



**ADMINISTRATĪVĀ RAJONA TIESA
RĪGAS TIESU NAMS**

S P R I E D U M S
LATVIJAS TAUTAS VĀRDĀ

Rīgā 2022.gada 26.jūlijā

Administratīvā rajona tiesa šādā sastāvā:
tiesnesis Edgars Biezais,

piedaloties pieteicējas pārstāvim zvērinātam advokātam Normundam Šlitkem, kā arī atbildētājas Latvijas Republikas pusē pieaicinātās iestādes Patērētāju tiesību aizsardzības centra pārstāvei Zandai Dāvidai,

atklātā tiesas sēdē izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz pieteicējas kooperatīvās sabiedrības „Ķengarags V” pieteikumu par Patērētāju tiesību aizsardzības centra lēmumu Nr.10-pk atcelšanu vai atzīšanu par spēkā neesošu un zaudējumu 10 000 *euro* apmērā atlīdzināšanu.

Aprakstošā daļa

[1] Patērētāju tiesību aizsardzības centrs (turpmāk – Centrs) 2021.gada 7.maijā ar lēmumu Nr.10-pk (turpmāk – Lēmums) (*lietas 11.–26.lapa*) pieteicējai kooperatīvajai sabiedrībai „Ķengarags V” aizliedza negodīgu komercpraksi, kā arī uzlika soda naudu 10 000 *euro* apmērā. Minētais lēmums pamatots ar šādiem apsvērumiem.

[1.1] Atbilstoši Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 1.panta pirmās daļas 1. un 2.punktam pieteicējas rīcība ir komercprakse, un pieteicēja ir tās īstenotāja.

[1.2] Paziņojumā par vienošanās par zemes nomas maksas samaksu slēgšanu (turpmāk – Paziņojums) (*sk., piemēram, lietas 82.–83.lapu*) nav sniegta pilnīga informācija, uz kāda pamata AS „Pilsētas zemes dienests” kā zemes īpašniece ir nodevusi savas tiesības un pienākumus iznomāt zemi pieteicējai. Patērētājam nav iespēju pārbaudīt un pārliecināties par minētās informācijas patiesumu un juridisko spēku, tās satura apjomu. Patērētājiem nav dots saprātīgs laiks rīkoties, lai šo informāciju iegūtu. Arī vēlāk pēc Centra pieprasījuma pieteicēja nav sniegusi paskaidrojumus par minēto apstākli.

[1.3] Paziņojumā nav sniegta pilnīga informācija, kā arī tās avots, kas apliecinātu pieteicējas apgalvojumu, ka Saeimā pirmajā lasījumā izskatītā likumprojekta Nr.155/Lp13 „Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums” dokumenti liecina, ka zemes kadastrālā vērtība, visticamāk, pieaugs par aptuveni 40%.

Pieteicēja piedāvā noslēgt vienošanos par zemes nomas maksas samaksu (turpmāk – Vienošanās), vienojoties par nomas maksas būtiskajām sastāvdaļām, sākot no 2020.gada 1.janvāra. Vienošanās ietver „akcijas” noteikumu – vienošanās ietvaros laikā no 2020.gada 1.janvāra samaksātie zemes nomas 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 gadā noteikto kadastrālo vērtību. Paziņojumā apgalvotais, ka zemes kadastrālā vērtība, visticamāk, pieaugs par 40%, ir būtisks pamudinājums patērētājam piekrist noslēgt vienošanos. Patērētāja ekonomiskā rīcība ir tikusi ietekmēta, īpaši attiecībā uz tiem patērētājiem, kas šī apgalvojuma mudināti, ir noslēguši vienošanos ar pieteicēju.

[1.4] Paziņojumā aicināts apsvērt iespēju par ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes nekustamā īpašuma izpirkšanu proporcionāli dzīvokļa īpašuma domājamajai daļai no ēkas. Taču Paziņojumā netiek sniegta papildu informācija, kādas juridiskās sekas var būt šāda veida sadrumstalotai zemes domājamo daļu izpirkšanai. Proti, 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, jo zemes īpašnieks vairs nebūs viena, bet gan daudzas personas.

[1.5] Vienošanās saturs ir juridiski sarežģīts, neskaidrs, līdz ar to patērētājiem bija nepieciešams daudz ilgāks laiks par divām nedēļām, lai pieņemtu informētu un pārdomātu lēmumu. Īsais termiņš objektīvi rada šķēršļus dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem likumā noteiktajā kārtībā pieņemt atbilstošus kopības lēmumus. Pieteicējas norāde ar draudiem, ka pēc konkrēta termiņa iestāšanās tā nekavējoties vērsīsies 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, nepārdomāti un bez iespējas iegūt papildus informāciju vai skaidrojumu par tā juridisko saturu.

[1.6] Pieteicējas aicinājums dot rīkojumu SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” par zemes nomas maksas veikto uzkrājumu par 2019.gadu nodošanu pakalpojuma sniedzējam nav atbilstošs normatīvo aktu prasībām, jo dzīvokļu īpašnieku uzkrājums, neatkarīgi no tā, kādam mērķim uzkrājums veikts, ir kopības manta. Bez dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma

atsevišķi dzīvokļu īpašnieki un pārvaldnieks nevar vienpusēji rīkoties ar cita tiesību subjekta mantu. Pieteicējas apgalvojums, ka, visticamāk, dzīvokļu īpašnieku samaksātā nauda SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, kura pārskaitīta uz bankrotējušās AS „PNB Banka” kontu, ir daļēji vai pilnībā zaudēta, nav pierādīts.

[1.7] Ja zemes nomas līguma slēgšanu nodrošina pārvaldnieks, tad atsevišķiem dzīvokļu īpašniekiem nav tiesību individuāli vienoties ar zemes īpašnieku par citādu zemes nomāšanas un nomas maksas maksāšanas kārtību, tikai dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga izlemt jautājumu par nomas līgumu slēgšanu bez pārvaldnieka starpniecības. Pieteicējai kā saimnieciskās darbības veicējai bija jābūt informētai par to, ka individuālam dzīvokļu īpašniekam nav tiesību slēgt Vienošanās. Minētais ir vērtējama kā negodīga komercprakse.

[1.8] Vienošanās paredz, ka tā ir distances līgums, tomēr pieteicēja nav sniegusi normatīvajos aktos noteikto obligāto informāciju, piemēram, par atteikuma tiesībām.

[1.9] Vienošanās tekstā ir iekļauti vairāki turpmāk uzskaitītie līguma noteikumi, kas uzskatāmi par netaisnīgiem un neskaidriem.

1) vidusmēra patērētājam nav iespējams noteikt līguma spēkā stāšanās datumu, tādējādi tas neatbilst Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta otrajā daļā noteiktajai prasībai līguma noteikumus formulēt vienkāršā un saprotamā valodā;

2) noteiktais 6 mēnešu vienošanās vienpusējas atkāpšanās informēšanas termiņš ir nesamērīgi garš, tādējādi tas uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu;

3) 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. Respektīvi, 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 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;

4) noteikums, ka vienošanās stājas spēkā ja dzīvokļa īpašnieks ir veicis pirmo zemes nomas maksas maksājumu, ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums, jo piespiež patērētāju pat, ja tas ir pretēji viņa gribai, piekrist arī cita veida tiesiskajam darījumam un noteikumiem arī tad, ja tas vēlas vienīgi samaksāt tikai zemes nomas maksu, bet nevēlas piekrist zemes izpirkšanai;

Šāda pieteicējas rīcība, piedāvājot patērētājiem netaisnīgus līguma noteikumus un iekļaujot tos patērētājiem adresētajā Vienošanās, saskaņā ar Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 6.pantu ir atzīstama par profesionālajai rūpībai neatbilstošu komercpraksi, turklāt tādu, kura būtiski negatīvi ir ietekmējusi vai varēja ietekmēt patērētāju ekonomisko rīcību. Pieteicējai kā profesionālam tirgus dalībniekam attiecībā pret patērētāju vienošanās noteikumus bija jāveido taisnīgi un atbilstoši normatīvajiem aktiem. Šāda pieteicējas prakse bijusi pretēja minētajam, tādējādi daudziem patērētājiem radījusi vērā ņemamus līgumisko un likumīgo tiesību īstenošanas riskus un apdraudējumus, tai skaitā, zaudējumus.

[1.10] Attiecībā par pieteicējas īstenotajām darbībām Centrs ir saņēmis trīs patērētāju sūdzības un vienu elektronisku sūdzību par pieteicējas īstenoto komercpraksi. Tomēr

pieteicējas veiktās darbības ar augstu ticamības pakāpi varētu būt ietekmējušas ievērojami lielāku patērētāju loku. No patērētāju iesniegtajām sūdzībām izriet, ka pieteicējas rīcība ir skārusi vismaz divu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekus.

