Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

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

Kooperatīvajai sabiedrībai
"Ķengarags V"
Reģ. Nr. 40203211208
kooperativs@epasts.eu

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

Datums skatāms laika zīmogā. Nr. 10-pk

Patērētāju tiesību aizsardzības centrs (turpmāk – PTAC), pamatojoties uz Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma (turpmāk – NKAL) 15. panta pirmās daļas 1. punktu un ņemot vērā saņemtās patērētāju sūdzības, veica kooperatīvās sabiedrības "Ķengarags V" (turpmāk – Sabiedrība) īstenotās komercprakses izvērtēšanu. Konkrēto komercpraksi Sabiedrība īsteno no 2020. gada sākuma līdz pat šim brīdim, piedāvājot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem noslēgt vienošanos par zemes nomas maksas samaksu, aicinot izpirkt zemes domājamo daļu zem ēkas un dot rīkojumu mājas pārvaldniekam par tā rīcībā esošo zemes nomas maksas uzkrājumu pārskaitīšanu Sabiedrībai, kā arī turpinot starp Sabiedrību un dzīvokļu īpašniekiem noslēgto vienošanos izpildi. Ņemot vērā PTAC rīcībā esošo informāciju, PTAC

konstatēja:

[1] No lietas apstākļiem un patērētāju sūdzībās minētā izriet, ka 2020. gada sākumā vairāki patērētāji saņēma Sabiedrības un AS "Pilsētas zemes dienests" kā zemes īpašnieka kopīgi adresētus Paziņojumus par vienošanās par zemes nomas maksas samaksu slēgšanu (turpmāk – Paziņojums). Paziņojumam klāt tika pievienots dokuments "Par samaksāto zemes nomas maksas uzkrājumiem 2019. gadam" (turpmāk – Vēstule par rīkojumu), SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" adresēts Rīkojums par zemes nomas maksas uzkrājuma pārskaitīšanu Sabiedrībai (turpmāk – Rīkojums) un vienošanās par zemes nomas maksas samaksu (turpmāk – Vienošanās). Identisku komercpraksi AS "Pilsētas zemes dienests" ir īstenojos kopā ar dažādām kooperatīvajām sabiedrībām. Proti, ne tikai Sabiedrību, bet arī KS "Centrs V", KS "Vaidavas V", KS "Purvciems V", KS "Pārdaugava V".

[1.1] Paziņojumā sniegts skaidrojums un izteikti dažāda veida aicinājumi, tai skaitā, Paziņojumā norādīts turpmāk minētais:

1. AS "Pilsētas zemes dienests" kā zemes īpašnieks ir nodevis savas tiesības un pienākumu iznomāt zemi Sabiedrībai.

2. Saeimā iesniegtā un pirmajā lasījumā izskatītā likumprojekta nr. 155/Lp13 "Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājas izbeigšanas likums" dokumenti liecina, ka zemes kadastrālā vērtība, visticamāk, pieaugs par aptuveni 40 %.
3. Tiek piedāvāts noslēgt individuālu vienošanos par zemes nomas maksas samaksu, vienojoties par zemes nomas maksas būtiskajām sastāvdaļām, sākot no 2020. gada 1. janvāra.
4. Tiek aicināts apsvērt iespēju par individuālu ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes nekustamā īpašuma izpirkšanu proporcionāli dzīvokļa īpašuma domājamajai daļai no ēkas.
5. Paziņojums sastādīts, piemēram, 2020. gada 27. janvārī (PTAC piebilde – šeit un turpmāk minētie Sabiedrības dokumentu datumi atšķiras atkarībā no adresāta, taču datumu laika attiecībās ir ievērota vienveidība). Patērētājam lēmums par Vienošanās noslēgšanu jāpieņem līdz 2020. gada 17. februārim, tādejādi vidēji nedaudz vairāk kā 2 nedēļu laikā.
6. Pēc iepriekš minētā termiņa (piemēram, 2020. gada 17. februāra) AS "Pilsētas zemes dienests" un/vai Sabiedrība vērsīsies tiesā pret dzīvokļu īpašniekiem, kuriem uz šo datumu nebūs noslēgtas pakalpojumu vienošanās, papildus par konkrētās personas saistību neizpildi tiks informēti pārējie dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki.

[1.2] Vēstulē par rīkojumu sniegts skaidrojums un izteikts lūgums, kā arī apliecinājums, tai skaitā, Vēstulē par rīkojumu norādīts turpmāk minētais:

1. Sniegts Sabiedrības skaidrojums par Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14. panta 4.^{2} daļas tiesisko izpratni, uzsverot, ka samaksa savam pilnvarniekam (tas ir, dzīvojamās mājas pārvaldniekam) nav samaksa pakalpojuma sniedzējam.
2. Apgalvots, ka, visticamāk, Sabiedrības ieskatā, dzīvokļu īpašnieku samaksātā nauda SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", kura tika pārskaitīta uz bankrotējušās AS "PNB Bankas" kontu, ir daļēji vai pilnībā zaudēta.
3. Lai samazinātu varbūtību, ka dzīvokļu īpašnieki būs spiesti atkārtoti veikt zemes nomas maksājumus par 2019. gadu, Sabiedrība lūdz dzīvokļu īpašniekus aizpildīt, parakstīt un nosūtīt Rīkojumu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par zemes nomas maksas veikto uzkrājumu par 2019. gadu nodošanu pakalpojuma sniedzējam, tas ir, AS "Pilsētas zemes dienests" pārstāvei Sabiedrībai.
4. Sniegts apliecinājums, ka šāds SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" maksājums tiks pieņemts kā dzīvokļu īpašnieku personīgais maksājums.

[1.3] Rīkojumā formulēts uzdevums SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pārskaitīt Sabiedrībai konkrētā dzīvokļu īpašnieka zemes nomas maksas uzkrājumu par 2019. gadu.

[1.4] Vienošanās saturs pēc formas ir standartveida līguma projekts, kurā iekļauti AS "Pilsētas zemes dienests" un Sabiedrības vienpusēji izstrādāti noteikumi, tai skaitā:

1. Vienošanās iekļauts datums – atkarībā no adresēta, piemēram, 2020. gada 27. janvāris.
2. Norādīta konkrēta zemes nomas maksa.
3. Vienošanās ietvaros laika posmā no 2020. gada 1. janvāra samaksātie zemes nomas maksas maksājumi par pēdējiem 36 mēnešiem tiks ieskaitīti izpirkuma maksā, ja dzīvokļa īpašnieks vai mājas kopīpašnieku kopība izpirks no zemes īpašnieka zemi par cenu, kas nav mazāka par vienošanās sastādīšanas gadā noteikto kadastrālo vērtību.
4. Vienošanās vienpusējas laušanas informēšanas termiņš – 6 mēneši.

5. Vienošanās izbeidzas, tai skaitā, ar dzīvokļa īpašnieka īpašuma tiesību uz dzīvokli vai tā daļu izbeigšanās dienu.
6. Pirmā ceturkšņa nomas maksas maksājuma daļa ir jāveic, piemēram, līdz 2020. gada 17. februārim.
7. Vienošanās stājas spēkā, ja dzīvokļa īpašnieks to paraksta un nogādā iznomātājam līdz tā noteiktam datumam (piemēram, 2020. gada 17. februārim) vai arī dzīvokļa īpašnieks ir veicis pirmo zemes nomas maksas maksājumu saskaņā ar vienošanos noteikto.
8. Puses vienojas, ka Vienošanās ir distances līgums, kas stājas spēkā, dzīvokļa īpašniekam veicot pirmo maksājumu saskaņā ar vienošanās noteikto.
9. Vienošanās noslēgumā dzīvokļa īpašniekam ir iespēja uzrakstīt datumu, kad viņš ir parakstījis Vienošanos.

[2] Administratīvās lietas ietvaros PTAC vairākkārt pieprasīja Sabiedrībai sniegt informāciju par īstenoto komercpraksi, nodrošināja iespēju iepazīties ar lietas materiāliem, skaidroja lietas būtību un argumentēti informēja par patērētāju kā iespējama pārkāpuma ziņotāju datu aizsardzību, taču Sabiedrības atbildi pēc būtības nesaņēma.

