

Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija  
Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

K.Valdemāra ielā 157, Rīgā, LV – 1013 • tālr. (+371) 67388624 • fakss (+371) 67388634 • e-pasts: [ptac@ptac.gov.lv](mailto:ptac@ptac.gov.lv)

(..)

**IK „Inženieru tīkli”**  
Reģ.Nr.50102008721  
Granīta ielā 7  
Rīgā, LV-1057

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

Rīgā

2008.gada 28.oktobrī

Nr.54-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada 25.jūnijā saņemts (..) (turpmāk – *Patērētājs*) 2008.gada 19.jūnija iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) saistībā ar 2005.gada 11.aprīlī starp IK „Inženieru tīkli” (turpmāk – *Komersants*) un *Patērētāju* noslēgtā īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma Nr.105 (turpmāk – *Līgums*) atbilstību patērētāju tiesību aizsardzību regulējošiem normatīvajiem aktiem.

Saistībā ar *Iesniegumā* izklāstīto situāciju *Patērētājs* ir izteicis lūgumu *PTAC*:

1) izvērtēt, vai noslēgtais *Līgums*, dzīvojamā kompleksa „Vidzemes nams” Ciemupes ielā 1, Rīgā, lietošanas noteikumi (turpmāk – *Pielikums Nr.1*), kvītī iekļaujамie posteņi (turpmāk – *Pielikums Nr.2*) atbilst patērētāju tiesības regulējošiem normatīvajiem aktiem;

2) pārbaudīt, vai *Komersants* veica automašīnas bojāšanas fakta izmeklēšanu;

3) pārbaudīt, vai *Komersants* savā atbildes vēstulē *Patērētājam* pamatoti atsauca uz faktu, ka kompensāciju par automašīnas bojājumiem jāapmaksā apsardzes firmai SIA „Fortuss” nevis *Komersantam*.

*PTAC*, izvērtējot lietā esošos materiālus, **konstatē** sekojošo:

1. 2005.gada 11.aprīlī starp *Patērētāju* un *Komersantu* tika noslēgts „Īpašuma pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgums Nr.105”, ar kuru *Komersants* atbilstoši *Līguma* noteikumiem apņēmas pārvaldīt un apsaimniekot dzīvokļa īpašumu Nr.(..), Ciemupes ielā 1, Rīgā, bet *Patērētājs* apņēmas proporcionāli viņam piederošai dzīvokļa īpašuma un kopīpašuma daļai apmaksāt

visus izdevumus, kas saistīti ar dzīvokļa īpašuma ekspluatāciju, apsaimniekošanas pakalpojumu sniegšanu un komunālajiem maksājumiem.

2. 2007.gada 30.septembrī *Patērētājs* vērsās Rīgas pilsētas Galvenās policijas pārvaldes 5.policijas iecirknī ar iesniegumu par 2007.gada 30.septembrī konstatētajiem dzīvojamā kompleksa teritorijā atstātās *Patērētāja* automašīnas BMW X5 ar valsts reģistrācijas numurzīmi (..) (turpmāk – *Automašīna*) kreisās puses priekšējo durvju slēdzenes bojājumiem.

3. 2007.gada 1.oktobrī Rīgas pilsētas Galvenās policijas pārvaldes 5.policijas iecirknis pieņēma lēmumu Nr.20/10/11-1313att, ar kuru *Patērētājam* atteica ierosināt kriminālprocesu.

4. 2007.gada 12.decembrī *Patērētājs* atkārtoti informēja Rīgas pilsētas Galvenās policijas pārvaldes 5.policijas iecirkni par dzīvojamā kompleksa teritorijā 2007.gada 12.decembrī konstatēto atstātās *Patērētāja Automašīnas* kreisās puses priekšējo durvju slēdzenes un lukturu bojājumiem.

5. 2007.gada 13.decembrī Rīgas pilsētas Galvenās policijas pārvaldes 5.policijas iecirknis pieņēma lēmumu Nr.20/10/11-1746att, ar kuru *Patērētājam* atteica ierosināt kriminālprocesu, norādot, ka iesniegumā izklāstītie fakti nesatur ziņas par noziedzīgu nodarījumu.

6. 2008.gada 9.janvārī *Komersants* sniedza atbildi *Patērētājam* uz *Patērētāja* 2007.gada 19.decembra pretenziju par *Automašīnas* bojājumu nodarīšanas faktu un zaudējumu atlīdzību. *Komersants* atbildes vēstulē norādīja, ka *Automašīna* netiek nodota glabājumā, bet gan *Komersants* atbilstoši *Līgumam* nodrošina pakalpojumu „*Autostāvvietas apsardze*”, tādējādi samazinot jebkādu bojājumu nodarīšanas iespējamību un tam nav pienākums atbildēt par *Automašīnai* nodarītajiem bojājumiem. Tāpat *Komersants* norāda, ka apsardzes pakalpojumus objektā Ciempupes ielā 1, Rīgā sniedz SIA „*Fortuss*”, kam arī ir pārsūtīta pretenzijas kopija.