Tāpat uzmanība vēršama apstāklim, ka šādu pašu komercpraksi veic savstarpēji saistītu juridisko personu grupa, kuru valdēs un padomēs atrodas savstarpēji saistītas personas, prokūristi un patiesā labuma guvēji ir savstarpēji saistītas personas, tāpat sakrīt juridisko personu esošās vai bijušās juridiskās adreses. 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.

[1.11] Dzīvokļu īpašniekiem individuāli izteiktajos piedāvājumos noteiktā zemes nomas maksas apmērs periodiem ir daudz lielāks, nekā to paredz normatīvo aktu noteiktie ierobežojumi, bet kopumā par visu piedāvāto Vienošanās slēgšanas periodu tā nav ekonomiski pamatota. Arī pieteicēja nav sniegusi paskaidrojumus vai pierādījumus, kas pamatotu pretējo, tādējādi piedāvātais zemes nomas maksas apmērs ir uzskatāms par ekonomiski un likumiski nepamatotu.

[1.12] Pieteicēja, nespējot panākt vienošanos ar daudzdzīvokļu dzīvojamo māju pārvaldnieku, nav vērsusies tiesā par piespiedu zemes nomas attiecību būtisko sastāvdaļu noteikšanu. Šāda rīcība būtu juridiski korekta un pamatota. Tomēr pieteicēja pretēji profesionālās rūpības prasībām un labas ticības principam, ar individuāliem piedāvājumiem vērsās pie ekonomiski un juridiski mazāk aizsargātās puses – dzīvokļu īpašniekiem.

[1.13] Līdz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanai dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem arī turpmāk tiks aprēķināts un būs jāveic maksājumi uzkrājumam saistību izpildei pret trešajām personām, ja dzīvokļu īpašnieku kopība to būs apstiprinājusi. 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. Pieteicējas patērētājiem piedāvāto dokumentu saturs rada maldīgu priekšstatu, ka, izpērkot zemes domājamo daļu, viņiem vairs nebūs jāmaksā zemes nomas maksa.

[1.14] Pieteicēja īsteno negodīgu komercpraksi, kas var būtiski negatīvi ietekmēt daudzu patērētāju ekonomisko rīcību. Tā izpaužas rīcībā, kas neatbilst profesionālās rūpības prasībām un ir atzīstama par maldinošu un agresīvu komercpraksi pret patērētājiem. Pieteicējas 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 pieteicējas vienpusēji noteiktu zemes nomas maksas apmēru.

[1.15] Pieteicēja neatzīst pārkāpuma izdarīšanu un nesadarbojas ar uzraudzības iestādi. Pieteicējas nodarītais pārkāpums ir vērtējams kā sevišķi smags patērētāju kolektīvo interešu pārkāpums, kuru veikusi saistītu juridisko personu grupa no 2020.gada sākuma līdz pat Lēmuma pieņemšanas brīdim, ietekmējot lielu patērētāju skaitu un tiem radot arī ekonomiska

rakstura kaitējumu. Papildus ņemams vērā arī fakts, ka pieteicēja pārkāpumu īstenojusi agresīvas komercprakses formā un to turpinājusi arī pēc uzraudzības iestādes aicinājuma izbeigt negodīgu komercpraksi. Ievērojot minēto, Centrs par samērīgu uzskata soda naudas 10 000 *euro* apmērā piemērošanu.

[2] Nepiekrītot Lēmumam, pieteicēja vērsās tiesā ar pieteikumu par Lēmuma atzīšanu par spēkā neesošu vai atcelšanu un zaudējumu 10 000 *euro* apmērā atlīdzināšanu (*lietas 4.–10., 40.–44.lapa*). Pieteikums un tā precizējumi pamatoti ar turpmāk minētajiem argumentiem.

[2.1] Zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības dalītajos īpašumos nav pakalpojums vai prece, līdz ar to dzīvokļu īpašnieki nav uzskatāmi par patērētājiem. Likumiskā noma pēc sava rakstura ir liettiesisks apgrūtinājums, bet ne līgumiskas attiecības pušu starpā.

Centra kompetencē nav vērtēt līgumu slēgšanu vai atlīdzības par zemes lietošanu iekasēšanu, uz to nav attiecināms Patērētāju tiesību aizsardzības likums un Negodīgas komercprakses aizlieguma likums. Šādi jautājumi un strīdi ir pakļauti vispārējās jurisdikcijas tiesai. Minēto apliecina arī Centra mājaslapā ievietotā informācija, ka par strīdu, kas izriet no īres (tas ir, nomas pašpatēriņam) un apsaimniekošanas attiecībām, risināšanu Centrs nav tiesīgs lemt.

[2.2] Pieteicēja nav zemes nekustamā īpašuma īpašiece un nav izteikusi piedāvājumu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem izpirkt zem viņiem piederošās ēkas esošās zemes domājamās daļas, kas pieteicējai nepieder.

Pieteicēja tiek vainota un sodīta par paziņojumos izteikto aicinājumu, ne tikai aizliedzot pieteicējai veikt darbības, ko tā nav veikusi, bet arī uzliekot soda naudu.

[2.3] Ar Lēmumu pieteicējai kā zemes īpašiecei ir liegtas Satversmes 105.pantā nostiprinātās tiesībām brīvi rīkoties ar savu īpašumu, kā arī valdības nostādnei izbeigt dalītos īpašumus.

Pieteicēja vērs uzmanību, ka tad, ja zemes īpašiece dalītā īpašuma gadījumā ir valsts vai pašvaldība, tad tā dzīvokļu īpašniekiem piedāvā un pārdod zemi bez jebkādu juridisko seku skaidrošanas. Minētais liecina par nevienlīdzīgu attieksmi pret šādu darbību veikšanu atkarībā no tā, vai zeme pieder valstij vai pašvaldībai, vai arī privāto tiesību subjektam. Aicinājuma saturs, tajā piedāvātais izpirkšanas veids sakrīt ar valsts piedāvātajiem zemes izpirkšanas veidiem, kur lēmumu par dalītā kopīpašuma izbeigšanu katrs dzīvokļa īpašnieks pieņem neatkarīgi no citiem.

[2.4] Tā ir katras personas privātautonomija vai tiesība izpirkt vai neizpirkt tai proporcionāli piekrītošo piesaistītā zemesgabala domājamo daļu. No pieņemtā lēmuma neizpirkt zemi izriet tās pienākums maksāt atlīdzību zemes īpašniekam par zemesgabala lietošanu, savukārt izpirkšanas gadījumā šāds pienākums zūd. Tikai attiecīgo zemes gabala domājamo daļu neizpirkušie dzīvokļu īpašuma īpašnieki ir atbildīgi par maksājumiem par neizpirktās zemes lietošanu. Arī šajā jautājumā jebkādu lēmumu pieņemšana nav iestādes kompetencē.

[2.5] Centrs, pieņemot Lēmumu, ir pieļāvis arī procesuālos pārkāpumus. Pieteicējai līdz 2021.gada 5.aprīlim bija jāiesniedz pēdējā finanšu gada peļņas vai zaudējumu aprēķina

kopiju. Pieteicējas rīcībā šāda informācija 2021.gada 5.aprīlī nevarēja būt, jo gada pārskats pieteicējai bija jāsaņem un jāiesniedz līdz 2021.gada 1.augustam. Visi iesniegtie gada pārskati ir publiski pieejami komercreģistrā.

Pieteicēja saistībā ar iestādes pieprasījumu vērsās policijā, saistībā ar to lūdza pagarināt termiņu informācijas sniegšanai. Ar iestādes 2021.gada 5.maija lēmumu novēloti atteikts pagarināt termiņu informācijas sniegšanai, liedzot lēmumu pārsūdzēt tiesā. Pandēmija un Covid-19 infekcijas izplatības seku pārvarēšanas likumā noteiktie pasākumi, kā arī pieteicējas vērsšanās policijā ir uzskatāma par attaisnojošu iemeslu procesuālā termiņa pagarināšanai.

[3] Rakstveida paskaidrojumā tiesai Centrs pieteikumu uzskata par nepamatotu un lūdz tiesu to noraidīt, pamatojoties uz turpmāk minētajiem argumentiem.

[3.1] Gan zemes noma tās klasiskajā izpratnē, gan piespiedu zemes noma saskaņā ar Civillikuma 1401.pantu ir saistību, nevis lietu tiesības, ko apliecina normatīvo aktu izstrādes dokumenti, tiesu prakse, judikatūra un tiesību doktrīnas atziņas.

[3.2] Pakalpojuma jēdziena tvērums kopsakarā ar pieteicējas izteiktajiem iebildumiem jāskata kopā ar Eiropas Savienības normatīvo regulējumu. Latvijas likumdevēja rīcība, sabiedrības interešu vārdā nosakot izņēmumu no līguma brīvības principa, ierobežojot personu tiesības izvēlēties nomas līguma partneri, un pušu nevienošānās gadījumā arī saturu, atbilst Negodīgas komercprakses direktīvā ietvertajam „pakalpojuma” jēdzienam, kas ir tulkojams plaši, ar iespējām to pielāgot katras dalībvalsts specifiskajai situācijai un komersantu izdomai.

