



Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

Brīvības iela 55, Rīga, LV-1010, tālr. 67388624, fakss 67388634, e-pasts pasts@ptac.gov.lv, www.ptac.gov.lv

AS “Civinity Mājas”
Reģ. Nr. 40103223751
info@civinity.lv

LĒMUMS
patērētāju kolektīvo interešu pārkāpuma lietā/par piespiedu līdzekļa piemērošanu
Rīgā

04.01.2022.

Nr. 1-pk

Patērētāju tiesību aizsardzības centrs (turpmāk – PTAC), pamatojoties uz *Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma* (turpmāk – NKAL) 15.panta pirmās daļas 1.punktā noteikto, ka uzraudzības iestāde veic komercprakses uzraudzību atbilstoši iestādes noteiktajām uzraudzības prioritātēm, izvērtējot iespējamā pārkāpuma ietekmi uz patērētāju kolektīvajām interesēm, kā arī nodrošinot līdzsvarotu komercprakses īstenotāju darbības uzraudzību, pēc savas iniciatīvas, tai skaitā, pamatojoties uz personas iesniegumu atbilstoši *Patērētāju tiesību aizsardzības likumam* (turpmāk – PTAL), ir izvērtējis akciju sabiedrības AS “Civinity Mājas”¹ (iepriekšējais nosaukums AS “HAUSMASTER”), reģistrācijas Nr.40103223751 (turpmāk – Sabiedrība) īstenotās komercprakses, pieprasot dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem Rīgā, Biķernieku ielā 160, k-5, no k-9 līdz k-18 veikt samaksu par Sabiedrības aprēķināto pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas starpību 0.05 EUR/m² + 0.01 EUR (PVN), pavisam kopā 0.06 EUR/m² apmērā par laika periodu no 2018.gada 1.marta līdz 2020.gada 7.decembrim, atbilstību patērētāju tiesību aizsardzību regulējošo normatīvo aktu prasībām.

Sabiedrības īstenotās komercprakses izvērtēšanas ietvaros PTAC ir konstatējis turpmāk norādīto:

[1] PTAC laikposmā no 2021.gada 24.februāra līdz 2021.gada 18.martam saņēma kopskaitā 72 iesniegumus ar tiem pievienotiem materiāliem par Sabiedrības (iepriekšējais nosaukums AS “HAUSMASTER”) īstenotās komercprakses, pieprasot konkrētu dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 dzīvokļu īpašniekiem veikt samaksu par Sabiedrības aprēķināto pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas starpību 0.05 EUR/m² + 0.01 EUR (PVN) par laika periodu no 2018.gada 1.marta līdz 2020.gada 7.decembrim, atbilstību patērētāju tiesību aizsardzību regulējošo normatīvo aktu prasībām (skat., PTAC 2021.gada 14.jūnija akts Nr.PTUL-52/1).

¹ Sabiedrības iepriekšējie nosaukumi: no 23.11.2015. līdz 01.07.2021. Akciju sabiedrība “HAUSMASTER”, reģistrācijas Nr.; no 06.04.2009. līdz 23.11.2015. Sabiedrība ar ierobežotu atbildību “HAUSMASTER”, reģistrācijas Nr. <https://www.lursoft.lv/previous-names/40103223751?print=1>

[2] Sabiedrība adresēja dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 k-5, no k-9 līdz k-18 dzīvokļu īpašniekiem **paziņojumu** – “Cienījamie, dzīvojamo māju Biķernieku ielā 160 k-5, k-9 – k-18, dzīvokļu īpašnieki! [..]”, kas datēts ar 2021.gada 16.februāri (turpmāk – Paziņojums).

Paziņojumā norādīts, ka laika periodā no [..].gada [..] līdz [..].gada [..] dzīvojamās mājas Rīgā, Biķernieku ielā 160 no [..] līdz [..], no [..] līdz [..] un daudzstāvu autostāvvietas Rīgā, Biķernieku ielā 160, [..] pārvaldnieks bija Sabiedrība. Tāpat Paziņojumā minēts, ka Sabiedrība, veicot dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 attiecībā uz visiem korpusiem dokumentu auditu, konstatēja, ka dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 k-5, no k-9 līdz k-18 dzīvokļu īpašniekiem izrakstītajos rēķinos netika aprēķināta un iekļauta pārvaldīšanas maksa atbilstoši noslēgtajiem apsaimniekošanas līgumiem, dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtajiem lēmumiem, kas tika noteikta $0.55 \text{ EUR/m}^2 + 0.12 \text{ EUR (PVN)}$, pavisam kopā 0.67 EUR/m^2 . Līdz ar to Sabiedrība ir ņēmusi vērā Komerclikuma 406.pantā noteikto noilguma termiņu un ir veikusi pārvaldīšanas maksas starpības aprēķinu, kas ir $0.05 \text{ EUR/m}^2 + 0.01/\text{EUR (PVN)}$, pavisam kopā 0.06 EUR/m^2 par laika periodu no 2018.gada 1.marta līdz 2020.gada 7.decembrim, vienlaikus aicinot dzīvokļu īpašniekus veikt Sabiedrības izrakstīto rēķinu apmaksu līdz 2021.gada 15.martam (ieskaitot).

Paziņojuma pilns teksts:

“Cienījamie, dzīvojamo māju Biķernieku ielā 160 k-5, k-9 – k-18, dzīvokļu īpašnieki! [..]

Laika periodā no [..].gada [..] līdz [..].gada [..] dzīvojamo māju Biķernieku ielā 160, Rīgā no [..] līdz [..], no [..] līdz [..], un daudzstāvu autostāvvietas Biķernieku ielā 160, Rīgā [..], pārvaldnieks bija AS “HAUSMASTER” (pirms nosaukuma maiņas SIA “HAUSMASTER”), vienotais reģistrācijas Nr.40103223751, turpmāk tekstā – Hausmaster.

[..]. starp Hausmaster un dzīvojamo māju Biķernieku ielā 160, Rīgā no [..] līdz [..], no [..] līdz [..], un daudzstāvu autostāvvietas Biķernieku ielā 160, Rīgā, [..], pārvaldnieku [..] tika parakstīti akti par nekustamo īpašumu pārvaldīšanas tiesību nodošanu-pārņemšanu.

Hausmaster, veicot dzīvojamo māju Biķernieku ielā 160, Rīgā, attiecībā uz visiem korpusiem dokumentu auditu noslēgtajiem līgumiem, protokoliem un vienošanām ar Īpašuma attīstītāju, noslēgtajiem ar dzīvokļu īpašniekiem apsaimniekošanas līgumiem, dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtajiem lēmumiem, dzīvokļu īpašnieku veiktajiem norēķiniem, t.sk., Hausmaster aprēķinātajām summām un izrakstītajiem rēķiniem, konstatēja, ka Biķernieku iela 160, Rīga k-5, no k-9 līdz k-18, dzīvokļu īpašniekiem izrakstītajos rēķinos netika aprēķināta un iekļauta pārvaldīšanas maksa, atbilstoši noslēgtajiem apsaimniekošanas līgumiem, dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtajiem lēmumiem, kas tika noteikta $\text{EUR } 0.55/\text{kv.m.} + 0.12/\text{EUR (PVN)}$, pavisam kopā $0.67/\text{kv.m.}$

Darām zināmu, ka Hausmaster ir ņēmis vērā Komerclikuma 406.pantā noteikto noilguma termiņu, t.i., “No komercdarījuma izrietošie prasījumi noilgst triju gadu laikā, ja likumā nav noteikts cits noilguma termiņš”, un proti, veikusi pārvaldīšanas maksas starpības aprēķinu, kas ir $\text{EUR } 0.05/\text{kv.m.} + 0.01/\text{EUR (PVN)}$, pavisam kopā $\text{EUR } 0.06/\text{kv.m.}$, tikai par laika periodu no 01.03.2018. līdz 07.12.2020.

Ņemot vērā augstāk minēto, Hausmaster aicina dzīvokļu īpašniekus veikt Hausmaster izrakstīto rēķinu apmaksu līdz 2021.gada 15.martam (ieskaitot).

Vienlaicīgi norādām, ka gadījumā, ja Jums ir papildus jautājumi lūgums sazināties ar Klientu atbalstu centru, rakstot uz elektroniskā pasta adresi: klientuserviss@civinity.lv, un gadījumā, ja rēķina apmaksu līdz noteiktajam apmaksas datumam nav iespējama, lūdzam sazināties ar Hausmaster, lai rastu piemērotāko Jums rēķina apmaksas kārtību, vēršoties Hausmaster debitoru piedziņas nodaļā, rakstot uz elektroniskā pasta adresi: debt@civinity.lv.”

[2.1] No lietas apstākļiem izriet, ka Sabiedrība izrakstīja dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 k-5, no k-9 līdz k-18 dzīvokļu īpašniekiem secīgi 2 (divus) rēķinus, un proti:

(1) **2021.gada 1.februāra rēķinu** (turpmāk – **Rēķins 1**), kurā norādīta šāda informācija:

- “Aprēķina periods: 01.02.2021. – 28.02.2021.”;
- “Komunālie pakalpojumi par periodu 01.01.2021. – 31.01.2021.”;
- ailē “Pakalpojumi” norādīts “Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojums, t.sk.: - Pārrēķins par pārvaldīšanas maksu 0,05/m² apmērā mēnesī”.
- Rēķina 1 apmaksa noteikta līdz 2021.gada 15.martam;
- Rēķinā 1 iekļauta norāde: “Kavēta maksājuma gadījumā, lieta tiks nodota [..] piespiedu parāda piedziņas uzsākšanai, kas radīs papildus izmaksas”.

(2) **2021.gada 25.februāra rēķinu** “Rēķins Nr.[..] (koriģēts)” (turpmāk – **Rēķins 2**), kurā norādīta šāda informācija:

- ailē “Pakalpojumi” norādīts “- Pārrēķins par pārvaldīšanas maksu 0,05/m² apmērā mēnesī no 01.03.2018. – 07.12.2020.”;
- ailē “Tarifs” norādīts – 0.05 EUR/m²;
- Rēķinā 2 iekļauta informācija – “INFORMĒJAM, KA ŠIS IR KORIGĒTS 2021.GADA 1.FEBRUĀRA JUMS SAGATAVOTAIS RĒĶINS AR NR.[..] Jautājumu gadījumos lūgums sazināties ar klientuserviss@civinity.lv; Apmaksājot rēķinus bankā, LŪDZAM PRECĪZI NORĀDĪT SAVU PERSONĪGO RĒĶINU UN ADRESI. *Samaksa ir uzskatāma par veiktu, kad naudas pārskaitījums ir saņemts apsaimniekošanas uzņēmuma norēķinu kontā”;
- Rēķina 2 apmaksa noteikta līdz 2021.gada 15.martam.

[3] Lietas apstākļu pilnīgai un objektīvai noskaidrošanai PTAC 2021.gada 10.martā nosūtīja Sabiedrībai vēstuli Nr.3.1.-1/2346/L-52 (turpmāk – Pieprasījums 1), kurā pieprasīja Sabiedrībai līdz 2021.gada 31.martam sniegt skaidrojumu ar pamatojumu par Pieprasījumā 1 norādītās Sabiedrības komercprakses atbilstību patērētāju tiesību aizsardzību regulējošo normatīvo aktu prasībām, kā arī atbildes/informāciju (skaidrojumu) uz vairākiem PTAC uzdotajiem jautājumiem. Tāpat PTAC informēja, ka saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 61.pantu un 62.panta pirmo daļu Sabiedrībai ir tiesības izteikt viedokli un argumentus rakstveidā administratīvajā lietā. Rakstveida viedokli, paskaidrojumus un argumentus, PTAC lūdza iesniegt līdz 2021.gada 31.martam.

Vienlaikus Pieprasījumā 1 PTAC izteica Sabiedrībai aicinājumu līdz situācijas atrisinājumam PTAC izskatītās lietas ietvaros neveikt nekādas darbības pret patērētājiem (dzīvokļu īpašniekiem) un nepiemērot patērētājiem (dzīvokļu īpašniekiem) sankcijas, ja tie neveic Sabiedrības piestādīto rēķinu (Rēķins 1/ koriģētais Rēķins 2) par pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas starpības apmaksu.

[4] 2021.gada 31.martā PTAC saņēma Sabiedrības 2021.gada 31.marta paskaidrojumu Nr.S03-HM-2021/242 (turpmāk – Paskaidrojums 1) ar tam pievienotiem materiāliem, un 2021.gada 1.aprīlī PTAC saņēma no Sabiedrības papildu materiālus lietā.

Savukārt 2021.gada 2.jūnijā PTAC saņēma Sabiedrības 2021.gada 2.jūnija vēstuli Nr.S03-HM-2021/427 ar tai pievienotiem papildu materiāliem.

[4.1] Sabiedrība Paskaidrojumā 1 norādījusi tālāk minēto:

1. Nav strīda par to, ka Sabiedrība, izrakstot dzīvokļu īpašniekiem vairāku gadu garumā ikmēneša komunālo pakalpojumu rēķinus, norādīja neprecīzi pārvaldīšanas atlīdzības maksas tarifa apmēru. Kā izriet no grāmatvedību regulējušiem normatīvajiem aktiem, rēķinam ir jābūt pamatotam ar attaisnojuma dokumentu, kas apliecina uzņēmuma saimnieciskā darījuma esamību un kurā ietverta informācija par saimniecisko darījumu.

Sabiedrības noslēgtais pārvaldīšanas līgums ir komercdarījums un pārvaldīšanas maksa 0.55 EUR/m² ir tiesiski noteikta, tādejādi atbilstoši *Civillikuma* 1587.pantam ir saistoša visām

pusēm un to izpildīšana nav atceļama, kas izriet arī no *Dzīvokļu īpašuma likuma* 10.panta un 13.panta, tomēr ir ierobežota ar 3 (trīs) gadu noilguma termiņu.

Paskaidrojumā Sabiedrība, atsaucoties uz *Komerclikuma* normām, ir norādījusi uz saīsināto noilguma (trīs gadu) termiņu.

2. Sabiedrība, izrakstot rēķinus, norādīja neprecīzi pārvaldīšanas atlīdzības maksas tarifa apmēru, vadoties no fakta, ka pārvaldīšanas maksa ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu nav mainīta, taču kļūdaini pieņēmusi par pamatu, ka sākotnēji rēķini ir izrakstīti korekti.

Ar [...]gada [...] dzīvojamās mājas Rīgā, Biķernieku ielā 160 k-5 dzīvokļu īpašnieku [...] ([...]) ir pieņemts lēmums no [...]gada [...] noteikt apsaimniekošanas maksu 0.55 EUR/m² apmērā. Izmaiņas apsaimniekošanas maksā 0.55 EUR/m² no [...]gada [...] ir noteiktas ar dzīvokļu īpašnieku [...]gada [...] parakstītajiem grozījumiem pie pārvaldīšanas līgumiem, ko parakstījuši [...] no [...] dzīvokļu īpašniekiem, kas ir [...] % no dzīvokļu īpašumu skaita.

Taču dzīvojamām mājām Rīgā, Biķernieku ielā 160 no k-9 līdz k-18 no dienas, kad Sabiedrība ir uzsākusi nodrošināt pārvaldīšanas pakalpojumus, pārvaldīšanas maksa ir 0.55 EUR/m² apmērā. Atbilstoši *Dzīvokļa īpašuma likuma* 16.panta otrās daļas 9.apakšpunktam vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību. Savukārt *Dzīvokļa īpašuma likuma* 21.panta otrā daļa noteic, ja dzīvojamā mājā esošie dzīvokļi pieder vienai personai, tās lēmums uzskatāms par dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu. *Dzīvokļa īpašuma likumā* nav noteikta forma, kādā ir noformējams šis lēmums, kas konkrētajā gadījumā ir rakstveidā noslēgtie apsaimniekošanas līgumi ar visiem sākotnējiem dzīvokļu īpašniekiem. Tādejādi atbilstoši *Dzīvokļu īpašuma likuma* 18.panta otrajai un trešajai daļai un 21.pantam lēmumam ir juridisks spēks un tas ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem.