[3] Konstatējot pazīmes, kuras norāda uz Sabiedrības īstenotu negodīgu komercpraksi, PTAC 2020. gada 25. septembrī nosūtīja Sabiedrībai uz tās juridisko adresi Skolas ielā 38-24, Rīgā vēstuli nr. 3.1.-1/9201/L-127 (turpmāk – Vēstule), kurā informēja par Sabiedrības īstenotās komercprakses neatbilstību normatīvo aktu prasībām, kā arī to, ka PTAC ieskatā konstatēto pārkāpumu novēršanai būtu lietderīgi īstenot NKAL 15. panta astotajā daļā noteiktās PTAC tiesības. Proti, pieņemt vienu vai vairākus lēmumus, lai novērstu un mazinātu Sabiedrības īstenotās negodīgās komercprakses sekas, izbeigtu negodīgas komercprakses īstenošanu un turpmāk atturētu no negodīgas komercprakses īstenošanas nākotnē. Vienlaikus PTAC informēja Sabiedrību par tās tiesībām izteikt viedokli un argumentus administratīvajā lietā līdz 2020. gada 12. oktobrim.

[4] 2020. gada 12. oktobrī PTAC saņēma lietā pēdējo Sabiedrības vēstuli, tas ir, 2020. gada 12. oktobra atbildi nr. 424957, kurā cita starpā norādīts sekojošais. Proti, "*Sabiedrība norāda, ka tā izsūta neskaitāmus paziņojumus simtiem tūkstošu adresātu, secīgi Sabiedrība nevar komentēt un sniegt skaidrojumu par Sabiedrības it kā nosūtītajām vēstulēm, kas Sabiedrībai nav uzrādītas vai citādi identificētas vai padarītas identificējamas. PTAC ir nodrošinājis iespēju Sabiedrībai iepazīties ar administratīvās lietas materiāliem klātienē, tomēr šajos materiālos nebija atrodamas ne tikai Sabiedrības it kā nosūtītās vēstules, bet arī tās sūdzības, uz kā pamata PTAC pēc savas iniciatīvas esot ierosinājis administratīvo procesu. Sabiedrība paskaidro, vairāk kā 100 tūkstošiem tās adresātu ir piedāvāts noslēgt pirkuma līgumus par zemes gabalu iegādi uz Marsa, 32 tūkstošus aicinājusi iemainīt dzimtas nekustamos īpašumus pret stikla krellēm, bet neskaitāmiem indivīdiem piedāvājusi arī iegādāties zemi, ūdeni un gaisu. Secīgi Sabiedrībai nav iespējams pārliecināties par to vai minētās vēstules ir bijušas individuāla satura, vai arī vispārēja satura, un vai vispār ir bijušas. Secīgi Sabiedrība nevar gūt pārliecību par minētā administratīvā procesa pamatotību un tiesiskumu. Rezumējot iepriekš minēto – Sabiedrībai vispār nav skaidrs par ko minētais process ir*". Vienlaikus Sabiedrība norāda, ka PTAC rīcība, ierosinot administratīvo lietu, ir nelikumīga, PTAC darbinieki un direktore ir nekompetenta, tādejādi Sabiedrība izsaka aicinājumu direktorei atkāpties no amata labprātīgi.

Izvērtējot administratīvās lietas materiālus, PTAC

secina:

[5] Sabiedrības rīcība, piedāvājot daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem noslēgt vienošanos par zemes nomas maksas samaksu, aicinot izpirkt zemes domājamo daļu zem ēkas un dot rīkojumu mājas pārvaldniekam par tā rīcībā esošo zemes nomas maksas uzkrājumu pārskaitīšanu Sabiedrībai, kā arī noslēgto vienošanos izpildes pieprasīšana, ir uzskatāma par komercpraksi NKAL 1. panta pirmās daļas 2. punkta izpratnē, bet Sabiedrība saskaņā ar NKAL 1. panta pirmās daļas 1. punktu ir atzīstama par minētās komercprakses īstenotāju.

NKAL 4. panta pirmajā daļā noteikts, ka negodīga komercprakse ir aizliegta, un NKAL 4. panta otrajā daļā ir nostiprinātas negodīgas komercprakses pazīmes. Savukārt minētā likuma II, III un IV nodaļa paredz regulējumu attiecībā uz profesionālajai rūpībai neatbilstošu, maldinošu un agresīvu komercpraksi, kā arī patērētāja ekonomiskās rīcības negatīvu ietekmēšanu.

Konkrētā Sabiedrības īstenotā komercprakse ir vērtējama 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 un Eiropas Savienības tiesas praksē norādītos vidusmēra patērētāja kritērijus – patērētājs, kurš ir vidēji informēts, saprātīgi uzmanīgs, vērīgs, apdomīgs un piesardzīgs (skatīt, 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). No NKAL normām izriet, ka, vērtējot komercprakses atbilstību normatīvo aktu prasībām, nav obligāts nosacījums, ka patērētājam līgums ir jānoslēdz, pietiek, ja komercprakses ietekmē patērētājs pieņem lēmumu par pakalpojuma izmantošanu vai atturēties no šādas rīcības, jo tikai pēc konkrēta lēmuma pieņemšanas patērētājs rīkojas (piemēram, izpērk zemes domājamo daļu, samaksā prasīto zemes nomas maksu, noslēdz vienošanos) un konkrētā patērētāja rīcība jau ir atzīstama par komercprakses sekām, kuras ietvaros var tikt ietekmēta arī patērētāja ekonomiskā rīcība.

Atbilstoši Eiropas Savienības tiesību sistēmā, tai skaitā 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 pieredzējušo līguma pusi (skatīt, piemēram, 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). Līdz ar to Sabiedrībai kā profesionālam tirgus dalībniekam, organizējot savu komercdarbību, tai skaitā īstenojot tiesiskās attiecības ar patērētājiem, ir pienākums nodrošināt atbilstošu normatīvo aktu prasību ievērošanu. Ja minētais netiek ievērots un tā rezultātā, negatīvi ietekmējot patērētāju ekonomisko rīcību, tiek vai var tikt aizskartas patērētāju tiesiskās intereses, ir konstatējamas NKAL 4. panta otrajā daļā minētās negodīgās komercprakses pazīmes un pārkāpts NKAL 4. panta pirmajā daļa noteiktais negodīgas komercprakses īstenošanas aizliegums.

Izvērtējot lietas faktiskos un tiesiskos apstākļus, PTAC secina turpmāk minēto.

[5.1] Paziņojumā nav sniegta pilnīga informācija, uz kāda pamata AS "Pilsētas zemes dienests" kā zemes īpašnieks ir nodevis savas tiesības un pienākumu iznomāt zemi Sabiedrībai. Patērētājam nav faktiskas iespējas pārbaudīt un pārliecināties par minētās informācijas patiesumu un juridisko spēku, kā arī tās satura apjomu. Vienlaikus patērētājiem nav dots saprātīgs un pietiekams laiks rīkoties, lai šo informāciju iegūtu pēc savas iniciatīvas (skatīt šī lēmuma [5.2] sadaļu). Papildus PTAC ņem vērā, ka, neskatoties uz konkrētu PTAC pieprasījumu, Sabiedrība minēto informāciju un paskaidrojumus nav sniegusi.

Nav sniegta pilnīga informācija, tai skaitā Paziņojumā nav uzrādīts konkrēts avots, kas apliecina Sabiedrības apgalvojumu, ka Saeimā iesniegtā un pirmajā lasījumā izskatītā

likumprojekta nr. 155/Lp13 "Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājas izbeigšanas likums" dokumenti liecina, ka zemes kadastrālā vērtība, visticamāk, pieaugs par aptuveni 40 %. Iepazīstoties ar minētā likumprojekta dokumentiem, PTAC neatrod informāciju, kas apliecinātu Sabiedrības apgalvojuma patiesumu. Par minēto Sabiedrība nav sniegusi paskaidrojumus un pierādījumus arī pēc PTAC pieprasījuma. Līdz ar to PTAC vērtē šādu apgalvojumu kā nepatiesu un maldinošu.