[3.3] Gan Eiropas Savienības direktīvu, gan Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma un Patērētāju tiesību aizsardzības likuma regulējums attiecas ne tikai uz līguma ietvaros sniegtu pakalpojumu, bet arī uz pirmslīguma stadijām.

Lietā nav strīda, ka pieteicēja kā zemes īpašniece ir rīkojusies savas komercdarbības ietvaros, tas ir, to iegādājusies komercdarbības veikšanai, kam nav saistības ar sākotnējo piespiedu zemes nomas institūta mērķi.

Tāpat secināms, ka šajā gadījumā pieteicēja savu komercdarbību vērsusi uz patērētājiem, jo daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki *a priori* ir atzīstami par patērētājiem, ja vien individuālā un konkrētā gadījumā netiek pierādīts pretējais. Šīs lietas ietvaros jo īpaši uzsverams, ka starp pusēm esošo nevienlīdzību pastiprina fakts, ka piedāvātās un atsevišķos gadījumos arī noslēgtās Vienošanās ir saistītas ar patērētāja pamatvajadzību (mājokļa) nodrošināšanu par summām, kuras bieži vien aizņem ievērojamu daļu no tā izdevumiem. Papildus tam norādāms, ka piedāvātie līgumi ir par jautājumu, kas ietilpst sarežģītā valsts tiesiskajā regulējumā, kuru privātpersonas bieži vien labi nepazīna.

[3.4] Nav pamatota pieteicējas atsaukšanās uz Latvijas Republikas Satversmes tiesas 2020.gada 11.novembra lēmumu par jautājuma uzdošanu Eiropas Savienības Tiesai prejudiciāla nolēmuma pieņemšanai lietā Nr. 2020-24-01, jo tajā tiek vērtēts jautājums par Pievienotās vērtības nodokļa likuma 1.panta 14.punkta „c” apakšpunktā noteiktās „pakalpojuma” definīcijas saturu un tās atbilstību Eiropas Padomes 2006. gada 28. novembra direktīvai 2006/112/EK par kopējo pievienotās vērtības nodokļa sistēmu. Līdz ar to minētā

„pakalpojuma” definīcijai ir cits tiesiskais raksturs, tai skaitā, tā ietver tādus pakalpojumus, kas tiek sniegti arī komersantiem.

[3.5] Pieteicēja ar AS „Pilsētas zemes dienests” kā zemes īpašnieku ir darbojušies kopā, par ko liecina apstākļi, ka visi patērētājiem izteiktie piedāvājumi ir abu juridisko personu parakstīti. Nepastāv šaubas, ka pieteicēja ir rīkojusies zemes īpašnieka vārdā un uzdevumā, jo tas skaidri izriet no patērētājiem izteiktajiem piedāvājumiem un citiem lietas materiāliem. Arī persona, kas nav zemes īpašnieks, var tā vārdā izteikt piedāvājumu citai personai par zemes iegādi.

[3.6] Centrs neapšaubā zemes īpašnieku tiesības brīvi rīkoties ar tā nekustamo īpašumu, tomēr tas ir jādara labticīgi, godīgi un atbilstoši profesionālajai rūpībai, kā arī ievērojot patērētāju tiesību aizsardzības normas. Pieteicējas norādītais, ka Centram nav tiesību aizliegt zemes īpašniekam piedāvāt dzīvokļu īpašniekiem izpirkt zemes domājamo daļu zem mājas, ir jāvērtē kopsakarā ar tās īstenoto komercpraksi. Respektīvi, to, kā notika šo piedāvājumu izteikšana, kāda informācija tika sniegta patērētājiem, bet kāda noklusēta.

[3.7] Pieteicējas izteiktais lūgums pagarināt procesuālo termiņu nenorādīja uz tādiem attaisnojošiem apstākļiem, kas apgrūtinātu, kavētu vai padarītu neiespējamu pieteicējas tiesību iesniegt tās pēdējā finanšu gada pārskata peļņas vai zaudējumu aprēķina kopiju realizāciju. Centrs nesaskata arī citus objektīvus apstākļus, kas radītu grūtības izpildīt šo Centra lūgumu.

[3.8] Attiecībā uz pieteicējas lūgumu atlīdzināt tai radušos zaudējumus Centrs norāda, ka pieteikumā nav sniegti apsvērumi šāda lūguma izteikšanai un pamatotībai.

[4] Tiesas sēdē pieteicējas pilnvarotais pārstāvis uzturēja pieteikumu, pamatojoties uz pieteikumā ietvertajiem apsvērumiem, savukārt Centra pārstāve pieteikumu neatzina, pamatojoties uz Lēmumā un rakstveida paskaidrojamos minētajiem apsvērumiem.

Motīvu daļa

I

[5] Lietā ir strīds par to, vai pieteicējas īstenotā komercprakse ir bijusi negodīga – profesionālajai rūpībai neatbilstoša un patērētāja ekonomisko rīcību negatīvi ietekmējoša un maldinoša.

[6] Pieteicēja norāda, ka zemes „piespiedu nomas” tiesiskās attiecības dalītajos īpašumos nav identificējamā kā pakalpojums vai prece, bet gan uz likuma pamata pastāvošas lietu tiesības starp divu nekustamo īpašnieku īpašumiem, līdz ar to tām nav piemērojams Patērētāju tiesību aizsardzības likums un Negodīgas komercprakses aizlieguma likums. Attiecīgi Centra kompetencē nebija izdot Lēmumu.

Administratīvā procesa likuma 74.panta pirmās daļas 2.punkts noteic, ka administratīvais akts nav spēkā, ja to izdevusi iestāde, kurai konkrētā administratīvā akta izdošana nav piekritīga. Līdz ar to tiesa pārbaudīs, vai Centram bija tiesības izdot Lēmumu un vai tādējādi tas ir spēkā esošs.

[7] Saskaņā ar Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 1.pantu pakalpojums ir personas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros par atlīdzību vai bez tās izpildīts patērētāja pasūtījums vai tāda ar patērētāju noslēgta līguma pildīšana, saskaņā ar kuru tiek iznomāta kāda lieta, uzlabota vai pārveidota esoša lieta vai tās īpašības vai veikts darbs, vai gūts nematerializēts darba rezultāts (2.punkts). Patērētājs ir fiziska persona, kas izsaka vēlēšanos iegādāties, iegādājas vai varētu iegādāties vai izmantot precī vai pakalpojumu nolūkam, kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību (3.punkts). Savukārt 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 (4.punkts).

Atbilstoši Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 1.panta pirmajai daļai komercprakse ir 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 (2.punkts), bet komercprakses īstenotājs ir 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 īstenotāja vārdā vai uzdevumā (1.punkts). Atbilstoši minētā likuma 3.panta otrajai daļai tā noteikumi attiecas uz komercpraksi, kas tiek īstenota attiecībā uz patērētāju pirms līguma noslēgšanas, līguma slēgšanas laikā, kā arī pēc līguma noslēgšanas.

Saskaņā ar Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 24.panta pirmo daļu un Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 14.panta pirmo daļu Centra kompetencē ir minēto likumu ievērošanas uzraudzība.

[8] Lietā nav strīda, ka AS „Pilsētas zemes dienests” bija vairāku daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām pieguļošo zemesgabalu īpašiece un atbilstoši publiski pieejamai informācijai tās darbības veids bija sava vai nomāta nekustamā īpašuma izīrēšana un pārvaldīšana (sk. <https://company.lursoft.lv/lv/pilsetas-zemes-dienests/40003541185>), un tās komercdarbība saistīta ar minēto zemesgabalu iznomāšanu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem, proti, ar maksas saņemšanu par zemes zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām lietošanu zemes piespiedu nomas ietvaros.

No lietā esošajiem pieteicējas un AS „Pilsētas zemes dienests” daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem nosūtītajiem Paziņojumiem un to pielikumiem izriet, ka pieteicēja ir pilnvarota AS „Pilsētas zemes dienests” vārdā saņemt zemes nomas maksājumus (sk., piemēram, lietas 82.–87.lapu).

[9] Tiesa piekrīt pieteicējas argumentiem tiklīdz, ciktāl tie aptver pieteicējas viedokli, ka tiesiskās attiecības starp pieteicēju un zemes nomnieku (dzīvokļu īpašniekiem) nav klasiskas patērētāja – pakalpojuma sniedzēja attiecības, jo pušu starpā pastāv zemes piespiedu nomas tiesiskās attiecības. Proti, pastāvot piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, nav pamata runāt par lietas nodošanu lietošanā un tās pieņemšanu no otras puses. Piespiedu nomas

situācijā nenotiek īpašnieka zemes nodošana nomniekam, zeme jau vēsturisko notikumu rezultātā atrodas cita lietojumā (*Torgāns K. Līgumu un deliktu tiesību problēmas. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2013, 282.lpp.*).