7. 2008.gada 14.martā ar 2008.gada 13.marta vēstuli Nr. VN-62 *Komersants* sniedza atbildi uz *Patērētāja* vēstuli „Atbilde uz vēstuli Nr.9.01.2008”, kurā norādīja, ka viedokli par *Automašīnas* bojājumu nodarīšanas faktu un zaudējumu atlīdzību jau ir sniedzis 2008.gada 9.janvāra vēstulē, kā rezultātā papildu argumentu sniegšana nav nepieciešama. *Komersants* arī norāda, ka nepiekrīt *Patērētāja* piedāvājumam par nepieciešamo izdevumu par piespiedu automašīnas nomu un komunālo pakalpojumu maksājumu parādu par kopējo summu LVL 320.00 ieskaitīt zaudējumu atlīdzībā. Vienlaikus *Sabiedrība* informē, ka apsardzes pakalpojumu nodrošinātājs SIA „*Fortuss*” atbildi uz 2008.gada 9.janvāra vēstuli Nr.VN60 par *Patērētāja* 2008.gada 19.decembra pretenziju un lēmumu par zaudējumu atlīdzību nav sniedzis.

8. 2008.gada 25.jūnijā *PTAC* saņēma *Patērētāja Iesniegumu*.

9. *PTAC* izvērtēja *Iesniegumā* minētos apstākļus un *Līguma* noteikumus un 2008.gada 25.jūlijā ar vēstuli Nr.21-04/6130-B-276 (turpmāk – *Skaidrojuma*

pieprasījums) informēja *Komersantu* par saņemto *Iesniegumu* un, pamatojoties uz *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) 26.panta otrās daļas noteikumiem un MK 2006.gada 1.augusta noteikumu Nr.632 *Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums* 6.3. un 6.4.apakšpunktu, pieprasīja *Komersantam* sniegt rakstveida paskaidrojumu par *Iesniegumā* minētajiem apstākļiem, kā arī *Līguma, Pielikuma Nr.1 un Pielikuma Nr.2* atbilstību *PTAL* noteiktajām prasībām. Vienlaikus *Skaidrojuma pieprasījumā PTAC* pieprasīja sniegt informāciju, vai *Komersanta* un *Patērētāja* starpā noslēgtā *Līguma* noteikumi tika apspriesti, iesniedzot attiecīgus pierādījumus, ja *Līguma* noteikumi tika apspriesti, kā arī sniegt informāciju par to, vai šāda satura līgumi ir noslēgti ar citiem *Komersanta* klientiem (patērētājiem) un šādi līgumu projekti tiek piedāvāti arī citiem patērētājiem (pievienojot ar diviem citiem patērētājiem noslēgtu līgumu kopijas un patērētājam piedāvāta līguma projektu).

Papildus, pamatojoties uz *PTAL* 25.panta astotās daļas 1.punktu, *PTAC Skaidrojuma pieprasījumā* ierosināja *Komersantam* iesniegt *PTAC* rakstveida apņemšanos novērst patērētāju tiesību pārkāpumu, nepieņemot un grozot *Skaidrojuma pieprasījumā* konstatētos netaisnīgos līguma noteikumus ar patērētājiem noslēgtajos līgumos.

10. 2008.gada 15.augustā *PTAC* saņēma *Komersanta* 2008.gada 13.augusta atbildes vēstuli ar paskaidrojumiem (turpmāk – *Paskaidrojums*). *Paskaidrojumā Komersants* sniedz skaidrojumu uz *PTAC* uzdotajiem jautājumiem, kā arī norāda, ka ir apņēmis novērst tos pārkāpumus *Līgumā* un tā pielikumos, kas saistīti ar dzīvokļu īpašnieku kopsapulces kompetences ierobežojumiem pretēji likumā „*Par dzīvokļa īpašumu*” noteiktajām normām. Vienlaikus *Komersants* atzīmē, ka nepiekrīt citu *PTAC* konstatēto *Līguma* un to pielikumu noteikumu neatbilstībām *PTAL* noteiktajām prasībām.