[...]. *Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas likuma* 10.panta otrajā daļā ir noteikts, ka dzīvojamās mājas īpašnieks uzdod pārvaldniekam pārvaldīšanas uzdevumu, rakstveidā noslēdzot ar viņu dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu. Dzīvokļu īpašnieki pārvaldīšanas līgumu slēdz saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kas pieņemts *Dzīvokļa īpašuma likumā* noteiktajā kārtībā. Noslēgtais pārvaldīšanas līgums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam. [...].

[...]. No minētā izriet, ka pārvaldīšanas maksa 0.55 EUR/m² (neieskaitot PVN) ir noteikta atbilstoši iepriekš minētajām normām, t.sk., pārvaldīšanas maksa ir noteikta [...], [...] un ar katru kopīpašnieku noslēgtajos pārvaldīšanas līgumos, un ir saistoša ikvienam dzīvokļa īpašniekam.

Sabiedrība nav tiesīga vienpersoniski mainīt pārvaldīšanas līguma noteikumus un pārvaldīšanas maksu, kas izriet no *Dzīvokļa īpašuma likuma* 16.panta otrās daļas 9.apakšpunkta un apsaimniekošanas līguma 10.1.apakšpunkta.

3. 2018., 2019. un 2020.gada pārskati tika sagatavoti saskaņā ar [...]. Tātad visos gada pārskatos tiek norādīti faktiskie ieņēmumi un izdevumi, vienlaicīgi atskaitoties par paveiktajiem darbiem, un norādīti nākotnē veicamie darbi, kas finansējami ārpus pārvaldīšanas maksas.

Sabiedrība laika periodā no 2020.gada 1.decembra līdz 2021.gada 29.janvārim veica dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 [...], un daudzstāvu autostāvvietas Rīgā, Biķernieku ielā 160 [...] uzskaites datu auditu, kurā tika konstatēta pieļautā kļūda attiecībā uz 2.kārtā ekspluatācijā un Sabiedrības pārvaldīšanā nodotajām mājām, t.i., par dzīvojamām mājām no k-9 līdz k-18, kā arī attiecībā uz 2.kārtas dzīvojamo māju k-5.

4. Sabiedrība dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 k-5, no k-9 līdz k-18 dzīvokļu īpašniekiem komunālo pakalpojumu rēķinos apsaimniekošanas līgumu darbības laikā nebija iekļāvusi tarifu par kopīpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu 0.55 EUR/m² apmērā.

5. Laika periodā no 2012.gada 1.novembra līdz 2020.gada 7.decembrim dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 no [...] līdz [...] dzīvokļu īpašniekiem rēķinos tika norādīta apsaimniekošanas maksa [...] EUR/m² apmērā.

Attiecībā uz dzīvojamām mājām Rīgā, Biķernieku ielā 160 k-5, no k-9 līdz k-18 Sabiedrība pretēji *Dzīvokļa īpašuma likumam*, *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likumam* periodā no [..]gada [..] attiecībā uz k-5 un no dienas, kad Sabiedrība uzsāka nodrošināt pārvaldīšanas pakalpojumus dzīvojamās mājās attiecībā uz k-9 un k-10 no [..]gada [..], k-11 un k-12 no [..]gada [..], k-13, k-14, k-17 un k-18 no [..]gada [..], k-15 un k-16 no [..]gada [..] līdz [..]gada [..] rēķinus izrakstīja kļūdaini, norādot apsaimniekošanas maksu 0.50 EUR/m², nevis 0.55 EUR/m² apmērā.

6. Saistībā ar sniegtajiem gada pārskatiem atbilde ir sniegta un norādīta Paskaidrojuma 3.punktā; gada pārskatos tika norādītas faktiskās darbības un faktiskie ieņēmumi un izdevumi.

7. [..]. 2021.gada 1.februāra rēķina formā ir norādīts apsaimniekošanas maksas un komunālo pakalpojumu aprēķina periods, taču rēķinu pozīcijās vienīgais pakalpojums, par ko ir izrakstīts rēķins, ir pārvaldīšanas maksas pārrēķins. Sabiedrība nedz 2021.gada 1.februāra rēķinā, ne arī uz doto brīdi nepieprasa no dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 k-5 un no k-9 līdz k-18 dzīvokļu īpašniekiem maksājumus par komunālajiem pakalpojumiem.

8. [..]. Pārvaldīšanas līgumā ir iekļauts noteikums, kura piemērošana ir jāvērtē atbilstoši *Civillikuma* saistību tiesību daļai. Atbilstoši *Civillikuma* 1551.pantam nosacījumi ir atliekoši vai atceļoši, raugoties pēc tam, vai ar tiem nosacīts līguma spēka sākums vai beigas, tāpat Sabiedrība atsaukusies uz *Civillikuma* 1558.pantu.

Konkrētajā gadījumā, lai Sabiedrība varētu izmantot tiesības vienpersoniski savas tiesības samazināt vai palielināt pārvaldīšanas maksu, [..] objektīvi ir jāiestājas un tas ir jāpierāda ar Centrālās statistikas pārvaldes datiem. Atbilstoši Centrālās statistikas pārvaldes datiem Latvijas Republikā vēl nav piedzīvota deflācija. Tādejādi Sabiedrība nav un nevarēja izmantot [..], jo attiecīgais nosacījums nav iestājies, tādejādi Sabiedrībai nav tiesības izmantot [..] pielīgtās tiesības.

9. Sabiedrība neplāno aprēķināt soda sankcijas par rēķinos norādītajā termiņā neveiktiem maksājumiem, un, ņemot vērā judikatūrā nostiprināto praksi, Sabiedrība nav tiesīga aprēķināt līgumsodus, kas noteikti pārvaldīšanas līgumā, jo tas ir izbeigts. Attiecībā uz rēķinu apmaksu Sabiedrība uz doto brīdi aktīvi skaidro dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 dzīvokļu īpašniekiem rēķina izrakstīšanas pamatojumu, lūdzot veikt to apmaksu. Sabiedrība ir atvērta savstarpējām vienošanām, ja rēķinā norādītais apmaksas termiņš dzīvokļa īpašniekam nav pieņemams. Parāda gadījumā Sabiedrība plāno uzsākt parāda piedziņas procedūru, kā pirmo darbību veicot brīdinājumu nosūtīšanu.

10. Pārrēķins ir veikts dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 k-5, k-9, k-10, k-11, k-12, k-13, k-14, k-15, k-16, k-17, k-18 dzīvokļu īpašniekiem par pārvaldīšanas maksas starpību 0.05 EUR/m² par periodu no 2018.gada 1.marta līdz 2020.gada 7.decembrim un par kopējo summu EUR [..] apmērā.

11. [..]gada [..] starp nekustamā īpašuma Rīgā, Biķernieku ielā 160 attīstītājiem: [..], [..] un [..] (iepriekšējais nosaukums [..]), [..] kā bijušo pārvaldnieku un Sabiedrību tika noslēgts [..], Sabiedrībai iestājoties [..] kā mājas pārvaldniekam [..] izpildē.

[..].

[..]. Atbilstoši *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 10.pantam pārvaldīšanas līgumu slēdz saskaņā ar dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, kas pieņemts *Dzīvokļa īpašuma likumā* noteiktajā kārtībā. Noslēgtais pārvaldīšanas līgums ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam.

Ar [..]gada [..] dzīvojamās mājas Rīgā, Biķernieku ielā 160, k-5 dzīvokļu īpašnieku balsu vairākumu ([..] balsis PAR, kas ir [..] no visiem dzīvokļu īpašniekiem) ir pieņemts lēmums no [..]gada [..] noteikt apsaimniekošanas maksu 0.55 EUR/m² apmērā. Izmaiņas apsaimniekošanas maksā 0.55 EUR/m² apmērā no [..]gada [..] ir noteiktas ar dzīvokļu īpašnieku [..]gada [..] parakstītajiem grozījumiem pie pārvaldīšanas līgumiem, ko parakstījuši [..] no [..] dzīvokļu īpašniekiem, kas ir [..] % no dzīvokļu īpašumu skaita.

2021.gada 29.martā Sabiedrībā saņemta [..] atbildes vēstule uz pieprasījumu par apliecinājuma un pamatojošo dokumentu izsniegšanu. [..] apliecina, ka [..] ar lēmumu kā vienīgais īpašnieks ir apstiprinājis AS "HAUSMASTER" kā pārvaldnieku 2.kārtā esošajām

dzīvojamām mājām Rīgā, Biķernieku ielā 160 no k-13 līdz k-18 (ieskaitot) ar pārvaldīšanas maksu [...] EUR/m² ([...] Ls/m²) apmērā un apstiprinājusi apsaimniekošanas līguma redakcijas. [...] potenciālajiem pircējiem pie pirkuma priekšlīgumiem un pirkuma līgumiem ir uzrādījusi un izsniegusi apsaimniekošanas līguma redakcijas ar pārvaldīšanas maksu [...] EUR/m² ([...] Ls/m²) apmērā.

[...] apliecina, ka starp [...] un SIA "HAUSMASTER" tika panākta mutiska vienošanās par samazinātās pārvaldīšanas maksas [...] EUR/m² ([...] Ls/m²) apmērā piemērošanu dzīvojamām mājām Rīgā, Biķernieku ielā 160 no k-9 līdz k-18, līdz [...], t.i., līdz 2015.gada 7.septembrim. Mutiskās vienošanās mērķis bija [...]. Vienošanās mērķis bija, [...].

Tāpat [...] norāda, ka pirkuma līguma speciālie nosacījumi paredzēja [...]. Sabiedrība atsaukusies uz *Dzīvokļa īpašuma likuma* 13.panta pirmās un otrās daļas normām un *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 10.panta otro un piekto daļu.

Priekšnoteikums pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanai, uz kā pamata tiek slēgts pārvaldīšanas līgums, ir dzīvokļu īpašnieku kopības lēmums par pārvaldīšanas uzdevuma uzdošanu. Dzīvokļu īpašnieku vairākums ir parakstījuši pārvaldīšanas pakalpojumu līgumu, tādējādi atbilstoši *Dzīvokļu īpašuma likuma* 18.panta otrajai un trešajai daļai un 21.pantam pārvaldīšanas maksa ir noteikta ar savstarpēju vienošanos un tai ir juridisks saistošs spēks attiecībā uz visiem dzīvokļa īpašniekiem. Sākotnējos pārvaldīšanas līgumus ar īpašuma attīstītāja starpniecību pie dzīvokļa īpašuma pārdošanas un nodošanas parakstīja [...] % no dzīvokļa īpašniekiem.

Ar [...]gada [...] dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160, k-13, k-14, k-17 un k-18 dzīvokļu īpašnieku balsu vairākumu ([...] % no visiem dzīvokļu īpašniekiem) ir pieņemts lēmums no [...]gada [...] slēgt pārvaldīšanas līgumus apstiprinātajā redakcijā ar noteikto pārvaldīšanas maksu 0.55 EUR/m² apmērā.

Ar [...]gada [...] dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160, k-15 un k-16 dzīvokļu īpašnieku balsu vairākumu ([...] % no visiem dzīvokļu īpašniekiem) ir pieņemts lēmums no [...]gada [...] slēgt pārvaldīšanas līgumus apstiprinātajā redakcijā ar noteikto pārvaldīšanas maksu 0.55 EUR/m² apmērā.

Sabiedrība precizē [...] norādīto datumu, kurš datums ir uzskatāms par 2.kārtas pilnas pabeigšanas datumu, jo par pamatu ir jāņem nevis ieraksta datums Zemesgrāmatā par īpašuma tiesību pārreģistrāciju, bet pēdējā dzīvokļa īpašuma akta datums. Atbilstoši īpašuma attīstītāja [...]gada [...] apliecinājumam par dzīvojamo māju pilnas nodošanas datumu ir uzskatāms datums, kad īpašuma attīstītāji ar pieņemšanas - nodošanas aktu nodos pēdējo dzīvokļa īpašumu Rīgā, Biķernieku ielā 160, no k-9 līdz k-18, attiecīgi 2.kārtas mājās pēdējais dzīvokļa īpašums tika nodots [...]gada [...].

Laika periodā no [...]gada [...] līdz [...]gada [...] Sabiedrība organizēja dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 no [...] līdz [...] dzīvokļu īpašnieku kopsapulces, lai vienotos ar dzīvokļu īpašnieku kopību par apsaimniekošanas maksas palielināšanu. Sabiedrība kopsapulcēs norādīja, ka [...]gadā dzīvojamo māju kompleksa sākotnējā apsaimniekošanas maksa tika noteikta [...] EUR/m² apmērā, kas [...]gadā ekonomisku apsvērumu dēļ tika samazināta līdz [...] EUR/m² apmēram; [...] ([...]) gadu laikā apsaimniekošanas maksas apmērs nav mainīts, neskatoties uz to, ka no [...]gada ir būtiski pieauguši izdevumi, piedāvājot noteikt apsaimniekošanas maksu [...] EUR/m² apmērā, t.sk., [...] EUR/m² uzkrājuma fonda veidošanai. No minētajām dzīvojamām mājām tikai dzīvojamās mājas Rīgā, Biķernieku ielā 160, Rīgā k- [...] dzīvokļu īpašnieki ar balsu vairākumu pieņēma lēmumu palielināt apsaimniekošanas maksu uz [...] EUR /m² apmēru (pamats [...]gada [...] sapulces protokols).

Sabiedrība vērs PTAC uzmanību uz to, ka dzīvojamā kompleksa projekts no īpašuma attīstītāja puses tika realizēts ļoti ilgstošā periodā, t.i., no [...]gada [...] līdz [...]gada [...], ko ietekmēja arī valstī esošā finansiālā krīze.

12. Paskaidrojumā minēts, ka Sabiedrības vienpersoniskā rīcība samazināt pārvaldīšanas maksu, ko Sabiedrība veica 2014.gada jūnijā, izplatot dzīvokļu īpašniekiem paziņojumus, nav tiesiska. Ne atbilstoši normatīvajiem aktiem, ne, pamatojoties uz doto

pārvaldīšanas uzdevumu, Sabiedrība nav tiesīga vienpersoniski mainīt pārvaldīšanas līguma noteikumus un pārvaldīšanas maksu, minēto apstiprina *Dzīvokļa īpašuma likuma* 16.panta otrās daļas 9.apakšpunkts, kas nosaka, ka vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumu noteikšanas un maksāšanas kārtību.

[..] apstiprinātais apsaimniekošanas līgums, kas ir saistošs ikvienam dzīvokļa īpašniekam un kas tika parakstīts ar visiem dzīvokļu īpašniekiem, 10.1.apakšpunkts noteic, ka šī līguma izmaiņas, grozījumi vai papildinājumi var tikt izdarīti tikai mājas pārvaldniekam un īpašniekam vienojoties.