Paziņojumā Sabiedrība piedāvā noslēgt vienošanos par zemes nomas maksas samaksu, vienojoties par zemes nomas maksas būtiskajām sastāvdaļām, sākot no 2020. gada 1. janvāra. Šī Vienošanās ietver arī papildus "akcijas" noteikumu – Vienošanās ietvaros laika posmā no 2020. gada 1. janvāra samaksātie zemes nomas maksas maksājumi par pēdējiem 36 mēnešiem tiks ieskaitīti izpirkuma maksā, ja dzīvokļa īpašnieks vai mājas kopīpašnieku kopība izpirks no zemes īpašnieka zemi par cenu, kas nav mazāka par vienošanās sastādīšanas gadā noteikto kadastrālo vērtību. Līdz ar to Sabiedrības Paziņojumā apgalvotais, ka zemes kadastrālā vērtība, visticamāk, pieaugs par aptuveni 40 %, ir būtisks pamudinājums patērētājam piekrist noslēgt Vienošanos. Tādejādi secināms, ka patērētāja ekonomiskā rīcība ir tikusi ietekmēta, īpaši, attiecībā uz tiem patērētājiem, kas šī apgalvojuma mudināti, ir noslēguši attiecīgas vienošanās ar Sabiedrību.

Paziņojumā tiek aicināts apsvērt iespēju par ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes nekustamā īpašuma izpirkšanu proporcionāli dzīvokļa īpašuma domājamajai daļai no ēkas. Taču netiek sniegta papildu informācija, kādas juridiskās sekas var būt šāda veida sadrumstalotai zemes domājamo daļu izpirkšanai. Piemēram, to, ka, lai šobrīd izbeigtu dalīto īpašumu, visiem dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekam ir jāvienojas par dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala domājamo daļu izpirkšanu. Ja kaut viena no iesaistītajām pusēm nepiekrīt darījuma noslēgšanai, iecerētais mērķis nav sasniedzams, jo saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 17. panta piektās daļas noteikumiem, lai pieņemtu lēmumu par kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu (palielināšanu, samazināšanu), nepieciešams, lai "par" nobalso visi dzīvokļu īpašnieki. Ja zemesgabala domājamās daļas izpirkt nepiekrīt pilnīgi visi attiecīgās mājas dzīvokļu īpašnieki, dalītais īpašums ne vien netiks izbeigts, bet kopīpašuma tiesiskās attiecības tiks būtiski sarežģītas. Šādā situācijā par zemesgabala kopīpašniekiem kļūs sākotnējais zemes īpašnieks un zemes domājamo daļu pirkuma līgumu noslēgušie dzīvokļu īpašnieki, savukārt tie dzīvokļu īpašnieki, kuri līgumu nenoslēgs, kļūs par nomniekiem attiecībā uz katru personu, kurai attiecīgajā brīdī piederēs zemesgabala domājamās daļas. Tāpat tiks apgrūtināta zemes piespiedu nomas līgumu slēgšana, jo iznomātājs vairs nebūs viena persona, bet daudzas, un visiem zemes kopīpašniekiem līguma slēgšanā būs jārīkojas kopīgi.

Tādejādi PTAC secina, ka šī lēmuma [5.1] sadaļā konstatētā Sabiedrības rīcība, izsūtot patērētājiem norādītā satura Paziņojumus, atbilst negodīgas komercprakses pazīmēm saskaņā ar NKAL 4. panta otrās daļas 1. un 2. punktu, 6. pantu, 7. pantu un 9. panta pirmās daļas 1. punktu, 10. panta pirmo daļu. Proti, Sabiedrība ir rīkojusies pretēji profesionālās rūpības prasībām un ar savu rīcību ir maldinājusi patērētājus, tai skaitā noklusējusi patērētājiem būtisku informāciju.

[5.2] Patērētājam lēmums par Vienošanās noslēgšanu jāpieņem vidēji nedaudz vairāk kā 2 nedēļu laikā. Vienlaikus Paziņojumā norādīts, ka pēc Sabiedrības noteiktā termiņa iestāšanās Sabiedrība vērsīsies tiesā pret dzīvokļu īpašniekiem, kuriem uz šo datumu nebūs noslēgtas pakalpojumu vienošanās, papildus par konkrētās personas saistību neizpildi tiks informēti pārējie dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki. PTAC secina, ka Vienošanās saturs ir juridiski sarežģīts, neskaidrs, līdz ar to patērētājiem bija nepieciešams daudz ilgāks laiks, lai pieņemtu informētu un pārdomātu lēmumu. Minēto arī apliecina PTAC saņemtā SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 2020. gada 21. maija vēstule Nr. 1-2e/24766, kurā uzsvērts, ka nosūtītajos paziņojumos par individuālo vienošanos par zemes nomas maksas samaksu Sabiedrības noteiktais termiņš vienošanās parakstīšanai ir pārāk īss, lai dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki

varētu pilnvērtīgi izvērtēt piedāvājumu, un objektīvi rada šķēršļus dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem likumā noteiktajā kārtībā pieņemt atbilstošus kopības lēmumus. Sabiedrības norāde ar draudiem, ka pēc konkrēta termiņa iestāšanās tā nekavējoties vērsties tiesā pret patērētājiem, kuri nebūs noslēguši Vienošanos un izpildījuši savas saistības, un papildus par konkrētās personas saistību neizpildi tiks informēti pārējie dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki, būtiski ietekmēja vai varēja ietekmēt patērētāju lēmumu par darījumu, liekot viņam lēmumu pieņemt steidzami, nepārdomātu un bez iespējas iegūt papildus informāciju vai skaidrojumu par tā juridisko saturu. Līdz ar to šīs lēmuma [5.2] sadaļā minētajā Sabiedrības rīcībā ir konstatējamas NKAL 4. panta otrās daļas 1. un 3. punktā, 6. pantā, 7. pantā un 12. panta pirmajā, otrajā un trešās daļas 1., 2., 4. un 5. punktā norādītās negodīgas komercprakses pazīmes.

[5.3] Vēstulē par rīkojumu un Rīkojumā Sabiedrība aicina patērētājus dot rīkojumu SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" par zemes nomas maksas veikto uzkrājumu par 2019. gadu nodošanu pakalpojuma sniedzējam, tas ir, Sabiedrībai. Šāda veida aicinājums nav atbilstošs normatīvo aktu prasībām, jo dzīvokļu īpašnieku uzkrājums (neskatoties, kādam mērķim ir veikts šis uzkrājums) ir kopības manta. Līdz ar to bez dzīvokļu īpašnieku kopības likumā noteiktā lēmuma atsevišķi dzīvokļa īpašnieki un pārvaldnieks nevar vienpusēji rīkoties ar cita tiesību subjekta mantu. Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta pirmajai daļai tikai un vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga lemt, kādā apmērā dzīvokļu īpašnieki piekrīt maksāt zemes nomas maksu par zemes lietošanu, kā arī par dzīvokļu īpašnieku veiktā uzkrājuma izlietošanu. Līdz ar to PTAC secina, ka Sabiedrības aicinājums ir pretējs normatīvo aktu prasībām un rada nestabilitāti jau tā juridiski saspīlētajā un sarežģītajā piespiedu zemes nomas nozarē, jo SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" kā pārvaldniekam nav tiesību izpildīt individuālos rīkojumus bez attiecīga dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma un pārskaitīt uzkrātos naudas līdzekļus zemes īpašniekiem vai viņu pilnvarniekiem, piemēram, Sabiedrībai. Tādejādi šīs lēmuma [5.3] sadaļā minētajā Sabiedrības rīcībā ir konstatējamas NKAL 4. panta otrās daļas 1. punktā un 6. pantā norādītās negodīgas komercprakses pazīmes, jo patērētāji pēc šādas informācijas saņemšanas varēja pieņemt lēmumu veikt attiecīgi prasītās darbības par rīkojuma došanu. Vienlaikus PTAC secina: Sabiedrības apgalvojums, ka, visticamāk, Sabiedrības ieskatā, dzīvokļu īpašnieku samaksātā nauda SIA "Rīgas namu pārvaldnieks", kura tika pārskaitīta uz bankrotējušās AS "PNB Bankas" kontu, ir daļēji vai pilnībā zaudēta, nav pierādīts vai citos objektīvos avotos apstiprināts no Sabiedrības puses. Par minēto Sabiedrība nav sniegusi paskaidrojumus un pierādījumus arī pēc PTAC pieprasījuma. Līdz ar to PTAC vērtē šādu apgalvojumu kā nepatiesu un maldinošu. Tādejādi šādas nepamatotas informācijas un apgalvojuma izplatīšana, kontekstā ar Vēstules par rīkojumu un Rīkojuma saturu, atbilst profesionālajai rūpībai neatbilstošas un maldinošas komercprakses pazīmēm saskaņā NKAL 4. panta otrās daļas 1. un 2. punktā, kā arī 6. pantā un 9. panta pirmās daļas 1. punktā noteikto un patērētāji tās ietekmē varēja pieņemt lēmumu par rīkojuma došanu.