11. *PTAC* ir izvērtēja *Paskaidrojumā* minētos faktus un 2008.gada 25.augustā ar vēstuli Nr.21-04/6928-B-276 sniedza *Komersantam* atkārtotu aicinājumu atkārtoti izvērtēt apņemšanos nepieņemot *Līguma* 4.4., 8.5. un 10.3.punkta daļā: „kā arī līdzīpašniekam piederošā dzīvokļa īpašuma jaunajam ieguvējam”, kā arī *Pielikuma Nr.1*. 6.1.punkta daļā: „Ja šie jautājumi atrodas pārvaldnieka kompetencē, tad līdzīpašnieku kopsapulces lēmumiem ir rekomendācijas raksturs”, 6.3., 6.6. un 7.4.punktā minētos netaisnīgos līguma noteikumus. Vienlaikus *PTAC* vēstulē sniedza skaidrojumu, ka atbilstoši *PTAL* 25.panta astotās daļas 1.punktam *Komersanta* apņemšanās ir uzskatāma par vainas atzīšanu konstatētajā pārkāpumā, tādejādi atbilstoši *PTAL* normām un *Paskaidrojumā* norādītajam nav iespējama situācija par daļēju vainas atzīšanu.

12. 2008.gada 15.septembrī *PTAC* saņēma *Komersanta* atbildes vēstuli uz *PTAC* atkārtoto skaidrojuma pieprasījumu, kurā *Komersants* norāda, ka nepiekrīt *PTAC* aicinājumam nepieņemot netaisnīgos līguma noteikumus, izņemot tos, kas saistīti ar dzīvokļu īpašnieku kopsapulces kompetences ierobežojumiem.

*PTAC* kompetencē saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 4. un 6.punkta noteikumiem, ietilpst par patērētāju tiesību pārkāpumiem saņemto patērētāju iesniegumu izskatīšana, palīdzības sniegšana patērētājiem konfliktu risināšanā ar ražotājiem, pārdevējiem vai pakalpojumu sniedzējiem, kā arī patērētāju likumīgo prasību izpildes pieprasīšana, un patērētāju tiesību ievērošanas uzraudzība līgumu projektos un līgumos, ko patērētāji slēdz ar ražotājiem, pārdevējiem vai pakalpojumu sniedzējiem, arī normatīvajos aktos paredzēto darbību veikšana, lai ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs grozītu līguma projektu vai pārtrauktu pildīt līguma noteikumus, ja līguma projektā vai noslēgtajā līgumā konstatēti netaisnīgi vai neskaidri noteikumi. Patērētāja tiesību pārkāpumi uzskaitīti *PTAL* 3.pantā. Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* savas kompetences ietvaros ir izvērtējis *Līguma* un tā pielikumu noteikumus un, ņemot vērā *Paskaidrojumā* minētos apstākļus un citus *PTAC* rīcībā esošos lietas materiālus, **norāda:**

[1] *PTAL* 6.panta piektā daļa nosaka, ka „*līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus*”.

Arī Eiropas Kopienų 1993.gada 5.aprīļa direktīvas Nr. 93/13/EEK Par netaisnīgiem līguma noteikumiem patērētāju līgumos (kuras normas ir iekļautas *PTAL*) 3.panta 2.punktā noteikts, ka nosacījums vienmēr uzskatāms par neapspriestu, ja tas ir bijis sagatavots jau iepriekš un patērētājam līdz ar to nav bijusi iespēja ietekmēt šā nosacījuma saturu, īpaši tas ir iepriekš formulētu tipveida līgumu kontekstā.

*PTAL* 6.panta sestajā daļā noteikts: „*Ja ir apspriesti līguma atsevišķi noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi.*”. Turklāt, lai konstatētu, vai attiecīgais līguma noteikums ir apspriests, ir jāņem vērā *PTAL* 6.panta piektajā un septītajā daļā noteiktais.

*PTAL* 6.panta septītā daļa nosaka, ka „*Ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs apgalvo, ka līguma noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar patērētāju, viņa pienākums ir to pierādīt*”.

*PTAC* norāda, ka *PTAL* izpratnē pat skaidri izteikts patērētāja apliecinājums, ka viņš ir iepazīstināts ar līguma standartnoteikumiem un vienojies par tiem, neizslēdz direktīvas piemērošanu (skat. Zadraks G. Netaisnīgu noteikumu direktīvas reforma. Likums un Tiesības, 2005., 4). Ja apsprišana ir formāla (piemēram, personas paraksts līgumā), tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu *PTAL* izpratnē.

Lai arī līgumu patērētājs ir parakstījis, tomēr *PTAL* ir paredzēti izņēmumi no vispārējiem līgumu noslēgšanas noteikumiem: netaisnīgs līguma noteikums var tikt atcelts, ja tas nav ticis apspriests. Tikai līguma parakstīšana no patērētāja puses un informētība par līguma saturu nav uzskatāma par apspriešanu.

Par apspriestiem līguma noteikumiem uzskatāmi līguma noteikumi, par kuriem līgumslēdzēji savstarpēji apspriežot (savstarpēji apmainoties viedokļiem)

ir vienojušies. Līdz ar to parakstīts līgums pats par sevi nav pietiekams pierādījums tam, ka līgumslēdzēji savstarpēji apsprieda katru līguma noteikumu atsevišķi (skatīt, Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedumu lietā Nr.C30519003, SKA-59 motīvu daļas 14.punktu).

*PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumi uzliek pierādīšanas pienākumu pārdevējam gadījumos, kad pastāv domstarpības par to, vai attiecīgie līguma noteikumi ir vai nav savstarpēji apspriesti. Tādējādi Komersantam ir pienākums pierādīt, ka Līguma noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar Patērētāju. *PTAC* konstatē, ka *Komersants* nav iesniedzis pietiekošus pierādījumus, kas apliecinātu *Līguma* noteikumu savstarpēju apspriešanu ar *Patērētāju*, kā to nosaka *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumi. Līdz ar to *PTAC*, pamatojoties uz *Administratīvā procesa likuma* 161.panta pirmo daļu, izņemot *Līguma* būtiskās sastāvdaļas, vērtē *Līguma* noteikumus kā neapspriestus ar *Patērētāju*.

Arī Eiropas Kopienų tiesa, analizējot Eiropas Padomes 1993.gada 5.aprīļa direktīvu 93/13/EEK *Par negodīgiem noteikumiem patērētāju līgumos*, ir norādījusi, ka: „*Aizsardzība, ko direktīva piešķir patērētājiem, attiecas arī uz gadījumiem, kad patērētājs, kurš ar pārdevēju vai piegādātāju ir noslēdzis līgumu, kurā ietverts negodīgs noteikums, nav atsaucies uz šī noteikuma negodīgo raksturu vai nu tādēļ, ka viņš nezina savas tiesības, vai tādēļ, ka no atsaukšanās uz tām viņu ir atturējuši izdevumi, ko radītu prasības izskatīšana tiesā*” (sk. Eiropas Kopienų Tiesas 2002.gada 21.novembra spriedumu lietā *Cofidis SA pret Jean-Louis Fredout*, C-473/00, 34.punktu).

[2] *PTAL* 6.panta pirmajā daļā noteikts, ka ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem. Savukārt *PTAL* 3.panta 2.punkts paredz to, ka patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi.

[3] *Līguma* 4.4.punkts nosaka: „*Pārvaldnieks neatbild par pārtraukumiem līdzīpašnieka apgādei ar komunāliem pakalpojumiem, kas rodas šo pakalpojumu organizāciju – piegādātāju, citu līdzīpašnieka vainas dēļ, vai, ja kāds no līdzīpašniekiem nav apmaksājis iepriekšējo periodu rēķinus par komunāliem pakalpojumiem.*”

*PTAC* vērš uzmanību uz *PTAL* 5.panta pirmo daļu, kas nosaka „*Līgumos, ko patērētājs slēdz ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju, līgumslēdzējām pusēm ir vienlīdzīgas tiesības.*” Savukārt *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punkts nosaka, ka „*Līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām.*” *PTAC* norāda, ka *Līguma* 4.4.punkts nostāda *Patērētāju* neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā labticīguma prasībām, jo pēc būtības ļauj *Komersantam* atsaukties uz šo *Līguma* punktu visos gadījumos, kad patērētājiem netiek piegādāti vai nodrošināti *Līgumā* minētie komunālie pakalpojumi šo pakalpojumu sniedzēju, citu līdzīpašnieku vainas vai citu

līdzīpašnieku parādu dēļ par komunālajiem pakalpojumiem. *PTAC* atzīmē, ka *PTAL* 13.panta pirmajā daļā ir noteikts pakalpojuma sniedzēja pienākums nodrošināt pakalpojuma atbilstību līguma noteikumiem. Papildus *PTAC* norāda, ka atbilstoši *PTAL* 13.panta otrajai daļai pakalpojuma sniedzējs ir atbildīgs par jebkuru neatbilstību līguma noteikumiem, kas eksistē pakalpojuma sniegšanas dienā. Līdz ar to *Līguma* 4.4.punkts ir pretrunā arī ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 1.punktu, kas nosaka, ka *Līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie samazina ar likumu noteikto pušu atbildību.*”

Ņemot vērā augstāk minēto, *PTAC* ieskatā *Līguma* 4.4.punkts atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktam ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu un nav piemērojams ar patērētājiem noslēgtajos līgumos.

*PTAC* ņem vērā *Komersanta Paskaidrojuma* 1.punktā norādīto par *Līguma* 4.4.punkta atbilstību *PTAL. Paskaidrojuma* 1.punktā atzīmēts, ka *Līguma* 4.4.punkts ir uzskatāms par taisnīgu līguma noteikumu, jo tas atbilst pastāvošajiem namu apsaimniekošanas principiem, ņemot vērā, ka apsaimniekotājs ir pilnībā atkarīgs no komunālo pakalpojumu piegādātāja rīcības, kā arī savu klientu maksājumu pienākumu savlaicīgas izpildes. *Komersants* norāda, ka *Līguma* 4.4.punkta atzīšana par netaisnīgu līguma noteikumu būtu acīmredzami netaisnīga pret *Komersantu*.

