. *PTAC* nenoliedz, ka puses var vienoties par saistību pārjaunojumu, tomēr *PTAC* uzskata, ka tas nedrīkst radīt situācijas, kad *Pārdevējs* izvairās no savu sākotnēji uzņemto saistību izpildes. *PTAC* uzskata, ka lielā mērā to, kādēļ patērētāji izvēlas konkrēto nekustamo īpašumu, nosaka *Pārdevēja* sniegtā informācija par to, kā arī ar priekšlīgumu uzņemtās saistības, ēkas un dzīvokļa projekts. Tādējādi nedrīkstētu ierobežot patērētāju tiesības celt pretenzijas sakarā ar *Pārdevēja* pieļautajiem līgumsaistību pārkāpumiem, piemēram, kā tas bija konkrētajā gadījumā – par to, ka cilvēkiem ar kustību traucējumiem netiek nodrošināta iespēja nokļūt no autostāvvietas līdz liftam.

Ņemot vērā iepriekš minēto, *Pirkuma līguma projekta* 10.3.apakšpunkta neatbilst pušu tiesiskās vienlīdzības principam un saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta trešās daļas 1.punktu vērtējami kā netaisnīgi līguma noteikumi gadījumos, kad *Pārdevējs* savas ar priekšlīgumu uzņemtās saistības nav izpildījis pienācīgi.

[9] *Apsaimniekošanas līguma projekta* (arī *PTAC* iesniegto apsaimniekošanas līgumu) **6.3.apakšpunktā** noteikti gadījumi, kad *Patērētājiem* ir tiesības vienpusēji atkāpties no līguma. *PTAC* norāda, ka no minētā punkta nav saprotams, ko tajā nozīme termins – „*rupji pārkāpis*”. Vienlaikus *PTAC* norāda, ka *PTAL* 13.panta otrās daļas noteikumi paredz pakalpojuma sniedzēja atbildību par jebkuru neatbilstību pakalpojuma sniegšanas brīdī neatkarīgi no pakalpojuma sniedzēja vainas pakāpes.

SIA „Cleanhouse” savos paskaidrojumos ir norādījusi, ka apzīmējums „rupji pārkāpis” ir izskaidrojams kontekstā ar *Civillikuma* noteikumiem un ka rupji pārkāpt līguma noteikumus var tikai tad, ja puse pieļauj rupju neuzmanību vai darbojas ļaunā nolūkā. SIA „Cleanhouse” norāda, ka jebkura neatbilstība nedod patērētājam tiesības vienpusēji atkāpties no līguma, bet *Apsaimniekošanas līguma projekta* 6.3.apakšpunkts tieši reglamentē patērētāja tiesības vienpusēji atkāpties no līguma. Līdz ar to *Apsaimniekošanas līguma projekta* 6.3.apakšpunkts nevar tikt uzskatīts par netaisnīgu līguma noteikumu. *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 29.panta ceturtais daļas noteikumiem patērētājs nevar izmantot atkāpšanās tiesības no līguma tikai gadījumā, ja pakalpojuma trūkums ir maznozīmīgs, un līdz ar to, lai minētais noteikums atbilstu *PTAL* regulējumam, tas būtu jāprecizē.

Attiecībā uz *Patērētāju* norādīto, ka *Pārdevējs* nav pienācīgi izpildījis savas līgumsaistības – nav nodrošinājis lifta pieejamību cilvēkiem ar kustību traucējumiem, kā arī nav nodrošinājis vannas istabas atbilstību projektam, *PTAC* secina, ka *Pārdevējs* savos paskaidrojumos *PTAC* ir apliecinājis šo neatbilstību *Priekšlīguma* noteikumiem, savā paskaidrojumā *PTAC* norādot, ka vannas istabā sienas platuma atšķirība starp projektā realizēto radušos un *Patērētāja* pasūtīto ir radusies, pamatojoties uz grozījumiem ēkas tehniskajā projektā, kas veikti autoruzraudzības kārtībā saskaņā ar Latvijas būvnormatīvu LBN 304 – 03 „Būvdarbu uzraudzības noteikumi” un „Vispārīgo būvnoteikumu” 106.punktu. Šie grozījumi ir pamatoti ar ēkas būvniecības gaitā radušos tehnisku nepieciešamību veikt komunikāciju šahtas paplašināšanu. *Pārdevējs* norāda, ka, lai atrisinātu iesniegumā norādīto problēmu, kas varētu ierobežot personu ar īpašām vajadzībām piekļuvi liftam, tiek veiktas darbības kāpņu, kas ved uz liftu, aprīkošanai ar atbilstošu, cilvēkiem ar kustību traucējumiem paredzētu pacelāju. Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* secina, ka lietā nav strīda par to, ka *Pārdevējs* savas ar *Priekšlīgumu* uzņemtās saistības ir izpildījis nepienācīgi.

PTAC informē, ka sakarā ar zaudējumu atlīdzību par uzstādīto vannu, kā arī citu zaudējumu atlīdzību, kas *Patērētājiem* radusies sakarā ar pirkuma līguma

nenoslēgšanu, *Patērētāji* ir tiesīgi vērsties tiesā ar prasību par zaudējumu atlīdzību no *Pārdevēja*.