[5.4] Attiecībā uz Vienošanās juridisko būtību PTAC norāda, ka zemes nomas maksāšanas tiesiskais pamats ir starp dzīvojamas mājas pārvaldnieku un zemes īpašnieku noslēgts zemes nomas līgums, kurā noteikta visai mājai vienota zemes nomas maksa, ko dzīvokļu īpašnieki sedz proporcionāli tiem piederošajām dzīvojamās mājas kopīpašuma domājamām daļām. Dalītā īpašuma gadījumā likums garantē zemes īpašniekam tiesības saņemt zemes nomas maksu arī par periodu, kurā nomas līgums nebija noslēgts, tomēr tikai tiesas spriedums vai nomas līgums satur pušu vienošanos par nomas maksas apmēru un tādējādi rada pamatu konkrētam finansiālam prasījumam. Ja obligāti veicamo dzīvojamās mājas pārvaldīšanas darbību – nomas līguma slēgšanu (un secīgi – arī no tā izrietošo zemes nomas maksājumu iekasēšanu) nodrošina pārvaldnieks, tad šādā tiesiskajā situācijā atsevišķam dzīvokļa īpašniekam nav tiesību individuāli vienoties ar zemes īpašnieku par citādu zemes nomāšanas un nomas maksas maksāšanas kārtību. Attiecīgi, lai slēgtu individuālus nomas

līgumus bez pārvaldnieka starpniecības, nepieciešams pieņemt kopības lēmumu. Zemes īpašniekam nav tiesību iejaukties dzīvokļu īpašnieku un pārvaldnieka tiesiskajās attiecībās. Gadījumos, kad ar pārvaldīšanas līgumu pārvaldniekam ir uzdots slēgt nomas līgumu, tikai dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt jautājumu par nomas līgumu slēgšanu bez pārvaldnieka starpniecības. Atbilstoši Privatizācijas likuma 50. panta otrās daļas trešajam teikumam pakalpojuma sniegšanas noteikumiem ir jābūt vienādiem visiem dzīvojamās mājas privatizēto objektu īpašniekiem. Nav pieļaujama situācija, kad vienas dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem ir atšķirīgi nomas līgumu noteikumi un attiecīgi atšķirīgas no līgumiem izrietošās tiesiskās sekas. Minētā normatīvo aktu interpretācijas doktrīna ir skaidri noformulēta arī jaunākajā Augstākās tiesas judikatūrā (skatīt Augstākās tiesas 2019. gada 12. decembra spriedumu lietā nr. SKC-109/2019). SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 2020. gada 21. maija vēstulē Nr. 1-2e/24766 PTAC apstiprina, ka nedz tas kā pārvaldnieks, nedz atsevišķa dzīvokļa īpašnieks nevar pārliecināties, ka visiem dzīvokļu īpašniekiem no individuālas nomas tiesiskajām attiecībām izrietošās saistības un tiesiskās sekas ir vienādas. Vienlaikus SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" norāda, ka pārvaldnieks ir centies noslēgt zemes nomas līgumus ar AS "Pilsētas zemes dienests" kā zemes īpašnieku, taču tas nav izdevies, jo tā prasīja pārāk augstu maksu par 2019. gada zemes nomu. Līdz ar to PTAC secina, ka Sabiedrība bija jābūt informēta par to, ka juridiski individuālam dzīvokļu īpašniekam nav tiesību noslēgt Vienošanos. Tādejādi Sabiedrības rīcība, piedāvājot dzīvokļu īpašniekiem noslēgt Vienošanos, kura saskaņā ar normatīvo regulējumu nav atļauta, tai skaitā, to apzinoties, ir vērtējama kā negodīga komercprakse saskaņā ar NKAL 4. panta otrās daļas 1. punktu, kā arī 6. un 7. pantu un tā būtiski negatīvi ietekmēja un varēja ietekmēt patērētāju ekonomisko rīcību, noslēdzot Vienošanos.

[5.5] Vienošanās noteikums paredz, ka puses vienojas, ka Vienošanās ir distances līgums, kas stājas spēkā, dzīvokļa īpašniekam veicot pirmo maksājumu saskaņā ar vienošanās noteikto. Iepazīstoties ar Vienošanos un ar to saistītajiem Sabiedrības piedāvājumiem patērētājiem, PTAC secina, ka Sabiedrība nav sniegusi normatīvajos aktos noteikto obligāto informāciju un pievienojusi atteikuma veidlapu saskaņā ar 2014. gada 20. maija Ministru kabineta noteikumiem Nr. 255 "Noteikumi par distances līgumu". Līdz ar to, pamatojoties uz NKAL 4. panta otrās daļas 2. punktu un 10. panta trešās daļas 5. punktu, normatīvajos aktos noteiktās obligāti sniedzamās informācijas (piemēram, atteikuma tiesību) nesniegšana patērētājiem ir uzskatāma par negodīgu komercpraksi, konkrēti, maldinošu noklusēšanu, kuras rezultātā patērētāji varēja pieņemt lēmumu saistībā ar darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmuši.

[5.6] PTAC informē, ka saskaņā ar PTAL 6. panta trešo daļu un NKAL 4. panta otrās daļas 1. punktu netaisnīgu līguma noteikumu piedāvāšana un piemērošana patērētājiem var tikt atzīta par negodīgu komercpraksi. Saskaņā ar minēto un PTAL 6. panta astoto daļu PTAC secina, ka Vienošanās ir iekļauti vairāki netaisnīgi un neskaidri līguma noteikumi:

[5.6.1] Saskaņā ar PTAL 6. panta otro daļu nav skaidrs Vienošanās spēkā stāšanās datums. Vienošanās atrodami šādi iespējamie spēkā stāšanās laiki: Vienošanās sastādīta, piemēram, 2020. gada 27. janvārī; Vienošanās juridiskais spēks attiecas jau uz laika posmu no 2020. gada 1. janvāra; Vienošanās stājas spēkā, ja dzīvokļa īpašnieks to paraksta un nogādā iznomātājam, piemēram, līdz 2020. gada 17. februārim vai arī dzīvokļa īpašnieks ir veicis pirmo zemes nomas maksas maksājumu saskaņā ar vienošanos noteikto; Vienošanās noslēgumā dzīvokļa īpašniekam ir iespēja uzrakstīt datumu, kad viņš ir parakstījis Vienošanos; Vienošanās ir piemērojams arī distances līguma spēkā stāšanās normatīvais regulējums. Tādejādi vidusmēra patērētājam nav iespējams noteikt līguma spēkā stāšanās datumu. Proti, tas nav skaidrs saskaņā ar PTAL 6. panta otro daļu.

