

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 „M.Pasaule”**  
Reģ. Nr.40003594568  
Brīvības gatvē 338  
Rīgā, LV- 1006

(..)

**LĒMUMS**  
**par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma**  
**noteikumiem**  
Rīgā

2009.gada 12.janvārī

Nr.3-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – PTAC) (..) gada (..) augustā saņemts (..) (turpmāk – Patērētāja) (..) gada (..) augusta iesniegums (turpmāk – Iesniegums) saistībā ar SIA „M.Pasaule” (turpmāk – Pārdevējs 1) un (..) (personas kods (..) ) (turpmāk – Pārdevējs 2) (..) gada (..) septembrī noslēgto Priekšlīgumu (..) (turpmāk – Priekšlīgums) par dzīvokļa īpašuma un zemesgabala iegādi un (..) gada (..) jūnijā noslēgto Vienošanos Nr.(..) (turpmāk – Vienošanās). Iesniegumā minēts, ka minēto līgumu noteikumi nav tikuši saskaņoti ar Patērētāju un ka Pārdevējs 1 un Pārdevējs 2 Patērētājam piedāvājuši noslēgt jau iepriekš sastādītus līgumus. Patērētāja Iesniegumā norādījusi, ka Pārdevējs 1 ir nokavējis mājas ekspluatācijas nodošanas termiņu vairāk nekā 10 kalendāros mēnešus. Iesniegumā izteikts lūgums PTAC izvērtēt Priekšlīguma un Vienošanās noteikumu atbilstību normatīvajiem aktiem, kā arī uzdot Pārdevējam 1 par pienākumu atmaksāt Patērētājam avansa maksājumu.

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

1. 2006.gada 25.sptembrī Patērētāja ar Sabiedrību (Pārdevēju 1) un (..) (Pārdevēju 2) noslēdza Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkuma līguma noslēgšanu, kas paredz dzīvokļa iegādi daudzstāvu dzīvojamā ēkā Rīgā, (..) ielā (..) k-2 (turpmāk – Dzīvojamā māja). Saskaņā ar Priekšlīgumu 2.1.punktu „*parakstot šo Līgumu, Pārdevējs 1 un Pārdevējs 2 izsaka gribu un apņemšanos pārdot, bet Pircējs izsaka gribu un apņemšanos pirkt Dzīvokli un Zemes gabalu Līgumā noteiktajā kārtībā noslēdzot ar Pārdevēju attiecīgus pirkuma līgumus*”. Saskaņā ar Priekšlīguma 4.5.1.punkta noteikumu Patērētāja iemaksāja Pārdevējam 1 un Pārdevējam 2 pirkuma

maksas avansu LVL 10500,00 apmērā, par ko liecina Patērētājas konta izraksts no 2007.gada 1.janvāra.

Saskaņā ar Priekšlīguma 2.2.punkta noteikumu „līdz 2007.gada 31.maijam Pārdevējs 1 apņemas pabeigt Mājas būvniecību un nodot Māju ekspluatācijā”. Savukārt Priekšlīguma 7.2.punkta noteikums nosaka, ka „Gadījumā, ja Pārdevējs 1 nolīgtajā termiņā nepabeigts Mājas būvniecību un nenodos Māju ekspluatācijā, šāda Pārdevēja 1 saistību neizpilde būs uzskatāma par Pārdevēja 1 nokavējumu.

7.2.1. Gadījumā, ja Pārdevēja 1 nokavējums nepārsniegs četrus (4) mēnešus pēc Līguma 2.2.punktā minētā termiņa iestāšanās, šādu nokavējumu Puses atzīs par ilgaicīgu.

7.2.2. Gadījumā, ja Pārdevēja 1 nokavējums pārsniegs četrus (4) mēnešus pēc Līguma 2.2.punktā minētā termiņa iestāšanās, šādu nokavējumu Puses atzīs par ilglaicīgu”.

2. 2008.gada 4.jūnijā Patērētāja ar Pārdevēju 1 un Pārdevēju 2 noslēdza Vienošanos Nr.(..) (pie priekšlīguma Nr.(..)), kurā minēts, ka pārdevējs māju (..) ielā (..), k-2, Rīgā nodeva ekspluatācijā 2008.gada 14.aprīlī un ka pircējs nevar nodrošināt Līguma 3.1.punkta nosacījumu parakstīt dzīvokļa pirkuma līgumu noteiktajos termiņos.

Vienošanās minēts, ka „Pārdevējs 1 un Pārdevējs 2 pagarina Pircējam termiņu p.3.1. parakstīt Dzīvokļa pirkuma līgumu sākot 06.06.2008.gada līdz 01.09.2008.gadam ar nosacījumu:

- Gadījumā, ja Pircējs neparakstīs pirkuma līgumu un pilnā apmērā nenodrošinās pirkuma maksu uz Pārdevēja kontu līdz noteiktajam termiņam, Pircējs maksā Pārdevējam soda naudu LVL 1050,00 (desmit tūkstoši pieci simti lati 00 santīmi) apmērā, kuru Pārdevējam ir tiesības ieturēt no samaksātā avansa par līguma noteikumu neizpildi un priekšlīgums zaudē spēku no 01.09.2008.gada.
- Pārdevējam 1 un Pārdevējam 2 ir tiesības šīs vienošanās darbības laikā piedāvāt augstāk minēto īpašumu citam pircējam”.

