Lieta Nr. A 42 0561410
Lietvedības Nr. A 01967-11/8

SPRIEDUMS
Latvijas tautas vārdā

Rīgā 2011.gada 31.maijā

Administratīvā rajona tiesa
šādā sastāvā: tiesnesis M.Birkmanis,

piedaloties pieteicējas sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Sun Re.public" pilnvarotajam pārstāvim *A.M.*,
atbildētājas – Latvijas Republikas pusē pieaicinātās iestādes – Patērētāju tiesību aizsardzības centra pilnvarotajai pārstāvei *A.R.*,
trešajās personas *A.O.* pilnvarotajam pārstāvim *R.G.*,

atklātā tiesas sēdē izskatīja administratīvo lietu sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Sun Re.public" pieteikumā par Patērētāju tiesību aizsardzības centra 2010.gada 2.februāra lēmuma Nr.21-pt atcelšanu.

Aprakstošā daļa

[1] 2007.gada 26.novembrī *A.O.* (turpmāk arī – trešā persona) un sabiedrība ar ierobežotu atbildību „Sun Re.public" (turpmāk arī – SIA „Sun.Republic" vai pieteicēja) noslēdza Priekšlīgumu Nr.*/dzīvokļa numurs/* par dzīvokļa pirkumu mājā „*/Nosaukums/*" projektā „Sun Re.public" (turpmāk arī – Līgums Nr.1) un Priekšlīgumu Nr.A-52 par auto stāvvietas pirkumu projektā „Sun Re.public" (turpmāk arī – Līgums Nr.2).

Saskaņā ar Līguma Nr.1 5.1.1., 5.1.2. un 5.1.3.apakšpunktiem un Līguma Nr.2 4.1.1.apakšpunktu, kā arī pamatojoties uz SIA „Sun Re.public" izrakstītajiem rēķiniem, trešā persona samaksāja SIA „Sun Re.public" avansu kopsummā EUR 24 350,00 apmērā.

Saskaņā ar Līguma Nr.1 2.2.punktu, SIA „Sun Re.public" apņēmās pabeigt mājas celtniecības darbus, pieslēgt visas komunikācijas un nodot māju ekspluatācijā līdz 2009.gada martam.

[1.1] Trešā persona 2009.gada 5.augustā rakstveidā vērsās SIA „Sun Re.public" ar prasību lauzt Līgumu Nr.1 un Līgumu Nr.2 un atmaksāt samaksāto avansa naudas summu sakarā ar to, ka māja „*/Nosaukums/*" Līgumā Nr.1 noteiktajā termiņā nav nodota ekspluatācijā. No SIA „Sun Re.public" saņemts atteikums.

[1.2] 2009.gada 9.oktobrī trešā persona iesniedza sūdzību Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk arī – atbildētājs vai PTAC) ar lūgumu palīdzēt iemaksātās avansa summas atgūšanā un izvērtēt noslēgto priekšlīgumu atbilstību patērētāju tiesību aizsardzību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām.

[1.3] Ar Patērētāju tiesību aizsardzības centra 2010.gada 2.februāra lēmumu Nr.21-pt (turpmāk – Lēmums) pieteicējai uzlikts par pienākumu atmaksāt trešajai personai iemaksāto avansa naudu kopsummā 24 350,00 eiro apmērā.

[2] Administratīvajā rajona tiesā 2010.gada 22.februārī saņemts SIA „Sun Re.public" pieteikums par Patērētāju tiesību aizsardzības centra 2010.gada 2.februāra lēmuma Nr.21-pt atcelšanu.

Pieteikums pamatots ar turpmāk minēto.

[2.1] Nelabvēlīgās ekonomiskās situācijas dēļ, AS „SEB banka", kura bija projekta galvenais finansētājs un kreditors, vienpusējā kārtā pārskatīja līgumus un pārtrauca projekta finansējumu, tādējādi mājas būvniecība kļuva neiespējama. Pieteicēja informēja trešo personu, ka ir iestājies priekšlīgumos minētais gadījums, kā rezultātā mājas nodošanas ekspluatācijā termiņš ir pagarināms, un trešajai personai nav tiesību prasīt priekšlīgumu vienpusēju atcelšanu un avansa summas atmaksu.

[2.2] Jautājums par avansa summas atmaksāšanu var tikt izvērtēts tikai pēc saistoša novērtējuma iegūšanas par visiem apstākļiem, tai skaitā, par trešās personas vienpusēji iesniegtā paziņojuma par priekšlīgumu atcelšanu saistošo raksturu. Šādu novērtējumu var sniegt tikai tiesa, kas lietu izskatītu vispārējā kārtībā. Tādējādi sūdzībā norādītais ir tiesas nevis PTAC kompetencē.