[4.2] Atzīmējams, ka Sabiedrība lietā iesniegusi 2021.gada 26.marta [..] 2021.gada 26.marta vēstules Nr.[..] “[..]” kopiju, kurā norādīts: [..] apliecina, ka tā ar lēmumu kā vienīgais īpašnieks ir apstiprinājusi Sabiedrību (AS “HAUSMASTER”) kā pārvaldnieku 2.kārtā esošajām dzīvojamām mājā, Rīgā, Biķernieku ielā 160 no k-13 līdz k-18 (ieskaitot) ar pārvaldīšanas maksu [..] EUR/m² ([..] Ls/m²) apmērā un apstiprinājusi apsaimniekošanas līguma redakcijas. Attiecībā uz pārējo nekustamā īpašuma daļu – 2.kārtā esošajām dzīvojamām mājām Rīgā, Biķernieku ielā 160 no k-9 līdz k-12 (ieskaitot) vienīgā īpašnieka lēmums nav [..] rīcībā, tās rīcībā ir [..].gada [..] apsaimniekošanas līguma paraugs, kurā pārvaldīšanas maksa ir norādīta 0.55 EUR/m² (0.39 Ls/m²) apmērā. Līdz ar to [..] nav sniegusi šajā vēstulē savu apliecinājumu tam, ka apsaimniekošanas līgums, kurā pārvaldīšanas maksa ir 0.55 EUR/m² (0.39 Ls/m²) apmērā, ir sniegts arī 2.kārtā esošajām dzīvojamām mājām Rīgā, Biķernieku ielā 160 no k-9 līdz k-12 (ieskaitot).

[5] 2021.gada 7.septembrī PTAC nosūtīja Sabiedrībai vēstuli Nr.7.1.-3/7970/L-52 (turpmāk – Pieprasījums 2), kurā informēja par pirmsšķietamu Sabiedrības īstenotās komercprakses neatbilstību normatīvo aktu prasībām, vienlaikus norādot, ka PTAC ieskatā Sabiedrībai par izdarīto pārkāpumu saskaņā ar NKAL 15.panta astotās daļas 5.punktu ir piemērojama soda nauda šā likuma 15.²pantā noteiktajā kārtībā. Vienlaikus PTAC samērīgas NKAL 15.²pantā paredzētās soda naudas piemērošanai lūdza Sabiedrību līdz 2021.gada 30.septembrim iesniegt normatīvajos aktos noteiktā kārtībā apliecinātu Sabiedrības pēdējā finanšu gada pārskata „Peļņas vai zaudējumu aprēķina” kopiju, kā arī dalībnieku sapulces protokola izrakstu ar lēmumu par gada pārskata apstiprināšanu. PTAC Pieprasījumā 2 arī informēja Sabiedrību, ka saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 61.pantu un 62.panta pirmo daļu Sabiedrībai ir tiesības izteikt viedokli un argumentus rakstveida formā administratīvajā lietā, paskaidrojumus un argumentus lūdzot iesniegt līdz 2021.gada 30.septembrim.

[6] 2021.gada 16.septembrī PTAC saņēma Sabiedrības 2021.gada 16.septembra vēstuli Nr.S03-HM-2021/652, kurā Sabiedrība izteica lūgumu PTAC organizēt tikšanos ar Sabiedrības pārstāvjiem platformas *MS Teams* vidē, lai pārrunātu Pieprasījumā 2 norādītos argumentus un secinājumus. Atsaucoties uz Sabiedrības lūgumu, 2021.gada 21.septembrī notika PTAC un Sabiedrības pārstāvju tikšanās minētās platformas vidē.

[7] 2021.gada 29.septembrī PTAC saņēma Sabiedrības 2021.gada 29.septembra paskaidrojumu Nr.S03-HM-2021/695 (turpmāk – Paskaidrojums 2), kurā norādīts tālāk minētais:

1. Sabiedrība apliecina, ka nav strīda par to, ka tā, izrakstot dzīvokļu īpašniekiem vairāku gadu garumā ikmēneša komunālo pakalpojumu rēķinus, norādīja neprecīzi pārvaldīšanas maksas (tarifa) apmēru.

Sabiedrība informē, ka tā atzīst savu vainu un nožēlo izdarīto, kā arī ar mērķi mazināt kaitējuma sekas Sabiedrība pēc koriģēto rēķinu izrakstīšanas nav uzsākusi nekādas aktīvas parāda piedziņas darbības, lai veiktu izskaidrojošas darbības un dotu pietiekamu laiku izvērtēšanai un apmaksas veikšanai, neatkarīgi no rēķinā norādītā apmaksas termiņa, paredzot

tiesības vienoties ar Sabiedrību, kā arī no korekcijas rēķinā norādītās summas Sabiedrība nav aprēķinājusi soda sankcijas un aņemas tās neaprēķināt arī turpmāk.

2. Sabiedrība norāda, ka, izrakstot korekcijas rēķinus, tā vadījās no *Komerclikuma, Civillikuma un Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma*, jo tika konstatējusi, ka normatīvie akti neaizliedz veikt rēķinu korekciju atbilstoši noslēgtajam līgumam. Veicot minētās darbības, Sabiedrība vērtēja apstākli, ka esošajā situācijā nav iespējams konstatēt, ka individuāli dzīvokļu īpašnieks kā patērētājs varētu pieņemt lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu viņš citādi nebūtu pieņēmis, jo viens atsevišķs dzīvokļa īpašnieks konkrēto situāciju nevar un nav tiesīgs mainīt. Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas attiecības ir nodibinātas nevis ar konkrētu fizisko personu, bet ar attiecīgās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopību, kurai darījumu attiecībās piekrīt dažādas tiesības un pienākumi. Sabiedrība arī norādījusi, ka pārvaldīšanas maksas korekcija ir saistīta ar attiecīgās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumu nodrošināšanu, t.i., obligātās pārvaldīšanas darbības, kas ir saistītas ar kopīpašumā esošo domājamo daļu pārvaldīšanu, un nekādā veidā nav saistītas ar katra dzīvokļa īpašnieka kā patērētāja individuālo pakalpojumu saņemšanu konkrētajā dzīvojamās mājas dzīvokļa īpašumā.

Sabiedrība vērsusi uzmanību, ka judikatūrā ir noteikta stabila prakse – dzīvokļu īpašnieku kopība ir īpaša veida tiesību subjekts – tā spēj iegūt mantu, uzņemties saistības un būt par atbildētāju vai prasītāju tiesā. Nosakot, ka tiesiskajās attiecībās ar trešajām personām, piemēram, slēdzot dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumu, un atsevišķos gadījumos arī tiesiskajās attiecībās, kas pastāv dzīvokļu īpašnieku kopības ietvaros, visu dzīvokļu īpašnieku interesēs rīkojas dzīvokļu īpašnieku kopība kā tiesību subjekts, ciktāl šādas tiesiskās attiecības attiecas uz dzīvojamās mājas pārvaldīšanu (*skat., Senāta Civillietu departamenta 2019.gada 12.decembra spriedumu lietā Nr.SKC-109/2019, C31346614*). Veicot rēķinu korekcijas, Sabiedrība vadījās no apstākļiem, ka darījuma otra puse ir nevis katrs individuālais dzīvokļa īpašnieks kā patērētājs, bet dzīvokļu īpašnieku kopība, kuru veido katrs no dzīvokļu īpašniekiem, kas atbilstoši *Dzīvokļa īpašuma likuma* 16.panta otrajai daļai ir vienīgais tiesību subjekts, kas ir tiesīgs noteikt pārvaldīšanas maksu, jo nevienas citas personas kompetencē nav šāda lēmuma pieņemšana, līdz ar ko šāds strīds ir risināms civiltiesiskajā kārtībā.

3. Sabiedrība ir starptautiskas uzņēmumu “Civinity” grupas vienība, kas nodarbojas ar dzīvojamo māju apsaimniekošanu Latvijā. “Civinity” grupa uzsāka darbību Latvijas tirgū [..]gada [..], iegādājoties AS “HAUSMASTER” (pašreizējais nosaukums AS “Civinity Mājas”) un, veicot tās reorganizāciju, līdz 2017.gada februārim šīs komercsabiedrības saistības un tiesības pilnā apmērā tika nodotas Sabiedrībai. Līdz ar to Sabiedrība uzskata, ka ir kļūdainis PTAC pirmšķietamais secinājums, ka Sabiedrība ir veikusi apzinātas darbības ilgstošā periodā, jo Sabiedrība paļāvās, ka pārvaldīšanas tiesiskās attiecības starp Sabiedrību un attiecīgās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopību tika pildītas labā ticībā un atbilstoši noslēgtajiem apsaimniekošanas līgumiem.

Sabiedrība vērs PTAC uzmanību uz to, ka nav mazsvarīgi, ka Sabiedrība esošajā lietā nav izvairījusies un slēpusi nozīmīgus faktus, bet attiecīgi ir sadarbojusies ar PTAC un sniegusi detalizētus paskaidrojumus un iesniegusi tās rīcībā esošos pierādošos dokumentus, lai izskaidrotu civiltiesisko pamatu un izveidojušos situāciju saistībā ar korekcijām rēķinos, jo pirms darbību veikšanas nesaskatīja negodīgas komercprakses pazīmes, kas varētu aizskart katru individuālo dzīvokļa īpašnieku kā patērētāju.

Sabiedrība norāda, ka tai nav bijis pamata uzskatīt, ka tā rīkojas neatbilstoši normatīvajiem aktiem. Sabiedrības ieskatā minēto apliecina tas, ka PTAC mājas lapā nav publicētas vadlīnijas vai norādes par izvairīšanos no negodīgas komercprakses līdzīgās situācijās. Sabiedrība uzskata, ka minēto pastiprina arī Latvijā esošā komercprakse, kas iespējams novedusi Sabiedrību pie neatbilstoša lēmuma pieņemšanas, un tā konkrētajā situācijā būtu rīkojusies citādāk, kas Sabiedrības ieskatā PTAC ir jāņem vērā izskatāmajā lietā.

Sabiedrība pievieno kā vienu no piemēriem, ko īsteno [..] (skat. Paskaidrojumu 2), sūtot paziņojumus dzīvojamo māju pārvaldniekiem kā pilnvarniekiem par saistībām, kas izriet no

līgumiem, kas slēgti dzīvokļu īpašnieku kopību vārdā, veicot papildus uzrēķinus par pakalpojumu, ko [...] nav aprēķinājis un nav iekļāvis sagatavotajos rēķinos ilgstošā periodā.

Sabiedrības ieskatā jāņem vērā arī Ekonomikas ministrijas mājas lapā publicētais: *“Ekonomikas ministrijas vīzija ir radīt izcilu uzņēmējdarbības vidi Latvijā! “Konsultē vispirms” principa ieviešana ļaus sasniegt labāku rezultātu normatīvo aktu ievērošanā, kā arī nodrošinās efektīvāku un atvērtāku sadarbību starp uzraugosajām iestādēm un uzņēmējiem. Iestāžu galvenais pienākums nav sodīt, bet nodrošināt, ka uzņēmēji zina un izprot savus pienākumus, un tos godprātīgi pilda”*.

Sabiedrība norāda, ka viena no tās šā gada prioritātēm ir līdz 2021.gada 31.decembrim pabeigt apsaimniekošanas līgumu pārbaudi un tajā norādīto pozīciju atbilstību nodrošinātā pakalpojuma apjomam un iekļaušanu rēķinos attiecībā uz Sabiedrības pārvaldīšanā esošajām dzīvojamām mājām, lai samazinātu un pat novērstu riskus par nodrošinātā pakalpojuma apjomu, regularitāti un korekciju veikšanu rēķinos par ilgstošiem periodiem. Attiecīgi Sabiedrība informē, ka tā nevar pilnībā apliecināt, ka šādas situācijas nākotnē nevarētu būt, ja attiecīgi biedrības un/vai dzīvokļu īpašnieki iesniegs Sabiedrībai izvērtēšanai dokumentus, kas nav bijuši tās rīcībā, jo nav nodoti reģistrēšanai un ievietošanai mājas lietās, vai būs jaunatklāti apstākļi; Sabiedrība apliecina, ka tā turpmāk veiks rūpīgāku izvērtējumu pirms lēmuma pieņemšanas.

Sabiedrība informē, ka publiski pieejamos reģistros ir pieejams Sabiedrības pēdējais apstiprinātais gada pārskats par 2020.gadu.

Izvērtējot lietā esošos materiālus, PTAC secina:

[8] Sabiedrība laika posmā no [...]gada [...] līdz [...]gada [...] pārvaldīja (apsaimniekoja) dzīvojamās mājas Rīgā, Biķernieku ielā 160 no [...] līdz [...], no [...] līdz [...] un daudzstāvu autostāvvietu Rīgā, Biķernieku ielā 160 [...] [...]gada [...] starp Sabiedrību un dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 no [...] līdz [...], no [...] līdz [...] un daudzstāvu autostāvvietas Rīgā, Biķernieku ielā 160, [...] jauno pārvaldnieku – [...] tika parakstīti akti par nekustamo īpašumu pārvaldīšanas tiesību nodošanu – pārņemšanu (atzīmējams, ka saskaņā ar PTAC rīcībā esošajos iesniegumos minēto [...]; kā arī Sabiedrības Biķernieku ielas 160, Rīgā dzīvokļu īpašniekiem adresētajā [...]gada [...] vēstulē Nr.[...] “[...]” norādīts uz [...] (skat., PTAC lietu ar numuru L-102)).

[8.1] Laika posmā no 2020.gada 1.decembra līdz 2021.gada 29.janvārim Sabiedrība veica dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 visu korpusu (t.i., no [...] līdz [...]) un daudzstāvu autostāvvietas Rīgā, Biķernieku ielā 160 k-19 uzskaites datu auditu (dokumentu auditu – skat., Paziņojumā norādīto). Sakarā ar minētajā auditā secināto Sabiedrība dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 k-5, k-9, k-10, k-11, k-12, k-13, k-14, k-15, k-16, k-17, k-18 dzīvokļu īpašniekiem veica pārrēķinu par pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas starpību 0.05 EUR/m² + 0.01 EUR (PVN), kopā 0.06 EUR/m² apmērā par laika periodu no 2018.gada 1.marta līdz 2020.gada 7.decembrim, ņemot vērā *Komerclikuma* 406.pantā noteikto 3 (trīs) gadu noilguma termiņu. Minēto pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas (tarifa) starpības pārrēķinu jeb korekciju Sabiedrība ir pamatojusi ar apstākli, ka dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160, k-5, no k-9 līdz k-18 dzīvokļu īpašniekiem izrakstītajos rēķinos netika aprēķināta un iekļauta pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksa atbilstoši noslēgtajiem apsaimniekošanas līgumiem/dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem, kas tika noteikta 0.55 EUR/m² apmērā (neieskaitot PVN).

[8.2] Sabiedrība pēc pārvaldīšanas tiesisko attiecību izbeigšanas ar dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 k-5, k-9 līdz k-18 dzīvokļu īpašniekiem (t.i., [...]gada [...]), 2021.gada 16.februārī adresēja minēto dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem Paziņojumu, kurā tā informēja (paziņoja) par veikto dokumentu auditu un nepieciešamību katram dzīvokļa

īpašniekam apmaksāt Sabiedrības aprēķināto pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas (tarifa) starpību $0.05 \text{ EUR/m}^2 + 0.01/\text{EUR}$ (PVN), kopā 0.06 EUR/m^2 apmērā par laika periodu no 2018.gada 1.marta līdz 2020.gada 7.decembrim, vienlaikus aicinot dzīvokļu īpašniekus veikt Sabiedrības izrakstīto rēķinu apmaksu līdz 2021.gada 15.martam (ieskaitot) (skat, PTAC lietas ar numuriem L-98, L-118, L-103; skat., šī lēmuma [2] punktu).

[8.3] Sakarā ar Sabiedrības veikto pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas (tarifa par EUR/m^2) starpības pārrēķinu Sabiedrība dzīvokļu īpašniekiem 2021.gada 1.februārī izrakstīja Rēķinu 1, savukārt 2021.gada 25.februārī – piedādīja koriģēto Rēķinu 2 (skat, PTAC lietas ar numuriem L-98, L-118, L-103; skat., šī lēmuma [2.1] punktu).