3. 2008.gada 5.augustā Patērētāja ar zvērinātas notāres starpniecību nogādāja Pārdevējam 1 un Pārdevējam 2 notariālu paziņojumu „par dzīvokļa īpašuma, zemes gabala domājamo daļu pārdevēju līgumisko saistību pārkāpumu”. Patērētāja paziņojumā norādījusi, ka Priekšlīguma izpratnē ir konstatējams Pārdevēja 1 termiņa ilglaicīgs nokavējums, līdz ar to Patērētāja lūdz Pārdevēju 1 atgriezt viņai avansu, pārskaitot to uz Patērētājas kontu.

2008.gada 7.augustā Pārdevējs 1 sniedza Patērētājai rakstisku atbildi, kurā norādīja uz Priekšlīguma 7.5.punkta noteikumu un minēja, ka līdz šim laikam Patērētāju ir apmierinājusi Pārdevēja 1 rīcība līdz mājas nodošanai ekspluatācijā (2008.gada 14.aprīlim) un no Patērētājas nav saņemta neviena pretenzija.

4. 2008.gada 24.novembrī PTAC nosūtīja Pārdevējam 1 un Pārdevējam 2 vēstuli Nr.21-04/9416-P-433, kurā pieprasīja sniegt rakstveida skaidrojumu par Iesniegumā minēto, kā arī sniegt rakstveida informāciju un pierādījumus par to, vai un kad Priekšlīgumā minētā ēka ir nodota ekspluatācijā.

5. 2008.gada 8.decembrī PTAC saņēma Pārdevēja 1 2008.gada 27.novembra paskaidrojumu Nr.AP-004-04/08 (turpmāk – Paskaidrojums). Paskaidrojumā minēts sekojošais:

1. Dzīvojamā māja (..) ielā (..), k-2, Rīgā tika nodota ekspluatācijā 2008.gada 11.aprīlī, ko apliecina Paskaidrojumam pievienotais 2008.gada 14.aprīļa Akts.

2. Attiecībā uz Priekšlīguma apspriešanu Pārdevējs 1 norādījis, ka visiem pircējiem bija iespējams ietekmēt līguma noteikumus un, ja bija iebildumi par līguma noteikumiem, tad Pārdevējs 1 vienojās ar pircējiem. Visiem pircējiem tika dots laiks, lai viņi varētu iepazīties ar līgumu un saskaņot ar Pārdevēju 1 attiecīgos līguma noteikumus, kuriem pircējs nepiekrīt. Paskaidrojumā minēts, ka Pārdevējs 1 tulko līgumus krievu valodā pēc pieprasījuma. Pārdevējs 1 arī Paskaidrojumā norādījis, ka tipveida līgumu piedāvāšana nav aizliegta un ka Patērētāju apmierināja standarta līgums.

3. Attiecībā uz Priekšlīguma 3.2.punkta noteikumu Pārdevējs 1 paskaidrojis, ka tajā noteiktais līgumsods nav ticis piemērots nevienam patērētājam. Pārdevējs 1 norādījis, ka par katru nokavēto dienu viņam ir jāmaksā procenti bankai un ka tādējādi viņš cieš zaudējumus.

4. Pārdevējs 1 Paskaidrojumā norādījis uz Priekšlīguma 7.4.1.punktā noteikto, ka Pārdevējs 1 nenes nekādu atbildību par savu no Priekšlīguma izrietošo saistību izpildes nokavējumu, ja Pircējs neizmanto savas tiesības vienpusēji atkāpties no šī Priekšlīguma. Pārdevējs 1 vērš uzmanību, ka visiem pircējiem, kuri savlaicīgi izmantoja savas tiesības pārtraukt līgumu, kad celtniecības aizkavējums pārsniedza 4 mēnešus, saskaņā ar Priekšlīguma 7.4.1.punktu tika atmaksātas avansa summas un Pārdevējam 1 bija iespēja tālāk rīkoties ar šiem dzīvokļiem, lai samazinātu uzņēmuma zaudējumus. Pārdevējs 1 norāda, ka Patērētāja nav izmantojusi tiesības lauzt Priekšlīgumu un līdz ar to Pārdevējs 1 saglabāja Patērētājs tiesības uz dzīvokli, jo Priekšlīguma uzteikums nav saņemts līdz Dzīvojamās mājas nodošanai ekspluatācijā. Paskaidrojumā arī minēts, ka Patērētājam bija nepieciešams noslēgt pirkuma līgumu līdz 2008.gada 6.jūnijam, kas netika izdarīts. 2008.gada 5.augustā Pārdevējs 1 no Patērētājas saņēmis Priekšlīguma uzteikumu termiņa nokavējuma dēļ, taču tajā brīdī Dzīvojamā māja jau bija nodota ekspluatācijā. 2008.gada 16.oktobrī Pārdevējs 1 no savas puses samazināja Patērētājam pirkuma cenu, piešķirot atlaidi EUR 19 590, 59 apmērā.

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

6. Patērētāja atbilstoši *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – PTAL) 1.panta 3.punktam ir atzīstama par „patērētāju” - fizisko personu, kas izsaka vēlēšanos iegādāties preci nolūkam, kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību.