[5.6.2] Vienošanās vienpusējas laušanas informēšanas termiņš – 6 mēneši, ir atzīstams par nesamērīgi garu, līdz ar to saskaņā ar PTAL 6. panta trešās daļas 1. punktu un 5. panta otrās

daļas 5. punktu minētajā Vienošanās noteikums satur netaisnīga līguma noteikuma pazīmes. Praksē patērētāju līgumu vienpusējas laušanas informēšanas termiņš vidēji ir 1 mēnesis. Sabiedrība nav sniegusi paskaidrojums, kā arī no lietas neizriet objektīvs un saprātīgs pamatojums tik gara līguma laušanas informēšanas termiņa noteikšanai. PTAC secina, ka pārmērīgs vienpusējas laušanas informēšanas termiņš šajā gadījumā ir vērsts uz patērētāja ekonomiskās un tiesiskās situācijas pasliktināšanu, salīdzinot ar Sabiedrības ekonomiskajām interesēm, kurai šāds termiņš ir ekonomiski izdevīgs.

[5.6.3] Vienošanās noteikums, kas paredz, ka Vienošanās izbeidzas ar dzīvokļa īpašnieka īpašuma tiesību uz dzīvokli vai tā daļu izbeigšanās dienu, nav juridiski savienojams ar zemes nomas līguma juridisko dabu. Proti, kopības apstiprinātie zemes nomas līgumi attiecas arī uz jaunajiem dzīvokļu īpašniekiem, līdz ar to ar minēto līguma noteikumu tiek radīta juridiski absurda un nevienlīdzīga situācija pret jauno dzīvokļa īpašnieku, kurš paliek bez zemes nomas līguma. Līdz ar to norādītais noteikums saskaņā ar PTAL 6. panta trešās daļas 1. punktu un 5. panta otrās daļas 5. punktu ir uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu, jo var apgrūtināt vai nepamatoti traucēt dzīvokļa īpašuma tiesību izbeigšanās izmantošanu un rada jaunam dzīvokļa īpašniekam juridisku zemes nomas attiecību vakuumu. Vienlaikus PTAC secina, ka arī pretējs noteikums, kas noteiktu, ka jaunajam īpašniekam ir saistoša bijušā īpašnieka individuālā vienošanās par zemes nomas maksu, nebūtu juridiski korekts. Proti, zemes nomas maksas noteikšanai ir jābūt vienotai attiecībā uz visu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem.

[5.6.4] Attiecībā uz Vienošanās noteikumu, kas nosaka, ka Vienošanās stājas spēkā, ja dzīvokļa īpašnieks ir veicis pirmo zemes nomas maksas maksājumu saskaņā ar vienošanos noteikto, ir vērtējams kā netaisnīgs, pamatojoties uz PTAL 6. panta trešās daļas 1. punktu un 5. panta otrās daļas 5. punktu. Proti, ja patērētājs vēlas samaksāt tikai zemes nomas maksu, bet nevēlas piekrist zemes izpirkšanai, tad patērētājs tiek nostādīts neizdevīgā stāvoklī, jo nav faktiskas iespējas to izdarīt. Tādejādi Sabiedrība ar minēto līguma noteikumu pretēji patērētāja gribai, ja vien viņš veic zemes nomas maksas samaksu, piespiež piekrist arī cita veida tiesiskajam darījumam un noteikumiem.

[5.7] Sabiedrības rīcība, piedāvājot patērētājiem netaisnīgus līguma noteikumus un iekļaujot tos patērētājiem adresētā Vienošanās, saskaņā ar NKAL 6. pantu ir atzīstama par profesionālajai rūpībai neatbilstošu komercpraksi, turklāt tādu, kura būtiski negatīvi ir ietekmējusi vai varēja ietekmēt patērētāju ekonomisko rīcību, noslēdzot līgumu par darījumu. No Sabiedrības kā profesionāla tirgus dalībnieka patērētāji pamatoti varēja sagaidīt taisnīgu un normatīvajiem aktiem atbilstošu līguma noteikumu piedāvāšanu un iekļaušanu Vienošanās. Savukārt Sabiedrības rīcība pretēji tam, daudziem patērētājiem ir radījusi vērā ņemamus līgumisko un likumīgo tiesību īstenošanas riskus un apdraudējumus, tai skaitā, radot zaudējumus.

[6] PTAC ir saņēmis 3 patērētāju sūdzības un 1 elektronisku sūdzību par Sabiedrības īstenoto komercpraksi. Līdz ar to Sabiedrības komercprakse no 2020. gada sākuma līdz pat šim brīdim ir skārusi vismaz 3 patērētājus, taču PTAC secina, ka skarto patērētāju skaits ir daudz lielāks. Proti, lai gan PTAC rīcībā nav informācijas, cik no daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām juridiski ir sakārtotas zemes nomas attiecības ar AS "Pilsētas zemes dienests" kā zemes īpašnieku, kuru pārstāv Sabiedrība, jo ne AS "Pilsētas zemes dienests", ne Sabiedrība ar PTAC nesadarbojas un informāciju pēc būtības nesniedz, PTAC secina, ka Sabiedrības negodīgā komercprakse ir skārusi ne tikai tos patērētājus, kuri ir vērsušies PTAC ar iesniegumu, bet arī daudzus citus patērētājus, kuru dzīvokļi ietilpst daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kas atrodas uz Sabiedrības pārstāvētās AS "Pilsētas zemes dienests" īpašumā esošās zemes un kur zemes īpašnieka un dzīvokļu īpašnieku starpā nav juridiski sakārtotas zemes nomas attiecības. Proti,

pušu starpā nav noslēgts zemes nomas līgums vai stājies spējā tiesas spriedums par minēto attiecību noregulējumu. Piemēram, no PTAC saņemtajām oficiālajām rakstveida patērētāju sūdzībām iziet, ka konkrētā Sabiedrības rīcība ir skārusi vismaz divu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekus. Vienlaikus PTAC ņem vērā Valsts zemes dienesta konstatēto, ka AS "Pilsētas zemes dienests" ir viens no ietekmīgākajiem zemes īpašniekiem Latvijā. Proti, 2015. gadā tika konstatēts, ka uz AS "Pilsētas zemes dienests" zemes atrodas 2175 dzīvokļu īpašumi (Valsts zemes dienests. Nekustamā īpašuma tirgus pārskats. 2015/1, 16.lpp. Skatīt http://kadastralavertiba.lv/wp-content/uploads/2018/05/Parskats_15052015_gala.pdf). SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 2020. gada 21. maija vēstulē Nr. 1-2e/24766 norāda, ka AS "Pilsētas zemes dienests" un ar to saistītie divi citi zemes īpašnieki (tas ir, AS "Zemes īpašnieku ģilde" un AS "Zemju pārvalde", skat. šī lēmuma tabulu nr. 1) 2019.gada decembrī, 2020.gada janvārī un februārī ir veikuši līdzīga rakstura komercpraksi, kas kopā ir skāris 124 SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" pārvaldīšanā esošas daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas un 7402 dzīvokļu īpašumu īpašniekus. PTAC ņem vērā, ka identisku komercpraksi veic savstarpēji saistītu juridisko personu grupa, tas ir, AS "Pilsētas zemes dienests" kā zemes īpašnieks kopā ar kooperatīvajām sabiedrībām "Centrs V, "Vaidavas V", "Purvciems V", "Pārdaugava V" un Sabiedrību; AS "Zemju pārvalde" kā zemes īpašnieks kopā ar KS "Meiju ceļš". PTAC secina, ka minēto juridisko personu valdēs un padomēs atrodas savstarpēji saistītas personas, prokūristi un patiesā labuma guvēji ir savstarpēji saistītas personas (skat. tabulu nr. 1), juridisko personu esošās vai bijušās juridiskās adreses sakrīt (skat. tabulu nr. 2).