Vienlaikus tiesa norāda, ka gan likumdevējs normatīvo aktu izstrādes procesā, gan Senāts ir atzinis, ka zemes piespiedu nomas attiecībām ir piemērojami Civillikuma saistību tiesību, tostarp nomas un īres, noteikumi, ciktāl tos neierobežo speciālās tiesību normas, piemēram, attiecībā uz pieļaujamās nomas maksas apmēru (*likumprojekts „Grozījums likumā „Par atjaunotā Latvijas Republikas 1937.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un piemērošanas kārtību”” anotācijas 2.1.2.apakšpunkts, pieejams: http://tap.mk.gov.lv/doc/2020_07/TMAnot_050620_groz_STL.1085.docx; Senāta 2016.gada 20.oktobra sprieduma lietā Nr.SKC-329/2016 8.punkts, 2017.gada 27.septembra sprieduma lietā Nr.SKC-185/2017 6.2.apakšpunkts*). Proti, lai arī šīm attiecībām ir tikai nosacīta līdzība ar nomas attiecībām to parastā izpratnē un zemes piespiedu nomas maksu var pielīdzināt maksājumam par zemes īpašuma tiesību aprobežojumu, tas pats par sevi zemes piespiedu nomas attiecības neļauj atzīt par lietu tiesību, kā to uzskata pieteicēja.

Turklāt strīds šajā lietā nav par zemes piespiedu nomas attiecību pastāvēšanu kā tādu, bet gan par dzīvokļu īpašniekiem piedāvāto Vienošanos par zemes nomas nosacījumiem – nomas maksu, vienošanās termiņiem, arī citiem papildu noteikumiem, piemēram, par nomas maksas ieskaitīšanu pirkuma maksā, ja zemesgabala domājamā daļa tiek izpirkta. Dzīvokļu īpašniekiem piedāvātās vienošanās noslēgšana ir atkarīga no dzīvokļu īpašnieku gribas šādu vienošanos slēgt, neskatoties uz to, ka zemesgabala lietošana kā tāda pastāv jau uz likuma pamata. Tādēļ šādas Vienošanās pildīšana, saskaņā ar kuru pieteicēja tās saimnieciskās darbības ietvaros no patērētājiem iekasē maksu par zemes lietošanu, ir vērtējama kā pakalpojums Patērētāju tiesību aizsardzības likuma izpratnē.

Arī pašas pieteicējas saziņa ar dzīvokļu īpašniekiem liecina, ka tā zemes nomu un piedāvāto Vienošanos ir uzskatījusi par pakalpojumu patērētājam. Piemēram, Paziņojumos (*sk. lietas 82.–83.lapu*) pieteicēja dēvētas kā pakalpojuma sniedzēja, savukārt Vienošanās (*sk. lietas 84.lapu*) tiek norādīts, ka starp pusēm ar to tiek noslēgts distances līgums. Ar distances līgumu parasti saprot tieši Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 10.panta pirmajā daļā definēto vienošanos starp patērētāju un pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju.

Apkopojot iepriekš minēto, tiesa secina, ka pieteicēja AS „Pilsētas zemes dienests” uzdevumā komercdarbības ietvaros iekasē maksu par zemes zem daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām lietošanu, kā arī daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem piedāvā noslēgt Vienošanos. Iepriekš minētās pieteicējas darbības kā arī ar šīm darbībām saistītā pieteicējas rīcība ir uzskatāma par komercpraksi, bet pieteicēja un AS „Pilsētas zemes dienests” par komercprakses veicējām.

[10] Kā jau minēts, fiziskā persona ir vērtējama kā patērētāja, ja tā izsaka vēlēšanos iegādāties, iegādājas vai varētu iegādāties vai izmantot pakalpojumu nolūkam, kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību. Lai gan nav neiespējams, ka iepriekš aprakstītos piedāvājumus (piemēram, vienoties par zemes domājamo daļu iegādi vai maksas

par zemes lietošanu samaksas kārtību) pieteicēja ir izteikusi arī tādiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri nav vērtējami kā patērētāji Patērētāju tiesību aizsardzības likuma izpratnē (piemēram, komersantiem, kuri arī varētu būt daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki), tiesai nav šaubu, ka vairums daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašnieki tiem piederošos dzīvokļu īpašumus izmanto tieši savu primāro vajadzību pēc mājokļa apmierināšanai. Arī pieteicējas piedāvātos darījumus šādas personas neslēgtu nolūkam, kas nav saistīts ar personu saimniecisko vai profesionālo darbību. Tādējādi pieteicējas rīcība, izsakot iepriekš minētos piedāvājumus tostarp patērētājiem, ir aplūkojama kontekstā ar patērētāju kolektīvo interešu aizsardzību.

Saskaņā ar Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 25.panta ceturtais daļas 4.¹ un 6.¹ punktu Centra kompetencē ir par patērētāju tiesību aizsardzības normatīvo aktu pārkāpumiem saņemto iesniegumu un sūdzību izvērtēšana, ņemot vērā iespējamā pārkāpuma būtiskumu un potenciālo kaitējumu patērētāju kolektīvajām interesēm, kā arī negodīgas komercprakses uzraudzība, lai nodrošinātu patērētāju tiesību un ekonomisko interešu ievērošanu.

Šajā lietā Centrs veicis uzraudzību patērētāju kolektīvo interešu aizsardzības jomā saistībā ar pieteicējas īstenotās komercprakses, nosūtot dzīvokļu īpašniekiem Paziņojumu, uzraudzību. Tas nozīmē, ka Centrs nav vērtējis individuālus gadījumus, kuru pamatā varētu būt civiltiesisks strīds starp pieteicēju un kādu no dzīvokļu īpašniekiem, bet gan vērtējis pieteicējas īstenoto komercpraksi, nosūtot Paziņojumus, pārbaudot to ietekmi uz patērētājiem kopumā, nevis konkrēti uz tiem patērētājiem, kas iesnieguši sūdzības, vai saistībā ar konkrētu tiesisko strīdu. Tāpēc nav pamata uzskatīt, ka Centrs iejaucas konkrēta tiesiskā strīda izšķiršanā.

Līdz ar to Centra kompetencē bija veikt pieteicējas īstenotās komercprakses uzraudzību un pārbaudes rezultātā pieņemt Lēmumu. Lēmums ir spēkā esošs un tiesa turpmāk izvērtēs tā tiesiskumu.

II

[11] Lēmumā pieteicējas veiktā komercprakse atzīta par negodīgu, kā arī noteikts aizliegums veikt negodīgu komercpraksi, kas izpaužas, piedāvājot patērētājiem – daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem – noslēgt Vienošanās par zemes nomas maksas samaksu, piedāvājot un izplatot Paziņojumus par vienošanās par zemes nomas maksas samaksu slēgšanu, kuros cita starpā patērētāji aicināti individuāli izpirkt zemes domājamās daļas zem ēkas, pienācīgi neinformējot viņus par minētā darījuma juridiskajām un ekonomiskajām sekām nākotnē, piedāvājot un piemērojot Vienošanās iekļautos netaisnīgos noteikumus.

Tas nozīmē, ka ar Lēmumu pieteicējai nav aizliegts veikt saimniecisko darbību zemes piespiedu nomas jomā, tas ir, saņemt maksu par zemes lietošanu no dzīvokļu īpašniekiem vai to pārdot, bet gan to veikt negodīgas komercprakses formā, proti, piedāvājot patērētājiem netaisnīgus līguma noteikumus, sniedzot nepatiesu, maldinošu informāciju, kas var nelabvēlīgi ietekmēt dzīvokļa īpašnieka rīcību.

[12] Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma mērķis ir nodrošināt patērētāju tiesību un ekonomisko interešu aizsardzību, aizliedzot komercprakses īstenotājiem izmantot negodīgu komercpraksi attiecībā pret patērētājiem (*2.pants*).

Ar šo likumu tiek aizliegta negodīga komercprakse (*4.panta pirmā daļa*). Par negodīgu komercpraksi citstarp 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 (*4.panta otrās daļas 1.punkts*), un maldinošu komercpraksi (*4.panta otrās daļas 2.punkts*), kā arī agresīvu komercpraksi (*4.panta otrās daļas 3.punkts*).

Likuma II nodaļā ietverts regulējums par to, kāda komercprakse uzskatāma par profesionālajai rūpībai neatbilstošu un patērētāja ekonomisko rīcību negatīvi ietekmējošu. Atbilstoši likuma 6.pantam par profesionālajai rūpībai neatbilstošu uzskatāma komercprakse, kas netiek īstenota ar tāda līmeņa prasmi un rūpību, ko patērētājs var pamatoti sagaidīt un kas atbilst attiecīgajā saimnieciskās vai profesionālās darbības jomā vispārārstītai godīgai tirgus praksei un labas ticības principam. Savukārt par patērētāja ekonomisko rīcību būtiski negatīvi ietekmējošu saskaņā ar likuma 7.panta pirmo daļu uzskatāma tāda komercprakse, 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.