Pārdevējs 1 un Pārdevējs 2 atbilstoši PTAL 1.panta 5.punktam ir atzīstami par „pārdevējiem” — personām, kas savas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros piedāvā vai pārdod preci patērētājam.

7. Saskaņā ar PTAL 25.panta ceturtnās 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". Līdz ar to PTAC ir tiesīgs savas kompetences ietvaros izvērtēt Priekšlīguma un Vienošanās noteikumu atbilstību patērētāju tiesību aizsardzības jomu reglamentējošo normatīvo aktu prasībām.

8. Saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas noteikumiem 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. Atbilstoši PTAL 6.panta piektās daļas noteikumiem līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus. 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.

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*”. Tādējādi PTAL 6.panta septītās daļas noteikumi uzliek pierādīšanas nastu pakalpojuma sniedzējam gadījumos, kad pastāv domstarpības par to, vai attiecīgie līguma noteikumi ir vai nav savstarpēji apspriesti.

PTAC vērs uzmanību, ka 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 motīvu daļas 14.punktu). Līdz ar to par pietiekamu pierādījumu līguma apspriešanas faktam pats par sevi nevar kalpot konkrētā patērētāja paraksts līgumā.

Papildus PTAC norāda, ka, iekļaujot līgumā, ko slēdz ar patērētāju, netaisnīgus līguma noteikumus, par tiem ir nepieciešama atsevišķa apspriešana un ar patērētāja parakstu vien nepietiek, lai apgalvotu, ka patērētājs šādiem līguma noteikumiem ir piekritis, jo „*pat skaidri izteikts patērētāja apliecinājums, ka viņš ir iepazīstināts ar līguma standartnoteikumiem un vienojies par tiem, neizslēdz Direktīvas (Direktīva 93/13/EEK par netaisnīgiem noteikumiem patērētāju līgumos) piemērošanu*” (skatīt, Zadraks G. Direktīvas 93/13/EEK par netaisnīgiem noteikumiem patērētāju līgumos nepieciešamā reforma. *Likums un Tiesības*, 2005, Nr.4, 103.lpp.).

Vērtējot līgumu noteikumu apspriešanu, PTAC ņem vērā arī apstākli, ka Priekšlīgums ir uzskatāms par tipveida līgumu un ka Pārdevējs 1 un Pārdevējs 2 atbilstoši PTAL 6.panta septītajai daļai nav iesnieguši pierādījumus, kas pierādītu, ka Priekšlīgums ir savstarpēji apspriests ar Patērētāju. Līdz ar to, ievērojot *Administratīvā procesa likuma* 161.panta pirmās daļas noteikumus, PTAC secina, ka Priekšlīgums ir neapspriests ar Patērētāju (izņemot attiecīgā līguma būtiskās sastāvdaļas).

Vienlaicīgi PTAC vērs uzmanību, 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.

**9. Priekšlīguma 3.2.punkts** nosaka: „*Par paredzēto Dzīvokļa un Zemesgabala pirkuma līguma noslēgšanu Pārdevējs 1 apņemas paziņot Pircējam ar ierakstītu vēstuli un saskaņot ar Pircēju Pirkuma līguma parakstīšanas dienu, laiku un vietu 10 (desmit) kalendārās dienas iepriekš. Gadījumā, ja Pircējs neierodas vai kavējas noslēgt minēto Dzīvokļa pirkuma līgumu (izņemot šī Līguma p.6.3. atrunātos nosacījumus), Pircējs apņemas ciest līgumsodu 1% (viena procenta) apmērā no pirkuma maksas, par katru nokavēto kalendāro dienu.*”

Saskaņā ar šo Priekšlīguma noteikumu pirkuma līguma noslēgšanas kavējuma gadījumā Patērētājam ir pienākums maksāt līgumsodu 1% apmērā no kopējās pirkuma maksas par katru nokavēto dienu. Ņemot vērā Priekšlīguma 4.1.apakšpunktā noteikto kopējo pirkuma (dzīvokļa un zemesgabala) maksu, kas sastāda LVL 93888, secināms, ka Patērētājam iepriekšminētajā gadījumā būtu dienā jāmaksā līgumsods LVL 938,88 apmērā.

Teorijā ir atzīts, ka līgumsodam ir sodīšanas un zaudējumu atlīdzināšanas funkcija. PTAC norāda, ka līgumsodam, kura apmērs tiek noteikts no kopējās līguma summas, ir izteikta sodīšanas funkcija. Vērtējot Priekšlīguma 3.2.punktā noteikto līgumsodu pēc ekonomiskās būtības, PTAC konstatē, ka Patērētāja ir uzņēmusies nevis konkrēti izmērāmu „pametumu”, bet maksājumu, kas var augt līdz bezgalībai.

Saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 4.punktu par netaisnīgu uzskatāms tāds līguma noteikums, kas uzliek patērētājam, kurš neizpilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu. PTAC uzskata, ka līgumsods LVL 938,88 apmērā, kas jāmaksā par katru līgumsaistību izpildes nokavējuma kalendāro dienu, ir vērtējams kā neproporcionāli liels.

Vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, PTAC ņem vērā PTAL 5.pantā noteikto līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, no kā izriet, ka, vērtējot līgumsoda apmēru, jāievēro arī labticīguma prasības, kā arī tas, ka līgumsoda apmērs nedrīkst būt tāds, kas nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī, t.i., līgumsods nedrīkst būt nesamērīgi liels. Tāpat, vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, jāvadās no samērīguma kritērija, kas izriet no labas ticības principa, ievērojot, ka „*pie samērīguma noteikšanas jāņem vērā visas kreditora intereses un parādnieka spējas*” (K. Torgāns: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.) R.: Mans Īpašums, 2000, 225.lpp.). PTAC atzīmē, ka saskaņā ar *Civillikuma* 1716.pantu līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību tajā gadījumā, ja viņa šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi, taču līgumsods nav līdzeklis, ar kura palīdzību kreditors ir tiesīgs iedzīvoties uz parādnieka rēķina. Arī civiltiesību doktrīnā valda viedoklis, ka „*Latvijā, vadoties no labiem tikumiem, pārāk lielu līgumsodu varētu atzīt par netaisnu*” (K. Torgāns: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.) R.: Mans Īpašums, 2000, 225.lpp.).

Papildus, vērtējot Priekšlīguma 3.2.punktu, PTAC ņem vērā Priekšlīguma 7.3.punkta pirmā teikuma noteikumu, kas paredz, ka „*Pārdevēja 1 īslaicīga nokavējuma iestāšanās gadījumā (Līguma 7.2.1.p.) Pircējam būs tiesības saņemt un Pārdevējs 1 apņemas piešķirt Pircējam Dzīvokļa Pirkuma maksas atlaidi 1% (viens procenti) apmērā no Pircēja samaksātās Pirkuma maksas daļas par Pārdevēja 1 nokavējumu*”. No šī Priekšlīguma punkta izriet pārdevēja pienākums maksāt pircējam līgumsodu (pirkuma maksas atlaides piešķiršanas veidā) 1% apmērā no pircēja

samaksātās summas līgumsaistību izpildes „īslaicīga” nokavējuma gadījumā. Aplūkojot šo Priekšlīguma noteikumu kontekstā ar Priekšlīguma 3.2.punkta noteikumu, PTAC secina, ka atbilstoši PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktam ir pārkāpts līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības princips, jo līgumsaistību izpildes kavējuma gadījumā patērētājam un pārdevējam ir paredzēts atšķirīgs līgumsods, proti, pircējam noteiktais līgumsods 1% apmērā tiek aprēķināts no kopējās pirkuma summas, bet pārdevējam jāmaksā līgumsods 1% apmērā no pircēja samaksātās pirkuma maksas daļas. Tādējādi patērētājs ir nostādīts neizdevīgākā stāvoklī, un tas ir pretrunā ar labticīguma prasībām.

Nemot vērā iepriekš minēto, Priekšlīguma 3.2.punkta otrā teikuma noteikums, kas paredz, ka: „*Gadījumā, ja Pircējs neierodas vai kavējas noslēgt minēto Dzīvokļa pirkuma līgumu (izņemot šī Līguma p.6.3. atrunātos nosacījumus), Pircējs apņemas ciest līgumsodu 1% (viena procenta) apmērā no pirkuma maksas, par katru nokavēto kalendāro dienu*”, saskaņā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu un 6.panta trešās daļas 1.punktu ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

**10. Priekšlīguma 4.5.2.punkts** paredz, ka pircējs apņemas „*atlikušo Pirkuma maksas daļu 83388 LVL (astoņdesmit trīs tūkstoši trīs simti astoņdesmit astoņi LVL), kas būs precizēta atbilstoši Dzīvokļa platībai, nododot Māju ekspluatācijā, Pircējs samaksās saskaņā ar Dzīvokļa pirkuma līguma noteikumiem*”.

Vienlaikus Priekšlīguma 4.1.punkts nosaka, ka „*Dzīvokļa un Zemesgabala pirkuma maksa Pusēm vienojoties tiek noteikta 93888 LVL (deviņdesmit trīs tūkstoši astoņi simti astoņdesmit astoņi LVL 00 santīmi), turpmāk tekstā - „Pirkuma maksa”*”.

No iepriekšminētajiem līgumu noteikumiem izriet, ka līgumslēdzējas puses ir vienojušās par konkrētu pirkuma maksu, bet vienlaicīgi ir paredzēts, ka, slēdzot pirkuma līgumu, pirkuma maksa var mainīties. Tādējādi PTAC konstatē, ka Priekšlīguma 4.5.2.punkta un 4.1.punkta noteikumi ir savstarpēji pretrunīgi.

PTAC vērš uzmanību uz *Civillikuma* 2004.pantu, saskaņā ar kuru vienošanās par pirkuma maksu ir būtiska un tārad 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.

PTAC norāda, ka Priekšlīguma 4.5.2.punkts ir pretrunā ar normatīvo aktu noteikumiem, jo saskaņā ar *Civillikumu* pirkuma maksai ir jābūt noteiktai. Turklāt PTAC norāda, ka saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 5.punktu par netaisnīgu uzskatāms 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. PTAC konstatē, ka, izvērtējot Priekšlīguma un *Pirkuma līguma projekta* (pievienots Iesniegumam) noteikumus, patērētājam nav dota šāda iespēja.

