

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](mailto:ptac@ptac.gov.lv)

**SIA „Ķīszeme”**  
**Reģ.Nr. 40003560576**  
**Vecpilsētas ielā 19**  
**Rīgā, LV- 1050**

(...)

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

2008.gada 18.janvārī

Nr.5-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2007.gada 18.oktobrī saņemts (...) (turpmāk – *Patērētājs*) iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*), kurā lūgts izvērtēt 2007.gada 15.februāra Priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu dzīvojamajā mājā „Baložu māja” Nr.(...) (turpmāk – *Priekšlīgums*), 2007.gada 31.jūlija Nekustamā īpašuma pirkuma līgumu Nr.(...) (turpmāk – *Pirkuma līgums*) un 2007.gada 31.jūlija Nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu Nr.(...)(turpmāk – *Apsaimniekošanas līgums*), kas noslēgti starp *Patērētāju* un SIA „Ķīszeme” (turpmāk – *Sabiedrība*), kā arī uzdot *Sabiedrībai* pārtraukt pildīt netaisnīgos līgumu noteikumus un uzdot atmaksāt *Patērētājam* EUR 3768,05.

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

[1] *Iesniegumā Patērētājs* norāda uz netaisnīgiem *Priekšlīguma*, *Pirkuma līguma* un *Apsaimniekošanas līguma* noteikumiem un atzīst, ka ar *Sabiedrību* nav izdevies vienoties par labojumiem tajos un viņš ir bijis spiests parakstīt līgumus *Sabiedrības* piedāvātajā redakcijā. *Iesniegumā* atzīmēts, ka projekta „Baložu mājas” realizācijas procesā *Sabiedrība* vairākas reizes mainīja līgumu formas un saturu, un uzsvērts, ka neviena no līgumu formām nav tikusi apspriesta ar *Patērētāju* un *Sabiedrība* atteikusies veikt jebkādas izmaiņas līgumos.

*Iesniegumā* arī vērsta uzmanība uz to, ka *Priekšlīguma* 1.3.apakšpunktā ir panākta vienošanās, ka attiecīgā dzīvokļa platība būs 33,3 kvadrātmetri, bet pēc ēkas nodošanas ekspluatācijā izrādījās, ka dzīvokļa platība ir samazinājusies par 1,4 kvadrātmetriem. *Patērētājs* uzskata, ka, tā kā *Priekšlīguma* 4.1.apakšpunktā ir noteikts, ka maksa par 1 dzīvokļa kvadrātmetru ir EUR 1300, tad viņam par dzīvokli būtu jāmaksā EUR 41470, taču *Sabiedrība* ir pieprasījusi samaksāt pirkuma maksu EUR 43290 apmērā, kas aprēķināta dzīvoklim ar 33,3 kvadrātmetru platību. Tādējādi, pēc *Patērētāja* ieskata, pārdevējam ir nepamatoti samaksāti EUR 1820.

*Patērētājs* pauž viedokli, ka sakarā ar to, ka *Sabiedrība* nesavlaicīgi nodeva ekspluatācijā dzīvojamo māju un savlaicīgi neveica dzīvokļa apdari un neuzstādīja dzīvokļa aprīkojumu, pieļaujot deviņu mēnešu nokavējumu, *Sabiedrībai* bija jāsamazina pirkuma maksa par EUR 1948,05 saskaņā ar *Priekšlīguma* 7.3.apakšpunktu, kas paredz pircēja tiesības saņemt pirkuma maksas atlaidi mājas būvniecības īslaicīga nokavējuma gadījumā. Līdz ar to, *Patērētāja* skatījumā, *Sabiedrībai* ir jāatgriež viņam naudas summa EUR 3768,05 apmērā.

[2] Saistībā ar *Patērētāja Iesniegumu* un *Priekšlīguma, Pirkuma līguma* un *Apsaimniekošanas līguma* noteikumu vērtējumu *PTAC* 2007.gada 7.novembrī vēstulē Nr.21-04/9136-R-334 pieprasīja *Sabiedrībai* sniegt paskaidrojumu un sniegt informāciju par to, vai tādi paši līgumi kā *Priekšlīgums, Pirkuma līgums* un *Apsaimniekošanas līgums* ir noslēgti un šādi līgumu projekti tiek piedāvāti arī citiem patērētājiem, kā arī *PTAC* saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 62.panta pirmās daļas noteikumiem aicināja *Sabiedrību* izteikt savu viedokli par minēto līgumu noteikumu atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) un citu normatīvo aktu prasībām un aicināja *Sabiedrību* sniegt informāciju par veiktajām darbībām sakarā ar iepriekš konstatēto netaisnīgo līguma noteikumu izslēgšanu vai grozīšanu (t.i., patērētājiem piedāvāto līgumu projektu grozīšana, *PTAC* konstatēto netaisnīgo līguma noteikumu atzīšanu par spēkā neesošiem un pārtraukšana pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos).

[3] 2007.gada 6.decembrī *PTAC* saņemtajā paskaidrojuma vēstulē (turpmāk – *Paskaidrojums*) *Sabiedrība* uzsver, ka visi līgumi, kas ir tikuši noslēgti starp *Sabiedrību* un nekustamo īpašumu pircējiem vai pakalpojumu saņēmējiem, ir sagatavoti un abpusēji parakstīti, balstoties uz abu līdzēju vienlīdzības un līgumu slēgšanas brīvības principu. *Sabiedrība* norāda, ka pirms attiecīgā līguma noslēgšanas gan nekustamā īpašuma pircējiem, gan nekustamā īpašuma apsaimniekošanas pakalpojumu saņēmējiem bija iespēja iepazīties ar piedāvāto līguma projektu un ieviest tajā attiecīgās korekcijas.

*Sabiedrība* cita starpā arī norāda, ka līgumu noslēgšanas laikā nekādi iebildumi no *Patērētāja* puses netika izteikti.

*Sabiedrība* uzskata, ka *Patērētājs* nepamatoti un pretēji noslēgto līgumu noteikumiem vēlas atgūt no *Sabiedrības* pirkuma maksas daļu EUR 3768,05 apmērā, apgalvojot, ka *Patērētāja* pieprasījums par pirkuma maksas daļu EUR 3768,05 apmērā ir nepamatots un ka *Sabiedrība* atgriezīs *Patērētājam* norādīto naudas summu tikai tajā gadījumā, ja *Sabiedrībai* būs uzlikts attiecīgs pienākums ar spēkā stājušos tiesas spriedumu.