Likuma III nodaļā ietverts regulējums par to, kāda komercprakse uzskatāma par maldinošu. Proti, 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 (*9.panta pirmā daļa*). Likumā arī identificēti konkrēti gadījumi, kādos komercprakse uzskatāma par maldinošu. Tostarp atbilstoši likuma 9.panta pirmās daļas 1.punktam komercprakse uzskatāma par maldinošu, ja 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. Savukārt atbilstoši likuma 10.panta pirmajai daļai komercprakse uzskatāma par maldinošu, ja, ņemot vērā visas tās īpatnības un apstākļus, kā arī tajā izmantotā saziņas līdzekļa ierobežojumus, var secināt, ka: 1) tiek noklusēta būtiska informācija, kas vidusmēra patērētājam ir nepieciešama, lai pieņemtu uz informāciju balstītu lēmumu, un komercprakses ietekmē vidusmēra patērētājs pieņem vai var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmis; 2) komercprakses īstenotājs būtisku informāciju slēpj vai sniedz neskaidri, nesaprotami, divdomīgi vai nepiemērotā laikā, vai nenorāda komercprakses komerciālo nolūku, ja tas jau no konteksta nav skaidrs, un rezultātā vidusmēra patērētājs pieņem vai var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmis.

No minētajām tiesību normām izriet, ka viens no priekšnoteikumiem, lai konkrētas personas darbību vai bezdarbību, kas tieši saistīta ar tirdzniecības veicināšanu, preces pārdošanu vai pakalpojuma sniegšanu, būtu pamats atzīt par negodīgu komercpraksi, ir tas, ka attiecīgajai darbībai vai bezdarbībai ir jābūt vērstai uz patērētāju – proti, fizisku personu, kas

izsaka vēlēšanos iegādāties, iegādājas vai varētu iegādāties vai izmantot precī vai pakalpojumu nolūkam, kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību (*sk. arī 1.panta pirmās daļas 2.punktu un otro daļu kopsakarā ar Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 1.panta 3.punktu*). Turklāt konkrētajai darbībai vai bezdarbībai ne tikai jābūt vērībai uz patērētāju, bet jābūt tādai, kuras rezultātā patērētājs pieņem vai var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu tas citādi nebūtu pieņēmis, – tā ir visus trīs negodīgas komercprakses veidus (proti, profesionālajai rūpībai neatbilstošas un patērētāja ekonomisko rīcību negatīvi ietekmējošas, maldinošas un agresīvas komercprakses) vienojošā pazīme (*Senāta 2020.gada 27.novembra sprieduma lietā Nr. SKA-407/2020 (ECLI:LV:AT:2020:1127.A420139417.9.S) 7.punkts, Senāta 2022.gada 17.maija sprieduma lietā Nr. SKA-136/2022 10.punkts*).

Atbilstoši Negodīgas komercprakses direktīvas 18.apsvērumam un Eiropas Savienības Tiesas noteiktajiem kritērijiem iepriekš minēto normu iztulkošanā par atsaucis lielumu izmantojams pietiekami labi informēts, kā arī pietiekami vērīgs un piesardzīgs vidusmēra patērētājs (*Eiropas Savienības Tiesas 2006.gada 19.septembra sprieduma lietā “Lidl Belgium v Etablissement Franz Colruyt”, C-356/04, 78.punkts; 2015.gada 26.februāra sprieduma lietā “Matei”, C-143/13, 75.–76.punkts*). Salīdzinājumā ar pakalpojumu sniedzēju patērētāji atrodas nelabvēlīgākā situācijā, jo tie uzskatāmi par mazāk informēto, ekonomiski vājāko un juridiski mazāk pieredzējušo līguma pusi (*Eiropas Savienības Tiesas 2010.gada 7.decembra spriedums apvienotajās lietās “PeterPammer v Reederei Karl Schlüter GmbH & Co. KG”, C-585/08, un “Hotel Alpenhof GesmbH v Oliver Heller”, C-144/09, 58.punkts; 2013.gada 3.oktobra sprieduma lietā “Zentrale zur Bekämpfung unlauteren Wettbewerbs”, C-59/12, 35.punkts*).

[13] No lietas materiāliem izriet, ka pieteicēja kopā ar AS „Pilsētas zemes dienests” daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem nosūtīja Paziņojumu par vienošanās par zemes nomas maksas samaksu slēgšanu (*sk., piemēram, lietas 82.–83.lapu*).

Paziņojumā norādīts, ka: 1) AS „Pilsētas zemes dienests” kā zemes īpašniece nodevusi savas tiesības un pienākumu iznomāt zemi pieteicējai; 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 Vienošanās par zemes nomas maksas samaksu, vienojoties par zemes nomas maksas būtiskajām sastāvdaļām, sākot no 2020.gada 1.janvāra; 4) tiek aicināts apsvērt iespēju par ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes nekustamā īpašuma izpirkšanu proporcionāli dzīvokļa īpašuma domājamai daļai no ēkas.

Vienlaikus Paziņojumā norādīts, ka tas sastādīts 2020.gada 23.janvārī, adresātam lēmums par Vienošanās noslēgšanu jāpieņem līdz 2020.gada 7.februārim (nedaudz vairāk nekā divu nedēļu laikā). Pieteicēja norāda, ka pēc minētā termiņa (2020.gada 7.februāra) beigām vērsīsies tiesā pret tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri nebūs noslēguši Vienošanās, kā arī informēs daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus par atsevišķu dzīvokļu īpašnieku saistību neizpildi.

Paziņojumam pievienota Vienošanās, tās saturs pēc formas ir standartveida līguma projekts, kurā iekļauti AS „Pilsētas zemes dienests” un pieteicējas vienpusēji izstrādāti noteikumi, tai skaitā: 1) iekļauts datums, konkrētajā gadījumā 2020.gada 22.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 ir seši mēneši; 5) Vienošanās izbeidzas, ja izbeidzas dzīvokļa īpašnieka īpašumtiesības uz dzīvokli; 6) nomas maksas maksājums par pirmo pusgadu jāveic līdz 2020.gada 7.februārim; 7) Vienošanās stājas spēkā, ja dzīvokļa īpašnieks to paraksta un nogādā iznomātājam līdz tā noteiktam datumam (2020.gada 7.februārim) vai arī dzīvokļa īpašnieks ir veicis pirmo zemes nomas maksas maksājumu saskaņā ar Vienošanos; 8) puses vienojas, ka Vienošanās ir distances līgums, kas stājas spēkā, dzīvokļa īpašniekam veicot pirmo maksājumu saskaņā ar Vienošanos; 9) Vienošanās noslēgumā dzīvokļa īpašniekam ir iespēja uzrakstīt datumu, kad viņš ir parakstījis Vienošanos (*lietas 84.lapa*).

Vienlaikus pieteicēja un AS „Pilsētas zemes dienests” dzīvokļu īpašniekiem nosūtīja paziņojumu par samaksātās zemes nomas maksas uzkrājumiem 2019.gadam. Tajā sniegts skaidrojums, ka samaksa daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas pārvaldniekam nav samaksa pakalpojumu sniedzējam; atsaucoties uz LTV raidījumu „De Facto” norādīts, ka dzīvokļu īpašnieku samaksātā nauda SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, kura pārskaitīta uz bankrotējušās AS „PNB Banka” kontu, visticamāk, tiks daļēji vai pilnībā zaudēta. Lai samazinātu varbūtību, ka dzīvokļu īpašnieki būs spiesti atkārtoti veikt zemes nomas maksājumus par 2019.gadu, pieteicēja un akciju sabiedrība lūdza dzīvokļu īpašniekus nosūtīt SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” rīkojumu par zemes nomas maksas uzkrājuma par 2019.gadu nodošanu pieteicējai, paziņojumā apliecināts, ka šāds maksājums tiks pieņemts kā katra dzīvokļa īpašnieka personīgais maksājums. Paziņojumam pievienota attiecīgā rīkojuma veidlapa (*lietas 86.–87.lapa*).

Saistībā ar saņemtajiem paziņojumiem Centrs ir saņēmis vairāku personu iesniegumus un šo iesniegumu pielikumos esošos paziņojumus un vienošanās. Viens no saņemtajiem iesniegumiem un tā pielikumi, kuros norādīta informācija tieši par pieteicējas un AS „Pilsētas zemes dienests” nosūtītajiem dokumentiem, pievienoti lietai, aizklājot šajos dokumentos norādītos datus, kas varētu atklāt iesniedzēja identitāti. Ar Administratīvās rajona tiesas 2022.gada 18.februāra lēmumu tika noteikts ierobežojums pieteicējai iepazīties ar pārējiem iesniegumiem un to pielikumiem (*lietas 74.–75.lapa*). Ņemot vērā, ka visi dzīvokļu īpašnieku iesniegumi un tiem pievienotie dokumenti pēc būtības ir gandrīz identiski, secināms, ka pieteicējai bija iespēja iepazīties ar patērētāju iesniegumu un tiem pievienoto dokumentu (paziņojumu un vienošanos) saturu. Ņemot vērā, ka attiecīgos dokumentus patērētājiem nosūtījusi arī pieteicēja, šo dokumentu saturs tai bija zināms. Līdz ar to pieteicējas pārstāvja tiesas sēdē izteiktie iebildumi saistībā ar nespēju pilnībā iepazīties ar visiem lietai pievienotajiem dokumentiem un pilnā apmērā nav pamatoti.