Līdz ar to PTAC atzīst, ka Priekšlīguma 4.5.2.punkts daļā, kas paredz atlikušo pirkuma maksu precizēt – „*kas būs precizēta atbilstoši Dzīvokļa platībai*”, ir netaisnīgs un Priekšlīguma 4.1.punktam, kā arī ar normatīvajiem aktiem pretrunā esošs līguma noteikums.

**11. Priekšlīguma 7.5.punkts** nosaka: „Izmantojot savas vienpusējās atkāpšanās tiesības, Pircējam ir pienākums iesniegt Pārdevējam 1 rakstisku Līguma uzteikumu 30(trīsdesmit) darba dienas iepriekš. Gadījumā, ja līdz uzteikumā minētajam termiņam Pārdevējs 1 nenovērš pieļauto Līguma pārkāpumu, tas apņemas 30(trīsdesmit) darba dienu laikā pēc Pircēja uzteikuma saņemšanas atmaksāt Pircējam samaksāto Pirkuma maksas daļu un šis Līgums būs uzskatāms par spēku zaudējušu. Tomēr Pārdevējs 1 nenes nekādu atbildību par savu no Līguma izrietošo saistību izpildes nokavējumu, ja Pircējs neizmanto savas tiesības vienpusēji atkāpties no šī Līguma.”

Vienlaikus **Priekšlīguma 7.7.punkts** paredz, ka, „izmantojot savas vienpusējās atkāpšanās tiesības, Pārdevējam 1 un Pārdevējam 2 ir pienākums iesniegt Pircējam rakstisku Līguma uzteikumu 10(desmit) darba dienas iepriekš”.

**Priekšlīguma 7.8.punkts** nosaka, ka „gadījumā, ja Pārdevējs 1 un Pārdevējs 2 izmanto savas šajā Līgumā noteiktās tiesības vienpusējā kārtā atkāpties no šī Līguma, Pircējam ir pienākums maksāt Pārdevējam 1 līgumsodu nolīgtā Pirkuma maksas avansa apmērā. Gadījumā, ja Pircējs nolīgto Pirkuma maksas avansu Pārdevējam 1 saskaņā ar šī Līguma noteikumiem ir samaksājis, Pārdevējs 1 ir tiesīgs Pircēja maksājamā līgumsoda dzēšanai paturēt Pircēja samaksāto Pirkuma maksas avansu.”

PTAC konstatē, ka saskaņā ar Priekšlīguma 7.5.punktu pircējam (patērētājam), vienpusēji atkāpjoties no Priekšlīguma, ir pienākums iesniegt rakstisku uzteikumu 30 darba dienas iepriekš, savukārt, saskaņā ar Priekšlīguma 7.7.punktu pārdevējam, vienpusēji atkāpjoties no Priekšlīguma, ir pienākums iesniegt uzteikumu 10 darba dienas iepriekš. Tādējādi PTAC secina, ka minētajos Priekšlīguma noteikumos pārdevējam ir noteiktas lielākas priekšrocības nekā patērētājam, kas saskaņā ar PTAL 5.panta otrās daļas 3.punktu ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu. PTAC norāda, ka saskaņā ar PTAL 5.panta pirmo daļu līgumos, ko patērētājs slēdz ar pārdevēju, līgumslēdzējam pusēm ir vienlīdzīgas tiesības, tādēļ Priekšlīguma 7.5.punktā un 7.7.punktā pircējam un pārdevējam, izmantojot vienpusējās atkāpšanās tiesības, būtu jāparedz vienāds uzteikuma iesniegšanas termiņš.

No Priekšlīguma 7.8.punkta izriet, ka pārdevējs, izmantojot vienpusējās atkāpšanās tiesības, ir tiesīgs prasīt no pircēja līgumsodu pirkuma maksas avansa apmērā vai paturēt patērētāja samaksāto avansu. No tā secināms, ka pārdevējam, vienpusēji atkāpjoties no līguma līgumā paredzēto iemeslu dēļ, ir tiesības uz līgumsoda samaksas pieprasīšanu no patērētāja, bet patērētājam tādā pašā situācijā nav līdzvērtīgu tiesību, proti, prasīt līgumsoda samaksu no pārdevēja, ja, piemēram, pārdevējs saskaņā ar Priekšlīguma 7.4.2.punktu nenoslēdz ar patērētāju dzīvokļa un zemes gabala pirkuma līgumus. Līdz ar to patērētājs tiek nostādīts neizdevīgākā stāvoklī salīdzinājumā ar pārdevēju un tas ir pretrunā ar labticīguma prasībām. PTAC atzīmē, ka atbilstoši PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktam šādā gadījumā tiek pārkāpts līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības princips.

Pamatojoties uz augstāk minēto, PTAC norāda, ka Priekšlīguma 7.8.punkts saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu (kontekstā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu) ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

**12.** Iesniegumā Patērētāja izteikusi lūgumu, konstatējot, ka Priekšlīguma un Vienošanās noteikumi ir netaisnīgi, uzlikt Pārdevējam 1 par pienākumu pārskaitīt avansu uz Patērētājas kontu.