Vienlaikus *Paskaidrojumā* *Sabiedrība* izsaka gatavību apspriest ar *Patērētāju Pirkuma līguma* un *Apsaimniekošanas līguma* noteikumu grozīšanu, ņemot vērā *PTAC* izteiktos apsvērumus, lai nodrošinātu to atbilstību Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.

*Sabiedrība Paskaidrojumam* pievienojusi ar diviem citiem patērētājiem noslēgtu priekšlīgumu par dzīvokļa pirkumu līgumu (2006.gada 11.maija līgums Nr.49, 2006.gada 15.maija līgums Nr.46), nekustamā īpašuma pirkuma līgumu (2007.gada 16.novembra līgums Nr.5D/P-16-11-2007, 2007.gada 9.augusta līgums Nr.10C/P-09-08-2007) un nekustamā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas

līgumu (2007.gada 16.novembra līgums Nr.5D/A-16-11-2007, 2007.gada 9.augusta līgums Nr.10C/A-09-08-2007) kopijas.

[4] Ņemot vērā *Sabiedrības* pausto gatavību vienoties ar *Patērētāju* par attiecīgo līgumu noteikumu grozījumiem, *PTAC* 2007.gada 17.decembrī lūdza *Patērētājam* izteikt savu viedokli par *Sabiedrības* izteikto piedāvājumu vienoties par līgumu noteikumu grozījumiem.

*PTAC* 2008.gada 7.janvārī saņemtajā iesniegumā *Patērētājs* norāda, ka *Sabiedrība* ir sniegusi nepatiesu informāciju, jo noslēgtie līgumi ar *Patērētāju* nav apspriesti, lai gan *Patērētājs* tika izteicis savus iebildumus pret līgumu redakcijām gan rakstiski, gan mutiski (kā apliecinājums tam pievienotas vairākas izdrukas no elektroniskā pasta vēstulēm), bet *Sabiedrība* ignorēja viņa ieteikumus līgumu grozīšanai.

*Patērētājs* uzskata, ka no *Sabiedrības Paskaidrojuma* viennozīmīgi neizriet, ka *Sabiedrība* būtu gatava grozīt visus netaisnīgos līgumu noteikumus, un atzīmē, ka *Sabiedrība* nav izrādījusi savu iniciatīvu netaisnīgo līgumu noteikumu grozīšanai un izlīguma panākšanai ar viņu. Pamatojoties uz to, pēc *Patērētājs* ieskata, vienošanās ar *Sabiedrību* nav iespējama.

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

1. *Patērētājs* ir uzskatāms par patērētāju *PTAL* 1.panta 3.punkta izpratnē, savukārt *Sabiedrība* ir atzīstama par pārdevēju atbilstoši *PTAL* 1.panta 5.punktam, līdz ar to *Priekšlīguma*, *Pirkuma līguma* un *Apsaimniekošanas līguma* noteikumiem ir jāatbilst *PTAL* prasībām.

2. Saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 6.punktu *PTAC* funkcijās ietilpst „patērētāju tiesību ievērošanas uzraudzība līgumu projektos un līgumos, ko patērētāji slēdz ar ražotājiem, pārdevējiem vai pakalpojumu sniedzējiem, arī normatīvajos aktos paredzēto darbību veikšana, lai ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs grozītu līguma projektu vai pārtrauktu pildīt līguma noteikumus, ja līguma projektā vai noslēgtajā līgumā konstatēti netaisnīgi vai neskaidri noteikumi”. Tādējādi *PTAC* ir tiesīgs pieņemt lēmumu par netaisnīgiem un nevienlīdzīgiem līguma noteikumiem savas kompetences ietvaros.

3. Saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punkta noteikumiem „patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi”. Savukārt saskaņā ar *PTAL* 6.panta pirmo daļu „ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem”. Tātad atbilstoši *PTAL* 6.panta pirmās daļas noteikumiem *Sabiedrība* nedrīkst iekļaut netaisnīgus līguma noteikumus patērētājiem piedāvātajos līgumos un to projektos. *PTAL* 6.panta ceturtajā daļā noteikts, ka, „novērtējot līguma noteikumus, ņem vērā pārdotās preces vai sniegtā pakalpojuma raksturu, visus apstākļus, kādos līgums noslēgts, kā arī noslēgtā līguma un ar to saistītā līguma noteikumus”.

4. Lai arī konkrētais līgums ir noslēgts, tomēr *PTAL* ir paredzēti izņēmumi no vispārējiem līgumu slēgšanas noteikumiem. Lai konstatētu, vai attiecīgais līguma noteikums ir apspriests, jāņem vērā *PTAL* 6.panta piektajā un septītajā daļā noteiktais. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta piektajā daļā teikto „līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms

par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus". No šīs tiesību normas izriet, ka noteikums vienmēr uzskatāms par neapspriestu, ja tas ir sastādīts iepriekš un patērētājam tādēļ nav bijusi iespēja iespaidot tā saturu. Vistipiskākais šāda gadījuma piemērs ir tipveida jeb standartlīgums. Šāds viedoklis ir pamatots arī tiesību doktrīnā: „standartlīgumi *per se* tiek uzskatīti par neapspriežamiem, tāpēc standartnoteikumu piemērošanas gadījumā faktiski nav nekādas juridiskas iespējas izvairīties no *Netaisnīgu līgumu direktīvas* piemērošanas. Pat skaidri izteikts patērētāja apliecinājums, ka viņš ir iepazīstināts ar līguma standartnoteikumiem un vienojies par tiem neizslēdz direktīvas piemērošanu” (Zadraks G. „*Direktīvas 93/13/EEK par netaisnīgiem noteikumiem patērētāju līgumos* nepieciešamā reforma”// „Likums un Tiesības”, 2005. Nr.4, 103.lpp.). Patērētāju tiesību doktrīnā ir arī atzīts, ka „nevar runāt par individuāli apspriestiem noteikumiem, ja patērētājam izvēlei tika piedāvāti divi vai vairāki iepriekš noformulēti varianti. Ja ir dotas vairākas iespējas un patērētājs var izvēlēties vienu no tām, tas nozīmē, ka noteikumu nevar uzskatīt par apspriestu. Patērētājam ir jābūt iespējai piedāvāt savus noteikumus, kas komersantam ir jāizvērtē. Ja apspriešana ir tīri formāla, tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu šajā izpratnē.” (Zadraks G. „*Direktīvas 93/13/EEK par netaisnīgiem noteikumiem patērētāju līgumos* nepieciešamā reforma”// „Likums un Tiesības”, 2005. Nr.4, 104.lpp.).