[14] Lēmumā secināts, ka pieteicējas rīcība, izsūtot patērētājiem norādītā satura Paziņojumus, atbilst negodīgas komercprakses pazīmēm saskaņā ar Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 4.panta otrās daļas 1. un 2.punktu, 6.pantu, 7.pantu un 9.panta pirmās daļas 1.punktu, 10.panta pirmo daļu. Proti, pieteicēja ir rīkojusies pretēji profesionālās rūpības prasībām un ar savu rīcību ir maldinājusi patērētājus, tai skaitā noklusējusi patērētājiem būtisku informāciju.

[14.1] Lēmumā konstatēts, ka nav sniegta pilnīga informācija un nav uzrādīts konkrēts avots, kas apliecina Paziņojumā ietverto informāciju, 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 %.

Atbilstoši Negodīgas komercprakses uzraudzības likuma 15.panta otrās daļas 1.punktam uzraudzības iestāde ir tiesīga saņemt, tostarp no komercprakses īstenotāja, informāciju, dokumentus, pierādījumus, paskaidrojumus par komercpraksē izmantotās informācijas patiesumu. No lietas materiāliem izriet, ka Centrs 2020.gada 29.aprīļa un 25.septembra vēstulēs lūdzis sniegt skaidrojumu, tai skaitā arī par Paziņojumā ietverto informāciju, ka zemes kadastrālā vērtība, visticamāk, pieaugs par aptuveni 40 %, bet pieteicēja paskaidrojumu nav iesniegusi (*sk. lietas 132.–133., 153.–161.lapu*). Lai arī iestāde ir centusies pati šādu informāciju noskaidrot, tai nebija pienākums meklēt informāciju, kas pierādītu pieteicējas apgalvojumu iespējamu patiesumu. Ja pakalpojuma sniedzējs komercprakses ietvaros ir sniedzis konkrētu apgalvojumu, tad tam vislabāk ir zināms šāda apgalvojuma motīvs, pamats un avots, un tieši pakalpojuma sniedzēja pienākums ir iesniegt attiecīgus pierādījumus vai paskaidrojumus.

Tiesas sēdē pieteicējas pārstāvis minēto Paziņojumā ietverto apgalvojumu pamatojis ar Saeimas interneta vietnē pieejamā Saeimas deputāta A. Gobzema 2019.gada 9.maija vēstulē norādīto informāciju (*klausīties tiesas sēdes audio protokola 1.02.40–1.03.41 minūti*). Saistībā ar šo papildus sniegto informāciju tiesa norāda, ka vēlāk (jau tiesā) sniegtie paskaidrojumi nevar ietekmēt Lēmumu, jo Centrs pamatoti ir ņēmis vērā to informāciju, kas bija tā rīcībā Lēmuma pieņemšanas dienā. Pieteicējam šī informācija bija jāsniedz jau tad, kad paskaidrojumus saistībā ar iespējamiem pārkāpumiem lūdza sniegt Centrs.

Vienlaikus tiesa secina, ka Paziņojumā ietvertais teksts „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 %” rada maldīgu priekšstatu par dokumentiem, uz kuriem pieteicēja atsaukusies. Pirmkārt, tas rada maldinošu priekšstatu, ka ir vairāki dokumenti, kas liecina par zemes kadastrālās vērtības pieaugumu, lai gan tiesas sēdē pieteicējas pārstāvis šo Paziņojumā ietverto apgalvojumu pamatoja tikai ar vienu, proti, deputāta A. Gobzema 2019.gada 9.maija vēstuli, kura iesniegta Saeimas komisijai pirms likumprojekta izskatīšanas 2.lasījumā

(vēstule

pieejama:

<http://titania.saeima.lv/LIVS13/saeimalivs13.nsf/0/CF5AC34758228BB4C22583F6002841E7?OpenDocument>). Otrkārt, arī minētajā deputāta vēstulē ietvertā informācija ir pasniegta tendenciozi. Minētajā vēstulē arī norādīts, ka pastāv neskaidrības ar nākotnes kadastrālo

vērtību un ka no publiski pieejamās informācijas var secināt, ka tā var pieaugt par 40%. No minētās vēstules un tajā minētajām neskaidrībām par kadastrālo vērtību pieaugumu neizriet, ka kadastrālās vērtības visticamāk pieaugs par šiem aptuveni 40%, kā to Paziņojumā norādījusi pieteicēja.

Turklāt Paziņojumā pieteicēja 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 papildu „akcijas” noteikumu – „Vienošanās ietvaros laika posmā no 2020.gada 1.janvāra samaksātie zemes nomas maksas maksājumi par pēdējiem trīs gadiem tiks ieskaitīti zemes nekustamā īpašuma pirkuma maksā, ja dzīvokļa īpašnieks pēcāk izteiks vēlēšanos izpirkt sev piekritīgās zemesgabala domājamās daļas par cenu, kas būs lielāka vai vienāda ar to pašreizējo kadastrālo vērtību”.

Līdz ar to Centrs pamatoti secināja, ka pieteicējas Paziņojumā norādītais, 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 Vienošanās ar pieteicēju.

Apkopojot iepriekš minēto, Centrs pamatoti secināja, ka pieteicēja patērētājiem ir sniegusi maldinošu informāciju Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 9.panta pirmās daļas 1.punkta izpratnē, proti, sniegusi iespējami nepatiesas ziņas, kuru ietekmē vidusmēra patērētājs tika mudināts noslēgt viņam šķietami labvēlīgu vienošanos.

[14.2] Lēmumā konstatēts, ka attiecībā uz Paziņojumā ietverto aicinājumu apsvērt iespēju par ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes nekustamā īpašuma izpirkšanu proporcionāli dzīvokļa īpašuma domājamajai daļai no ēkas netiek sniegta papildu informācija, kādas juridiskās sekas var būt šāda veida sadrumstalotai zemes domājamo daļu izpirkšanai.

Lēmumā norādīts, lai izbeigtu dalīto īpašumu, visiem dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašniekiem ir jāvienojas par dzīvojamajai mājai funkcionāli nepieciešamā zemesgabala domājamo daļu izpirkšanu. Ja kaut viena no iesaistītajām pusēm nepiekrīt darījuma noslēgšanai, iecerētais mērķis nav sasniedzams.

Līdzīgu tiesību normās balstītu viedokli jau iepriekš ir paudis arī Rīgas domes Mājokļu un vides departaments, 2020.gada 13.marta vēstulē AS „Pilsētas zemes dienests” norādot, ka atsevišķs dzīvokļa īpašnieks ir tiesīgs vienoties ar zemes īpašnieku par zemesgabala domājamo daļu pirkšanu, tomēr tā nav uzskatāma par darbību dalītā īpašuma izbeigšanai, kā to Paziņojumos pozicionējusi pieteicēja. Proti, saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma likuma 4.panta pirmās daļas 3.punktu zemesgabals, kas pieder dzīvokļu īpašniekiem, ir dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas sastāvdaļa. Savukārt minētā likuma 16.panta otrās daļas 1.punkts noteic, ka vienīgi dzīvokļu īpašnieku kopība ir tiesīga pieņemt lēmumu par kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu (palielināšanu, samazināšanu), par ko atbilstoši likuma 17.panta piektajai daļai jānobalso visiem dzīvokļu īpašniekiem (*lietas 110.–114.lapa*).

Ja pieteicējas piedāvātajā veidā zemesgabala domājamās daļas proporcionāli dzīvokļa īpašumā ietilpstošo dzīvojamās mājas kopīpašumā esošo domājamo daļu lielumam izpirktu visi dzīvokļu īpašnieki, lai zemesgabalu apvienotu vienā īpašumā ar dzīvojamo māju, iekļautu to kopīpašumā un reģistrētu zemesgrāmatā, būs nepieciešams dzīvokļu īpašnieku kopības

lēmums ar visu dzīvokļu īpašnieku pozitīvu balsojumu. Līdz ar to pieteicējas rīcība pēc būtības nav vērsta uz dalītā īpašuma izbeigšanu, kā to apgalvo pieteicēja. Tādējādi pieteicēja patērētājam ir sniegusi nepatiesu informāciju par zemesgabala domājamo daļu izpirkšanas sekām, kas būtiski varēja ietekmēt patērētāja lēmumu pieņemt pieteicējas piedāvājumu. Zinot pilnīgu informāciju par pieteicējas piedāvājuma sekām, tas ir, ka zemes domājamo daļu izpiršana nav vērsta uz dalītā īpašuma izbeigšanu, patērētājs ļoti iespējams nepieņemtu lēmumu par zemes domājamo daļu izpiršanu.