Tabula nr. 1

Juridiskās personas	**Valdes locekļi**	**Padomes locekļi**	**Prokūristi**	**Patiesā labuma guvēji**
AS "Pilsētas zemes dienests"	Deniss Rapoports	Aigars Brečs Solvita Melngaile Andis Sarkans	Dace Timermane	Alvis Krasovskis Normunds Šlitke
KS "Ķengarags V"	Beatrise Šlitke	-	-	Jānis Brečs Beatrise Šlitke Artūrs Snipe
KS "Centrs V"	Beatrise Šlitke	-	-	Jānis Brečs Beatrise Šlitke Artūrs Snipe
KS "Vaidavas V"	Beatrise Šlitke	-	-	Jānis Brečs Beatrise Šlitke Artūrs Snipe
KS "Purvciems V"	Beatrise Šlitke	-	-	Jānis Brečs Beatrise Šlitke Artūrs Snipe
KS "Pārdaugava V"	Beatrise Šlitke	-	-	Jānis Brečs Beatrise Šlitke Artūrs Snipe
AS "Zemju pārvalde"	Beatrise Šlitke	Indra Kaniņa-Šlitke Alvis Krasovskis Dace Timermane	Normunds Šlitke	Alvis Krasovskis
KS "Meiju ceļš"	Beatrise Šlitke	-	-	Jānis Brečs

				Beatrise Šlitke Artūrs Snipe
AS "Zemes īpašnieku ģilde"*	Beatrise Šlitke	Indra Kaniņa-Šlitke Normunds Šlitke	Dace Timermane	Alvis Krasovskis Normunds Šlitke

** SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" minētais komersants, kas tā ieskatā 2019.gada decembrī, 2020.gada janvārī un februārī ir veikuši līdzīga rakstura komercpraksi. Par AS "Zemes īpašnieku ģilde" rīcību PTAC nav sācis administratīvo lietu, jo nav saņēmis patērētāju sūdzības, tomēr šīs lietas ietvaros PTAC ir būtiski ņemt vērā kopējo saņemto informāciju, kas apstiprina savstarpēji saistīto juridisko personu grupas aktivitāšu apmēru attiecībā uz patērētāju skaitu un iespējamo zaudējumu apmēru.*

Tabula nr. 2

Juridiskās personas	**Bijusī juridiskā adrese**	**Esošā juridiskā adrese**
AS "Pilsētas zemes dienests"	Rīga, Skolas iela 38 – 24 (no 07.05.2019. līdz 06.07.2020).	Rīga, Cēres iela 108
KS "Ķengarags V"	-	Rīga, Skolas iela 38 – 24
KS "Centrs V"	-	Rīga, Skolas iela 38 – 24
KS "Vaidavas V"	-	Rīga, Skolas iela 38 – 24
KS "Purvciems V"	-	Rīga, Skolas iela 38 – 24
KS "Pārdaugava V"	-	Rīga, Skolas iela 38 – 24
AS "Zemju pārvalde"	Skolas iela 38-5, Rīga; Cēres iela 112, Rīga; Sīpeles iela 31C, Rīga	Rīga, Skolas iela 38 – 24
KS "Meiju ceļš"	-	Rīga, Skolas iela 38 – 24

Līdz ar to šī lēmuma ietvaros ir būtiski ņemt vērā faktu, ka savstarpēji saistīto juridisko personu grupas rīcība ir skārusi ievērojamu skaitu patērētāju ne tikai Rīgā, bet arī Jūrmalā un Jelgavā. Juridisko personu grupas aktivitātes ir savstarpēji saistītas un to faktiskās darbības sadalīšana vairākos tiesību subjektos (izdalot vairākas kooperatīvās sabiedrības un akciju sabiedrības) netieši liecina par mēģinājumu juridiski apiet NKAL 15. panta pirmajā daļā noteikto tiesību konceptu par "iespējamā pārkāpuma ietekmi uz patērētāju kolektīvajām interesēm", tas ir "būtisko patērētāju kolektīvo interešu pārkāpuma" fakta fiksēšanas iespēju, no kā ir atkarīga uzraudzības iestādes lēmuma bardzība, cita starpā arī soda naudas apmērs. Ņemot vērā minēto, PTAC vērš uzmanību, ka vienlaikus ar šo lēmumu PTAC ir pieņēmis līdzīgus lēmumus arī attiecībā uz AS "Pilsētas zemes dienests", KS "Centrs V, KS "Vaidavas V", KS "Purvciems V", KS "Pārdaugava V" un AS "Zemju pārvalde", kā arī KS "Meiju ceļš" par identiskas izpausmes negodīgu komercpraksi. Tādejādi PTAC secina, ka saskaņā ar PTAC saņemtajām sūdzībām kopējais savstarpēji saistīto juridisko personu grupas skarto patērētāju skaits ir vismaz 500, bet tā patiesais apmērs ir daudz lielāks. Minēto apliecina, piemēram, SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 2020. gada 21. maija vēstulē Nr. 1-2e/24766 un SIA "Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde" 2020. gada 2. marta vēstulē nr. 1-43/312 norādītais, ka kopumā ir skarti 133 daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieki. PTAC secina, ka patieso skarto patērētāju skaitu un tā iespējamo zaudējumu apmēru nav iespējams pilnvērtīgi identificēt savstarpēji saistīto juridisko personu grupas izstrādāto juridisko modeli un nesadarbošanās ar PTAC dēļ.

Konkrētā Sabiedrības īstenotā komercprakse radīja būtisku aizskārumu daudzu

patērētāju normatīvajos aktos noteiktajām tiesībām, cita starpā, liekot patērētājiem piekrist nevēlamiem tiesiskajiem darījumiem, kuri ietver netaisnīgus līguma noteikumus, un radot patērētājiem zaudējumus, bez atbilstošas informācijas, diskusijām un samērīga pārdomu laika liekot pieņemt Sabiedrības vienpusēji noteikto zemes nomas maksas apmēru. Piemēram, Vienošanās vidēji paredz zemes nomas maksu 6 % apmērā no zemes kadastrālās vērtības, taču dzīvokļu īpašnieku kopībai vai attiecīgi pilnvarotai personai (pārvaldniekam) ir iespēja un attiecīgās zināšanās un prasmes vienoties ar zemes īpašnieku par dzīvokļu īpašniekiem daudz izdevīgāku, tas ir, zemāku zemes nomas maksu. SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 2020. gada 21. maija vēstulē Nr. 1-2e/24766 PTAC norāda, ka pārvaldnieks piedāvāja AS "Pilsētas zemes dienests" noslēgt zemes piespiedu nomas līgumu par dzīvojamajām mājām funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu lietošanu periodā no 2019. gada 1. janvāra līdz 2020. gada 31. decembrim, ar nomas maksu 4% apmērā no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības attiecīgajā gadā, taču AS "Pilsētas zemes dienests" prasīja augstu maksu. Pārvaldnieks zemes nomas maksu 4% apmērā no 2019. gada 1. maija pamato ar Tieslietu ministrijas veikto tirgus izpēti un ekonomiskiem aprēķiniem, kas veikti, izstrādājot likumprojektu "Grozījumi likumā "Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību"". Tieslietu ministrijas ieskatā, kompensācijas maksa 4% gadā no zemes kadastrālās vērtības uzskatāma par ekonomiski pamatotu un atbilstošu apmēru, ņemot vērā dalītā īpašumā iesaistīto personu tiesiskās intereses. Vienlaikus AS "Pilsētas zemes dienests" piedāvātā zemes nomas maksa pārsniedz Privatizācijas likumā noteikto zemes nomas maksas procentu likmes ierobežojumu periodam no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 30. aprīlim, kā arī pārsniedz zemes nomas maksu periodam no 2019. gada 1. janvāra līdz 2019. gada 30. aprīlim, kas ir 4% gadā no nomājamā zemesgabala kadastrālās vērtības saskaņā ar Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 6. panta otrās daļas 4. punktu un Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2018. gada 12. aprīļa spriedumu lietā Nr. 2017-17-0101 "Par 2017. gada 1. jūnija likuma "Grozījumi likumā "Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju"" 1. panta un 2017. gada 22. jūnija likuma "Grozījums likumā "Par zemes reformu Latvijas Republikas pilsētās"" atbilstību Latvijas Republikas Satversmes 1. un 105. pantam". Tādejādi PTAC secina, ka AS "Pilsētas zemes dienests" un Sabiedrības piedāvātās zemes nomas maksas apmērs attiecīgiem periodiem ir daudz lielāks, nekā to paredz normatīvo aktu noteiktie ierobežojumi, bet kopumā par visu piedāvāto vienošanās slēgšanas periodu tā nav ekonomiski pamatota. Proti, izdarot secinājumu par zemes nomas maksas neatbilstību ekonomiskajam pamatojumiem, PTAC ņem vērā, ka Sabiedrība nav iesniegusi paskaidrojumus vai pierādījumus, kas pamatotu pretējo.