Turklāt atbilstoši *PTAL* 6.panta sestajai daļai, „ja ir apspriesti atsevišķi līguma noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi”. Savukārt *PTAL* 6.panta septītā daļa nosaka, ka, „ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs apgalvo, ka līguma noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar patērētāju, viņa pienākums ir to pierādīt”.

*PTAC* norāda, ka par apspriestiem līguma noteikumiem uzskatāmi līguma noteikumi, par kuriem līgumslēdzēji, savstarpēji tos apspriežot (savstarpēji apmainoties viedokļiem), ir vienojušies. Līdz ar to parakstīts līgums pats par sevi nav pietiekams pierādījums tam, ka līgumslēdzēji ir savstarpēji apsprieduši katru līguma noteikumu atsevišķi (sk. Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedums lietā Nr.C30519003 motīvu daļas 14.punktu).

*Iesniegumā Patērētājs* norāda, ka ar viņu netika apspriesti *Priekšlīguma*, *Pirkuma līguma* un *Apsaimniekošanas līguma* noteikumi.

*Sabiedrība Paskaidrojumā* atzīmē, ka līgumi ir abpusēji parakstīti un ka pirms līgumu slēgšanas nekustamā īpašuma pircējiem un apsaimniekošanas pakalpojumu saņēmējiem ir iespēja iepazīties ar piedāvāto līgumu projektiem un ieviest attiecīgas izmaiņas tajos.

Ņemot vērā lietā esošos materiālus un pamatojoties uz *Administratīvā procesa likuma* 161.panta pirmās daļas noteikumiem, kas nosaka, ka 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, *PTAC* konstatē, ka *Sabiedrība* nav iesniegusi pierādījumus tam, ka *Priekšlīguma*, *Pirkuma līguma* un *Apsaimniekošanas līguma* noteikumi ir tikuši apspriesti ar *Patērētāju*. *PTAC* vērs uzmanību uz to, ka līguma parakstīšana nav pietiekams pierādījums līguma noteikumu apspriešanas fakta konstatēšanai un ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumiem līguma noteikumu apspriešanas fakta pierādīšana ir pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja pienākums. Pieprasot sniegt paskaidrojumu sakarā ar *Iesniegumu* un attiecīgo līgumu noteikumu izvērtējumu,

*PTAC* pieprasīja *Sabiedrībai* līdz 2007.gada 20.novembrim iesniegt pierādījumus apspriešanas fakta konstatācijai, kas *PTAC* netika saņemti.

Turklāt, izskatot *Sabiedrības* iesniegto ar citiem patērētājiem noslēgto nekustamā īpašuma pirkuma priekšlīgumu, pirkuma līgumu un apsaimniekošanas līgumu kopijas, *PTAC* konstatē, ka šie līgumi satur tādus pašus līgumu noteikumus kā tos *Priekšlīguma*, *Pirkuma līguma* un *Apsaimniekošanas līguma* noteikumus, uz kuriem *PTAC* norādīja 2007.gada 7.novembra vēstulē Nr.21-04/9136-R-334.

Līdz ar to *PTAC* secina, ka *Priekšlīguma*, *Pirkuma līguma* un *Apsaimniekošanas līguma* noteikumi ir līgumslēdzēju pušu neapspriesti.

5. Izvērtējot *Priekšlīguma* noteikumus, *PTAC* konstatē, ka ***Priekšlīguma 4.1.apakšpunkts*** nosaka: „*Dzīvokļa kopējās platības kvadrātmetra pirkuma maksa būs EUR 1300 (viens simts tūkstotis trīs simti eiro). Ņemot vērā plānoto Dzīvokļa platību (Līguma 1.3.punkts) Dzīvokļa pirkuma maksa šā Līguma parakstīšanas brīdī tiek noteikta EUR 43290 (četrdesmit trīs tūkstoši divi simti deviņdesmit eiro) apmērā (..)*” Vienlaikus ***Priekšlīguma 4.5.2.apakšpunkts*** paredz, ka „*atlikušo, atbilstoši Dzīvokļa platībai precizēto, Pirkuma maksas daļu pircējs samaksā saskaņā ar Dzīvokļa pirkuma līguma noteikumiem pēc Mājas nodošanas ekspluatācijā.*”

No iepriekšminētajiem *Priekšlīguma* 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 4.1.apakšpunkta* un *4.5.2.apakšpunkta* noteikumi ir savstarpēji pretrunīgi.

*PTAC* atzīmē, ka atbilstoši *Civillikuma 2004.pantam* 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. Tomēr saskaņā ar 2007.gada 1.aprīļa Ministru kabineta noteikumu Nr.112 „*Vispārīgie būvnoteikumi*” 106.punktu ir pieļaujamas izmaiņas akceptētajā būvprojektā, kā rezultātā iespējama platības maiņa.

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

Ņemot vērā augstāk minēto, *PTAC* norāda, ka patērētājiem piedāvātajos līgumu projektos būtu jāveic grozījumi, iekļaujot noteikumus, kas paredzētu patērētājam iespēju atcelt līgumu, ja pirkuma galīgā cena ir pārmērīgi augsta.

**6. Priekšlīguma 7.5.apakšpunkts** nosaka: „Izmantojot savas vienpusējās atkāpšanās tiesības, Pircējam ir pienākums iesniegt Pārdevējam rakstisku Līguma uzteikumu 25 dienas iepriekš. Gadījumā, ja līdz uzteikumā minētajam termiņam Pārdevējs nenovērš pieļauto Līguma pārkāpumu, Pārdevējs apņemas 25 darba dienu laikā pēc Pircēja uzteikuma saņemšanas atmaksāt Pircējam samaksāto Pirkuma maksas daļu un šis Līgums būs uzskatāms par spēku zaudējušu. Tomēr Pārdevējs nenes nekādu atbildību par savu no Līguma izrietošo saistību izpildes nokavējumu, ja Pircējs neizmanto savas tiesības vienpusēji atkāpties no šī Līguma.” Savukārt **Priekšlīguma 7.8.apakšpunkts** nosaka: „Gadījumā, ja Pārdevējs izmanto savas šajā Līgumā noteiktās tiesības vienpusēji atkāpties no šī Līguma, Pircējam nav tiesību atprasīt no Pārdevēja samaksāto avansu un šis Līgums būs uzskatāms par spēku zaudējušu.”