PTAC norāda, ka konkrētajā gadījumā saskaņā ar PTAL 6.panta ceturtās daļas noteikumiem PTAC, 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.

Izvērtējot Patērētājas līgumu, PTAC secina, ka lietā starp pusēm pastāv strīds par to, vai Patērētāja ir tiesīga atkāpties no Līguma, saņemot atpakaļ iemaksāto pirkuma maksas avansu LVL 10 500,00 apmērā. No Iesnieguma izriet Patērētājas viedoklis, ka Patērētāja kā Līguma laušanas iemeslu minējusi to, ka Pārdevējs 1 ir nokavējis Dzīvojamās mājas nodošanas ekspluatācijā termiņu.

PTAL 30.pants nosaka, ka *„ja patērētājs nesaņem precī līgumā noteiktajā termiņā vai ja pakalpojums no patērētāja neatkarīgu apstākļu dēļ nav izpildīts līgumā noteiktajā termiņā un patērētājs vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā, patērētājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no līguma, saņemt samaksāto priekšapmaksu un pieprasīt radīto zaudējumu atlīdzību, izņemot gadījumu, kad pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs ir rakstveidā vienojies ar patērētāju par termiņa nokavējumu”*.

Tātad, lai atzītu termiņa pagarinājumu par pamatotu, nepieciešama rakstveida vienošanās starp patērētāju un pārdevēju. PTAC konstatē, ka 2008.gada 4.jūnijā starp Patērētāju un Pārdevēju 1 un Pārdevēju 2 ir noslēgta Vienošanās pie Priekšlīguma, kas uzskatāma par Priekšlīguma neatņemamu sastāvdaļu. Patērētāja un Pārdevējs 1 un Pārdevējs 2 ar konkrētām darbībām, kas izpaudās parakstīta akta veidā, ir vienojušies par dzīvokļa pirkuma līguma parakstīšanas termiņa pagarinājumu. Vienošanās 1.punktā noteikts, ka *„Pārdevējs 1 un Pārdevējs 2 pagarina Pircējam termiņu p.3.1. parakstīt Dzīvokļa pirkuma līgumu sākot 06.06.2008.gada līdz 01.09.2008.gadam (..)”*.

PTAC vērš uzmanību uz Civillikuma 1428.pantu, kas nosaka, ka *„gribu var izteikt vai nu noteikti, vai klusējot. Noteikti gribu var izteikt vai nu ar vārdiem, mutiski vai rakstiski, vai ar zīmēm, kam ir vārdu nozīme”*.

PTAC skaidro, ka saskaņā ar Civillikuma 1431.pantu, kas nosaka, ka *„akta parakstīšana, vienalga, vai tas attiecas uz pašu parakstītāju vai trešo personu, uzskatāma par piekrišanu šim aktam, ja tā saturs parakstītājam bijis zināms un, ja viņam tajā tiesiskā darījumā, uz kuru akts attiecas, ir personīga interese un ierunas tiesība”*. PTAC norāda uz minētā panta skaidrojumu civiltiesību doktrīnā: *„Piekrišana ir kāda fakta vai priekšlikuma pozitīva vērtējuma izpausme. Piekrišana var būt gan darījuma veidošanas sastāvdaļa (akcepts), gan kāda stāvokļa, fakta, arī pārkāpuma apliecinājums (sk.1434.-1436.p.)”*.

Savukārt Civillikuma 1432.pants nosaka, ka *„kas klusējot vai noteikti izteic savu piekrišanu, tas ar to ir pieņēmis darbību ar visām tās tiesiskām sekām un nevar vairs vēlāk savu piekrišanu ierobežot”*.

PTAC atzīmē, ka civiltiesību doktrīnā minētā panta tulkojums norāda: *„Pantā ir mēģināts vispārinātā veidā stiprināt civiltiesisko attiecību stabilitātes principu, kas izpaužas daudz konkrētākos norādījumos par vienpusējas atkāpšanās nepieļaujamību (sk.,piem.,1587.,1588).”* (Latvijas Republikas Civillikuma komentāri, Saistību tiesības (1401.-2400.p.), otrais izdevums; Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā, izdevniecība „Mans īpašums”, Rīga, 2000, 40.-41.lpp.).

Tādējādi Patērētāja, parakstot Vienošanos, ir devusi savu piekrišanu pirkuma līguma parakstīšanas termiņam, kā arī tādējādi paudusi tajā brīdī savu interesi noslēgt dzīvokļa pirkuma līgumu, nevis atkāpties no Priekšlīguma. Tāpat PTAC secina, ka gadījumā, ja Patērētāja nebūtu piekritusi Vienošanās nosacījumiem, tad Patērētāja



nebūtu piekritusi slēgt šādu vienošanos par termiņa pagarinājumu un būtu atkāpusies no Priekšlīguma jau pirms Vienošanās noslēgšanas. Līdz ar to PTAC secina, ka, parakstot Vienošanos, Patērētāja ar pārdevējiem ir vienojušies par dzīvokļa pirkuma noslēgšanas termiņa pagarinājumu un arī par pārējiem Vienošanās ietvertajiem nosacījumiem. Ievērojot minēto, PTAC secina, ka Vienošanās atzīstama par pušu apspriestu. Saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas noteikumiem PTAC ir tiesīgs izvērtēt līguma nosacījumu taisnīgu, ja attiecīgais līgums nav apspriests ar patērētāju. Tā kā minētā Vienošanās ir uzskatāma par apspriestu, tad PTAC nav pamata uzdot Pārdevējam 1 (Pārdevējam 2) pārtraukt pildīt Vienošanās ietvertos nosacījumus.