[2.3] Tiesības atkāpties no līguma nedrīkst jaukt ar tiesībām bez otras puses piekrišanas prasīt līguma atcelšanu. Trešā persona 2009.gada 5.augusta paziņojumā ir norādījusi uz vēlmi vienpusēji atcelt 2007.gada 26.novembrī noslēgtos priekšlīgumus. Priekšlīgumu atcelšanas tiesiskuma izvērtēšana ir tiesas kompetencē.

[2.4] PTAC nepamatoti piemērojis Patērētāju tiesību aizsardzības likuma (turpmāk – PTAL) 30.pantu. Minētais pants piemērojams gadījumos, ja patērētājs ir atkāpies no līguma. Šajā gadījumā trešās personas atkāpšanās no priekšlīgumiem nav notikusi, PTAC šo faktu nav konstatējis.

Minētais pants piemērojams gadījumos, kad līgumslēdzējas puses nav vienojušās par termiņa nokavējuma tiesiskajām sekām. Noslēgtajos priekšlīgumos ir atrunātas termiņa nokavējuma tiesiskās sekas, tai skaitā, paredzēti iespējamie termiņa pagarināšanas gadījumi.

[2.5] Pieteicēja norāda, ka PTAC ir pārkāpis trešās personas iesniegtās sūdzības robežas. Sūdzībā lūgts izvērtēt starp pieteicēju un trešo personu noslēgto priekšlīgumu atbilstību patērētāju aizsardzības tiesības

reglamentējošo aktu prasībām un sniegt palīdzību samaksātā avansa atgūšanā. Saskaņā ar PTAL 25.panta sesto daļu, PTAC bija tiesīgs sniegt trešajai personai palīdzību, iesniedzot attiecīgu pieteikumu tiesā, nevis izvērtēt tiesas kompetencē esošus jautājumus.

[2.6] PTAC bez pietiekamas pārbaudes atzinis, ka trešā persona ir uzskatāma par patērētāju PTAL izpratnē. PTAC atsaukšanās uz Valsts ieņēmumu dienesta un Latvijas Banku Kredītu reģistra ierakstiem nav pamatota, jo minēto reģistru ieraksti ne vienmēr atspoguļo personas veikto darbību nekustamo īpašumu pirkšanas, pārdošanas vai starpniecības gadījumos. Tādējādi PTAC bija nepieciešams noskaidrot, cik nekustamie īpašumi trešajai personai pieder.

[3] Atbildētāju pārstāvošā iestāde Patērētāju tiesību aizsardzības centrs tiesā iesniegtajā rakstveida paskaidrojumā norāda, ka pieteikums ir nepamatots un noraidāms, pamatojoties uz Lēmumā un turpmāk minētajiem apsvērumiem.

[3.1] PTAC norāda, ka Līguma Nr.1 8.4.apakšpunktā un Līguma Nr.2 6.4.apakšpunktā ir norādītas trešās personas tiesības vienpusēji atcelt priekšlīgumus, neceļot prasību tiesā, bet nosūtot rakstisku paziņojumu *„Pārdevēja ilglaicīga nokavējuma iestāšanās gadījumā”*. Tādējādi PTAC bija tiesīgs izvērtēt Līgumu Nr.1 un Nr.2 un pieņemt lēmumu un uzdot pieteicējai atmaksāt trešajai personai iemaksāto avansu, piemērojot PTAL 30.pantu. Tādējādi nav pamatota pieteicējas atsaukšanās uz Civillikuma 1589.pantu.

Saskaņā ar Līguma Nr.1 8.2.1.apakšpunktu māja „*/Nosaukums/*” bija jānodod ekspluatācijā līdz 2009.gada martam, pieļaujot četru mēnešu nokavējumu, tas ir, līdz 2009.gada jūlijam. Minētajā termiņā ēka ekspluatācijā netika nodota.

[3.2] PTAC vērš uzmanību uz to, ka lietā ir iegūta pietiekoša informācija par trešās personas kredītsaistībām, ir izvērtēta un atzīta trešās personas atbilstība „Patērētāja” definīcijai, līdz ar to nav nepieciešams noskaidrot, cik nekustamie īpašumi trešajai personai pieder.

[4] Pieteicējas pārstāvis tiesas sēdē uzturēja pieteikumā ietverto prasījumu, balstoties uz pieteikumā norādītajiem argumentiem.