[8.4] Attiecībā uz pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas (tarifa par EUR/m^2) apmēru norādāms, ka PTAC rīcībā esošo Sabiedrības (iepriekšējais nosaukums SIA "HAUSMASTER") un dzīvokļu īpašnieku starpā noslēgto apsaimniekošanas līgumu kopiju (atzīmējams, ka apsaimniekošanas līgumā norādīts konkrēts tā noslēgšanas datums, numurs, dzīvokļa īpašnieks un dzīvokļa īpašums) 5.1.apakšpunkts noteic maksu par kopīpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu, un proti: maksa par kopīpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu tiek noteikta 0.55 EUR/m^2 par dzīvokļa īpašuma dzīvojamo platību, 0.20 EUR/m^2 par balkona platību un par autostāvvietu $6.40 \text{ EUR/gab. mēnesī}$ (neieskaitot PVN).

Piemēram: "*Maksa par Kopīpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu tiek noteikta EUR 0,55/kv.m. par dzīvokļa īpašuma dzīvojamo platību, EUR [..]/kv.m. par balkona platību un par autostāvvietu EUR [..]/gab. mēnesī, neieskaitot PVN*" (skat., PTAC lietas ar numuriem L-102; L-91, L-98, L-118); "*Maksa par Kopīpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu tiek noteikta Ls 0,39/kv.m. par dzīvokļa īpašuma dzīvojamo platību, Ls [..]/kv.m. par balkona platību un par autostāvvietu Ls [..]/gab. mēnesī, neieskaitot PVN*" (piemēram, [..].gadā noslēgtais apsaimniekošanas līgums (skat., PTAC lietu ar numuru L-101); "*Maksa par Kopīpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu tiek noteikta Ls 0,39/kv.m. (EUR 0.55/kv.m.) par dzīvokļa īpašuma dzīvojamo platību un Ls [..]/kv.m. (EUR [..]) par balkona platību*" (piemēram, [..].gadā noslēgtais apsaimniekošanas līgums (skat., PTAC lietu ar numuru L-85).

[8.4.1] Papildus norādāms, ka lietā Sabiedrības iesniegto atsevišķu ar dzīvokļu īpašniekiem noslēgto apsaimniekošanas līgumu attiecībā uz dzīvojamām mājām Rīgā, Biķernieku ielā 160 no k-9 līdz k-18 kopijas satur noteikumu par maksas par kopīpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu apmēru, t.i., 0.55 EUR/m^2 (0.39 Ls/m^2)² apmērā. Piemēram: apsaimniekošanas līgumu, kas noslēgti [..].gada [..] un [..].gada [..], 5.1.apakšpunkts noteic: "*Maksa par Kopīpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu tiek noteikta EUR 0.55/kv.m. par Dzīvokļa īpašuma dzīvojamo platību un EUR [..] /kv.m. par balkona platību*"; tāpat apsaimniekošanas līguma, kas noslēgts [..].gada [..], 5.1.apakšpunkts paredz: "*Maksa par Kopīpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu tiek noteikta Ls 0,39/kv.m. (EUR 0.55/kv.m.) par Dzīvokļa īpašuma dzīvojamo platību un Ls [..]/kv.m. (EUR [..]) par balkonu platību*".

Attiecībā uz dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 k-5 Sabiedrība lietā ir iesniegusi ar dzīvokļa īpašnieku noslēgto apsaimniekošanas līguma kopiju, kurā iekļauts noteikums par maksas par kopīpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu apmēru, kas noteikts mazāks nekā iepriekš minētajos dzīvojamo māju korpusos, t.i., 0.35 Ls/m^2 apmērā³. Sakarā ar minēto

² Atbilstoši Latvijas Bankas noteiktajam fiksētajam kursam - 0.702804 lati par eiro un Euro ieviešanas kārtības likuma 6.pantam 0.39 Ls ir 0.55 EUR (skat., <http://www.eiro.lv/lv/kas-jazina-iedzivotajam-konvertacija>).

³ Atzīmējams, ka Sabiedrības iesniegtajā ar patērētāju (dzīvokļa īpašnieku) noslēgtajā [..].gada [..] Apsaimniekošanas līguma (dzīvokļa īpašums un atklātā autostāvvietā) attiecībā uz dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160, k-5, 5.1.apakšpunktā ir iekļauta maksa par kopīpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu 0.35 Ls/m^2 par dzīvokļa īpašuma dzīvojamo platību; PTAC konstatē, ka tā rīcībā esošajos ar patērētājiem noslēgto līgumu kopijās: Apsaimniekošanas līgums (dzīvokļa īpašums) 5.1.apakšpunktā ir iekļauta maksa par kopīpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu 0.35 Ls/m^2 par dzīvokļa īpašuma dzīvojamo platību (skat., PTAC lieta L-70, lieta

apsaimniekošanas maksas apmēru skatīt šī lēmuma [8.4.1.] punkta 4) punktā iekļauto norādi par [..]gada [..] dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu, ar ko nolemts no [..]gada [..] noteikt pārvaldīšanas maksu 0.55 EUR/m² apmērā.

Saistībā ar pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas (tarifa par EUR/m²) apmēru jāņem vērā Sabiedrības iesniegto šādu dokumentu kopijas attiecībā uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumiem, kas skar pārvaldīšanas maksas (tarifa par EUR/m²) apmēra noteikšanu, un proti:

- 1) [..]gada [..] dzīvojamo māju kompleksa Rīgā, Biķernieku ielā 160 no [..] līdz [..] un slēgtās autostāvvietas dzīvokļu īpašnieku sapulces protokola kopiju.
 - Konkrētajā protokolā norādīts, ka [..].
- 2) [..]gada [..] dzīvojamo māju Biķernieku iela 160, Rīga [..], [..], [..] un [..] īpašnieku kopsapulces protokola kopiju.
 - Konkrētajā protokolā norādīts, ka [..];
- 3) [..]gada [..] dzīvojamo māju Biķernieku iela 160, Rīga [..] un [..] īpašnieku kopsapulces protokola kopiju.
 - Konkrētajā protokolā norādīts, ka [..];
- 4) [..]gada [..] dzīvojamās mājas Biķernieku iela 160, Rīga [..] dzīvokļu īpašnieku sapulces protokola kopiju.
 - Konkrētajā protokolā norādīts, ka [..].

Attiecībā uz dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtajiem lēmumiem norādāms uz *Dzīvokļa īpašuma likuma* 16.panta ceturtajā daļā noteikto tiesas kompetenci, atbilstoši kam tiesa, pamatojoties uz dzīvokļa īpašnieka pieteikumu, var atzīt dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumu par spēkā neesošu, ja lēmums vai tā pieņemšanas procedūra ir pretrunā ar šā likuma noteikumiem.

[9] NKAL 1.panta pirmās daļas 2.punkts nosaka, ka “*darbība (uzvedība, apgalvojums, komerciāla saziņa, tirgvedība) vai bezdarbība (noklusējums), kas tieši saistīta ar tirdzniecības veicināšanu, preces (ķermeniskas vai bezķermeniskas lietas) pārdošanu vai pakalpojuma sniegšanu patērētājam*”, ir komercprakse. Saskaņā ar NKAL 3.panta otro daļu minētā likuma noteikumi attiecas uz komercpraksi, kas tiek īstenota attiecībā uz patērētāju pirms līguma noslēgšanas, līguma slēgšanas laikā, kā arī pēc līguma noslēgšanas. Sabiedrības rīcība, piedāvājot un sniedzot patērētājiem (dzīvokļu īpašniekiem) pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) pakalpojumus, tostarp, izrakstot rēķinus, adresējot Paziņojumu, kā arī citu darbību īstenošana sakarā ar patērētājiem Sabiedrības sniegtiem pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) pakalpojumiem, ir uzskatāma par komercpraksi NKAL 1.panta pirmās daļas 2.punkta izpratnē.

Saskaņā ar NKAL 1.panta pirmās daļas 1.punktu “*jebkura fiziskā vai juridiskā persona, kas savas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros īsteno komercpraksi, kā arī jebkura cita fiziskā vai juridiskā persona, kas rīkojas komercprakses īstenošanas vārdā vai uzdevumā*”, ir komercprakses īstenošana. Ievērojot PTAL 1.panta 4.punktu, pakalpojuma sniedzējs ir “*fiziskā vai juridiskā persona, kas savas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros sniedz pakalpojumu patērētājam, arī izmantojot citu personu starpniecību, kuras rīkojas pakalpojuma sniedzēja vārdā vai uzdevumā*”. Papildus tam *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 10.panta pirmā daļa noteic, ka “*uzdoto darbību izpildē pārvaldnieks attiecībās ar dzīvojamās mājas īpašnieku kļūst par pakalpojumu sniedzēju šā likuma izpratnē, izņemot gadījumu, kad tas saņēmis pilnvarojumu slēgt līgumu dzīvojamās mājas īpašnieka vārdā*”. Atbilstoši informācijas sistēmā “*Lursoft*” norādītajam, Sabiedrībai ir reģistrēts darbības veids – “*Nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata (68.32, versija 2.0)*”, kā arī Sabiedrība kopš 2012.gada 16.janvāra ir reģistrēta *Dzīvojamo māju*

L-119). Atbilstoši Latvijas Bankas noteiktajam fiksētajam kursam - 0.702804 lati par eiro un *Euro* ieviešanas kārtības likuma 6.pantam 0.35 Ls ir 0.50 EUR (skat., <http://www.eiro.lv/lv/kas-jazina-iedzivotajam-konvertacija>).

pārvaldnieku reģistrā⁴. Ievērojot iepriekš minēto, Sabiedrība ir atzīstama par komercprakses īstenotāju NKAL 1.panta pirmās daļas 1.punkta izpratnē.

Vienlaikus atzīmējams, ka dzīvojamās mājas apsaimniekotājs uz līguma pamata sniedz pakalpojumus atbildētājam kā fiziskai personai par tam piederoša nekustamā īpašuma apsaimniekošanu. Atbilstoši PTAL 1.panta 3. un 4.punktam šādas tiesiskās attiecības ir uzskatāmas par pakalpojumu sniedzēja un patērētāja attiecībām, kuras apspriežamas saskaņā ar minēto likumu (*skat., Augstākās tiesas Civillietu departamenta 2015. gada 11. septembra spriedums lietā Nr. SKC-175/2015, 7. punkts*⁵).

[10] NKAL mērķis ir nodrošināt patērētāju tiesību un ekonomisko interešu aizsardzību, aizliedzot komercprakses īstenotājiem izmantot negodīgu komercpraksi attiecībā pret patērētājiem (NKAL 2.pants). Ar šo likumu tiek aizliegta negodīga komercprakse (NKAL 4.panta pirmā daļa), vienlaikus paredzot, ka par negodīgu komercpraksi, cita starpā, uzskata komercpraksi, kas neatbilst profesionālajai rūpībai un būtiski negatīvi ietekmē vai var būtiski negatīvi ietekmēt tāda vidusmēra patērētāja vai tādas patērētāju grupas vidusmēra pārstāvja ekonomisko rīcību attiecībā uz precī vai pakalpojumu, kam šī komercprakse adresēta vai ko tā skar (NKAL 4.panta otrās daļas 1.punkts), un maldinošu komercpraksi (NKAL 4.panta otrās daļas 2.punkts).

Sabiedrības īstenoto komercpraksi PTAC vērtē no vidusmēra patērētāja uztveres viedokļa, ņemot vērā Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvā 2005/29/EK, *kas attiecas uz uzņēmēju negodīgu komercpraksi iekšējā tirgū attiecībā pret patērētājiem un ar ko groza Padomes Direktīvu 84/450/EEK un Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvas 97/7/EK, 98/27/EK un 2002/65/EK un Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (EK) Nr.2006/2004 (“Negodīgas komercprakses direktīva”)*, un Eiropas Savienības tiesas praksē norādītos vidusmēra patērētāja kritērijus – patērētājs, kurš ir vidēji informēts, saprātīgi uzmanīgs, vērīgs, apdomīgs un piesardzīgs (*skat., piemēram, Eiropas Savienības Tiesas 2015.gada 26.februāra spriedumu lietā C-143/13, Matei, 75.-76.punktu un 2006.gada 19.septembra spriedumu lietā C-356/04, Lidl Belgium v Etablissement Franz Colruyt, 78.punktu*).

Atbilstoši Eiropas Savienības tiesas praksē nostiprinātajiem principiem, salīdzinājumā ar Sabiedrību kā pakalpojumu sniedzēju, patērētāji atrodas nelabvēlīgākā situācijā, jo ir uzskatāmi par mazāk informēto, ekonomiski vājāko un juridiski mazāk pieredzējušu līguma pusi (*skat., Eiropas Savienības Tiesas 2013.gada 3.oktobra sprieduma lietā C-59/12, Zentrale zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs 35.punktu un 2010.gada spriedums apvienotajās lietās C-585/08 un C-144/09 (Peter Pammer lieta)*). Līdz ar to Sabiedrībai kā profesionālam tirgus dalībniekam, organizējot savu komercdarbību, t.sk., īstenojot tiesiskās attiecības ar patērētājiem, ir pienākums nodrošināt atbilstošu normatīvo aktu prasību ievērošanu.

[11] NKAL 9.panta pirmās daļas 1.punkts noteic, ka *“komercpraksi uzskata par maldinošu, ja, ņemot vērā visus apstākļus, patērētājs tās ietekmē pieņem vai var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu viņš citādi nebūtu pieņēmis. Komercpraksi uzskata par maldinošu šādos gadījumos: tās ietvaros tiek sniegta nepatiesa informācija vai šī informācija jebkādā veidā, tostarp vispārējās pasniegšanas ziņā, maldina vai varētu maldināt vidusmēra patērētāju pat tad, ja faktiski ir pareiza”*.

[11.1] No lietā konstatētajiem apstākļiem secināms, ka Sabiedrība sniedza (iekļāva) patērētājiem (dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 k-5, no k-9 līdz k-18 dzīvokļu

⁴https://bis.gov.lv/bisp/lv/house_managers?utf8=%E2%9C%93&direction=&sort=&search%5Bfull_name%5D=Hausmaster&search%5Bcode%5D=&search%5Bregister_number%5D=&search%5Bqualification_level%5D=&search%5Bsearch_type%5D=simple&commit=Mekl%C4%93t;

⁵ Latvijas Republikas Augstākā tiesa. Patērētāju tiesību aizsardzība. Civillietu departamenta prakses apkopojums (2014.janvāris-2017.jūnijs), 21.lpp. <https://at.gov.lv/lv/tiesu-prakse/tiesu-prakses-apkopojumi/civiltiesibas>

īpašniekiem) piestādītajos komunālo pakalpojumu rēķinos nepareizu/nepatiesu informāciju par pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) pakalpojuma cenu, t.i., pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas (tarifa par EUR/m²) apmēru. Un proti, Sabiedrība komunālo pakalpojumu rēķinos norādīja maksu par pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) pakalpojumu 0.50 EUR/m² apmērā (neieskaitot PVN), kas ir par 0.05 EUR mazāk (neieskaitot PVN), nekā minētā maksa ir noteikta ar patērētājiem (minēto dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem) noslēgtajos apsaimniekošanas līgumos/dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtajos lēmumos (t.i., 0.55 EUR/m² apmērā).

[11.2] No PTAC rīcībā esošajiem lietas materiāliem secināms, ka Sabiedrība patērētājiem (dzīvokļu īpašniekiem) piestādītajos komunālo pakalpojumu rēķinos iekļāva pozīciju “Pārvaldīšanas atlīdzība (apsaimniekošana)” ar tarifu 0.50 EUR/m² apmērā. Piemēram, Sabiedrības (iepriekšējais nosaukums AS “HAUSMASTER”) izrakstītais 2020.gada 1.novembra rēķins, kurā iekļauta pozīcija “Pārvaldīšanas atlīdzība (apsaimniekošana)” ar tarifu 0.50 EUR/m² apmērā (neieskaitot PVN) (skat., PTAC lietas ar numuriem L-108, L-113, L-120, L-125, L-128, L-131).