PTAC norāda, ka Priekšlīguma 2.2.punktā norādītajā Dzīvojamās mājas nodošanas ekspluatācijas termiņā – 2007.gada 31.maijā Patērētāja vēl nevarētu nemaz saņemt preci, tas ir, kļūt par dzīvokļa tiesisko īpašnieci, jo tam nepieciešams noslēgt pirkuma līgumu. Priekšlīguma priekšmets ir apņemšanās noslēgt galīgo līgumu vēlāk, tomēr nodibinot tā būtiskās sastāvdaļas. Saskaņā ar *Civillikuma* 1541.pantu „*Priekšlīgums, kura mērķis ir nākoša līguma noslēgšana ir spēkā, tiklīdz ar to nodibinātas līguma būtiskās sastāvdaļas*”. Par priekšlīgumu sauc pušu vienošanos par nākotnē noslēdzamu citu līgumu. Priekšlīgums iegūst spēku tad, kad puses ir panākušas vienošanos par nākošā līguma būtiskām sastāvdaļām. Priekšlīgums nerada tiesības, piemēram, prasīt lietu, par kuru un tās cenu ir panākta vienošanās priekšlīgumā, bet gan tikai prasīt noslēgt līgumu par šo lietu un par šādu cenu (skatīt, Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. – R.: Mans Īpašums, 2000, 96.-97.lpp).

PTAC paskaidro, ka Vienošanās parakstīšana atbilstoši *Civillikuma* 1432.pantam apstiprina Jūsu ieinteresētību no Priekšlīguma izrietošo saistību turpmākā izpildē. PTAC atzīmē, ka iepriekš minētais *Civillikuma* pants pēc būtības pusēm ne tikai uzliek par pienākumu izpildīt apsoltīto, bet arī apsoltījuma devējam uzliek par pienākumu atbildēt par solīto, tādējādi radot drošību un stabilitāti civiltiesiskajās attiecībās. Līdz ar to Vienošanās parakstīšana no Jūsu puses uzskatāma par piekrišanu Pārdevēja 1 un Pārdevēja 2 pieļautā Dzīvojamās mājas ekspluatācijā nodošanas termiņa nokavējumam līdz 2008.gada 11.aprīlim (2008.gada 14.aprīļa Akts par Dzīvojamās mājas pieņemšanu ekspluatācijā). Līdz ar to līgumsaistību izpildes termiņa nokavējuma skaitījums atsākas no dienas, kad iztecējis Vienošanās noteikts termiņš pirkuma līguma parakstīšanai (saskaņā ar pušu Vienošanās termiņš pirkuma līguma parakstīšanai tika noteikts no 2008.gada 6.jūnija līdz 2008.gada 1.septembrim).

Ņemot vērā apstākli, ka Jūs parakstījāt Vienošanos, kurā piekritāt pirkuma līguma parakstīšanas termiņa pagarinājumam, kā arī, ņemot vērā apstākli, ka pretenzijas par Priekšlīguma laušanu (notariālais *paziņojums par dzīvokļa īpašuma, zemes gabala domājamo daļu pārdevēju līgumisko saistību pārkāpumu*) Jūs iesniedzāt Pārdevējam 1 un Pārdevējam 2 jau pēc Vienošanās parakstīšanas, tad PTAC nav tiesīgs uzlikt Pārdevējam 1 par pienākumu atmaksāt Jūsu iemaksāto avansu LVL 10500,00 apmērā.

Vienlaikus PTAC vērš uzmanību uz *Civillikuma* 1541.pantā noteikto, ka priekšlīgumam ir arī spēks, tātad tas kaut kādā veidā saista. Priekšlīgums ir saistošs tādā nozīmē, ka viena puse ir tiesīga prasīt sarunu turpināšanu un, kā atzīts tiesu praksē, attiecīgā līguma noslēgšanu, bet, ja otra puse izvairās, - atlīdzināt radušos izdevumus, bet nav pamata izdevumu vietā runāt par zaudējumu atlīdzību, jo šis jēdziens ietver arī atrauto peļņu, un to varētu prasīt tikai noslēgta pirkuma vai cita

līguma neizpildīšanas gadījumā (skatīt, Torgāns K. Saistību tiesības. I daļa. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 56.lpp.). Tādējādi par pirkuma līguma nenoslēgšanu Pārdevējs 1 un Pārdevējs 2 no Patērētājas var prasīt tikai izdevumus, kuru pamatotību var izvērtēt tiesa.