Turklāt jāuzsver, ka pieteicējai izteikti pārmetumi nevis par piedāvājuma izpirkt zemesgabala domājamās daļas izteikšanu, bet gan par to, ka pieteicēja Paziņojumā to pozicionējusi kā darbību dalītā īpašuma izbeigšanai. Proti, Paziņojumā norādīts „Saeimā ir iesniegts un pirmajā lasījumā izskatīts „Piespiedu dalītā īpašuma privatizētajās daudzdzīvokļu mājās izbeigšanas likums”, likumprojekts Nr.155/Lp13, ko konceptuāli atbalsta lielākā daļa Saeimas frakciju, kā arī namu pārvaldnieku un zemes īpašnieku nevalstiskās organizācijas. Neskatoties uz to, ka likumprojekta virzība šobrīd ir palēninājusies, vairs nevienam nav šaubu, ka dalītais īpašums ir jāizbeidz, kas būtiski palielinās dzīvokļu vērtību un veicinās racionālu zemes izmantošanu. Tāpēc likuma pieņemšanas kavēšanās netraucē dalīto īpašumu izbeigt jau tagad – pusēm vienojoties un atsakoties no nomas maksas samaksas turpmāk (..)”. Līdz ar to Centra pārmetums pieteicējai par maldinošu, neskaidru un daļēji noklusētas informācijas sniegšanu dzīvokļu īpašniekiem ir pamatots.

[14.3] Lēmumā secināts, ka paziņojumā nav sniegta pilnīga informācija, uz kāda pamata AS „Pilsētas zemes dienests” kā zemes īpašniece nedevusi savas tiesības un pienākumu iznomāt zemi sabiedrībai. Tiesa atzīst, lai arī sabiedrībām nav tiesiska pienākuma norādīt precīzu savstarpējās sadarbības pamatu un tas pats par sevi neietekmē pieteicējas tiesības AS „Pilsētas zemes dienests” vārdā iekasēt zemes nomas maksu, tomēr, ievērojot pārējos lietā konstatētos apstākļus, informācijas trūkums par sabiedrību savstarpējo sadarbību un pieteicējas kā pārstāvju pilnvaru apjomu patērētājam var radīt papildu apjukumu un grūtības pārdomāta lēmuma pieņemšanā.

[14.4] Apkopojot iepriekš minēto, tiesa piekrīt Lēmumā secinātajam, ka pieteicēja ir sniegusi patērētājiem maldinošu, neskaidru, daļēji noklusētu informāciju.

[15] Lēmumā arī konstatēts, ka pieteicēja patērētājiem nav devusi pietiekami daudz laika lēmuma pieņemšanai par Vienošanās noslēgšanu.

No lietas materiāliem izriet, ka patērētājam lēmums par Vienošanās noslēgšanu jāpieņem vidēji nedaudz vairāk kā divu nedēļu laikā (piemēram, Paziņojums sastādīts 2020.gada 23.janvārī, adresātam lēmums par Vienošanās noslēgšanu jāpieņem līdz 2020.gada 7.februārim). Paziņojumā norādīts, ka pēc minētā termiņa pieteicēja vērsīsies tiesā pret dzīvokļu īpašniekiem, kuri vēl nebūs noslēguši Vienošanos, par to informēs pārējos mājas dzīvokļu īpašniekus (*lietas 82.–83.lapa*).

Ņemot vērā iepriekš un tālāk spriedumā konstatēto pieteicējas rīcību, Vienošanās noteikumus, Centrs pamatoti secināja, ka piedāvātā Vienošanās ir juridiski sarežģīta un vidusmēra patērētājam neskaidra. Jāņem vērā, ka attiecīgā piedāvājuma izvērtēšanā patērētājam var būt nepieciešama juridiskā palīdzība, savstarpēja konsultēšanās ar citiem

daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem vai mājas pārvaldnieku, ievērojot, ka dzīvokļu īpašnieku kopība var būt pieņēmusi lēmumu par uzkrājuma veidošanu zemes nomas maksai, tā var apsvērt kopīgu dalītā īpašuma izbeigšanu u.tml. To, ka patērētājiem pilnvērtīgai piedāvājuma izvērtēšanai dotais termiņš ir pārāk īss, lai dzīvokļu īpašnieki varētu pilnvērtīgi izvērtēt piedāvājumu un objektīvi rada šķēršļus dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem likumā noteiktajā kārtībā pieņemt atbilstošus kopības lēmumus, norāda arī dzīvojamo māju pārvaldnieks SIA „Rīgas namu pārvaldnieks” 2020.gada 12.maija vēstulē Centram (*lietas 105.lapa*). Tiesa piekrīt Lēmumā secinātajam, ka patērētājam objektīvi var būt nepieciešams daudz ilgāks laiks, lai pieņemtu informētu un pārdomātu lēmumu.

Papildus tiesa norāda, ka patērētāju brīdināšana par vēršanos tiesā pret dzīvokļu īpašniekiem, kuri nebūs noslēguši Vienošanos, pati par sevi nav vērtējama kā pretdarbojuma pieteicējas rīcība. Tomēr pieteicēja nav pamatojusi, kā Vienošanās neslēgšana skars citu dzīvojamās mājas īpašnieku intereses, lai tai būtu tiesības atbilstoši Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 17.⁴ panta piektajai daļai informēt citus dzīvokļu īpašniekus par saistību neizpildi.

Jebkurā gadījumā attiecīga brīdinājuma iekļaušana Paziņojumā kopsakarā ar atvēlēto īso termiņu lēmuma pieņemšanai varēja būtiski ietekmēt patērētāja lēmumu par darījumu, liekot viņam lēmumu pieņemt steidzami, to neizvērtējot, nolūkā izvairīties no šķietami nelabvēlīgām sekām.

Līdz ar to minētā pieteicējas rīcība ir vērtējama kā negodprātīga un profesionālajai rūpībai neatbilstoša, turklāt tajā saskatāma nesamērīgas ietekmes izmantošana, izdarot spiedienu uz patērētāju. Tādējādi atbilstoši Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 6.pantam, 7.panta pirmajai daļai un 12.pantam tā atzīstama par agresīvu un profesionālajai rūpībai neatbilstošu komercpraksi, kas būtiski negatīvi varēja ietekmēt patērētāja lēmumu par Vienošanās slēgšanu.

[16] Lēmumā arī konstatēts, ka pieteicējas aicinājums dot rīkojumu pārvaldniekam par zemes nomas maksas veikto uzkrājumu par 2019.gadu nodošanu pieteicējai (*sk., piemēram, lietas 86.–87.lapu*) nav atbilstošs normatīvo aktu prasībām, jo uzkrājums ir kopības manta. Pieteicējas pārstāvja tiesas sēdē norādītais, ka dzīvojamās mājas pārvaldniekam ir pienākums nekavējoties pārskaitīt naudu zemes īpašniekam, nav pamatots.

No lietas materiāliem izriet, ka strīdus līdzekļi, kuru nodošanu no pārvaldnieka pieteicēja vēlējas panākt, ir daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku kopības uzkrājums atbilstoši tās lēmumam, nevis saņemti līdzekļi par kādu pakalpojumu pēc pakalpojuma sniedzēja rēķina, par kuru ir iestājies maksāšanas pienākums.

Lēmumā pamatoti norādīts, ka uzkrājums, neatkarīgi no tā mērķa, ir kopības manta (*Senāta 2019.gada 12.decembra sprieduma lietā Nr.SKC-109/2019 11.4.3. punkts*). Bez kopības lēmuma atsevišķi dzīvokļu īpašnieki vai mājas pārvaldnieks nevar ar to rīkoties. Pieteicēja uz uzkrājumu nepamatoti attiecina Dzīvojamo māju pārvaldīšanas likuma 14.panta 4.² vai astoto daļu, kas stājusies spēkā jau pēc tam, kad patērētāji tika aicināti dot rīkojumu pārvaldniekam. Uzkrājums nav maksa par pakalpojumu vai zemes nomu minēto normu izpratnē, jo starp dzīvokļu īpašniekiem un zemes īpašnieku nav noslēgts nomas līgums vai ar

tiesas spriedumu noregulētas nomas attiecības (noteikta nomas maksa). Līdz ar to nav konstatējams tiesiskais pamats naudas nekavējošai nodošanai zemes īpašniekam. Šāds pieteicējas aicinājums ir negodprātīgs un nepatiess, kas varēja mudināt patērētāju rīkoties pretēji normatīvo aktu prasībām bez dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma. Minētā rīcība kopsakarā ar pieteicējas piedāvājumu slēgt vienošanos un izpirkt zemes domājamās daļas atbilstoši Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 6.pantam, 9.panta pirmās daļas 1.punktam un 10.panta pirmās daļas 1.punktam uzskatāma par profesionālajai rūpībai neatbilstošu un maldinošu komercpraksi.