Ņemot vērā minēto, PTAC secina, ka AS "Pilsētas zemes dienests" un Sabiedrība kā tās pilnvarnieks zemes nomas jautājumos, nespējot panākt vienošanos ar dzīvokļu īpašnieku pilnvaroto personu (pārvaldnieku), nav vērsusies tiesā par piespiedu zemes nomas attiecību būtisko sastāvdaļu noteikšanu. Minētā procesa ievērošana šajā situācijā būtu juridiski korekta un pamatota, taču AS "Pilsētas zemes dienests" un Sabiedrība izvēlējās citu veidu. Proti, pretēji profesionālās rūpības prasībām un labas ticības principam, Sabiedrība ar individuāliem piedāvājumiem, kas neatbilst patērētāju tiesību aizsardzību regulējošajiem normatīvajiem aktiem un satur netaisnīgus līguma noteikumus, vērsās pie ekonomiski un juridiski mazāk aizsargātās puses – dzīvokļu īpašniekiem. Vienlaikus PTAC konstatē, ka līdz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanai par individuālo zemes nomas līgumu slēgšanu bez pārvaldnieka starpniecības, individuāli noslēgtās vienošanās par zemes nomas maksas samaksu netiks ņemtas vērā, un dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem arī turpmāk tiks aprēķināts un būs jāveic maksājumi uzkrājumam saistību izpildei pret trešajām personām. Atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 16. panta pirmajai daļai tikai dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt jautājumu par rīcību ar kopības mantu – uzkrājumu saistību izpildei pret trešajām personām, kā arī individuālo zemes nomas līgumu slēgšanu bez pārvaldnieka starpniecības. No SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" 2020. gada 21. maija vēstulē Nr. 1-2e/24766 pievienotajiem pierādījumiem PTAC secina, ka par minēto SIA "Rīgas namu pārvaldnieks" informēja arī AS "Pilsētas zemes

dienests". Tādejādi Sabiedrībai kā tās pārstāvei bija jāapzinās, ka tās Vienošanās un piedāvājumi patērētājiem radīs ekonomiski nelabvēlīgas sekas, jo, neskatoties uz Vienošanās noslēgšanu un pieprasītās zemes nomas maksas samaksu, patērētājam būs jāturpina maksāt uzkrājumi zemes nomas maksas.

Savukārt no Sabiedrības patērētājiem piedāvāto dokumentu satura PTAC secina, ka patērētājiem tika radīts maldīgs priekšstats, ka, izpērkot zemes domājamo daļu, viņiem vairs nebūs jāmaksā zemes nomas maksa. Taču šāda veida zemes domājās daļas izpirkšana neliedz patērētāja neizpirktās zemes domājamo daļu īpašniekiem pieprasīt zemes nomas līguma slēgšanu un attiecīgu zemes nomas maksu. Tieši pretēji, sadrumstalota, individuāla zemes domājamo daļu izpirkšana juridiski sarežģīs zemes nomas attiecības, nākotnē var radīt problēmas kopējai zemes izpirkšanai vai zemes nomas līgumu slēgšanai. Līdz ar to šāda veida piedāvājums izpirkt zemes domājamo daļu atbilstoši dzīvokļa īpašuma platībai veicina tiesisko nenoteiktību un neskaidrību par katras puses tiesībām un pienākumiem, apgrūtinās iespēju nonākt pie vienota lēmuma un radīs citas negatīvas sekas, kas patērētājam ilgtermiņā nodarīs ekonomiskus zaudējumus. Tādejādi šādā situācijā, ņemot vērā visas tās īpatnības un apstākļus, patērētājam ir būtiski saņemt skaidru un pilnīgu informāciju par juridiskajām sekām, noslēdzot Vienošanos vai piekrītot cita veida tiesiskajiem darījumiem. Šajā gadījumā tas nenotika.

Līdz ar to PTAC secina, ka Sabiedrība saskaņā ar NKAL 4. panta otrās daļas 1., 2. un 3. punktu, 6. pantu, 7. pantu un 9. panta pirmās daļas 1. punktu, 10. panta pirmo daļu, trešās daļas 5. punktu, 12. panta pirmo, otro un trešās daļas 1., 2., 4. un 5. punktu, PTAL 5. panta otrās daļas 5. punktu, 6. panta otro, trešo daļu un astoto daļu, 2014. gada 20. maija Ministru kabineta noteikumiem Nr. 255 "Noteikumi par distances līgumu" no 2020. gada sākuma īsteno negodīgu komercpraksi, kas var būtiski negatīvi ietekmēt daudzu patērētāju ekonomisko rīcību. Minētā komercprakse izpaužas rīcībā, kas neatbilst profesionālās rūpības prasībām un ir atzīstama par maldinošu un agresīvu komercpraksi pret patērētājiem. Sabiedrības īstenotā komercprakse 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, pieņemot lēmumu izpirkt zemes domājamo daļu atbilstoši viņa dzīvokļa īpašuma platībai, noslēgt individuālu zemes nomas līgumu, kas būtu pretējs viņa un dzīvokļu īpašnieku kopības kopējām interesēm un ilgtermiņā radītu ekonomiskus zaudējumus, maksājot Sabiedrības vienpusēji noteiktu zemes nomas maksas apmēru.

[7] Īstenojot negodīgu komercpraksi, Sabiedrība pārkāpj NKAL 4.panta pirmajā daļā noteikto negodīgas komercprakses aizliegumu. Administratīvajā lietā veiktās saziņas ietvaros Sabiedrības sniegtā informācija liecina par to, ka Sabiedrība neatzīst konkrētā pārkāpuma izdarīšanu un nesadarbojas ar uzraudzības iestādi.

Ņemot vērā, ka konkrētā Sabiedrības īstenotā komercprakse ir atzīstama par negodīgu komercpraksi, šīs komercprakses raksturu, būtību un apjomu, kā arī patērētājiem radītās sekas, PTAC ieskatā Sabiedrībai par izdarīto pārkāpumu saskaņā ar NKAL 15. panta astotās daļas 2. punktu ir lietderīgi uzlikt tiesisko pienākumu nekavējoties izbeigt negodīgu komercpraksi, kā arī, ņemot vērā PTAC ieskatā pamatotu pieņēmumu, ka līdzīgu negodīgu komercpraksi Sabiedrība varētu veikt arī turpmāk, saskaņā ar NKAL 15. panta astotās daļas 3. punktu ir lietderīgi un pamatoti aizliegt negodīgu komercpraksi, ja tā vēl nav uzsākta, bet ir paredzama. Vienlaikus, ņemot vērā Sabiedrības īstenotās komercprakses apmērus, negodīgo komercpraksi vēršot pret vairākiem desmitiem patērētāju, Sabiedrības izdarītā pārkāpuma raksturu, tā negatīvo ietekmi uz patērētāju tiesiskajām interesēm, Sabiedrībai saskaņā ar NKAL 15. panta astotās daļas 5. punktu ir piemērojama soda nauda šā NKAL $15.^2$ pantā noteiktajā kārtībā.

PTAC ieskatā ar soda naudas palīdzību Sabiedrība tiks sodīta par izdarīto daudzu patērētāju tiesisko interešu aizskārumu, kā arī tiks motivēta izbeigt pārkāpumu un savā turpmākajā darbībā nepieļaut līdzīga rakstura pārkāpumu izradīšanu.