[4.1] Papildus norādīja, ka 2010.gada 30.septembrī Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesa pieņēma lēmumu par pieteicējas tiesiskās aizsardzības procesa uzsākšanu. Tādējādi trešajai personai izmaksājamā naudas summa ir samazināta par 80 procentiem. Ar Lēmumu uzliktais pienākums samaksāt visu summu ir pretrunā tiesas lēmumam par tiesiskās aizsardzības procesa uzsākšanu. Lēmumā noteiktā atmaksājamā summa būtu jāsamazina atbilstoši tiesiskās aizsardzības procesa plānā kreditoriem izmaksājamo summu samazinājumam – par 80 procentiem.

[4.2] PTAL 30.pantā ar 2011.gada 1.janvāri izdarītas izmaiņas, tādējādi minētais pants nav attiecināms uz līgumiem, kas regulē nekustamā

īpašuma iegādes tiesiskās attiecības. Pieteicējas pārstāvis norāda, ka minētais pants jau pirms 2011.gada 1.janvāra grozījumiem nebija piemērojams šādos gadījumos. Ar grozījumiem likumdevējs ir sniedzis skaidrojumu, kā minētā norma piemērojama.

[4.3] Fakts, ka pieteicējai beidzās naudas līdzekļi projekta turpināšanai ir atzīstams par nepārvaramas varas gadījumu, jo priekšlīgumā ietvertā frāze „jebkuri citi apstākļi, kuru rezultātā līguma priekšmeta nodošana nav iespējama" paredz plašu nepārvaramas varas gadījumu skaitu. Jautājums par nepārvaramas varas apstākļiem jāvērtē tiesai civillietas ietvaros.

[5] Atbildētāja pārstāve tiesas sēdē pieteikumu neatzina, balstoties uz Lēmumā un rakstveida paskaidrojumā norādītajiem argumentiem.

Papildus norādīja, ka Lēmuma pieņemšanas brīdi PTAL 30.panta piektā daļa nebija spēkā, tādējādi PTAC Lēmumā pamatoti piemērojis PTAL 30.pantu.

[6] Trešās personas pārstāvis tiesas sēdē norādīja, ka strīds pastāv starp pakalpojumu sniedzēju un iestādi, kura ir aizsargājusi līguma vājāko pusi – patērētāju, tādējādi šis nav civiltiesisks strīds.

Motīvu daļa

[7] Tiesa, pārbaudot lietas materiālus un noklausoties lietas dalībnieku paskaidrojumus, atzīst, ka pieteikums ir nepamatots un noraidāms.

[8] PTAL 2.pants nosaka, ka minētā likuma mērķis ir nodrošināt patērētājam iespēju īstenot un aizsargāt savas likumīgās tiesības, slēdzot līgumu ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojumu sniedzēju.

PTAL 1.panta 3.punkts nosaka, ka patērētājs ir fiziska persona, kas izsaka vēlēšanos iegādāties, iegādājas vai varētu iegādāties preci vai izmantot pakalpojumu nolūkam, kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību.

Vērtējot PTAL 1.panta 3.punktā noteikto, tiesa secina, ka kritērijs darījuma atzīšanai par tādu, kas pakļauts patērētāju tiesību aizsardzības tiesiskajam regulējumam, ir līguma subjekts (fiziska persona, kura izmanto preci vai pakalpojumu nesaistīti ar saimniecisko vai profesionālo darbību), nevis sniegtā pakalpojuma vai pirkuma veids.

Arī Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments citā lietā atzinis, ka kritērijs darījuma atzīšanai par tādu, kas pakļauts patērētāju tiesību aizsardzības tiesiskajam regulējumam, ir līguma subjekts (fiziska persona, kas neizmanto preci vai pakalpojumu saimnieciskās vai profesionālās darbības nodrošināšanai) *(sk., Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta sprieduma lietā SKA-59 11.1.punktu)*.

Pie tam, tiesa norāda, ka personu var atzīt par PTAL 1.panta 3.punkta subjektu tikai tādā gadījumā, ja izpildās abi kritēriji.

[9] Lietā nav strīda, ka trešā persona ir fiziska persona. Taču pieteicēja uzskata, ka PTAC kļūdaini konstatēja, ka trešā persona ir patērētājs, jo PTAC nav noskaidrojis, cik nekustamie īpašumi trešajai personai pieder un vai tā neveic saimniecisko darbību ar nekustamajiem īpašumiem.

Tiesai ir pārbaudāms vai trešā persona ir veikusi saimniecisko darbību ar nekustamajiem īpašumiem.

[10] Vērtējot pieteicējas argumentus kopsakarā ar citiem pierādījumiem, tiesa atzīst, ka trešā persona ir PTAL 1.panta 3.punkta subjekts.