No *Priekšlīguma 7.5.apakšpunkta* izriet, ka pircējs, izmantojot vienpusējās atkāpšanās tiesības, saņem atpakaļ samaksāto pirkuma maksas daļu. Tai pat laikā saskaņā ar *Priekšlīguma 7.8.apakšpunktu* pārdevējs, izmantojot vienpusējās atkāpšanās tiesības, ir tiesīgs paturēt pircēja samaksāto avansu (kas pēc būtības uzskatāms par līgumsodu). No tā secināms, ka pārdevējam, vienpusēji atkāpjoties no līguma tajā paredzēto attaisnoto iemeslu dēļ, ir tiesības uz līgumsoda samaksas pieprasīšanu no pircēja, bet patērētājam tādā pašā situācijā nav līdzvērtīgu tiesību, proti, prasīt līgumsoda samaksu no pārdevēja, ja, piemēram, pārdevējs saskaņā ar *Priekšlīguma 7.4.1.apakšpunktu* ir pieļāvis būvdarbu pabeigšanas un īpašuma nodošanas ekspluatācijā ilglaicīgu nokavējumu. 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.

Vadoties no augstāk minētā, *PTAC* atzīst, ka *Priekšlīguma 7.8.apakšpunkts* saskaņā ar *PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu* (kontekstā ar *PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu*) ir netaisnīgs līguma noteikums. *PTAC* norāda, ka patērētājiem piedāvātajos līgumu projektos būtu jāveic grozījumi, paredzot patērētājam līdzvērtīgas tiesības uz līgumsoda pieprasīšanu no pārdevēja vienpusējas līguma laušanas gadījumā.

*PTAC* arī konstatē, ka saskaņā ar *Priekšlīguma 7.5.apakšpunkta* trešā teikuma noteikumu pārdevējs atsakās uzņemties jebkādu atbildību par no līguma izrietošo saistību izpildes nokavējumu, ja pircējs neizmanto savas tiesības vienpusēji atkāpties no līguma. No tā izriet, ka pārdevēja saistību izpildes kavējuma gadījumā pircējs nevar celt nekādas prasības pret pārdevēju, tajā skaitā, par zaudējumu piedziņu. Saskaņā ar *Civillikuma 1662.pantu* nokavējums uzliek parādniekam pienākumu pilnā mērā atlīdzināt kreditoram visus zaudējumus. Līdz ar to *PTAC* secina, ka *Priekšlīguma 7.5.apakšpunkta* trešā teikuma noteikumā pārdevējs ir samazinājis ar likumu noteikto atbildību, kas saskaņā ar *PTAL 5.panta otrās daļas 1.punktu* ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu. Tādējādi *Priekšlīguma 7.5.apakšpunkts* atbilstoši *PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktam* ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

**7. Pirkuma līguma 4.1.apakšpunkts** nosaka: „Dzīvokļa īpašums tiek pārdots tādā stāvoklī, kādā tas atrodas šī Līguma parakstīšanas brīdī. Pircējam ir zināms Dzīvokļa īpašuma stāvoklis un viņš piekrīt to iegādāties, neizvirzot pretenzijas.”

Saskaņā ar šo *Pirkuma līguma* noteikumu pircējs, iegādājoties dzīvokli, apņemas neizvirzīt pretenzijas pret to. *PTAC* konstatē, ka šāds noteikums ir pretrunā ar

normatīvo aktu prasībām. *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 27.panta pirmās daļas noteikumiem patērētājs ir tiesīgs pieteikt prasījumu pārdevējam par preces neatbilstību līguma noteikumiem divu gadu laikā no preces iegādes dienas. Atbilstoši *PTAL* 13.panta pirmās daļas noteikumiem pārdevēja pienākums ir nodrošināt preces atbilstību līguma noteikumiem. *PTAL* 6.panta trešās daļas 3.punkts paredz, ka netaisnīgs ir tāds līguma noteikums, kas ierobežo iespēju patērētājam izmantot savas likumīgās prasījuma tiesības gadījumā, ja pārdevējs nav izpildījis līgumsaistības vai ir tās izpildījis daļēji. Tā kā *Pirkuma līguma* 4.1.apakšpunkta otrā teikuma noteikumā ir noteikts ierobežojums patērētāja likumīgo prasījuma tiesību realizēšanai, šāds līguma noteikums uzskatāms par netaisnīgu.

**8. *Pirkuma līguma* 7.2.apakšpunkts** paredz: „*Pārdevējs ir tiesīgs vienpusēji izbeigt līgumu, 3 (trīs) darba dienas iepriekš rakstveidā paziņojot par to Pircējam un paturot šī Līguma 2.3.punktā minēto summu vai to daļu kā līgumsoda par saistību neizpildi: 7.2.1. ja Pircējs pēc atkārtota uzaicinājuma nav piestādījis Pārdevējam šī Līguma 3.1. un 3.2.punktā minētos dokumentus, kā rezultātā Pārdevējs vai tā pilnvarotā persona ilgāk par 30 (trīsdesmit) kalendāra dienām nevar veikt Dzīvokļa īpašuma reģistrāciju zemesgrāmatā uz Pircēja vārda vai Pircējs kādā citā veidā kavē Dzīvokļa īpašuma reģistrāciju zemesgrāmatā uz Pircēja vārda; 7.2.2. ja Pircējs ir nokavējis Pirkuma maksas vai tās daļas samaksu šī Līgumā paredzētajā termiņā un kārtībā un Pirkuma maksas vai tās daļas samaksas kavējums ir ilgāks par 10 (desmit) kalendārām dienām no samaksas termiņa iestāšanās dienas.*”

*PTAC* konstatē, ka saskaņā ar šo *Pirkuma līguma* noteikumu pārdevējam ir piešķirtas tiesības vienpusēji atkāpties no *Pirkuma līguma*, ja pircējs neizpilda savas saistības, piemērojot līgumsodu samaksātā avansa apmērā. Vienlaikus *PTAC* konstatē, ka *Pirkuma līgumā* nav paredzētas tādas pašas tiesības vienpusēji atkāpties no konkrētā līguma pircējam, ja savas saistības nav izpildījis pārdevējs, un šādā gadījumā nav arī paredzēts piemērot tāda paša apmēra līgumsodu.

Tādējādi *PTAC* secina, ka, paredzot šāda satura noteikumu kā *Pirkuma līguma* 7.2.apakšpunkta noteikums, patērētājs ir nostādīts neizdevīgākā stāvoklī salīdzinājumā ar pārdevēju, kas saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu. Savukārt *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punkts nosaka, ka par netaisnīgu līguma noteikumu uzskatāms noteikums, kas ir pretrunā ar *PTAL* 5.pantu, un *PTAL* 6.panta trešās daļas 8.punkts paredz, ka par netaisnīgu uzskatāms tāds līguma noteikums, kas atļauj pārdevējam vienpusēji atkāpties no līguma, bet tāda iespēja nav nodrošināta patērētājam.