[11.3] Atbilstoši Paziņojumā minētajam un lietas ietvaros sniegtajiem Sabiedrības paskaidrojumiem secināms, ka Sabiedrība Paziņojumā un attiecīgi koriģētajā Rēķinā 2 (iepriekš Rēķins 1) veikto pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas (tarifa par EUR/m²) starpības pārrēķinu pamato ar patērētāju (dzīvokļu īpašnieku) un Sabiedrības starpā noslēgtajos apsaimniekošanas līgumos/ dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtajos lēmumos noteikto pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas (tarifa par EUR/m²) apmēru. Paziņojumā Sabiedrība ir norādījusi, ka, veicot dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 attiecībā uz visiem korpusiem dokumentu auditu atbilstoši noslēgtajiem līgumiem, protokoliem un vienošanām ar īpašuma attīstītāju, noslēgtajiem ar dzīvokļu īpašniekiem apsaimniekošanas līgumiem, dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtajiem lēmumiem, dzīvokļu īpašnieku veiktajiem norēķiniem, t.sk., Sabiedrības aprēķinātājam summām un izrakstītajiem rēķiniem, Sabiedrība ir konstatējusi, ka dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 k-5, no k-9 līdz k-18 dzīvokļu īpašniekiem izrakstītajos rēķinos netika aprēķināta un iekļauta pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksa atbilstoši noslēgtajiem apsaimniekošanas līgumiem/dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtajiem lēmumiem, kas tika noteikta 0.55 EUR/m² + 0.12 EUR (PVN), pavisam kopā 0.67 EUR/m². Paziņojumā arī norādīts, ka Sabiedrība ir ņēmusi vērā *Komerclikuma* 406.pantā noteikto noilguma termiņu un ir veikusi pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas starpības aprēķinu, kas ir 0.05 EUR /m² + EUR 0.01 (PVN), pavisam kopā EUR 0.06/m², par laika periodu no 2018.gada 1.marta līdz 2020.gada 7.decembrim.

Attiecībā uz komunālo pakalpojumu rēķinos iekļauto pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksu (tarifu par EUR/m²) Sabiedrība lietā sniegtajos paskaidrojumos norādījusi, ka tā vairāku gadu garumā, izrakstot ikmēneša komunālo pakalpojumu rēķinus, norādīja neprecīzi pārvaldīšanas atlīdzības maksas (tarifa) apmēru, kā arī tā dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 k-5, no k-9 līdz k-18 dzīvokļu īpašniekiem komunālo pakalpojumu rēķinos apsaimniekošanas līgumu darbības laikā netika iekļāvusi maksu (tarifu) par kopīpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu 0.55 EUR/m² apmērā. Tādējādi Sabiedrība lietā ir apliecinājusi, ka patērētājiem (dzīvokļu īpašniekiem) tās izrakstītajos komunālo pakalpojumu rēķinos sniegtā informācija par pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksu (tarifu par EUR/m²) ir bijusi maldinoša (nepatiesa).

Saskaņā ar lietas materiāliem un lietas ietvaros Sabiedrības sniegtajiem paskaidrojumiem secināms, ka dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 k-5, no k-9 līdz k-18 patērētāju (dzīvokļu īpašnieku) un Sabiedrības starpā noslēgtajos apsaimniekošanas līgumos noteiktais pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas (tarifa par EUR/m²) apmērs sastāda naudas summu 0.55 EUR/m² apmērā (neieskaitot PVN). Minēto apliecina arī līgumslēdzējpušu starpā noslēgtajos apsaimniekošanas līgumos noteiktais, un proti: (i) apsaimniekošanas līgumu

5.4.apakšpunkts noteic, ka “*par veikto Kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kā arī par piegādāto komunālo un citu papildus sniegto pakalpojumu sniegšanu Mājas pārvaldnieks katru mēnesi Īpašniekam izraksta rēķinu*”; (ii) apsaimniekošanas līgumu 5.7.apakšpunkts paredz, ka “*ikmēneša maksa par Kopīpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu tiek norādīta Mājas pārvaldnieka izrakstītajā rēķinā un noteikta atbilstoši spēkā esošajiem LR normatīvajiem aktiem*”, un atbilstoši apsaimniekošanas līgumu 3.1.1.apakšpunktam Sabiedrības kā pārvaldnieka pienākums ir “*ne vēlāk kā līdz katra mēneša 15 (piecpadsmitajam) datumam piestādīt Īpašniekam ikmēneša rēķinu, ievērojot šī Līguma 5.punkta noteikumus*”; (iii) apsaimniekošanas līgumu 5.1.apakšpunkts nosaka kopīpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas maksas apmēru par dzīvokļa īpašuma dzīvojamo platību – “*maksa par Kopīpašuma uzturēšanu un apsaimniekošanu tiek noteikta EUR 0.55/kv.m. par Dzīvokļa īpašuma dzīvojamo platību un EUR [..]/kv.m. par balkona platību*” (skat., PTAC lietas ar numuriem L-98, L-103, L-118 un šī lēmuma [8.4] un [8.4.1.] punktus).

Tā, Paskaidrojumā 1 Sabiedrība attiecībā uz pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas (tarifa par EUR/m²) apmēru norādījusi, ka ar [..]gada [..] dzīvojamās mājas Rīgā, Biķernieku ielā 160 [..] dzīvokļu īpašnieku balsojumu ir pieņemts lēmums no [..]gada [..] noteikt pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksu 0.55 EUR/m² apmērā. Savukārt dzīvojamām mājām Rīgā, Biķernieku ielā 160 no [..] līdz [..] no dienas, kad Sabiedrība ir uzsākusi nodrošināt pārvaldīšanas pakalpojumus, pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksa ir 0.55 EUR/m² apmērā.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 11.panta otrās daļas 8.punkta “c” apakšpunkts paredz, ka pārvaldīšanas līgumā norāda atlīdzību par pārvaldīšanu, ja līdzēji par tādu vienojas, kā arī šīs atlīdzības noteikšanas un maksāšanas kārtību. Saskaņā ar Sabiedrības un patērētāju (dzīvokļu īpašnieku) starpā noslēgtajiem apsaimniekošanas līgumiem (5.9.2.apakšpunktu un 5.11.apakšpunktu) ikmēneša maksājumi sastāv no “*kopīpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas izdevumiem (apsaimniekošanas pakalpojumi, kas minēti līguma 4.1.punktā un tās apmērs noteikts 5.1.punktā)*”, savukārt “*uzturēšanas un apsaimniekošanas maksājumos (apsaimniekošanas maksā) ietilpst arī izdevumi, kas saistīti ar Mājas pārvaldnieka peļņu par šajā līgumā minēto uzdevumu veikšanu*”.

Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 7.panta 1.punkts noteic, ka “*dzīvojamās mājas pārvaldīšanas izdevumi (turpmāk – pārvaldīšanas izdevumi) ir maksājumi par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas pakalpojumu, kas ietver šā likuma 6.panta otrajā daļā minētajām obligāti veicamajām pārvaldīšanas darbībām nepieciešamos izdevumus (turpmāk – obligātie izdevumi) un šā likuma 6.panta trešajā daļā minētajām pārvaldīšanas darbībām paredzētos izdevumus (turpmāk – citi ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistīti izdevumi), ja uzdotās pārvaldīšanas darbības nodrošina pārvaldnieks kā pakalpojuma sniedzējs, kā arī atlīdzība par pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā*”. Atbilstoši *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 10.panta ceturtajai daļai* “*par pārvaldīšanas līgumā paredzētā pārvaldīšanas uzdevuma izpildi pārvaldnieks var saņemt atlīdzību (turpmāk – atlīdzība par pārvaldīšanu)*”. Juridiskajā literatūrā norādīts, ka ar jēdzienu “*atlīdzība*” (atlīdzība par pārvaldīšanu) ir domāta pārvaldnieka peļņa. Pārvaldīšanas darbībām paredzētie izdevumi kopā ar atlīdzību pārvaldniekam veido pārvaldīšanas maksu, kas ir dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līguma būtiskā sastāvdaļa⁶. Saskaņā ar *Dzīvokļa īpašuma likuma 13.panta pirmo daļu* “*dzīvokļa īpašnieks atbilstoši viņa dzīvokļa īpašumā ietilpstošās kopīpašuma domājamās daļas apmēram sedz uz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pamata noteiktos izdevumus obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību veikšanai, kā arī dzīvokļu īpašnieku kopības noteikto atlīdzību pārvaldniekam par dzīvojamās mājas pārvaldīšanu, ja tāda paredzēta dzīvojamās mājas pārvaldīšanas līgumā*”.

Ņemot vērā iepriekš minētos apstākļus, Sabiedrības rīcību, sniedzot patērētājiem (dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 k-5, no k-9 līdz k-18 dzīvokļu īpašniekiem) piestādītajos komunālo pakalpojumu rēķinos nepatiesu (nepareizu) informāciju par

⁶ Oša I., Auders M., Krauze I. Dzīvojamo māju pārvaldīšana, Zvaigzne ABC, 2010, 23.lpp.

pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas (tarifa par EUR/m²) apmēru, apstiprina lietas materiāli, tostarp, lietas ietvaros Sabiedrības sniegtie paskaidrojumi.

Ievērojot augšminēto, secināms, ka, tā kā patērētājiem (dzīvokļu īpašniekiem) piedādītajos Sabiedrības komunālo pakalpojumu rēķinos tika sniegta/iekļauta nepatiesa (nepareiza) informācija par pārvaldīšanas atlīdzības (apsaimniekošanas) maksas pozīciju (tarifu par EUR/m²), norādot apmēru, kas ir par 0.05 EUR mazāks (neieskaitot PVN), tad uzskatāms, ka patērētāji (dzīvokļu īpašnieki) līdz ar to tika maldināti arī par pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) atlīdzības maksājuma pozīcijas gala summas apmēru un arī par paša rēķina kopējo apmaksas summas apmēru.

PTAL 3.panta 5.punkts noteic, ka patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja samaksa par pirkumu un svars vai mērs nav noteikti pareizi, kā arī nav nodrošināta iespēja pārliecināties par to. PTAC ieskatā dzīvokļu īpašniekiem (patērētājiem) ir tiesības saņemt no pakalpojumu sniedzēja komunālo pakalpojumu rēķinus, kuros norādītās/iekļautās maksas (tarifi) un uz to pamata veiktie aprēķini ir korekti un precīzi, tostarp, atbilstoši pušu saistībām.

Ievērojot periodu, t.i., no 2018.gada 1.marta līdz 2020.gada 7.decembrim (t.i., 33 kalendārie mēneši), par kuru Sabiedrība veikusi pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas (tarifa par EUR/m²) starpības pārrēķinu, kā arī, ņemot vērā Paskaidrojumā 1 un Paskaidrojumā 2 minēto un izskatāmās lietas apstākļus, secināms, ka Sabiedrība ilgstošu laika periodu un konstanti bija sniegusi patērētājiem (dzīvokļu īpašniekiem) komunālo pakalpojumu rēķinos nepatiesu (maldinošu) informāciju par pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas (tarifa par EUR/m²) apmēru.

Vienlaikus atzīmējams, ka, piemēram, Sabiedrības gada pārskatos (piemēram: *“Apsaimniekošanas gada pārskats par 2018.gadu Biķernieku iela 160 k16, Rīga”* (skat., PTAC lietu ar numuru L-98), *“Apsaimniekošanas gada pārskats par 2018.gadu Biķernieku iela 160 k14, Rīga”* (skat., PTAC lietu ar numuru L-118), *“Apsaimniekošanas gada pārskats par 2018.gadu Biķernieku iela 160 k13, Rīga”* (skat., PTAC lietu ar numuru L-103)) iekļautajā sadaļā *“1.Pamatdati par ēku”* ir norādīts, ka *“Pārvaldīšanas atlīdzība (apsaimniekošana) EUR/m²/mēn”* ir 0.50 EUR/m² apmērā. Sabiedrība lietā paskaidrojusi, ka visos gada pārskatos tiek norādīti faktiskie ieņēmumi un izdevumi.

Tādējādi lietas apstākļi PTAC ieskatā ļauj secināt, ka Sabiedrība izrakstītajos komunālo pakalpojumu rēķinos pēc būtības ir maldinājusi patērētājus (dzīvokļu īpašniekus) par patieso pakalpojuma cenu (t.i., pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas apmēru), ņemot vērā apstākli, ka realitātē (pārvaldīšanas tiesisko attiecību spēkā esamības laikā) rēķinos konstanti un ilgstoši tika piemērota un iekļauta pakalpojuma cena citā apmērā.

PTAC uzsver, ka patērētājs kā dzīvokļa īpašnieks pārvaldīšanas tiesisko attiecību ietvaros ir uzskatāms par *“vājāko”* un neaizsargātāko līgumslēdzējpusi, tostarp, gan no ekonomiskā, gan arī juridiskā aspekta. Minētie apstākļi kopsakarā ar to, ka ikmēnešu komunālo pakalpojumu rēķinos konstanti tika ietverta cita apmēra pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksa (tarifs par EUR/m²), nekā noslēgtajos apsaimniekošanas līgumos/dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumos noteiktais (skat., Paziņojumu, Paskaidrojumu 1), PTAC ieskatā rada vai varēja radīt patērētājiem (dzīvokļu īpašniekiem) paļāvību un uzticēšanos Sabiedrībai kā konkrētās jomas kompetentam profesionālim un lietpratējam, tostarp, ka tās piedādītie komunālo pakalpojumu rēķini un tajos iekļautie aprēķini ir pareizi/korekti, gan arī juridiski atbilstoši Sabiedrības kā kreditora interesēm. Līdz ar to PTAC ieskatā patērētāji nevarēja rēķināties/plānot, ka būs nepieciešams papildus veikt attiecīgus norēķinus ar Sabiedrību jau apmaksāto komunālo pakalpojumu rēķinu korekciju/pārrēķina ietvaros, kā rezultātā patērētājam (dzīvokļa īpašniekam) papildu apmaksājamā summa sastāda salīdzinoši lielu apmēru (piemēram, atsevišķos gadījumos gandrīz vai vairāk par 100.00 EUR apmēru). Tādējādi PTAC secina, ka Sabiedrības izrakstītajos rēķinos sniegtās nepatiesās (maldinošās) informācijas par pakalpojuma cenu (t.i., pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksu) rezultātā ir negatīvi skartas vai var tikt skartas patērētāju ekonomiskās intereses.

Norādāms, ka konkrētajā situācijā sakarā ar Sabiedrības patērētājiem (dzīvokļu īpašniekiem) piedādītajos komunālo pakalpojumu rēķinos sniegto nepatieso informāciju par pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas (tarifa par EUR/m²) apmēru patērētājiem (dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 k-5, no k-9 līdz k-18 dzīvokļu īpašniekiem) pēc pārvaldīšanas tiesisko attiecību izbeigšanās ar Sabiedrību ir/var būt nepieciešami papildu neplānoti finanšu līdzekļi, lai koriģēto Rēķinu 2 (iepriekš Rēķins 1) apmaksātu, tostarp, vienā maksājumā.