Tiesa šādu secinājumu izdara, jo no lietā esošajiem priekšlīgumiem un trešās personas paskaidrojumiem ir konstatējama personas interese iegādāties nekustamo īpašumu personiskām vajadzībām, proti, mājvietas (dzīves vietas) iekārtošanai. To apliecina arī Rīgas apgabaltiesas Rīgas pilsētas zemesgrāmatu nodaļas sniegtā informācija par nekustamajiem īpašumiem, kuri ierakstīti Valsts vienotās datorizētās zemesgrāmatu datu bāzē uz trešās personas vārda. No sniegtajai izziņai pievienotajiem zemesgrāmatas nodalījuma norakstiem redzams, ka trešajai personai pieder dzīvokļa īpašums */adrese/* un divi zemes gabali ar nosaukumu „*/Nosaukums/*”, Sarkaņu pagastā, Madonas novadā *(lietas 88.-90.lapa)*.

Tādejādi apstāklis, ka trešās personas īpašumā ir viens dzīvoklis un divi zemes gabali, nenorāda uz to, ka trešā persona veiktu saimniecisko darbību ar nekustamajiem īpašumiem. Citus pierādījumus sava viedokļa pamatošanai, saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 161.panta pirmo daļu, pieteicēja nav iesniegusi.

Tādējādi tiesa atzīst, ka atbildētājs pamatoti ir pieņēmis Lēmumu par trešās personas kā patērētājas tiesību aizsardzību, proti, trešā persona ir atzīstama par patērētāju.

[11] Saskaņā ar PTAL 25.panta trešo daļu, PTAC darbības mērķis ir efektīvas patērētāju tiesību un interešu aizsardzības nodrošināšana.

Savukārt minētā panta ceturtās daļas 4.punkts kā vienu no galvenajām PTAC funkcijām nosaka par patērētāju tiesību pārkāpumiem saņemto patērētāju iesniegumu izskatīšanu, palīdzības sniegšanu patērētājiem konfliktu risināšanā ar ražotājiem, pārdevējiem vai pakalpojumu sniedzējiem, kā arī patērētāju likumīgo prasību izpildes pieprasīšanu.

Saskaņā ar PTAL 30.pantu *(likuma redakcijā, kas bija spēka līdz 2010.gada 31.decembrim)*, ja patērētājs nesaņem preci 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.

No minētajām tiesību normām secināms, ka PTAC ir tiesīgs prasīt patērētāja likumīgo prasību izpildi arī gadījumā, ja patērētājs nesaņem preci līgumā noteiktajā termiņā vai ja pakalpojums no patērētāja neatkarīgu apstākļu dēļ nav izpildīts līgumā noteiktajā termiņā un patērētājs vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā, jo šādos gadījumos likumdevējs ir noteicis patērētāja tiesības vienpusēji atkāpties no līguma un saņemt samaksāto priekšapmaksu, izņemot gadījumus, ja patērētājs ar pakalpojuma sniedzēju vai pārdevēju ir rakstveidā vienojušies par termiņa nokavējumu.

[12] Pieteicēja norāda, ka PTAC nepamatoti piemērojis PTAL 30.pantu, jo ar 2010.gada 28.oktobra likumu „Grozījumi Patērētāju tiesību aizsardzības likumā", kas stājās spēkā 2011.gada 1.janvārī, PTAL 30.pants izteikts jaunā redakcijā. Minētais pants papildināts ar piekto daļu, nosakot izņēmumus PTAL 30.panta piemērošanai, tostarp paredzot, ka šā panta noteikumi netiek piemēroti līgumiem, kas regulē nekustamā īpašuma iegādes tiesiskās attiecības.

Izšķirošs ir apstāklis, ka Lēmuma izdošanas brīdī minētā tiesību norma nebija spēkā esoša, tad attiecīgi tiesai, taisot nolēmumu lietā par administratīvā akta atcelšanu nav pamata šo normu piemērot.

[13] Nepamatots ir pieteicējas arguments, ka PTAC nebija tiesīgs izskatīt pieteicējas un trešās personas strīdu, jo šāda strīda izšķiršana ietilpst vispārējās jurisdikcijas tiesas kompetencē.

Lietā nav strīda par to, ka pieteicēja nav ievērojusi Līguma Nr.1 8.2.1.apakšpunktu un Līguma Nr.2 6.2.1.apakšpunktu, kas noteic, ka māja „*/Nosaukums/*" bija jānodod ekspluatācijā līdz 2009.gada martam, pieļaujot četru mēnešu nokavējumu, tas ir, līdz 2009.gada jūlijam. Minētajā termiņā māja ekspluatācijā netika nodota. Līdz ar to, atbilstoši Līguma Nr.1 8.2.2.apakšpunktam un Līguma Nr.2 6.2.2.apakšpunktam, pieteicējas nokavējums uzskatāms par ilglaicīgu.