Vadoties no augstāk minētā, *PTAC* atzīst, ka *Pirkuma līguma* 7.2.apakšpunkts saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu un 8.punktu ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu, un norāda, ka patērētājiem piedāvātajos līgumu projektos būtu jāveic izmaiņas, paredzot tiesības vienpusēji izbeigt līgumu arī patērētājam.

**9. *Pirkuma līguma* 11.sadaļas „Garantijas”** noteikumos paredzēts: „*11.1.Pārdevējs nodrošina Dzīvokļa īpašuma celtniecības darbiem 24 (divdesmit četru) kalendāro mēnešu garantiju, skaitot no brīža, kad Dzīvokļa īpašums tiek nodots Pircēja valdījumā vai lietojumā. 11.2. Garantijas laikā Pārdevējs par saviem līdzekļiem novērš tos trūkumus vai bojājumus, kas radušies Dzīvokļa īpašumam, tās pieslēgumiem, iekārtām un komunikācijām tādos apjomos, kā nodrošina celtniecības darbuzņēmēji. (..) 11.4. Dzīvokļa īpašuma defektu un trūkumu konstatēšanas*

*gadījumā, Pircējs nekavējoties rakstiski paziņo par to Pārdevējam, kas 5 (piecu) kalendāro dienu laikā sniedz rakstisku atbildi uz iesniegtajām pretenzijām. Gadījumā, ja Pārdevējs uzskata, Pircēja pretenzijas par pamatotām, tad pretenzijā minētie Dzīvokļa īpašuma trūkumi vai bojājumi novēršamu ne vēlāk kā 30 (trīsdesmit) darba dienu laikā pēc Pircēja rakstiskas pretenzijas iesniegšanas Pārdevējam.”*

PTAC norāda, ka atbilstoši PTAL 16.panta pirmās daļas noteikumiem „garantija ir ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja apliecinājums, ka prece vai pakalpojums, vai to sastāvdaļa noteiktu laiku saglabās lietošanas īpašības, drošumu un izpildījumu un ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs uzņemas papildu saistības, kas nav paredzētas šajā likumā un citos normatīvajos aktos. Saskaņā ar PTAL 16.panta otro daļu „garantija dodama rakstveidā, tā ir brīvi pieejama pirms preces iegādāšanās vai pakalpojuma saņemšanas, un tajā skaidri norādīti nosacījumi prasījuma pieteikšanai attiecībā uz garantiju, garantijas termiņš — laikposms, uz kuru attiecināta garantija, kā arī garantijas devēja nosaukums (firma) vai vārds, uzvārds un adrese. Garantijā norāda, ka patērētājam ir noteiktas tiesības saskaņā ar normatīvajiem aktiem un ka garantija šīs tiesības neietekmē. Ja garantija neatbilst šiem noteikumiem, tas neietekmē garantijas derīgumu un patērētājs ir tiesīgs pieprasīt, lai garantija tiktu izpildīta.”

Izvērtējot *Pirkuma līgumā* norādīto informāciju attiecībā uz garantiju, PTAC secina, ka, ņemot vērā *Pirkuma līguma* 11.1. un 11.2.apakšpunktā minēto par pārdevēja saistībām „garantijas” laikā (trūkumu un bojājumu novēršana 24 mēnešu laikā no īpašuma nodošanas pircēja valdījumā vai lietojumā), no pārdevēja piedāvātās „garantijas” neizriet patērētāja tiesības papildus normatīvajos aktos noteiktajām tiesībām. PTAC norāda, ka trūkumu novēršana precei 24 mēnešu jeb 2 gadu laikā no tās iegādes brīža saskaņā ar PTAL 27.panta pirmo daļu un 28.panta pirmo daļu ir patērētāja likumīgās prasījuma tiesības. Turklāt jāņem vērā, ka atbilstoši PTAL 28.panta pirmajai daļai šo 2 gadu laikā patērētājs ir tiesīgs izvirzīt pārdevējam arī citas prasības (preces cenas samazināšana, preces apmaiņa, līguma atcelšana vai samaksātās naudas summas atmaksāšana patērētājam). PTAC atzīmē, ka saskaņā ar PTAL 13.panta otrās daļas noteikumiem „ražotājs, pārdevējs un pakalpojuma sniedzējs ir atbildīgs par jebkuru neatbilstību līguma noteikumiem, kas eksistē preces pārdošanas vai pakalpojuma sniegšanas brīdī”, savukārt PTAL 14.panta pirmās un otrās daļas noteikumos noteikts, kādos gadījumos prece un pakalpojums ir uzskatāmi par līguma noteikumiem neatbilstošiem. Šajos gadījumos paredzēta pārdevēja un pakalpojuma sniedzēja atbildība ne tikai par ražošanas defektiem, bet arī citām neatbilstībām līguma noteikumiem.

Ņemot vērā augstāk minēto, PTAC norāda, ka *Pirkuma līguma* 11.sadaļas noteikumos vārds „garantija” ir lietots nepamatoti un tas ir izslēdzams no *Pirkuma līguma*, kā to nosaka PTAL 16.panta pirmā daļa, saskaņā ar kuru vārda „garantija” vai cita līdzīgas nozīmes vārda lietošana ir aizliegta, ja tas neatbilst šā panta pirmās un otrās daļas noteikumiem.

Attiecībā uz *Pirkuma līguma* 11.4.apakšpunktu PTAC atzīmē, ka pārdevējam, stājoties līgumiskajās attiecībās ar patērētāju, ir jāievēro 2006.gada 1.augusta Ministru kabineta noteikumi Nr.631 „*Kārtība, kādā piesakāms un izskatāms patērētāja prasījums par līguma noteikumiem neatbilstošu precī vai pakalpojumu*” (turpmāk – *Noteikumi*). Saskaņā ar *Noteikumu* 15.punktu pārdevējam ir jāsniedz atbilde uz pircēja prasījuma pieteikumu desmit dienu laikā pēc prasījuma pieteikuma saņemšanas, un atbilstoši *Noteikumu* 17.punktam, ja pārdevējs piekrīt izpildīt patērētāja prasību vai



rakstiski vienojas par alternatīvu prasības izpildes veidu, šī prasība izpildāma septiņu dienu laikā pēc atbildes uz prasījuma pieteikumu sniegšanas termiņa beigām.