*PTAC* paskaidro, ka atbilstoši *Civillikuma* 1587.pantam „*Tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsolīto, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otram zaudējumus.*” Minētais *Civillikuma* pants ietver tiesību principu „*Līgumi ir jāpilda*” un līdz ar to uzliek līdzējiem par pienākumu izpildīt apsolīto. Attiecīgā *Civillikuma* panta skaidrojums ietver: „*Slēdzot līgumu, katra puse uzņemas zināmu risku, ka nespēs līgumu izpildīt kādu neparedzētu apstākļu dēļ. Likums par apstākli kas atbrīvo no atbildības par līguma nepildīšanu, atzīst nepārvaramu varu (force majeure, vis maior). Pusēm ir iespēja līgumā noteikt citus apstākļus, kuriem iestājoties līgums nav jāpilda*” (*Latvijas Republikas Civillikuma komentāri, Saistību tiesības (1401.-2400.p.)*, otrais izdevums; *Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā, izdevniecība „Mans īpašums”*, Rīga, 2000, ISBN 9984-574-12-1; 118.lpp.). Papildus *PTAC* atzīmē *Civillikuma* 1594.pantu, kas nosaka, ka „*Atbildības pienākums pastāv, kaut arī līgumā par to nekas nebūtu tieši noteikts*”. No augstāk minētā izriet, ka *Komersants* gadījumos, kad patērētājiem netiek piegādāti vai nodrošināti *Līgumā* minētie komunālie pakalpojumi šo pakalpojumu sniedzēju, citu līdzīpašnieku vainas vai citu līdzīpašnieku parādu dēļ par komunālajiem pakalpojumiem, ir tiesīgs vērsties pret vainojamo personu ar prasību par zaudējumu atlīdzību. Tādejādi *Līguma* 4.4.punkta atzīšana par netaisnīgu līguma noteikumu nav uzskatāma par netaisnīgu rīcību pret *Komersantu*.

[4] *Līguma 6.2.7.punkts nosaka: „Pārvaldniekam ir tiesības visu līdzīpašnieku vārdā veikt dzīvokļa īpašumu pārplānošanas projektu saskaņošanu un atļauju.”*

*PTAL 6.panta otrā daļa nosaka, ka „Līguma noteikumi formulējami vienkāršā un saprotamā valodā.” Savukārt PTAL 6.panta 2.<sup>1</sup> daļa nosaka: „Neskaidri un neprecīzi rakstveida līguma noteikumi tiek tulkoti par labu patērētājam”.*

Ņemot vērā, ka *PTAC* radās neskaidrības par šī *Līguma* punkta mērķi un nolūku, *PTAC Skaidrojuma pieprasījumā* pieprasīja *Sabiedrībai* sniegt paskaidrojumu.

*PTAC* ņem vērā *Komersanta Paskaidrojumā* norādīto: „*Līguma 6.2.7.punktā* ir ieviesusies gramatiska kļūda un tas nav pabeigts. Minētajam punktam vajadzēja būt formulētam sekojoši - „*Pārvaldniekam ir tiesības visu līdzīpašnieku vārdā veikt dzīvokļa īpašumu pārplānošanas projektu saskaņošanu un pārbūves atļauju izsniegšanu vai saņemšanu, kas nepieciešami īpašuma kopējai pārvaldīšanai, uzturēšanai un saglabāšanai.*” *Paskaidrojumā* norādīts, ka punkta mērķis ir nodrošināt, lai dažādu neparedzētu avāriju vai līdzīgu situāciju gadījumā *Komersantam* būtu iespējams operatīvi nodrošināt visu īpašumu ar komunālajiem un citiem pakalpojumiem, veicot galējas nepieciešamības gadījumā arī atsevišķu dzīvokļa īpašumu pārplānošanai un pārbūvei nepieciešamās darbības.

[5] *Līguma 8.5.punkts* nosaka: „*Jebkurš strīds, domstarpība vai prasība, kas izriet no lietošanas noteikumiem, pārvaldīšanas līguma, kas skar to vai tā pārkāpšanu, izbeigšanu vai spēkā neesamību tiks galīgi izšķirts pēc prasītāja izvēles Latvijas Republikas tiesu iestādēs vai Rīgas neatkarīgajā šķīrējtiesā, saskaņā ar šīs šķīrējtiesas reglamentu viena šķīrējtiesneša sastāvā, rakstveida procesā un ar nosacījumu, ka gadījumā, ja atbildētājs neiesniedz atsaukmi uz prasību, uzskatāms, ka tas atzīst prasību.*”