NKAL $15.^2$ panta 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 EUR. Soda naudas apmērs ir nosakāms samērīgs ar izdarīto pārkāpumu, ņemot vērā komercprakses īstenotāja veiktos pasākumus pārkāpuma novēršanai un zaudējumu atlīdzināšanai.

PTAC 2021. gada 22. marta vēstulē nr. 3.2.-1/2738/L-127 lūdza Sabiedrībai iesniegt peļņas vai zaudējuma aprēķinu par 2020. gadu. Minēto informāciju Sabiedrība nav sniegusi. Pēc Latvijas Republikas Uzņēmumu Reģistrā pieejamās informācijas par Sabiedrības gada pārskatu Sabiedrības neto apgrozījums 2019. gadā bija 0,00 EUR, bet peļņa pēc nodokļiem – 29 210,00 EUR. Ņemot vērā to, Sabiedrība nav sniegusi informāciju par tās pēdējo finanšu gadu, proti, 2020. gada neto apgrozījumu, līdz ar to PTAC rīcībā nav informācijas par attiecīgā perioda Sabiedrības materiālo stāvokli, kā arī, ņemot vērā, ka pārkāpums pieļauts un iespējamie ienākumi no tā izdarīšanas Sabiedrībai radušies 2020.gadā, tad NKAL 15.^{2} panta pirmā daļā minētais soda naudas apmēra kritērijs konkrētajā situācijā nav piemērojams. Vienlaikus minētais apstāklis neatbrīvo Sabiedrību no soda naudas piemērošanas, bet tās apmērs ir nosakāms atbilstoši Sabiedrības izdarītā pārkāpuma raksturam, ņemot vērā apdraudējumu un aizskārumu, kas radīts patērētāju ekonomiskajām interesēm.

PTAC secina, ka Sabiedrības nodarītais pārkāpums ir vērtējams kā sevišķi smags patērētāju kolektīvo interešu pārkāpums, ņemot vērā Sabiedrības izdarītā pārkāpuma apjomu un iespējamo kaitējumu patērētājiem (tai skaitā, identisku komercpraksi veic savstarpēji saistītu juridisko personu grupa), raksturu (tai skaitā, agresīva komercprakse) un ietekmi uz patērētāju tiesiskajām interesēm (patērētājiem radītos ekonomiskus zaudējumus, kas ietekmē patērētāja kā cilvēka pamattiesības uz mājokli), pieļautā pārkāpuma ilgumu (no 2020.gada sākuma līdz pat šim brīdim) un faktu, ka pārkāpums tiek turpināts arī pēc uzraudzības iestādes aicinājuma to izbeigt (Sabiedrība pārkāpumu neatzīst, turpina īstenot un nesadarbojas ar uzraudzības iestādi).

Papildus PTAC secina, ka Sabiedrības komercprakse ir adresēta plašam patērētāju lokam, tai skaitā, īstenota agresīva komercprakse, kura būtiski ietekmēja un ietekmē patērētāju kolektīvās intereses, negodīgā komercprakse tiek īstenota jau vairāk kā gadu. Sabiedrībai bija iespēja nodrošināt komercprakses atbilstību normatīvo aktu prasībām, taču Sabiedrība to nav darījusi un pārkāpums nav pārtraukts.

PTAC ņem vērā to, lai juridisko personu grupas dalībniekiem piemērotās soda naudas nepārklātos un netiktu piemērotas dubultā par vienu un to pašu pārkāpumu. Līdz ar to PTAC ievēro katras juridiskās personas individuālo lomu izdarītajā pārkāpumā un tā maksātspēju, ekonomisko un tiesisko ietekmi uz kopējām grupas aktivitātēm. Piemēram, ņemot vērā to, ka zemes īpašniekiem (kā tiešā pakalpojuma sniedzējiem un uzdevuma devējiem kooperatīvajām sabiedrībām) ir juridiski un ekonomiski spēcīgāka loma, līdz ar to arī proporcionāli lielāka atbildība par izdarīto pārkāpumu. Tādējādi, ievērojot iepriekš minētos apsvērumus, PTAC saņemto ziņojumu skaitu, Sabiedrības attieksmi pret izdarīto pārkāpumu un soda naudas piemērošanas mērķi, kā arī to, ka soda naudas apmērs nedrīkst radīt maksātnespējas risku, NKAL 15.^{2} panta pirmajā daļā noteikto ierobežojumu, kopējā soda nauda Sabiedrībai nosakāma 10 000,00 EUR apmērā. PTAC ieskatā, tas uzskatāms par samērīgu soda naudas apmēru, ņemot vērā Sabiedrības izdarīto pārkāpumu, tā raksturu un ietekmi, skarto patērētāju skaitu, uz kuriem tika attiecināta Sabiedrības īstenotā komercprakse, un patērētāju kolektīvajām ekonomiskajām interesēm radīto apdraudējumu, kā arī nepieciešamību Sabiedrību un citus tirgus dalībniekus atturēt no turpmākas šādas komercprakses īstenošanas.

Ņemot vērā minēto un pamatojoties uz NKAL 1. panta pirmās daļas 1. un 2. punktu, 2. pantu, 4. panta pirmo daļu un otro daļu, 6. pantu, 7. pantu un 9. panta pirmās daļas 1. punktu, 10. panta pirmo daļu, trešās daļas 5. punktu, 12. panta pirmo, otro daļu un trešās daļas 1., 2., 4. un 5. punktu, 15.panta astotās daļas 2., 3. un 5.punktu, PTAL 1. panta 4. punktu, 3. panta 2. punktu, 4. panta otro daļu, 5. panta otrās daļas 5. punktu, 6. panta otro, trešo daļu un astoto daļu, 2014. gada 20. maija Ministru kabineta noteikumiem nr. 255 “Noteikumi par distances līgumu”,

Administratīvā procesa likuma 4. pantu, 7. pantu, 8. pantu, 12. pantu, 13. pantu, 51. pantu, 55. panta 2. punktu, 65. panta ceturto daļu, 66. panta pirmo daļu, 67. pantu, PTAC

nolemj:

kooperatīvajai sabiedrībai "Ķengarags V"
juridiskā adrese: Skolas iela 38-24, Rīga, LV-1010
reģistrācijas numurs: 40203211208

1) **aizliegt negodīgu komercpraksi, kas izpaužas šādi**:
   - piedāvājot patērētajiem – daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem noslēgt tāda satura līgumu kā Vienošanās;
   - piedāvājot un izplatot tāda satura informāciju kā Paziņojums, kuros cita starpā patērētāji tiek aicināti individuāli izpirkt zemes domājamo daļu zem ēkas, pienācīgi neinformējot viņus par minētā darījuma juridiskajām un ekonomiskajām sekām nākotnē;
   - piedāvājot patērētājiem parakstīt un dot uzdevumu mājas pārvaldniekam kā Rīkojums par tā rīcībā esošo zemes nomas maksas uzkrājumu pārskaitīšanu Sabiedrībai;
   - piedāvājot un piemērojot Vienošanās iekļautos netaisnīgos noteikumus, kas norādīti šajā lēmumā.
2) **uzlikt soda naudu 10 000,00 EUR (desmit tūkstoši eiro, 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 stājies spēkā Administratīvā procesa likuma noteiktajā kārtībā. Lēmuma pārsūdzēšana daļā par tiesisko pienākumu neaptur tā darbību.

Soda nauda jāsamaksā ar pārskaitījumu, maksājuma uzdevumā norādot:

Saņēmējs:	Valsts kase Reģistrācijas numurs 90000050138
Saņēmēja iestāde:	Valsts kase BIC kods TRELLV22
Konts (IBAN)	LV12TREL1060121019400
Maksājuma mērķis:	Lēmums Nr. 10-pk
Pieņemšanas datums:	Datums skatāms laika zīmogā.

Atbilstoši NKAL 15.^{2} panta trešajai daļai uzraudzības iestādes uzlikto soda naudu komercprakses īstenotājs samaksā mēneša laikā no dienas, kad stājās 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

Zanda Dāvida 68806543
Zanda.Davida@ptac.gov.lv