Ņemot vērā to, ka konkrētajā gadījumā nav konstatējams nokavējums, jo puses vienojušās par dzīvokļa pirkuma līguma noslēgšanas termiņa pagarinājumu, tad PTAC nav pamata izvērtēt Priekšlīguma laušanas pamatotību. PTAC vērš uzmanību, ka saskaņā ar *Civilprocesa likuma* 1.pantu katrai fiziskajai un juridiskajai personai ir tiesība uz savu aizskarto vai apstrīdēto civilo tiesību vai ar likumu aizsargāto interešu aizsardzību tiesā. Tādējādi Patērētāja savu tiesību vai ar likumu aizsargāto interešu aizsardzībai saistībā ar Priekšlīguma laušanu un avansa atmaksu ir tiesīga vērties tiesā vispārējā civiltiesiskā kārtībā.

Saskaņā ar PTAL 25.panta astotās daļas 2.punkta noteikumiem, ja konstatēts patērētāju tiesību pārkāpums, kas skar patērētāju grupas intereses (patērētāju kolektīvās intereses), un tas var radīt zaudējumus vai kaitējumu patērētājiem, arī atsevišķam patērētājam, PTAC, izvērtējis pārkāpuma raksturu un būtību, kā arī citus aspektus, ir tiesīgs pieņemt lēmumu, ar kuru uzdod ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam izbeigt pārkāpumu un veikt noteiktas darbības tā ietekmes novēršanai, nosakot termiņu šo darbību izpildei.

Balstoties uz iepriekš minēto un pamatojoties uz PTAL 3.panta 2.punktu, 5.panta pirmo daļu, 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, 6.panta trešās daļas 1.punktu, 6.panta trešās daļas 4.punktu, 6.panta trešās daļas 5.punktu, 6.panta trešās daļas 10.punktu, 6.panta piekto daļu 6.panta sesto daļu, 6.panta septīto daļu, 25.panta ceturtās daļas 6.punktu, 25.panta astotās daļas 1.punktu, PTAC **uzdod**:

1. Pārdevējam 1 un Pārdevējam 2 pārtraukt pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos šāda satura netaisnīgos līguma noteikumus kā:
  - **Priekšlīguma 3.2.punkta otrā teikuma noteikums**, kas paredz, ka: *„Gadījumā, ja Pircējs neierodas vai kavējas noslēgt minēto Dzīvokļa pirkuma līgumu (izņemot šī Līguma p.6.3. atrunātos nosacījumus), Pircējs apņemas ciest līgumsodu 1% (viens procenta) apmērā no pirkuma maksas, par katru nokavēto kalendāro dienu”*;
  - **Priekšlīguma 7.8.punkta noteikums**, kas nosaka, ka: *„Gadījumā, ja Pārdevējs 1 un Pārdevējs 2 izmanto savas šajā Līgumā noteiktās tiesības vienpusējā kārtā atkāpties no šī Līguma, Pircējam ir pienākums maksāt Pārdevējam 1 līgumsodu nolīgta Pirkuma maksas avansa apmērā. Gadījumā, ja Pircējs nolīgto Pirkuma maksas avansu Pārdevējam 1 saskaņā ar šī Līguma noteikumiem ir samaksājis, Pārdevējs 1 ir tiesīgs Pircēja maksājamā līgumsoda dzēšanai paturēt Pircēja samaksāto Pirkuma maksas avansu”*.
2. Pārdevējam 1 un Pārdevējam 2 **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātajos līguma projektos šāda satura līguma noteikumus kā:

- **Priekšlīguma 3.2.punkta otrā teikuma noteikums**, kas paredz, ka: *„Gadījumā, ja Pircējs neierodas vai kavējas noslēgt minēto Dzīvokļa pirkuma līgumu (izņemot šī Līguma p.6.3. atrunātos nosacījumus), Pircējs apņemas ciest līgumsodu 1% (viena procenta) apmērā no pirkuma maksas, par katru nokavēto kalendāro dienu”*;
  - **Priekšlīguma 4.5.2.punkta noteikums daļā**, kas paredz: *„kas būs precizēta atbilstoši Dzīvokļa platībai”*;
  - **Priekšlīguma 7.8.punkta noteikums**, kas nosaka, ka: *„Gadījumā, ja Pārdevējs 1 un Pārdevējs 2 izmanto savas šajā Līgumā noteiktās tiesības vienpusējā kārtā atkāpties no šī Līguma, Pircējam ir pienākums maksāt Pārdevējam 1 līgumsodu nolīgtā Pirkuma maksas avansa apmērā. Gadījumā, ja Pircējs nolīgto Pirkuma maksas avansu Pārdevējam 1 saskaņā ar šī Līguma noteikumiem ir samaksājis, Pārdevējs 1 ir tiesīgs Pircēja maksājamā līgumsoda dzēšanai paturēt Pircēja samaksāto Pirkuma maksas avansu”*.
3. Pārdevējam 1 un Pārdevējam 2 sniegt informāciju PTAC par administratīvā akta izpildi pirms administratīvā akta lemjošās daļas 2.punktā noteiktā izpildes termiņa beigām atbilstoši PTAL 25.panta desmitās daļas noteikumiem (tai skaitā, iesniedzot pārstrādātos patērētājiem piedāvātos 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 adresāti var apstrīdēt Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātiem, iesniedzot iesniegumu Patērētāju tiesību aizsardzības centrā, Rīgā, Kr. Valdemāra ielā 157, LV – 1013.

Direktore (paraksts)

B. Vītoliņa

IZRAKSTS PAREIZS