[11.4] Ņemot vērā iepriekš norādīto, PTAC secina, ka attiecīgā Sabiedrības īstenotā komercprakse, sniedzot patērētājiem (dzīvokļu īpašniekiem) tās piedādītajos komunālo pakalpojumu rēķinos nepatiesu (nepareizu) informāciju par pārvaldīšanas atlīdzības (apsaimniekošanas) maksas (tarifa EUR/m²) apmēru, t.i., norādot komunālo pakalpojumu rēķinos minētās maksas (tarifa par EUR/m²) apmēru mazāk par 0.05 EUR (neieskaitot PVN), nekā ar patērētājiem (dzīvokļu īpašniekiem) noslēgtajos apsaimniekošanas līgumos/dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtajos lēmumos noteiktais apmērs, saskaņā ar NKAL 9.panta pirmās daļas 1.punktu ir uzskatāma par maldinošu komercpraksi, kuras ietekmē vidusmēra patērētājs pieņēma vai varēja pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu viņš citādi nebūtu pieņēmis (piemēram, patērētāja lēmums apmaksāt piedādītajos ikmēneša komunālo pakalpojumu rēķinos norādīto konkrēto apmaksas gala summu, neveicot piemaksu 0.05 EUR apmērā. Papildus tam PTAC atzīmē, ka vidusmēra patērētājam ir/varētu būtu grūtības saprast, ka komunālo pakalpojumu rēķinā ir aprēķināta mazāka gala summa, jo maksa tiek veikta par kopējo kvadrāturu un ne visi patērētāji veic pārrēķinu). Līdz ar to secināms, ka minētā Sabiedrības komercprakse saskaņā ar NKAL 4.panta otrās daļas 2.punktu un 9.panta pirmās daļas 1.punktu ir atzīstama par negodīgu komercpraksi, kas saskaņā ar NKAL 4.panta pirmo daļu ir aizliegta.

[12] NKAL 6.pants paredz, ka *“komercpraksi uzskata par profesionālajai rūpībai neatbilstošu, ja tā netiek veikta ar tāda līmeņa prasmi un rūpību, ko patērētājs var pamatoti sagaidīt un kas atbilst attiecīgajā saimnieciskās vai profesionālās darbības jomā vispāratzītai godīgai tirgus praksei un labas ticības principam”*.

Atbilstoši NKAL 4.panta otrās daļas 1.punktam komercprakse ir negodīga, ja iestājies vismaz viens no šādiem nosacījumiem: *“tā neatbilst profesionālajai rūpībai un būtiski negatīvi ietekmē vai var būtiski negatīvi ietekmēt tāda vidusmēra patērētāja vai tādas patērētāju grupas vidusmēra pārstāvja ekonomisko rīcību attiecībā uz precī vai pakalpojumu, kam šī komercprakse adresēta vai ko tā skar”*. Saskaņā ar NKAL 7.panta pirmo daļu *“par patērētāja ekonomisko rīcību būtiski negatīvi ietekmējošu uzskata tādu komercpraksi, kura būtiski mazina patērētāja iespēju pieņemt uz informāciju balstītu lēmumu un kuras rezultātā patērētājs var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmis”*.

Viens no būtiskiem kritērijiem komercprakses vērtēšanai ir vispāratzīta godīga tirgus prakse noteiktajā jomā, kas prasa uzņēmumiem veikt savas darbības profesionāli un godīgi no saprātīgas personas skatpunkta. Konkrētas prasības šādai praksei normatīvos aktos nav noteiktas, tomēr tas ietver arī uzņēmuma darbību atbilstoši minimālajiem normatīvos aktos noteiktiem kritērijiem. Profesionālā rūpība atkarīga no jomas, kurā uzņēmums darbojas, un produkta, ko tas pārdod⁷. Komercprakse, kas būtiski negatīvi ietekmē patērētāja ekonomisko rīcību, būtiski samazina patērētāja iespēju pieņemt uz informāciju balstītu lēmumu. Tās rezultātā patērētājs var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmis. Tas attiecas gan uz brīdi, kad patērētājs izlemj – iegādāties precī vai ne, gan arī uz brīdi, kad patērētājs lemj par nepieciešamību izmantot savas likumā noteiktās tiesības⁸.

⁷ Vītoliņa B. Patērētāju tiesību aizsardzības pamati. Apgāds Zvaigzne ABC, 2015., 211.lpp;

⁸ Turpat, 211.-212.lpp.

[12.1] PTAC ieskatā, patērētāji (dzīvokļu īpašnieki), saņemot Sabiedrības kā dzīvojamās mājas pārvaldnieka nodrošinātos pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) pakalpojumus, varēja paļauties, ka Sabiedrības izrakstītajos komunālo pakalpojumu rēķinos iekļautie tarifi (maksas) un uz to pamata veiktie aprēķini ir korekti un precīzi, un ka, veicot komunālo pakalpojumu rēķinu apmaksu savlaicīgi tajos norādītajos termiņos un apmēros, patērētājiem (dzīvokļu īpašniekiem) saistībā ar minēto netiks vēlāk radītas negatīvas sekas. Sabiedrībai, īstenojot savu komercpraksi, ir jārīkojas atbilstoši vispāratzītai godīgai tirgus praksei un labas ticības principam, kā arī ar tāda līmeņa prasmi un rūpību, ko patērētājs no Sabiedrības kā no profesionāla savā jomā varētu pamatoti sagaidīt (NKAL 6.pants). Tā, Sabiedrībai ir ne tikai jāorientējas tirgū, īstenojot mārketinga darbības, bet jābūt arī godīgai un saprātīgai pret saviem klientiem (patērētājiem), proti, jārīkojas ekonomiski vismērķtiecīgākajā veidā, neaizskarot patērētāju ekonomiskās intereses.

[12.2] Ņemot vērā šajā lēmumā iepriekš aprakstītās ar pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) pakalpojumu sniegšanu/nodrošināšanu saistītās Sabiedrības darbības (skat., lēmuma [11] – [11.4] punktus), PTAC konstatē, ka Sabiedrība nav rīkojusies atbilstoši profesionālai rūpībai, t.i., ilgstošu laika periodu un konstanti, sniedzot patērētājiem (dzīvokļu īpašniekiem) izrakstītajos komunālo pakalpojumu rēķinos nepatiesu (maldinošu) informāciju par pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) pakalpojuma cenu (maksu par EUR/m²), kā rezultātā pēc pārvaldīšanas tiesisko attiecību izbeigšanas ar Sabiedrību (pārvaldīšanas uzdevuma atsaukšanas Sabiedrībai) patērētājiem (dzīvokļu īpašniekiem) nepieciešams papildus apmaksāt koriģētajā Rēķinā 2 (iepriekš Rēķins 1) norādīto pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas starpību 0.05 EUR/m² apmērā (neieskaitot PVN).

Minētais liecina, ka Sabiedrība pēc vienpusējas iniciatīvas pēc būtības tādējādi “pagarina” pušu tiesiskās attiecības (piemēram, maksājumu saistības – koriģētā Rēķina 2 (iepriekš Rēķins 1) izpilde noteiktajā termiņā un apmērā, savukārt patērētājam iespējamās tiesiskās sekas, ja Rēķins 2 (iepriekš Rēķins 1) netiek apmaksāts), kā arī Sabiedrība pēc būtības patērētājiem (dzīvokļu īpašniekiem) bez iepriekšējas vienošanās ir atlikusi uz noteiktu laika periodu daļu no pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksājuma summas, t.i., 0.05 EUR/m² (neieskaitot PVN) apmērā apmaksas (piemēram, no Sabiedrības sniegtajiem paskaidrojumiem neizriet, kā arī lietā nav pierādījumu, kas apliecinātu, ka dzīvokļu īpašnieku kopība būtu pieņēmusi lēmumu par pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas daļas samaksu atlikta maksājuma veidā).

[12.3] Saskaņā ar *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 14.panta pirmo daļu pārvaldniekam uzdotā pārvaldīšanas uzdevuma apjomu, tā izpildes noteikumus un kārtību nosaka pārvaldīšanas līgums. Veicot pārvaldīšanas uzdevumu, pārvaldnieka pienākums ir ievērot dzīvojamo māju pārvaldīšanu regulējošo un citu normatīvo aktu prasības, kā arī šā likuma 4.pantā noteiktos dzīvojamās mājas pārvaldīšanas principus. *Civillikuma* 2295.pants noteic, ka pilnvarniekam jādarbojas, izpildot viņam doto uzdevumu, ar lielāko rūpību, un viņš atbild pilnvarotājam par katru neuzmanību.

PTAC norāda, ka no lietā esošajiem materiāliem izriet, ka Sabiedrībai kā pārvaldniekam bija zināma un tā varēja zināt, kā arī tās rīcībā bija nepieciešamā informācija par ar dzīvokļu īpašniekiem noslēgtajos apsaimniekošanas līgumos/dzīvokļu īpašnieku kopības lēmumos paredzēto konkrēto pārvaldīšanas maksas (tarifa par EUR/m²) apmēru (t.i., 0.55 EUR/m²). Atzīmējams, ka atbilstoši *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 8.panta otrās daļas 4.punktam un trešajai daļai mājas lietā ir ietverti ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanu saistītie dokumenti, tostarp, savstarpēji noslēgtais dzīvojamās mājas apsaimniekošanas līgums, dzīvojamās mājas īpašnieka (īpašnieku) pieņemtie lēmumi, t.sk., dzīvokļu īpašnieku kopsapulču pieņemtie lēmumi. Daudzdzīvokļu mājai, kas sadalīta dzīvokļu īpašumos, mājas lieta glabājas pie pārvaldnieka, ja dzīvokļu īpašnieki nav noteikuši citādi.

PTAC norāda, ka Sabiedrībai kā konkrētās jomas komersantam ir jārikojas ar augstu kompetences un rūpības līmeni, tostarp, sagatavojot patērētājiem komunālo pakalpojumu rēķinus. Atzīmējams, ka Sabiedrībai kā komersantam ir pieejami nepieciešamie resursi, t.i., kompetentais speciālists – grāmatvedis, proti, saskaņā ar *Grāmatvedības likuma* 34.panta pirmo daļu uzņēmumā grāmatvedības kārtošānu veic grāmatvedis vai ārpalpojuma grāmatvedis, ar ko uzņēmuma vadītājs noslēdzis attiecīgu rakstveida vienošanos, kurā noteikti šīs personas pienākumi, tiesības un atbildība. Attiecībā uz rēķinā (attaisnojuma dokumentā) ietveramo informāciju *Grāmatvedības likuma* 11.panta piektās daļas 7.punkts noteic, ka attaisnojuma dokumentā ietverama šāda informācija par saimniecisko darījumu: saimnieciskā darījuma apraksts un vērtība naudas izteiksmē, bet normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos — arī cita informācija par saimniecisko darījumu (piemēram, daudzums, mērvienība), kā arī minētās likuma normas 9.punkts paredz, ka par attaisnojuma dokumentā sniegtās informācijas pareizību atbildīgās personas paraksts (izņemot šā panta sestajā, septītajā un astotajā daļā minētos gadījumus). Tādējādi no iepriekš minētā izriet, ka Sabiedrība ir atbildīga par komunālo pakalpojumu rēķinos sniegtās informācijas pareizību, tostarp, no izmaksu (tarifu) pozīciju viedokļa.

Attiecībā uz Sabiedrības kā pārvaldnieka atbildību komunālo pakalpojumu rēķinu sagatavošanā norādāms uz apsaimniekošanas līgumos, kas noslēgti ar attiecīgajiem dzīvokļu īpašniekiem, pielīgto, un proti, PTAC secina: (i) saskaņā ar apsaimniekošanas līgumu 5.5.apakšpunktu Sabiedrība kā mājas pārvaldnieks apņemas izrakstīt īpašniekam rēķinu ne vēlāk kā līdz katra mēneša 15 (piecpadsmitajam) datumam, norādot rēķina samaksas termiņu un iemaksas veidus, (ii) apsaimniekošanas līgumu 5.4.apakšpunkts noteic, ka par veikto kopīpašuma un autostāvvietas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kā arī par piegādāto komunālo un citu papildus sniegto pakalpojumu sniegšanu mājas pārvaldnieks katru mēnesi īpašniekam izraksta rēķinu, (iii) savukārt apsaimniekošanas līgumu 5.7.apakšpunkts paredz, ka ikmēneša maksa par kopīpašuma un autostāvvietas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu tiek norādīta mājas pārvaldnieka izrakstītajā rēķinā un noteikta atbilstoši spēkā esošajiem Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem. Apsaimniekošanas līgumi (2.2.6.apakšpunkts) paredz dzīvokļa īpašnieka (patērētāja) tiesības saņemt mājas pārvaldnieka sastādītos rēķinus par šajā līgumā minētajiem maksājumiem. Apsaimniekošanas līgumi (3.1.1.apakšpunkts) noteic Sabiedrības kā mājas pārvaldnieka pienākumu izrakstīt komunālo pakalpojumu ikmēneša rēķinus atbilstoši ar dzīvokļa īpašnieku noslēgtajā apsaimniekošanas līgumā norādītajām maksām (tarifiem), savukārt apsaimniekošanas līgumu (5.1.apakšpunkts) noteic kopīpašuma uzturēšanas un apsaimniekošanas maksas apmēru par dzīvokļa īpašuma dzīvojamo platību 0.55 EUR/m² (skat., PTAC lietas ar numuriem L-98, L-103, L-118, kā arī Sabiedrības lietā iesniegto ar atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem noslēgto apsaimniekošanas līgumu kopijas). No augšminētā izriet, ka Sabiedrība kā pārvaldnieks ir atbildīga par ikmēneša komunālo pakalpojumu rēķinu izrakstīšanu un tajos ietverto aprēķinu atbilstību.

PTAC ieskatā vidusmēra patērētājs, saņemot pakalpojuma sniedzēja izrakstītos ikmēneša komunālo pakalpojumu rēķinus, parasti neveic/var neveikt to detalizētu analīzi un/vai pārrēķinu, ņemot vērā, piemēram, apstākli, ka komunālo pakalpojumu rēķinos vienlaikus ir iekļautas dažādas izmaksu pozīcijas un dažādas maksas (tarifi), kurus patērētājs var precīzi nepārzināt. PTAC uzskata, ka dzīvojamo māju pārvaldīšanas tiesisko attiecību ietvaros pakalpojumu sniedzēja izrakstītais ikmēneša rēķins ir būtisks dokuments, ievērojot apstākli, ka tā pienācīga un savlaicīga apmaksa liecina ne tikai par konkrētā patērētāja maksājumu saistību izpildes disciplīnu, bet arī rada vai var radīt vidusmēra patērētājam pārliecību un pašlūgību, ka piestādītajā ikmēneša rēķinā norādītie aprēķini pēc būtības ir pareizi, un rēķina savlaicīga apmaksa atbilstoši tajā norādītajai apmaksas summai neradīs viņam vēlāk finansiāli negatīvas sekas (piemēram, ja patērētājam (dzīvokļa īpašniekam) iepriekš nav bijušas sūdzības par pakalpojuma sniedzēja izrakstītajiem rēķiniem u.c.).

Izvērtējot lietā esošos materiālus, PTAC negūst pārliecību, ka Sabiedrībai kā lietpratējai pastāvēja objektīvi šķēršļi, lai tā veiktu savlaicīgi saistību pārbaudes salīdzināšanu ar

Sabiedrības kontā (kontos) un attiecīgajos kreditora/debitora saistību dokumentos – t.i., piemēram, noslēgtajos apsaimniekošanas līgumos/dzīvokļu īpašnieku kopības pieņemtajos lēmumos noteikto pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksu apmēriem. Atzīmējams, ka *Grāmatvedības likuma* 15.panta pirmā daļa noteic, ka inventarizācijas mērķis ir uzņēmuma mantas⁹ faktiskā stāvokļa un uzņēmuma saistību pārbaude konkrētā datumā un grāmatvedības datu saskaņošana ar inventarizācijas rezultātiem. Atbilstoši *Grāmatvedības likuma* 16.panta pirmās daļas 2.punktu inventarizācija veicama, noslēdzot katru pārskata gadu.