Tādējādi *PTAC*, vērsot uzmanību uz to, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta pirmo daļu pārdevējs nedrīkst piedāvāt līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar normatīvo aktu noteikumiem, norāda, ka *Līguma* 11.4.apakšpunkta noteikums ir jāsaskaņo ar *Noteikumu* prasībām attiecībā uz defektu novēršanas termiņu.

**10. Pirkuma līguma 13.2.apakšpunkts** paredz, ka „*jebkurš strīds, nesaskaņa vai prasība, kas izriet no Līguma, kas skar to, vai tā pārtraukšanu, izbeigšanu vai spēkā neesamību, tiks izšķirts Rīgas Starptautiskajā šķīrējtiesā, Rīgā, saskaņā ar šīs šķīrējtiesas reglamentu viena šķīrējtiesneša sastāvā latviešu valodā*”.

No šī *Pirkuma līguma* apakšpunkta izriet, ka visi strīdi līgumslēdzēju pušu starpā tiks izšķirti Rīgas Starptautiskajā šķīrējtiesā. Līdz ar to *PTAC* secina, ka *Pirkuma līguma* 13.2.apakšpunkta noteikums ietver šķīrējtiesas klauzulu.

*PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punkta noteikumiem par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas ”izslēdz vai kavē patērētāja tiesības vērsties patērētāju tiesību aizsardzības iestādēs vai tiesā, paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā”. No konkrētās tiesību normas izriet, ka jebkurš līguma noteikums, kas kavē patērētāju izmantot iepriekš minētās tiesības, ir uzskatāms par netaisnīgu. Tā kā *Pirkuma līguma* 13.2.apakšpunkts paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā – Rīgas Starptautiskajā šķīrējtiesā, tad minētais līguma noteikums ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu *PTAL* izpratnē un ir atzīstams par spēkā neesošu, jo patērētājam tiek liegta iespēja realizēt savu tiesību aizsardzību Latvijas Republikas vispārējās tiesu instancēs un līdz ar to tiek kavētas patērētāja likumīgās tiesības uz savu tiesību aizsardzību tiesā. Tas izriet arī no *Civilprocesa likuma* 132.panta pirmās daļas 2.punkta noteikumiem, kas nosaka, ka tiesnesis atsakās pieņemt prasības pieteikumu, ja puses likumā noteiktā kārtībā ir vienojušās par strīda izskatīšanu šķīrējtiesā.

Tāpat *PTAC* vērs uzmanību uz to, ka Satversmes tiesa 2005.gada 17.janvāra sprieduma lietā Nr. 2004-10-01 9.3.2.rindkopā ir norādījusi, ka patērētāju tiesības paredz īpašus ierobežojumus šķīrējtiesas līguma slēgšanai. Arī juridiskajā literatūrā pastāv viedoklis, ka šķīrējtiesas klauzula pārkāpj patērētāja tiesības. Tā, piemēram, profesors K.Torgāns ir norādījis: „Laujot bez ceremonijām patērētājam uzspiest vienu šķīrējtiesnesi un ar to viņam atņemot iespēju uz lietas izskatīšanu tiesā, tiek pārkāpts Patērētāju tiesību aizsardzības likums” (K.Torgāns. *Šķīrējtiesas Latvijā: vajadzīgas radikālas pārmaiņas*. Jurista Vārds, 11.01.2005.). K.Torgāns skaidrojis, ka šķīrējtiesas process galvenokārt ir domāts strīdu izskatīšanai starp komersantiem, kas noteikts arī UNCITRAL noteikumos (*United Nation Commission On International Trade Rule, Arbitration rules, General Assembly Resolution 31/98*), kas pārņemti daudzu Latvijas šķīrējtiesu reglamentos.

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

Pamatojoties uz augstāk minēto, *PTAC* atzīst, ka *Pirkuma līguma* 13.2.apakšpunkts ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu, atzīstams par spēkā neesošu un izslēdzams no *Pirkuma līguma* satura.

**11. Apsaimniekošanas līguma 3.8.apakšpunkts** nosaka: „Pārvaldnieks ir tiesīgs mainīt šī Līguma 3.1.1.punktā minēto maksu, pamatojot šādas izmaksas nepieciešamību ar ieņēmumu un izdevumu aprēķiniem un brīdinot par to Īpašnieku vismaz trīs mēnešus iepriekš. (..)”

PTAC norāda, ka šāds līguma noteikums saskaņā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu pārkāpj līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, jo patērētājs tiek nostādīts neizdevīgā stāvoklī, tā kā tam netiek dota iespēja vienoties ar pakalpojuma sniedzēju par pakalpojumu maksu. PTAC uzskata, ka ieņēmumu un izdevumu aprēķins nav viennozīmīgs rādītājs, kas ļautu pakalpojuma sniedzējam vienpusēji mainīt maksu par tā sniegtajiem pakalpojumiem (kā tas būtu pieļaujams nodokļu un nodevu ieviešanas vai palielināšanas gadījumā).

PTAC atzīmē, ka saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 12.punktu par netaisnīgu ir uzskatāms tāds līguma noteikums, kas atļauj pakalpojuma sniedzējam vienpusēji grozīt līguma noteikumus. Ņemot vērā, ka *Apsaimniekošanas līguma 3.8.apakšpunkts* paredz pārvaldniekam tiesības vienpusēji mainīt maksu par tā sniegtajiem pakalpojumiem, tādējādi grozot līguma noteikumus, šāds līguma noteikums saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu (kontekstā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu) un PTAL 6.panta trešās daļas 12.punktu ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

**12. Apsaimniekošanas līguma 7.3.apakšpunkts** nosaka, ka „Īpašnieks apņemas pie Dzīvokļa atsavināšanas, kā arī uzdāvināšanas trešai personai, nodrošināt šī Līguma pārslēgšanu uz jaunu īpašnieku”.

No šī līguma noteikuma izriet dzīvokļa īpašnieka pienākums nodrošināt *Apsaimniekošanas līguma pārslēgšanu* ar jauno īpašnieku dzīvokļa atsavināšanas vai dāvināšanas gadījumā.