*Pielikuma Nr.1. 7.4.punkts* nosaka: „*Jebkurš strīds, domstarpība vai prasība, kas izriet no lietošanas noteikumiem, pārvaldīšanas līguma, kas skar to vai tā pārkāpšanu, izbeigšanu vai spēkā neesamību tiks galīgi izšķirts pēc prasītāja izvēles Latvijas Republikas tiesu iestādēs vai Rīgas neatkarīgajā šķīrējtiesā, saskaņā ar šīs šķīrējtiesas reglamentu viena šķīrējtiesneša sastāvā, rakstveida procesā un ar nosacījumu, ka gadījumā, ja atbildētājs neiesniedz atsaukmi uz prasību, uzskatāms, ka tas atzīst prasību.*”

*PTAC* konstatē, ka *Līguma 8.5.punkts* un *Pielikuma Nr.1. 7.4.punkts* satur šķīrējtiesas klauzulu. Saskaņā ar *PTAL 6.panta trešās daļas 7.punkta* noteikumiem par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas „izslēdz vai kavē patērētāja tiesības vērsties patērētāju tiesību aizsardzības iestādēs vai tiesā, paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā”.

*PTAC* ņem vērā *Paskaidrojuma 4.punktā* norādīto par *Līguma 8.5.punkta* un *Pielikuma Nr.1. 7.4.punkta* atbilstību *PTAL* un norāda, ka gadījumā, ja strīda izšķiršana ir paredzēta tikai šķīrējtiesā, **tai skaitā šķīrējtiesā vai tiesā pēc prasītāja izvēles, tiek ierobežotas patērētāja tiesības vērsties tiesā.** *PTAC*

atzīmē, ka vēršanās šķīrējtiesā pēc prasītāja izvēles tāpat kā strīdu izskatīšana tikai šķīrējtiesā ierobežo patērētāja tiesības gadījumā, ja prasītājs būs *Komersants*. *PTAC* norāda, ka, *Komersantam*, iesniedzot prasījuma pieteikumu šķīrējtiesā, *Patērētājam* pēc būtības tiek liegta iespēja savas likumīgās tiesības aizsargāt tiesā, tādējādi pārkāpjot *PTAL* 6.panta trešās daļas 1. un 7.punkta noteikumus (kontekstā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punkta noteikumiem).

*PTAC* vērš uzmanību uz Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta spriedumu, kurā atzīts, ka šķīrējtiesas klauzula ar patērētāju noslēgtā līgumā uzskatāma par netaisnīgu līguma noteikumu, ja konkrētais līguma noteikums atbilst *PTAL* 6.pantā noteiktajām netaisnīga līguma noteikuma pazīmēm (skat., Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedumu lietā Nr.C30519003 (SKA-59)). Ņemot vērā augstāk minēto, *PTAC* norāda, ka *Līguma* 8.5.punkts un *Pielikuma Nr.1*. 7.4.punkts ir atzīstami par netaisnīgiem līguma noteikumiem.

Papildus *PTAC* norāda, ka Latvijas tiesību zinātņu profesors Kalvis Torgāns saistībā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punktu ir norādījis, ka: „*ļaujot bez ceremonijām patērētājam uzspiest vienu šķīrējtiesnesi un ar to viņam atņemot iespēju uz lietas izskatīšanu tiesā, tiek pārkāpts Patērētāju tiesību aizsardzības likums*” (K.Torgāns. *Šķīrējtiesas Latvijā: vajadzīgas radikālas pārmaiņas*. Jurista Vārds, 11.01.2005.). K.Torgāns skaidro, ka šķīrējtiesas process galvenokārt ir domāts strīdu izskatīšanai starp komersantiem, kas noteikts arī UNCITRAL noteikumos (United Nation Commission On International Trade Rule, Arbitration rules, General Assembly Resolution 31/98), kas pārņemti daudzu Latvijas šķīrējtiesu reglamentos.

[6] *Līguma* 10.3.punkts nosaka: „*Šis līgums ir saistošs visiem pušu tiesību un saistību pārņēmējiem, kā arī līdzīpašniekam piederošā dzīvokļa īpašuma jaunajam ieguvējam.*”

*PTAC* norāda, ka *Civillikums* paredz dažādus īpašuma tiesību aprobežojumu un apgrūtinājumu veidus, tajā skaitā, īpašuma atsavināšanas aprobežojumus. Tomēr par īpašuma aprobežojumu nevar noteikt saistību uzlikšanu trešajām personām. No *Civillikuma* 1519.panta izriet, ka divas puses ar savstarpēju vienošanos nevar uzlikt pienākumus trešajām personām. Tādējādi starp *Komersantu* un *Patērētāju* noslēgtais *Līgums* nevar paredzēt nākamajam *Patērētāja* nekustamā īpašuma ieguvējam atbildību par saistībām, kas izriet no *Līguma*.