Papildus minētajam norādāms uz pārvaldnieka kā profesionāļa kompetenci, ko paredz *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 14.panta (4¹) daļa, saskaņā ar ko pārvaldnieka pienākums ir kontrolēt dzīvojamās mājas īpašnieka maksājumus par pārvaldniekam uzdotajām pārvaldīšanas darbībām, tajā skaitā – ja saskaņā ar šā likuma 17.³panta otro daļu dzīvojamās mājas īpašnieks ir pieņēmis lēmumu veikt šos maksājumus ar pārvaldnieka starpniecību – par dzīvojamās mājas uzturēšanai nepieciešamajiem pakalpojumiem. Maksājumu kontrole ietver pienākumu: 1) sagatavot izziņu par dzīvojamās mājas īpašnieka maksājumiem; 2) sagatavot paziņojumu par parāda esamību; 3) celt tiesā citu dzīvojamās mājas īpašnieku interesēs prasību pret dzīvojamās mājas īpašnieku par maksājumu saistību neizpildi vai nepienācīgu izpildi. *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* 6.panta otrās daļas 2.punkta c) apakšpunkts noteic, ka obligāti veicamās pārvaldīšanas darbības ir pārvaldīšanas darba plānošana, organizēšana un pārraudzība, tajā skaitā, finanšu uzskaites organizēšana.

Kā izriet no lietas materiāliem, patērētāji (dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 k-5, no k-9 līdz k-18 dzīvokļu īpašnieki) pārvaldīšanas tiesisko attiecību laikā ar Sabiedrību no tās netika saņēmuši informāciju (piemēram, atgādinājumus, paziņojumus u.c.) par neizpildītām saistībām, t.i., neapmaksātu pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas starpību. Patērētāji (minēto dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki) no Sabiedrības puses netika informēti par to, ka tiem būs nepieciešams atmaksāt Sabiedrībai pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas starpību.

Vienlaikus konkrētā Sabiedrības rīcība, kā jau iepriekš tika norādīts, ir pretrunā būtiskam patērētāju tiesību principam, saskaņā ar ko patērētājam ir tiesības, lai samaksa par pirkumu un svars vai mērs būtu noteikti pareizi (PTAL 3.panta 5.punkts), tādējādi veidojot patērētāju tiesībām neatbilstošu pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) jomas tirgus vidi, apdraudot patērētāju ekonomiskās intereses un radot negatīvu ietekmi uz ekonomisko rīcību vai tās risku.

PTAC norāda, ka patērētājiem ir pamatotas tiesības sagaidīt, lai Sabiedrības rīcība atbilstu labas ticības principam konkrētajā darbības jomā. Saskaņā ar *Civillikuma* 1.pantu tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības. PTAC ieskatā Sabiedrībai kā pārvaldniekam ir jārīkojas ar rūpību, augstu kompetences līmeni un atbildību, ņemot vērā konkrētās jomas specifiku. Tāpat PTAC ieskatā pakalpojumu sniedzējam jābūt godīgam un saprātīgam pret saviem klientiem, neaizskarot patērētāju ekonomiskās intereses. No lietas materiāliem neizriet, ka konkrētajā gadījumā Sabiedrība būtu rīkojusies ar nepieciešamo prasmī, rūpību un atbildību, lai netiktu aizskartas patērētāju ekonomiskās intereses.

Minētajos apstākļos PTAC secina, ka Sabiedrības īstenotā konkrētā komercprakse atbilstoši NKAL 6.pantam un 7.panta pirmajai daļai ir atzīstama par profesionālajai rūpībai neatbilstošu komercpraksi un tā būtiski negatīvi ietekmē vai var būtiski negatīvi ietekmēt tāda vidusmēra patērētāja vai tādas patērētāju grupas vidusmēra patērētāja ekonomisko rīcību attiecībā uz precī vai pakalpojumu, kam šī komercprakse adresēta vai ko tā skar. Sabiedrības īstenotā komercprakse būtiski negatīvi ietekmē vai var būtiski negatīvi ietekmēt patērētāja iespēju pieņemt uz informāciju balstītu lēmumu, kuras rezultātā patērētājs var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmis, piemēram, patērētāja

⁹ Saskaņā ar *Grāmatvedības likuma* 1.panta 6.punktu manta ir uzņēmuma saimnieciskajai darbībai vai mērķu īstenošanai izmantotie līdzekļi, tai skaitā nauda un naudas izteiksmē novērtējamas lietas - kustamas vai nekustamas ķermeniskas lietas (piemēram, zemes gabali, ēkas, transportlīdzekļi, preces) un bezķermeniskas lietas (piemēram, koncesijas, licences, finanšu instrumenti, aizdevumi un citi prasījumi), ko uzņēmums norāda finanšu pārskata sastāvdaļās - bilances (ja tādu sagatavo) – aktīvā.

lēmums par atteikšanos veikt koriģētā Rēķina 2 (iepriekš Rēķins 1) apmaksu, kas var radīt papildu ekonomiskās sekas saistībā ar iespējamu ārpusstiesas parāda piedziņas risku, kas var būt pretēji patērētāja interesēm; patērētāja lēmums par koriģētā Rēķina 2 (iepriekš Rēķina 1) apmaksu, sakarā ar ko patērētājam ir/var būt nepieciešami papildu neplānoti finanšu līdzekļi, lai koriģēto Rēķinu 2 (iepriekš Rēķins 1) apmaksātu, tostarp, vienā maksājumā. Tā piemēram, atkarībā no konkrētā dzīvokļa īpašuma platības Sabiedrības veiktā pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas (tarifa) pārrēķina rezultātā patērētājam koriģētajā Rēķinā 2 aprēķinātā naudas summa sastāda, piemēram, gandrīz vai vairāk par 100.00 EUR apmēru (skat., PTAC lietas ar numuriem L-98; L-118). Līdz ar to secināms, ka minētā Sabiedrības komercprakse saskaņā ar NKAL 4.panta otrās daļas 1.punktu un 6.pantu ir atzīstama par negodīgu komercpraksi, kas saskaņā ar NKAL 4.panta pirmo daļu ir aizliegta.

[13] Attiecībā uz patērētājiem piedādītajiem Sabiedrības rēķiniem (Rēķins 1/ koriģētais Rēķins 2) par pārvaldīšanas maksas starpības apmaksu un gadījumiem, kad patērētāji (dzīvokļu īpašnieki) neveic rēķina (Rēķins 1/ koriģētais Rēķins 2) apmaksu, PTAC norāda, ka Sabiedrībai ir jāņem vērā *Civillikuma* 1.pantā noteiktais, saskaņā ar ko tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības. Tādējādi Sabiedrībai savas intereses attiecībā uz rēķinā (Rēķins 1/ koriģētais Rēķins 2) norādītās summas saņemšanu (apmaksu) no patērētājiem ir īstenojamas normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā.

Vienlaikus PTAC vērš uzmanību arī uz patērētāju tiesībām iebilst un celt pretenzijas par Sabiedrības piedādītajā rēķinā iekļautajām maksājumu pozīcijām vai rēķina samaksas pienākumu, ja patērētāji rēķinā (Rēķins 1/ koriģētais Rēķins 2) norādītajiem aprēķiniem nepiekrīt. PTAL 4.panta otrā daļa noteic, ka patērētājam jāsaņem pilnīga informācija par precī vai pakalpojumu, norēķināšanās veidu, līguma izpildījumu un atbildību, ja līgumsaistības tiek pārkāptas. Strīda gadījumā vai rēķina (Rēķins 1/ koriģētais Rēķins 2) apmaksas problēmu gadījumā Sabiedrībai ir nepieciešams informēt un skaidrot patērētājiem rēķina (Rēķins 1/ koriģētais Rēķins 2) apmaksas variantus un iespējas, izvērtējot katru gadījumu individuāli, piemēram, vienojoties par abām pusēm pieņemamu apmaksas termiņu u.c.

[14] Paskaidrojumā 2 Sabiedrība kā argumentu norādījusi, ka tā, izrakstot korekcijas rēķinus, ir vadījiesies no *Komerclikuma* un *Civillikuma* regulējuma, kā arī *Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma* normām, jo tika konstatējusi, ka normatīvie akti neaizliedz veikt rēķinu korekcijas atbilstoši noslēgtajam līgumam. Sabiedrība arī norādījusi, ka, veicot minētās darbības, tā vērtēja apstākli, ka esošajā situācijā nav iespējams konstatēt, ka individuāli dzīvokļu īpašnieks kā patērētājs esošajā situācijā varētu pieņemt lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu viņš citādi nebūtu pieņēmis, jo viens atsevišķs dzīvokļa īpašnieks esošo situāciju nevar un nav tiesīgs mainīt.

Attiecībā uz minēto Sabiedrības viedokli, PTAC paskaidro, ka citos normatīvajos aktos paredzētās Sabiedrības tiesības pašas par sevi neizslēdz PTAC kā uzraudzības iestādes kompetenci izvērtēt patērētājiem adresētās komercprakses atbilstību patērētāju tiesību aizsardzības regulējošo normatīvo aktu prasībām. Saskaņā ar PTAL 25.panta ceturtās daļas 6.¹punktu PTAC funkcijās ietilpst negodīgas komercprakses un reklāmas uzraudzība, izņemot zāļu un veterināro zāļu jomu, lai nodrošinātu patērētāju tiesību un ekonomisko interešu ievērošanu. Sabiedrības īstenotā konkrētā komercprakse skar patērētāju tiesības un ekonomiskās intereses. Līdz ar to PTAC ir tiesīgs izvērtēt Sabiedrības īstenoto konkrēto komercpraksi saskaņā ar NKAL regulējumu.

PTAC arī paskaidro, ka izskatāmajā lietā pārrēķins un attiecīgi piedādītie rēķini – koriģētais Rēķins 2 (iepriekš Rēķins 1) skar konkrēto patērētāju (dzīvokļa īpašnieku), līdz ar to Sabiedrības īstenota konkrētā komercprakse ir vērsta uz patērētāju kā fizisku personu, kas tādējādi ir individuāli atbildīga par maksājumu saistību izpildi vai neizpildi. Sabiedrības komercprakse ietekmē individuāla patērētāja (dzīvokļa īpašnieka) ekonomiskās intereses un ekonomisko rīcību, veicot izvēli un rīcību attiecībā uz koriģētā Rēķina 2 (iepriekš Rēķins 1)

izpildi vai neizpildi. Papildus tam norādāms, ka Sabiedrības sniegto dzīvojamās mājas pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) pakalpojumu saņem un izmanto fiziskas personas – dzīvokļu īpašnieki, kas PTAL 1.panta 3.punkta izpratnē uzskatāmi par patērētājiem, un kuru kā patērētāju normatīvajos aktos noteiktās tiesības pastāv līdz ar dzīvokļu īpašnieku kopības likumīgajām tiesībām un interesēm. Uzsverams, ka Sabiedrībai, īstenojot komercpraksi, kas skar patērētāju (kā īpaša/speciālā subjekta) tiesības un intereses, jāņem vērā arī patērētāju tiesību aizsardzības jomas normatīvo aktu prasības.

Attiecībā uz Paskaidrojumā 2 norādīto argumentu, ka Sabiedrībai nav bija pamats uzskatīt, ka tā rīkojas neatbilstoši normatīvajiem aktiem, ko papildus apliecina tas, kas PTAC mājas lapā nav publicētas vadlīnijas vai norādes par izvairīšanos no negodīgas komercprakses līdzīgās situācijās, vienlaikus Sabiedrība vērsusi uzmanību uz [...] sūtīto paziņojumu dzīvojamās mājas pārvaldniekam par papildu uzrēķinu par pakalpojumu, kas nav ticis iekļauts iepriekš sagatavotajos rēķinos, PTAC paskaidro tālāk minēto. Saskaņā ar *Oficiālo publikāciju un tiesiskās informācijas likuma* 2.panta otro daļu neviens nevar aizbildināties ar oficiālajā izdevumā publicēto tiesību aktu vai oficiālo paziņojumu nezināšanu. Tādējādi Sabiedrībai, īstenojot komercpraksi, kas adresēta patērētājiem, ir saistošas patērētāju tiesību aizsardzību regulējošo normatīvo tiesību aktu prasības, tostarp, NKAL. PTAC vērs uzmanību, ka normatīvie tiesību akti ir uzskatāmi par primāriem tiesību avotiem¹⁰. PTAC izdotās vadlīnijas nav oficiāla tiesību normu interpretācija, bet ir PTAC kā uzraudzības iestādes viedoklis par tiesību normu interpretāciju. Vienlaikus PTAC arī paskaidro, ka neviens normatīvais akts neuzliek PTAC par pienākumu obligāti izdod vadlīnijas (ieteikumus) attiecībā uz visām uzraugāmajām jomām, aptverot visas iespējamās situācijas, kas objektīvi nav iespējams. Attiecībā uz vadlīniju izstrādes nepieciešamību atzīmējams, ka *“sarežģītākās jomās, kas aktuālas lielākam skaitam komersantu, varētu tikt izstrādātas vadlīnijas, kas vienkāršā un viegli uztveramā tekstā skaidro attiecīgajai jomai piemērojamās prasības”*¹¹. Ievērojot iepriekš minēto, PTAC norāda, ka vadlīniju neesamība konkrētajā jomā, nav uzskatāms par pamatotu argumentu izskatāmajā lietā, neraugoties uz minēto, Sabiedrības kā komercprakses īstenošanas pienākums ir ievērot NKAL un citus patērētāju tiesību aizsardzību reglamentējošos normatīvos tiesību aktus.

Sakarā ar Sabiedrības norādi par [...] sūtīto paziņojumu par pārrēķinu, PTAC norāda, ka norādītais arguments pēc būtības neietekmē konkrētās administratīvās lietas faktisko un tiesisko apstākļu novērtējumu. Sabiedrības Paskaidrojumā 2 sniegtā informācija attiecas uz citu komersantu (t.i. [...]), kas nav saistīts ar izskatāmo lietu un tās faktiskajiem un tiesiskajiem apstākļiem. Tāpat norādāms, ka Sabiedrības sniegtā informācija par [...] attiecas uz ūdensapgādes un kanalizācijas pakalpojumu. PTAC vērs uzmanību uz judikatūrā atzīto, ka komercprakses īstenošanā var objektīvi pastāvēt vairāki elementi, kas atkarīgi no komercprakses īpatnībām, raksturīgiem apstākļiem u.tml., tāpēc tas, vai komercprakse ir negodīga, izvērtējams katrā konkrētajā gadījumā esošu elementu kontekstā¹². Citiem vārdiem, ikviena strīda par negodīgu komercpraksi gadījumā šā jēdziena saturs ir papildāms ar konkrēto situāciju raksturojošiem individuālajiem apstākļiem¹³. Līdz ar to PTAC noraida minēto Sabiedrības argumentu kā nepamatotu.

Atbildot uz Sabiedrības Paskaidrojumā 2 ietverto norādi par principu *“Konsultē vispirms”*, PTAC paskaidro, ka izskatāmās lietas ietvaros nav strīda par to, ka PTAC nebūtu

¹⁰ Neimanis J. Ievads tiesībās. Rīga: zv.adv. J. Neimanis, 2004, 73.lpp.;

¹¹ Ekonomikas ministrijas vadlīnijas par “Konsultē vispirms” principa piemērošanu valsts iestāžu darbā, 2017., 22.lpp. (https://www.em.gov.lv/sites/em/files/2017-06-15_10_05_37_kv_vadlinijas_final_makets_14.06.20171_0.pdf).

¹² Augstākās tiesas Senāta 2014.gada 22.decembra spriedums lietā Nr.SKA-170/2014 (A420807710) 9.punkts; 2020.gada 7.septembra rīcības sēdes lēmums lietā Nr.SKA-1092/2020 4.punkts; Administratīvās rajona tiesas 2021.gada 26.novembra spriedums lietā Nr.A420142121 (A01421-21/27) 9.punkts;

¹³ Augstākās tiesas Senāta 2020.gada 27.novembra spriedums lietā Nr.SKA-407/2020 (A420139417) 9.punkts; Administratīvās rajona tiesas 2021.gada 26.novembra spriedums lietā Nr.A420142121 (A01421-21/27) 9.punkts.