PTAC, ņemot vērā, ka patērētāja, kas atsavina vai dāvina nekustamo īpašumu citai personai, rīcībā var nebūt tādu mehānismu, kas nodrošinātu to, ka persona, kas ieguvusi atsavināto vai dāvināto īpašumu, pārslēgtu *Apsaimniekošanas līgumu*, uzskata, ka iepriekš minētais līguma noteikums nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī, jo uzliek tam nepamatotas saistības. PTAC vērš uzmanību uz *Civillikuma 1519.pantu*, kas nosaka, ka „no līguma izrietošās tiesības un saistības, ciktāl tās nav tīri personiskas, pāriet uz līdzēju mantiniekiem un tiesību pēcniekiem, ja vien likumā nav paredzēts noteikts izņēmums. Bez šā gadījuma, trešām personām neizriet no līguma vispār ne tiesības, ne saistības, ja vien līdzēji nav viņu mantinieki.” No tā izriet saistību tiesību pamatprincips, ka darījuma dalībnieki iegūst tiesības un uzņemas pienākumus katrs tikai sev. *Civillikuma 1427.pants* paredz, ka „pie tiesiska darījuma būtības pieder tās taisītāka gribas izteikums (.). Kamēr griba nav vēl izteikta, tai nav nekāda tiesiska spēka”. Turklāt saskaņā ar *Civillikuma 1440.pantu*, „lai tiesisks darījums būtu spēkā, nepietiek ar to vien, ka tā dalībnieki izteic savu gribu, bet ir vēl vajadzīgs, lai šī griba būtu radusies brīvi – bez maldības, viltus un spaidiem.” No iepriekš minētā secināms, ka darījums (tai skaitā pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma slēgšana) nevar notikt bez darījuma dalībnieka gribas vai pretēji tā gribai; pie tam līgumslēdzējas puses gribai ir jābūt patiesai un brīvi izteiktai. PTAC uzsver, ka civiltiesiskie darījumi ir dalībnieku gribas attiecības un arī pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumā ir jāatspoguļojas konkrētā pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu sniedzēja un konkrētā šo pakalpojumu saņēmēja gribai, tāpēc PTAC uzskata, ka saistības, kas paredzētas patērētājam *Apsaimniekošanas līguma 7.3.apakšpunktā*, nav pamatotas. Pēc PTAC ieskata, tas ir pārvaldnieka un

apsaimniekotāja pienākums panākt, lai jaunais dzīvokļa ieguvējs noslēgtu tāda paša satura līgumu kā *Apsaimniekošanas līgums*.

Ņemot vērā augstāk minēto un to, ka *Apsaimniekošanas līguma* 7.3.apakšpunkts nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī, tas ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu atbilstoši *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktam un 6.panta trešās daļas 1.punktam.

**13. *Apsaimniekošanas līguma* 7.4.apakšpunkts** nosaka: „*Visus strīdus un domstarpības, kas pusēm rodas šā līguma izpildes gaitā, tās risina pārrunu ceļā. Ja mēneša laikā domstarpības netiek atrisinātas, katra Puse var nodot minēto strīdu izlemšanai Latvijas Republikas tiesā vai Rīgas Starptautiskajā šķīrējtiesā, saskaņā ar tās reglamentu un Latvijas Republikas likumdošanas aktiem, pēc prasītāja izvēles.*”

*PTAC* konstatē, ka *Apsaimniekošanas līguma* 7.4.apakšpunkts paredz strīdu un domstarpību risināšanu Latvijas Republikas tiesā vai Rīgas Starptautiskajā šķīrējtiesā pēc prasītāja izvēles.

*PTAC* atzīmē, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punkta noteikumiem par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas „izslēdz vai kavē patērētāja tiesības vērsties patērētāju tiesību aizsardzības iestādēs vai tiesā, paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā”. *PTAC* norāda, ka, lai arī *Apsaimniekošanas līguma* 7.4.apakšpunktā ir formāli novērsta neatbilstība *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punkta noteikumiem, konkrētās šķīrējtiesas klauzulas sekas ir identiskas ar šķīrējtiesas klauzulas, kas pieļauj strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā, sekām: prasītājs ir pakalpojuma sniedzējs, prasība tiek celta šķīrējtiesā, un patērētājs nevar „izvairīties” no šķīrējtiesas procesa. Tāda klauzulas redakcija teorētiski paredz (bet praksē tā notiek gandrīz katrā gadījumā), ka var tikt aizskartas tieši tās pašas patērētāja intereses, kuras tiek aizskartas klasiskās šķīrējtiesas klauzulas gadījumā. Šādu viedokli apstiprina arī Administratīvā rajona tiesa (Administratīvās rajona tiesas 2005.gada 12.augusta spriedums lietā Nr. A42241705 (A2417-05/13)), 14.1.punkts) norādot, ka „patērētāja izvēles brīvība varētu realizēties tikai tādā gadījumā, ja šajās [līguma punktā norādītājās] tiesību sargājošajās iestādēs vērstos pats patērētājs. Savukārt gadījumā, ja pakalpojuma sniedzējs (..) strīda risināšanai izvēlētos vērsties šķīrējtiesā, patērētājam būtu bijusi liegta izvēles brīvība strīda risināšanas iestādes izvēlē.” Tātad situācijā, kad pakalpojuma sniedzējs vai pārdevējs no līguma izrietoša strīda risināšanai saskaņā ar līguma noteikumiem vērstos šķīrējtiesā, patērētājam vairs nebūtu iespēju realizēt savu tiesību aizsardzību Latvijas Republikas vispārējās tiesu instancēs, līdz ar to šādā gadījumā viņam būtu kavētas tiesības uz savu tiesību aizsardzību tiesā. Tas izriet no *Civilprocesa likuma* 132.panta pirmās daļas 3.punkta noteikumiem, kas nosaka, ka tiesnesis atsakās pieņemt prasības pieteikumu, ja puses likumā noteiktā kārtībā ir vienojušās par strīda izskatīšanu šķīrējtiesā.

*PTAC* norāda, ka gadījumā, ja strīda izšķiršana ir paredzēta šķīrējtiesā vai vispārējās jurisdikcijas tiesā pēc prasītāja izvēles, tiek ierobežota patērētāja izvēles brīvība. Tādējādi šāds līguma noteikums kā *Apsaimniekošanas līguma* 7.4.apakšpunkta noteikums nostāda patērētāju savu tiesību realizācijai neizdevīgā stāvoklī un atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 1. un 7.punkta noteikumiem (kontekstā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punkta noteikumiem) uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu. Šādu uzskatu pauž arī Administratīvā rajona tiesa (Administratīvās rajona tiesas 2007.gada 21.februāra spriedums lietā Nr.A42394906, 2.5.punkts), atzīstot, ka

„līguma noteikums, kas paredz strīda izskatīšanu vispārējās jurisdikcijas tiesā vai šķīrējtiesā pēc prasītāja izvēles, tāpat kā līguma noteikums, kas paredz strīda izskatīšanu tikai šķīrējtiesā, rada būtisku neatbilstību pušu saistībās un pienākumos par sliktu patērētājam un nostāda to neizdevīgā stāvoklī.”