*PTAC* atzīmē, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta pirmās daļas noteikumiem pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem. Tādējādi *Līguma* 10.3.punkts daļā: „*kā arī līdzīpašniekam piederošā dzīvokļa īpašuma jaunajam ieguvējam*”, *PTAC* ieskatā nostāda *Patērētāju* savu interešu aizsardzībai neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām un līdz ar to saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu (kontekstā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu) ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.



*PTAC* ņem vērā *Paskaidrojuma* 5.punktā norādīto par *Līguma* 10.3.punkta atbilstību *PTAL*, kur skaidrots, ka ar *Līguma* 10.3.punktu nav uzlikti pienākumi trešajai personai, bet gan ir uzlikts pienākums līdzīpašniekam, pārdodot dzīvokli, nodot no *Līguma* izrietošās tiesības un pienākumus ieguvējam.

[7] *Pielikuma Nr.1.* 6.1.punkts nosaka: „*Īpašuma līdzīpašnieku kopsapulce var notikt pēc pārvaldnieka vai līdzīpašnieku iniciatīvas. Līdzīpašnieku kopsapulce var izlemt jautājumus, kas ir saistīti ar īpašumu, īpašuma uzlabojumiem, remontiem, speciālo vietu iekārtošanu utt. Ja šie jautājumi atrodas pārvaldnieka kompetencē, tad līdzīpašnieku kopsapulces lēmumiem ir rekomendācijas raksturs.*”

*Pielikuma Nr.1.* 6.3.punkts nosaka: „*Tiesības pieprasīt līdzīpašnieku kopsapulces sasaukšanu ir līdzīpašnieku grupai, kuras sastāvā ir līdzīpašnieki, kuriem pieder 60% no visām īpašuma domājamām daļām. Pieprasot līdzīpašnieku kopsapulces sasaukšanu, līdzīpašnieku grupa rakstiski paziņo pārvaldniekam jautājumus, kas ir paredzēti līdzīpašnieku kopsapulces apspriešanai.*”

*Pielikuma Nr.1.* 6.6.punkts nosaka: „*Atkārtota līdzīpašnieku kopsapulce, kas tiek sasaukta pēc pārvaldnieka iniciatīvas ir tiesīga un var pieņemt lēmumus neatkarīgi no klātesošo skaita.*”

*Likuma Par dzīvokļa īpašumu* 27<sup>1</sup>.panta pirmā daļa nosaka: „*Par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu lemj tikai daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce (turpmāk - dzīvokļu īpašnieku kopsapulce).*” Vienlaikus *PTAC* atzīmē augstāk minētā likuma 27.<sup>2</sup>pantu, kurā noteiktas daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulces tiesības.

Ņemot vērā augstāk minēto, *PTAC* norāda, ka *Pielikuma Nr.1.* 6.1.punkts daļā: „*Ja šie jautājumi atrodas pārvaldnieka kompetencē, tad līdzīpašnieku kopsapulces lēmumiem ir rekomendācijas raksturs*”, *Pielikuma Nr.1.* 6.3.punkts un *Pielikuma Nr.1.* 6.6.punkts ir pretrunā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 4.punktu, kas nosaka: „*Līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie noteic, ka patērētājs atsakās no savām likumīgajām tiesībām.*” Līdz ar to saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu *Pielikuma Nr.1.* 6.1.punkts minētajā daļā, *Pielikuma Nr.1.* 6.3.punkts un *Pielikuma Nr.1.* 6.6.punkts ir uzskatāmi par netaisnīgiem līguma noteikumiem un nav piemērojami ar patērētājiem noslēgtajos līgumos.

*PTAC* ņem vērā *Paskaidrojumā* norādīto: „*Līguma punkti, kas aprobežo dzīvokļu īpašnieku kopsapulces kompetenci atbilstoši likuma „Par dzīvokļa īpašumu” normām, nav spēkā, jo tie ir pretrunā ar likumu.(.) Komersants apņemas novērst tos pārkāpumus Līgumā un tā pielikumos, kas saistīti ar dzīvokļa īpašnieku kopsapulces kompetences ierobežojumiem pretēji likuma „Par dzīvokļa īpašumu” normām.*”

Vienlaikus *PTAC* atzīmē, ka no *Komersanta* nav saņēmis pārstrādāto līguma projektu, no kura būtu izslēgti *Līguma* punkti, kas aprobežo dzīvokļu

īpašnieku kopsapulces kompetenci atbilstoši likuma „*Par dzīvokļa īpašumu*” normām.

[8] *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta astotās daļas noteikumiem, ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja un patērētāja noslēgtajā līgumā ietvertie netaisnīgie noteikumi nav spēkā no līguma noslēgšanas brīža, bet līgums paliek spēkā, ja tas var pastāvēt arī turpmāk, kad izslēgti netaisnīgie noteikumi.