Atbilstoši Līguma Nr.1 8.4.punktam un Līguma Nr.2 6.4.punktam, pārdevēja ilglaicīga nokavējuma iestāšanās gadījumā, pircējam ir tiesības vienpusēji atcelt šo līgumu, nosūtot rakstisku paziņojumu, neceļot prasību tiesā. No lietas materiāliem redzams, ka trešā persona 2009.gada 5.augustā nosūtījusi pieteicējai rakstisku paziņojumu, darot zināmu, ka vienpusēji izbeidz noslēgtos priekšlīgumus *(lietas 56.lapa)*.

Secināms, ka atbilstoši pielīgtajam, trešā persona bija tiesīga vienpusēji atkāpties no priekšlīgumiem, neceļot prasību tiesā, kā arī trešā persona ievērojusi priekšlīgumos noteikto kārtību, kādā tiek paziņots par līgumu vienpusēju atcelšanu.

[14] Tiesas ieskatā pieļautais nokavējums, nenododot māju ekspluatācijā, nav attaisnojams ar pieteicējas finanšu līdzekļu trūkumu un

ekonomisko situāciju valstī kopumā. Šādu apstākļu kopums nevar kalpot kā pamatojums pielīgto līguma saistību nepildīšanai. Tāpat arī minēto apstākļu esamība nav ietverama Līguma Nr.1 8.5.punktā paredzētajos izņēmuma gadījumos, kad nokavējums netiek atzīts par pārdevēja saistību neizpildīšanu.

[15] Tāpat norādāms, ka šīs lietas izskatīšanu nevar ietekmēt apstāklis, ka pieteicējai ar 2010.gada 30.septembra Rīgas pilsētas Vidzemes priekšpilsētas tiesas lēmumu ir pasludināta ārpustiesas tiesiskā aizsardzības procesa īstenošana un apstiprināts ārpustiesas tiesiskā aizsardzības procesa pasākumu plāns *(lietas 101., 102.lapa)*.

Izskatāmajā lietā tiesa izvērtē Lēmuma tiesiskumu, vadoties no tiem faktiskajiem un tiesiskajiem apstākļiem, kas pastāvēja Lēmuma pieņemšanas brīdī. Tā kā ārpustiesas tiesiskā aizsardzības procesa pasākumu plāns apstiprināts pēc Lēmuma pieņemšanas, tad, izskatot šo lietu tas nav ņemams vērā.

[16] No lietas materiāliem tiesa konstatē, ka trešā persona savā 2009.gada 5.augusta paziņojumā ir informējusi pieteicēju par priekšlīgumu izbeigšanu un norādījusi uz pieteicējas pienākumu, atbilstoši Līguma Nr.1 8.4.punkta un Līguma Nr.2 6.4.punkta noteikumiem, atmaksāt 10 (desmit) darba dienu laikā iemaksāto avansu.

Ievērojot minēto, tiesa atzīst, ka, atbilstoši PTAL 30.pantam, Līgums ir uzskatāms par izbeigtu ar trešās personas 2009.gada 5.augusta pretenziju, un pieteicējai ir pienākums atmaksāt trešajai personai samaksāto avansu EUR 24 350,00.

Tādējādi, ņemot vērā, ka pieteicēja nav atmaksājusi trešajai personai samaksāto avansu, un trešā persona savu interešu aizstāvībai ir vērsusies PTAC, tiesa atzīst, ka PTAC, atbilstoši PTAL 2.pantam un 25.panta ceturtās daļas 4.punktam, bija tiesīgs uzlikt par pienākumu pieteicējai atmaksāt trešajai personai samaksāto avansu.

Balstoties uz iepriekš norādīto, tiesa atzīst, ka atbildētāja Lēmums ir tiesisks un pamatots, bet pieteicējas pieteikums noraidāms.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 246.-251.pantu, 289.-291.pantu, tiesa

nosprieda:

noraidīt pilnībā sabiedrības ar ierobežotu atbildību „Sun Re.public" pieteikumu par Patērētāju tiesību aizsardzības centra 2010.gada 2.februāra lēmuma Nr.21-pt atcelšanu.

Spriedumu var pārsūdzēt Administratīvajā apgabaltiesā 20 dienu laikā no sprieduma sastādīšanas dienas, iesniedzot apelācijas sūdzību Administratīvās rajona tiesas Rīgas tiesu namā.

Tiesnesis M.Birkmanis