ņēmis vērā principu “*Konsultē vispirms*”. PTAC atzīmē, ka Sabiedrība pirms konkrētās komercprakses īstenošanas pret patērētājiem (dzīvokļu īpašniekiem) nekonsultējās ar PTAC kā uzraudzības iestādi. PTAC arī norāda, ka minētais princips pēc būtības paredz, ka iestāde vērtē administratīvā lietas uzsākšanas lietderību, ņemot vērā iespējamo pārkāpumu (piemēram, smags pārkāpums) un tā radīto apdraudējumu¹⁴. Tāpat minētais princips pats par sevi nenozīmē, ka PTAC, izvērtējot iespējamā pārkāpuma ietekmi uz patērētāju kolektīvajām interesēm, nebūtu tiesīgs uzsākt administratīvo lietu, un ņemot vērā pieļauto pārkāpumu (piemēram, smags pārkāpums), piemērot komercprakses īstenošanai normatīvajos tiesību aktos paredzēto soda naudu. Atzīmējams, ka soda piemērošanas gadījumā princips “*Konsultē vispirms*” ietver to, ka sodam ir jābūt proporcionālam izdarītajam pārkāpumam¹⁵.

Atsevišķi PTAC attiecībā uz Sabiedrības (iepriekšējais nosaukums SIA “HAUSMASTER”) 2014.gada jūnija vēstulē dzīvokļu īpašniekiem norādīto atlaižu programmu atsevišķām dzīvojamām mājām Rīgā, Biķernieku ielā 160, saskaņā ar ko pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksa (tarifs) komunālo pakalpojumu rēķinos tiek iekļauta [..] EUR/m² apmērā, kā arī minētajā vēstulē norādīto, ka atlaižu programma tiek īstenota noteiktu laika periodu un tā nebūs pastāvīga, kā arī, ievērojot Paskaidrojumā 1 sniegto skaidrojumu, ka starp [..] un Sabiedrību (iepriekšējais nosaukums SIA “HAUSMASTER”) tika panākta mutiska vienošanās par samazinātas pārvaldīšanas maksas [..] EUR/m² apmērā piemērošanu dzīvojamām mājām Rīgā, Biķernieku ielā 160 no [..] līdz [..], līdz [..], t.i., līdz [..].gada [..], norāda tālāk minēto. No Sabiedrības [..].gada [..] vēstules izriet, ka vienošanās par samazinātu pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas apmēra piemērošanu attiecas uz konkrētu laika periodu (t.i., līdz [..].gada [..]), tādējādi minētā atlaižu programma nav attiecināmas uz izskatāmo administratīvo lietu, kuras ietvaros pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas starpības pārrēķins ir veikts par laika periodu no 2018.gada 1.marta līdz 2020.gada 7.decembrim.

Paskaidrojumā 2 ietverta norāde par Sabiedrības veikto reorganizāciju – t.i., minēts, ka “Civinity” grupa uzsāka darbību Latvijas tirgū [..].gada [..], iegādājoties AS “HAUSMASTER” (pašreizējais nosaukums AS “Civinity Mājas”) un, veicot tās reorganizāciju, līdz 2017.gada februārim šīs komercsabiedrības saistības un tiesības pilnā apmērā tika nodotas Sabiedrībai, kā arī atzīmēts, ka Sabiedrība paļāvās, ka pārvaldīšanas tiesiskās attiecības starp Sabiedrību un attiecīgās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas kopību tika pildītas labā ticībā un atbilstoši noslēgtajiem apsaimniekošanas līgumiem. Saskaņā ar Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra datu bāzē (<https://info.ur.gov.lv>) pieejamo informāciju Sabiedrībai ir reģistrētas nosaukumu maiņas: 2015.gada 23.novembrī nosaukums mainīts no SIA “HAUSMASTER” uz AS “HAUSMASTER”, 2021.gada 1.jūlijā – uz AS “Civinity Mājas”. Saskaņā ar Komercreģistra datiem Sabiedrība ar reģistrācijas numuru 40103223751 ir reģistrēta 2009.gada 6.aprīlī un Sabiedrībai, organizējot savu komercdarbību, bija jānodrošina godīgas komercprakses īstenošana.

[15] Minētajos apstākļos PTAC secina, ka Sabiedrība saskaņā ar NKAL 4.panta pirmo daļu un otrās daļas 1. un 2.punktu, 6.pantu, 7.panta pirmo daļu un 9.panta pirmās daļas 1.punktu ir īstenojusi negodīgu komercpraksi, kas būtiski negatīvi ietekmē vai var būtiski negatīvi ietekmēt daudzu patērētāju ekonomisko rīcību, un kura izpaužas rīcībā, kas neatbilst profesionālās rūpības prasībām un ir atzīstama par maldinošu komercpraksi pret patērētājiem. Īstenojot negodīgu komercpraksi, Sabiedrība pārkāpa NKAL 4.panta pirmajā daļā noteikto negodīgas komercprakses aizliegumu.

Administratīvajā lietā veiktās saziņas ietvaros Sabiedrības sniegtā informācija liecina, ka Sabiedrība atzīst savu vainu un nožēlo izdarīto (skat., Paskaidrojumu 2), kā arī saskaņā ar

¹⁴ Skat., https://www.em.gov.lv/sites/em/files/2017-06-15_10_05_37_kv_vadlinijas_final_makets_14.06.2017_0.pdf;

¹⁵ Turpat., 15.-16.lpp.

Paskaidrojumā 2 norādīto ar mērķi mazināt kaitējuma sekas Sabiedrība pēc koriģēto rēķinu (t.i., Rēķins 2) izrakstīšanas nav uzsākusi nekādas aktīvas parāda piedziņas darbības, lai veiktu izskaidrojošas darbības un dotu pietiekamu laiku izvērtēšanai un apmaksas veikšanai neatkarīgi no rēķinā norādītā apmaksas termiņa, paredzot tiesības vienoties ar Sabiedrību, kā arī no korekcijas rēķinā norādītās summas Sabiedrība nav aprēķinājusi soda sankcijas un apņemas tās neaprēķināt arī turpmāk. Iepriekš minēto, tostarp, Sabiedrības veiktās labprātīgās darbības PTAC vērtē kā Sabiedrības atbildību mīkstinošus apstākļus.

Saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 66.panta pirmajā daļā noteikto, apsverot administratīvā akta izdošanas vai tā satura lietderību (65.pants), iestāde lemj: 1) par administratīvā akta nepieciešamību, lai sasniegtu tiesisku (legitīmu) mērķi; 2) par administratīvā akta piemērotību attiecīgā mērķa sasniegšanai; 3) par administratīvā akta vajadzību, tas ir, par to, vai šo mērķi nav iespējams sasniegt ar līdzekļiem, kuri mazāk ierobežo administratīvā procesa dalībnieku tiesības vai tiesiskās intereses; 4) par administratīvā akta atbilstību, salīdzinot privātpersonas tiesību aizskārumu un sabiedrības interešu ieguvumu un ņemot vērā, ka privātpersonas tiesību būtisku ierobežošanu var attaisnot tikai ievērojams sabiedrības ieguvums.

Atbilstoši NKAL 15.²panta otrajā daļā minētajam uzraudzības iestāde, pieņemot lēmumu par soda naudas uzlikšanu un tās apmēru, ņem vērā šādus apstākļus, kā arī izvērtē, vai pastāv šādi nosacījumi: 1) pieļautā pārkāpuma raksturs un ilgums, pārkāpuma radītā ietekme (zaudējumi patērētājiem), pārkāpuma izdarīšanas apstākļi, pārkāpēja loma pārkāpumā un pārkāpuma apjoms; 2) komercprakses īstenotājs līdz lēmuma pieņemšanas dienai ir atlīdzinājis vai sācis atlīdzināt patērētājiem nodarītos zaudējumus; 3) pārkāpums pārtraukts pēc komercprakses īstenotāja iniciatīvas; 4) komercprakses īstenotājs negodīgas komercprakses aizlieguma pārkāpumu izdarījis atkārtoti pēdējo divu gadu laikā, un tas konstatēts ar uzraudzības iestādes lēmumu vai rakstveida apņemšanos; 5) komercprakses īstenotājs nav izpildījis rakstveida apņemšanos; 6) komercprakses īstenotājs ir kavējis lietas izskatīšanu vai slēpis izdarīto pārkāpumu.

Izvērtējot lietderības apsvērumus, proti, to, kāda veida lēmumu konkrētajā situācijā tiktu panākta patērētāju kolektīvo interešu aizsardzība, t.sk., ievērojot to, ka konkrētā Sabiedrības īstenotā komercprakse ir atzīstama par negodīgu komercpraksi, šīs komercprakses raksturu un būtību, kā arī apstākļi, ka minētā komercprakse skar vai var skart daudzus patērētāju (dzīvokļu īpašnieku) ekonomiskās intereses, PTAC ieskatā Sabiedrībai par izdarīto pārkāpumu saskaņā ar NKAL 15.panta astotās daļas 5.punktu ir piemērojama soda nauda šā likuma 15.²pantā noteiktajā kārtībā.

PTAC ieskatā, piemērojot Sabiedrībai soda naudu, tā tiks motivēta izbeigt pārkāpumu, nepieļaujot līdzīga rakstura pārkāpuma izdarīšanu, kā arī citi tirgus dalībnieki tiks atturēti no līdzīga pārkāpumu pieļaušanas.

NKAL 15.²panta pirmā daļa paredz, ka *“uzraudzības iestāde ir tiesīga par negodīgu komercpraksi uzlikt komercprakses īstenotājam soda naudu līdz 10 procentiem no tā pēdējā finanšu gada neto apgrozījuma, bet ne vairāk kā 100 000 euro. Soda naudas apmērs ir nosakāms samērīgs ar izdarīto pārkāpumu, ņemot vērā komercprakses īstenotāja veiktos pasākumus pārkāpuma novēršanai un zaudējumu atlīdzināšanai”*.

No lietā esošajiem materiāliem PTAC konstatē, ka Sabiedrības pieļautais pārkāpums ir vērtējams kā smags patērētāju kolektīvo interešu pārkāpums, ņemot vērā izdarītā pārkāpuma apjomu (Sabiedrības īstenotā komercprakse skar plašu patērētāju loku, t.i., vairāku dzīvojamo māju Rīgā, Biķernieku ielā 160 korpusu, t.i., 11 korpusu, dzīvokļu īpašniekus: k-5, no k-9 līdz k-18 dzīvokļu īpašniekus), raksturu (profesionālai rūpībai neatbilstoša un maldinoša komercprakse) un pārkāpuma radīto ietekmi uz patērētāju ekonomiskajām interesēm. No lietas apstākļiem izriet, ka Sabiedrība ilgstošu laika periodu sniedza patērētājiem (dzīvokļu īpašniekiem) piestādītajos komunālo pakalpojumu rēķinos nepatiesu (maldinošu) informāciju par pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas (t.i., pakalpojuma cenas EUR/m²) apmēru (t.i., minētās maksas starpības pārrēķinu Sabiedrība ir veikusi par laika periodu no 2018.gada

1.marta līdz 2020.gada 7.decembrim, kopumā par 33 kalendāriem mēnešiem). Sabiedrības veiktais pārrēķins par pārvaldīšanas (apsaimniekošanas) maksas starpību 0.05 EUR/m² apmērā patērētājiem (dzīvokļu īpašniekiem) iepriekš minētajā periodā sastāda kopumā naudas summu EUR [...] apmērā.

Vērtējot Sabiedrības mantisko stāvokli, PTAC ņem vērā informācijas sistēmā “Lursoft” Uzņēmumu datu bāzē/Gada pārskati (skat., <https://www.lursoft.lv/annual-report/40103223751?year=2020&part=P&c=>) pieejamo pēdējo reģistrēto informāciju par Sabiedrību – *Peļņas/ zaudējumu aprēķinu* par periodu no 2020.gada 1.janvāra līdz 2020.gada 31.decembrim. Saskaņā ar norādīto *Peļņas/ zaudējumu aprēķinu* Sabiedrības neto apgrozījums perioda beigās sastādīja naudas summu 6 093 906.00 EUR apmērā.

Tādējādi, ievērojot iepriekš minētos apsvērumus, PTAC saņemto iesniegumu skaitu par Sabiedrību (vismaz 70 iesniegumi), Sabiedrības attieksmi pret izdarīto pārkāpumu, ievērojot Sabiedrības pieļautā pārkāpuma raksturu un ilgumu, pārkāpuma radīto ietekmi, pārkāpuma izdarīšanas apstākļus, Sabiedrības lomu pārkāpumā un pārkāpuma apjomu, kā arī ievērojot mantisko stāvokli un soda naudas piemērošanas mērķi un pamatojumu, ņemot vērā arī NKAL 15.²panta pirmajā daļā noteikto ierobežojumu, PTAC secina kopējā soda nauda Sabiedrībai nosakāma 5 000.00 *euro* apmērā, kas uzskatāms par samērīgu soda naudas apmēru. PTAC atzīmē, ka soda naudas apmērs sastāda 0.082 % no Sabiedrības 2020.gada neto apgrozījuma.

PTAC ieskatā tas uzskatāms par samērīgu soda naudas apmēru, ņemot vērā Sabiedrības izdarīto pārkāpumu un tā raksturu, patērētāju kolektīvajām ekonomiskajām interesēm radīto apdraudējumu, kā arī nepieciešamību Sabiedrību un citus tirgus dalībniekus atturēt no turpmākas šādas komercprakses īstenošanas.

Ņemot vērā minēto, PTAC nolemj:

pamatojoties uz NKAL 1.panta pirmās daļas 1.punktu un 2.punktu, 2.pantu, 3.panta otro daļu, 4.panta pirmo daļu un otrās daļas 1.punktu un 2.punktu, 6.pantu, 7.panta pirmo daļu, 9.panta pirmās daļas 1.punktu, 15.panta astotās daļas 5.punktu, 15.² panta pirmo un otro daļu, PTAL 1.panta 3.punktu un 4.punktu, 3.panta 5.punktu, *Administratīvā procesa likuma* 4.pantu, 7.pantu, 51.pantu, 55.panta 2.punktu, 65.panta ceturto daļu, 66.panta pirmo daļu un 67.pantu,

uzlikt **akciju sabiedrībai “Civinity Mājas”,**
reģistrācijas numurs 40103223751,
 juridiskā adrese Dēļu iela 5, Rīga, LV-1004:

- soda naudu 5 000.00 EUR (pieci tūkstoši *euro*, 00 centi) apmērā.

Saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 70.panta pirmo daļu, 79.panta pirmo daļu un NKAL 19.panta pirmo daļu šis lēmums ir spēkā ar dienu, kad tas kļūst zināms Sabiedrībai, un Sabiedrība to var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā viena mēneša laikā no dienas, kad lēmums stājas spēkā *Administratīvā procesa likuma* noteiktajā kārtībā.

Soda nauda jāsamaksā ar pārskaitījumu, maksājuma uzdevumā norādot:

Saņēmējs:	Valsts kase Reģistrācijas numurs 90000050138
Saņēmēja iestāde:	Valsts kase BIC kods TREL LV22
Konts (IBAN)	LV12TREL1060121019400
Maksājuma mērķis:	Lēmums Nr. 1-pk
Pieņemšanas datums:	04.01.2022.

Atbilstoši NKAL 15.²panta trešajai daļai uzraudzības iestādes uzlikto soda naudu komercprakses īstenošanas samaksā mēneša laikā no dienas, kad stājas spēkā lēmums par soda

naudas uzlikšanu. Ja lēmums par soda naudas uzlikšanu nav izpildīts labprātīgi, tā piespiedu izpildi veic tiesu izpildītājs.

Šis dokuments ir parakstīts ar drošu elektronisko parakstu un satur laika zīmogu.

Direktore

Baiba Vītoliņa

[..]

IZRAKSTS PAREIZS