[9] Attiecībā uz strīdu par *Automašīnai* nodarītajiem bojājumiem *PTAC* atzīmē, ka atbilstoši *Līguma* 3.1.punktam, kurā definēti komunālie maksājumi, *Līgums* ietver arī *Komersanta* sniegto komunālo pakalpojumu – „*Teritorijas apsardze*.” Līdz ar to no *Līguma* izriet savstarpējās līgumiskās attiecības starp *Patērētāju* un *Komersantu* par apsardzes pakalpojumu nodrošināšanu un saņemšanu. Tādejādi, ņemot vērā *Civillikuma* noteikumus par vispārējo atbildības pienākumu, *PTAL* 27.panta pirmo daļu un 32.pantu, ievērojot augstāk minēto, secināms, ka gadījumā, ja *Komersants* atbilstoši *Līgumam* nenodrošina apsardzes pakalpojumus, *Patērētājam* ir tiesības prasīt zaudējumu atlīdzību no *Komersanta* par attiecīgajā apsardzes teritorijā *Automašīnai* nodarītajiem bojājumiem. Savukārt *Komersantam* atbilstoši *PTAL* 33.panta otrajai daļai ir regresa prasījuma tiesības pret personu, no kuras saņemts pakalpojums par apsardzes nodrošināšanu. Vienlaikus *PTAC* norāda, ka lietā trūkst pierādījumu tam, ka *Automašīnas* bojāšanas fakts ir noticis stāvvietā, kurā saskaņā ar *Līgumu* *Komersants* nodrošina apsardzes pakalpojumus.

Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 55.panta 1.punktu, 76.panta otro daļu, *Valsts pārvaldes iekārtas likuma* 10.panta pirmo daļu, *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 1.panta 2., 3., 4. punktu, 3.panta 2.punktu, 5.panta pirmo daļu, 5.panta otrās daļas 4. un 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, trešās daļas 1. un 7.punktu, 6.panta ceturto, piekto, sesto, septīto un astoto daļu, 27.panta pirmo daļu, 32.pantu, likuma *Par dzīvokļa īpašumu* 27<sup>1</sup>.panta pirmo daļu un 27<sup>2</sup>.pantu, *Civillikuma* 1519., 1587. un 1594.pantu, pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtais daļas 4. un 6.punktu, atbilstoši šajā administratīvajā aktā norādītajam, **uzdod Komersantam:**

### 1. pārtraukt pildīt ar *Patērētāju* noslēgtajā *Līgumā*:

- 1.1. *Līguma* 4.4.punktu;
- 1.2. *Līguma* 8.5.punktu;
- 1.3. *Līguma* 10.3.punktu daļā: „kā arī līdzīpašniekam piederošā dzīvokļa īpašuma jaunajam ieguvējam”;
- 1.4. *Pielikuma Nr.1.* 7.4.punktu.

2. pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos identiska satura līguma noteikumus, kurus patērētājs un *Komersants* nav savstarpēji apsprieduši, kā:

- 2.1. *Līguma* 4.4.punkts;
- 2.2. *Līguma* 8.5.punkts;
- 2.3. *Līguma* 10.3.punkts daļā: „*kā arī līdzīpašniekam piederošā dzīvokļa īpašuma jaunajam ieguvējam*”;
- 2.4. *Pielikuma Nr.1.* 7.4.punkts.

**3. mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās brīža grozīt patērētājiem piedāvātajos līgumu projektos šāda satura līguma noteikumus kā:**

- 3.1. *Līguma* 4.4.punkts;
- 3.2. *Līguma* 8.5.punkts;
- 3.3. *Līguma* 10.3.punkts daļā: „*kā arī līdzīpašniekam piederošā dzīvokļa īpašuma jaunajam ieguvējam*”;
- 3.4. *Pielikuma Nr.1.* 6.1.punkts daļā: „*Ja šie jautājumi atrodas pārvaldnieka kompetencē, tad līdzīpašnieku kopsapulces lēmumiem ir rekomendācijas raksturs*”;
- 3.5. *Pielikuma Nr.1.* 6.3.punkts;
- 3.6. *Pielikuma Nr.1.* 6.6.punkts;
- 3.7. *Pielikuma Nr.1.* 7.4.punkts.

**4. sniegt informāciju *PTAC*** par administratīvā akta nolemjošās daļas 1., 2. un 3.punktā noteikto tiesisko pienākumu izpildi mēneša laikā no administratīvā akta paziņošanas brīža adresātam, atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem (t.sk., iesniedzot pārstrādātu līguma projektu).

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

Direktora vietā  
direktora vietniece

(paraksts)

B. Liepiņa

(zīmogs)

(...)

IZRAKSTS PAREIZS