Ņemot vērā augstāk minēto, *PTAC* norāda, ka *Apsaimniekošanas līguma* 7.4.apakšpunkts ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

**14. *Apsaimniekošanas līguma* 7.5.apakšpunkts** paredz: „*Ja Īpašnieks vēlas vienpusēji atkāpties no Līguma (izbeigt vai lauzt Līgumu), tad Īpašniekam pirms šādas atkāpšanās ir jāsaņem vismaz 70% (septiņdesmit procentu) Mājas Dzīvokļu īpašnieku rakstveida piekrišana. Pēc šajā punktā norādītās rakstveida piekrišanas saņemšanas Īpašniekam ir pienākums to iesniegt Pārvaldniekam un samaksāt visus maksājumus saskaņā ar Līguma noteikumiem.*”

*PTAC* konstatē, ka atbilstoši šim *Apsaimniekošanas līguma* noteikumam dzīvokļa īpašniekam, kurš vēlas vienpusēji lauzt pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu, ir jāsaņem vismaz 70% mājā ietilpstošo dzīvokļu īpašumu īpašnieku rakstveida piekrišana. Likuma „*Par dzīvokļa īpašumu*” 27.<sup>1</sup> panta piektā daļa nosaka, ka “dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmums ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem, ja "par" balsojusi vairāk nekā puse no dzīvokļu īpašnieku skaita”. No tā izriet, ka dzīvokļu īpašnieku lēmuma pieņemšanai ir nepieciešams un pietiekams saņemt 50% attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieku piekrišanu. Tādējādi *Apsaimniekošanas līguma projekta* 7.5.apakšpunkta noteikums, kas izvirza prasību saņemt vismaz 70% dzīvokļu īpašnieku piekrišanu vienpusējai apsaimniekošanas līguma laušanai, ir pretrunā ar likuma „*Par dzīvokļa īpašumu*” 27.<sup>1</sup> panta piektās daļas noteikumiem.

*PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta pirmo daļu pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar normatīvajiem aktiem. Līdz ar to *Sabiedrība*, piedāvājot patērētājam *Apsaimniekošanas līguma* 7.5.apakšpunktu, kas neatbilst likuma „*Par dzīvokļa īpašumu*” noteikumiem, ir pārkāpusi *PTAL* 6.panta pirmās daļas prasību, un minētais *Apsaimniekošanas līguma* noteikums ir grozāms atbilstoši normatīvo aktu prasībām.

**15.** Attiecībā uz *Iesniegumā* izteikto *Patērētāja* lūgumu *PTAC* uzdot par pienākumu *Sabiedrībai* atmaksāt *Patērētājam* EUR 3768,05 *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 25.pantā noteikto *PTAC* pilnvarojumu *PTAC* kompetencē neietilpst lemt par nekustamā īpašuma pirkuma maksas apmēru vai zaudējumu atlīdzināšanu.

*PTAC* norāda, ka saskaņā ar *Civilprocesa likuma* 1.pantu Jums ir tiesības uz savu aizskarto vai apstrīdēto civilo tiesību vai ar likumu aizsargāto interešu aizsardzību tiesā, vēršoties ar prasības pieteikumu civilprocesuālā kartībā.

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

- 1) pārtraukt pildīt netaisnīgo *Priekšlīguma* 7.5.apakšpunkta trešā teikuma noteikumu, *Pirkuma līguma* 4.1.apakšpunkta otrā teikuma noteikumu, 7.2.apakšpunkta noteikumu daļā, kas paredz, ka pārdevējs ir tiesīgs vienpusēji izbeigt līgumu, „*paturot šī Līguma 2.3.punktā minēto summu vai*

to daļu kā līgumsodu par saistību neizpildi”, 13.2.apakšpunkta noteikumu, Apsaimniekošanas līguma 3.8., 7.3., 7.4., 7.5.apakšpunkta noteikumus ar Patērētāju;

- 2) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura noteikumus kā Priekšlīguma 7.5.apakšpunkta trešā teikuma, 7.8.apakšpunkta noteikums, Pirkuma līguma 4.1.apakšpunkta otrā teikuma noteikums, 7.2.apakšpunkta noteikums daļā, kas paredz, ka pārdevējs ir tiesīgs vienpusēji izbeigt līgumu, „paturot šī Līguma 2.3.punktā minēto summu vai to daļu kā līgumsodu par saistību neizpildi”, 13.2.apakšpunkta noteikums, Apsaimniekošanas līguma 3.8., 7.3., 7.4., 7.5.apakšpunkta noteikumi, kurus SIA „Ķīšzeme” un patērētāji nav savstarpēji apsprieduši;
- 3) mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās brīža izslēgt no patērētājiem piedāvātajiem līgumu projektiem tāda paša satura noteikumus kā Priekšlīguma 7.5.apakšpunkta trešā teikuma noteikums, Pirkuma līguma 4.1.apakšpunkta otrā teikuma, 13.2.apakšpunkta noteikumi, Apsaimniekošanas līguma 3.8., 7.3., 7.4.apakšpunkta noteikumi, izslēgt no tādu pašu saturu līgumu sadaļas kā Pirkuma līguma 11.sadaļa vārdu „garantija”, kā arī grozīt tāda paša satura noteikumus kā Priekšlīguma 4.5.2., 7.8.apakšpunkta noteikumi, Pirkuma līguma 7.2., 11.4.apakšpunkta noteikumi, Apsaimniekošanas līguma 7.5.apakšpunkta noteikums;
- 4) sniegt informāciju PTAC par administratīvā akta izpildi pirms administratīvā akta lemjošās daļas 3.punktā noteiktā izpildes termiņa beigām atbilstoši PTAL 25.panta desmitās daļas noteikumiem (tai skaitā iesniedzot pārstrādātos līguma projektus).

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 70.panta pirmo daļu, 76.panta pirmo daļu un otro daļu, 79.panta pirmo daļu un Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 25.panta pirmo daļu šo administratīvo aktu adresāts var apstrīdēt Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātiem, iesniedzot iesniegumu Patērētāju tiesību aizsardzības centrā, Rīgā, Kr. Valdemāra ielā 157.

Direktore

(paraksts)

B.Vītoliņa

(zīmogs)

(...)

IZRAKSTS PAREIZS