Ņemot vērā iepriekš minēto izvērtējumu, *PTAC* saskaņā ar *PTAL* 1.panta 2., 3.punktu 3.panta 2. un 6.punktu, 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, 6.panta trešās daļas 1.punktu, piekto, sesto un septīto daļu, un pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 6.punktu, astotās daļas 1.punktu un desmito daļu, *Civillikuma* 1587.pantu **uzdod:**

- 1) ***Pārdevējam*** izslēgt no administratīvajā aktā izvērtētās patērētājiem piedāvāto priekšlīgumu projekta 2.2.apakšpunkta un patērētājiem piedāvātā pirkuma līguma projekta 8.2.apakšpunkta noteikumu redakcijas jēdzienu „*garantija*”;
- 2) ***Pārdevējam pārtraukt pildīt*** ar patērētājiem noslēgtajos priekšlīgumos identiska satura noteikumus kā noteikums, kas paredz, ka „Līguma 7.2.punktā noteiktajos gadījumos, Pircējs zaudē Priekšapmaksu un Papildus Priekšpamaksas maksājumu apmērā, kas nav lielāks par 15% no kopējās Pirkuma cenas, un to kā līgumsodu patur Pārdevējs”, kuru puses nav savstarpēji apspriedušas;
- 3) ***Pārdevējam pārtraukt pildīt*** ar patērētājiem noslēgtajos pirkuma līgumos identiska satura noteikumu, kas paredz, ka „*Ar šā Līguma noslēgšanas brīdi Pircēji pārņem saistības 10 (desmit) gadus pirkt no a/s „Rīgas Siltums” centralizēti piegādāto siltumenerģiju Pirkuma priekšmeta siltumapgādei neizmantojot alternatīvu siltuma avotu (sistēmu)*”, kuru puses nav savstarpēji apspriedušas, attiecībā uz gadījumiem, ja patērētājiem tiek sniegts līguma noteikumiem neatbilstošs siltumapgādes pakalpojums;
- 4) ***Pārdevējam pārtraukt pildīt*** ar patērētājiem noslēgtajos pirkuma līgumos līdzīga satura noteikumu, kas paredz, ka „*...Pircējam ir zināms, ka Zemes gabala Nr.5 lietošanu viņš varēs uzsākt tikai pēc ēkas..., Rīgā nodošanas ekspluatācijā, kas plānota ne vēlāk kā līdz..., un Pircējs šajā sakarā necels nekādas pretenzijas*” daļā, kas paredz, ka „*...un Pircējs šajā sakarā necels nekādas pretenzijas*”, kuru puses nav savstarpēji apspriedušas;
- 5) ***Pārdevējam pārtraukt pildīt*** ar patērētājiem noslēgtajos pirkuma līgumos identiska satura noteikumu, kas paredz, ka „*Pircēji apliecina, ka viņi ir iepazinušies ar Pirkuma priekšmeta tiesisko stāvokli un stāvokli dabā, tas atbilst šā Līguma un Priekšlīguma noteikumiem un viņiem šajā sakarā nav pretenziju*” daļā, kas paredz, ka „*...un viņiem šajā sakarā nav pretenziju*”, kuru puses nav savstarpēji apspriedušas;
- 6) ***Pārdevējam pārtraukt pildīt*** ar patērētājiem noslēgtajos pirkuma līgumos identiska satura noteikumu daļā, kas paredz, ka „*Katrs no Pircējiem apliecina, ka katram no viņiem nav un nebūs ne mantisku, ne nemantisku pretenziju pret Pārdevēju attiecībā uz no Priekšlīguma izrietošo saistību izpildi...* ”, kuru puses nav savstarpēji apspriedušas;
- 7) ***Pārdevējam pārtraukt pildīt*** ar patērētājiem noslēgtajos pirkuma līgumos identiska satura noteikumu, kas paredz, ka „*Ar šā Līguma parakstīšanu spēku zaudē Priekšlīgums*” attiecībā uz gadījumiem, kad *Pārdevējs* nav pienācīgi izpildījis savas ar priekšlīgumu uzņemtās līgumsaistības, kuru puses nav savstarpēji apspriedušas;
- 8) **SIA „Cleanhouse” pārtraukt pildīt** ar patērētājiem noslēgtajos apsaimniekošanas līgumos identiska satura noteikumu, kas paredz, ka īpašnieks apņemas „*neveikt darbības 10 gadu laikā no šā līguma parakstīšanas dienas,*

kas varētu pamats līguma par siltumenerģijas piegādi no a/s „Rīgas Siltums” pārtraukšanai, izbeigšanai vai laušanai, kā arī nepieslēgt citus (alternatīvus) siltumenerģijas avotus” attiecībā uz gadījumiem, kuru puses nav savstarpēji apspriedušas, kad patērētājiem tiek sniegts līguma noteikumiem neatbilstošs siltumapgādes pakalpojums;

- 9) **Pārdevējam** mēneša laikā no administratīvā akta stāšanās spēkā **grozīt** šī administratīvā akta 1., 2., 3., 4., 5., 6., 7.punktā citētos noteikumus, kā arī pirkuma līguma projekta noteikumus, daļā, kas paredz, ka *Pārdevējs* ir tiesīgs atkāpties no pirkuma līguma arī gadījumā, ja patērētājs neveic „*citu maksājumu samaksu..*” līgumā noteiktajā termiņā patērētājiem piedāvātajos priekšlīguma un nekustamā īpašuma pirkuma līgumu projektos;
- 10) **SIA „Cleanhouse”** mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās grozīt tādu pašu noteikumu kā šī administratīvā akta nolemjošās daļas 8.punktā citētais noteikums patērētājiem piedāvātajos apsaimniekošanas līgumu projektos;
- 11) **Pārdevējam un SIA „Cleanhouse”** sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi pirms administratīvā akta nolemjošās daļas 9. un 10.punktā noteiktā izpildes termiņa beigām atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem (t.sk., iesniedzot *PTAC* grozītos 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* (K.Valdemāra ielā 157, Rīgā, LV – 1013).

Direktore

(paraksts)

B.Vītoliņa

(zīmogs)

(...)

IZRAKSTS PAREIZS