Turklāt, kā minēts Lēmumā, pieteicēja nav pierādījusi arī apgalvojumu, ka dzīvokļu īpašnieku samaksātā nauda SIA „Rīgas namu pārvaldnieks”, kas tika pārskaitīta uz bankrotējušās „PNB Banka” kontu, visticamāk, ir daļēji vai pilnībā zaudēta. Lai arī paziņojumā ir norādīta atsauce uz LTV raidījumu „De Facto”, vēstulē norādītā informācija neliecina par neizbēgamu pieteicējas norādīto seku iestāšanos, proti, ka dzīvokļu īpašniekiem var nākties atkārtoti veikt maksājumus par zemes piespiedu nomu. Tādējādi atzīstams, ka pieteicēja arī šajā aspektā patērētājiem ir sniegusi maldinošu informāciju Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 9. panta pirmās daļas 1. punkta izpratnē.

[17] Attiecībā uz Vienošanās juridisko būtību Lēmumā konstatēts, ka zemes nomas maksāšanas tiesiskais pamats ir starp dzīvojamās 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. To apstiprina arī Senāta judikatūra, kurā atzīts, ka mājas pārvaldīšanas jautājumos atsevišķs dzīvokļa īpašnieks nav patstāvīgs tiesību subjekts, bet iekļaujas tiesību subjektā – dzīvokļu īpašnieku kopumā. Tieši tas, un nevis katrs atsevišķs dzīvokļa īpašnieks, uzstājas arī ar mājas pārvaldīšanu saistītajās tiesiskajās attiecībās ar

trešajām personām (*sk., piemēram, Senāta 2019.gada 12.decembra spriedums lietā Nr.SKC-109/2019 11.4.apakšpunktu*).

Līdz ar to tiesa piekrīt Lēmumā secinātajam, ka pieteicējai bija jābūt informētai par to, ka juridiski individuālam dzīvokļu īpašniekam nav tiesību noslēgt Vienošanas. Tādejādi pieteicējas rīcība, piedāvājot dzīvokļu īpašniekiem noslēgt Vienošanas, kura saskaņā ar normatīvo regulējumu nav atļauta, tai skaitā, to apzinoties, ir vērtējama kā negodīga komercprakse saskaņā ar Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 4.panta otrās daļas 1.punktu, kā arī 6. un 7.pantu un tā būtiski negatīvi ietekmēja un varēja ietekmēt patērētāju ekonomisko rīcību, noslēdzot Vienošanas.

[18] Vienošanās noteikumi paredz, ka puses vienojas, ka tas ir distances līgums, kas stājas spēkā, dzīvokļa īpašniekam veicot pirmo maksājumu saskaņā ar vienošanās noteikto. Centrs secinājis, ka pieteicēja 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”.

Saskaņā ar Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 10.panta pirmo daļu distances līgums ir patērētāja un pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja vienošanās, ko tie noslēguši, vienlaikus neatrodies vienā un tajā pašā vietā, bet līdz līguma slēgšanas brīdim un līguma slēgšanas brīdī izmantojot vienu vai vairākus distances saziņas līdzekļus, kā arī organizētu preču pārdošanas vai pakalpojumu sniegšanas shēmu.

Pieteicējas piedāvātā vienošanās pēc būtības atbilst minētajai definīcijai, proti, pieteicēja piedāvā to noslēgt starp personām, kuras vienlaikus neatrodas vienā un tajā pašā vietā. Līdz ar to Centrs pamatoti konstatēja, ka pieteicējai bija pienākums sniegt minētajos noteikumos norādīto informāciju. Savukārt normatīvajos aktos noteiktās obligāti sniedzamās informācijas nesniegšana patērētājiem atzīstama par maldinošu noklusēšanu.

[19] Centrs konstatēja, ka Vienošanās projektā iekļauti vairāki netaisnīgi un neskaidri līguma noteikumi, kas atbilstoši Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta trešajai daļai un Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 4.panta otrās daļas 1.punktam atzīstama par negodīgu komercpraksi.

Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta otrā daļa noteic, ka līguma noteikumi formulējami vienkāršā un saprotamā valodā. Atbilstoši minētā panta trešās daļas 1.punktam līguma noteikums, kuru līgumslēdzējas puses savstarpēji nav apspriedušas, ir netaisnīgs, ja tas pretēji labticīguma prasībām rada būtisku neatbilstību līgumā noteiktajās līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam. Par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas ir pretrunā ar šā likuma 5.pantu. Minētā likuma 5.panta otrās daļas 5.punkts noteic, ka līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām.

[19.1] Pārbaudot Vienošanās projektu, secināms, ka tā paredz dažādus pretrunīgus spēkā stāšanās noteikumus. Vienošanās tekstā norādīts, ka tā sastādīta konkrētā datumā. Vienošanās noteikumi noteic, ka tās juridiskais spēks attiecas uz periodu no 2020.gada 1.janvāra. Tāpat arī Vienošanās noteikumi noteic, ka tā stājas spēkā, ja dzīvokļa īpašnieks to

paraksta un nogādā iznomātājam līdz norādītajam datumam vai arī veic pirmo zemes nomas maksas maksājumu saskaņā ar Vienošanās noteikto. Savukārt Vienošanās nobeigumā dzīvokļa īpašniekam dota iespēja uzrakstīt datumu, kad viņš parakstījis Vienošanos.

Nemot vērā minētos noteikumus, secināms, ka tie ir pretrunīgi un neskaidri, tāpēc vidusmēra patērētājam nav iespējams noteikt līguma spēkā stāšanās datumu.

[19.2] Vienošanās noteikumi noteic, ka puses var vienpusēji atkāpties no vienošanās, paziņojot par to sešus mēnešus iepriekš.

Centrs norāda, ka pieteicēja nav sniegusi paskaidrojumus, kā arī no lietas neizriet objektīvs un saprātīgs pamatojums tik gara līguma laušanas informēšanas termiņa noteikšanai. Tiesa piekrīt Centra izdarītajam secinājumam, ka šis termiņš šajā gadījumā vērsts uz patērētāja ekonomiskās un tiesiskās situācijas pasliktināšanu, proti, tas apgrūtina patērētāja iespējas atkāpties no Vienošanās.

Tiesas sēdē pieteicējas pārstāvis Vienošanās noteikto atkāpšanās termiņu pamatoja arī ar to, ka Civillikuma 2166.pantā tāds pats termiņš noteikt uz nenoteiktu laiku noslēgta nekustamā īpašuma nomas vai īres līgumam. Tomēr tiesa atzīst, ka ar Vienošanos nodibināto saistību izbeigšana nav pilnībā pielīdzināma nomas vai īres līguma izbeigšanai.

Minētajā Civillikuma normā noteikts regulējums nomas vai īres attiecību pilnīgas izbeigšanas gadījumā. Paredzot, ka līguma uzteikums šādā gadījumā iesniedzams salīdzinoši ilgu laiku pirms attiecīgā līguma izbeigšanas, proti, jau sešu mēnešus pirms līguma izbeigšanas, tiek nodrošinātas nomnieka vai īrnieka intereses jau savlaicīgi plānot, kā savu vajadzību nodrošināšanai aizstāt iepriekš nomāto vai īrēto nekustamo īpašumu, kā arī iznomātāja un izīrētāja intereses jau savlaicīgi saplānot, kā aizstāt nomas vai īres maksas, ar kurām tas iepriekš rēķinājies. Atkāpjoties no saistībām, kuras noteiktas ar Vienošanos, zemes piespiedu nomas attiecības pēc būtības netiek izbeigtas, zemes īpašniekam saglabājas tiesības saņemt nomas maksu par tā īpašuma lietošanu, bet dzīvokļu īpašniekiem saglabājas tiesības lietot konkrēto zemes gabalu. Tādējādi Civillikuma 2166.pantā noteiktais termiņš uzteikuma paziņošanai objektīvi nav salīdzināms ar termiņu, kāds patērētājiem būtu dodams, lai tie atkāptos no Vienošanās.

[19.3] Vienošanās noteikumi paredz, ka tā stājas spēkā, ja dzīvokļa īpašnieks veicis pirmo zemes nomas maksas maksājumu. Centrs norāda, ka šis līguma noteikums ir netaisnīgs, jo patērētājam nav iespējams veikt zemes nomu, nepiekrītot izpirkšanas noteikumiem.

Tiesa iepriekš minētajam Centra secinājumam nepiekrīt, jo Vienošanās priekšmets ir tikai zemes nomas maksas noteikšana, kā papildu noteikumu paredzot tās ieskaitīšanu zemes izpirkuma maksā gadījumā, ja zeme nākotnē tiktu izpirkta. Proti, ar Vienošanos netiek noslēgts zemes domājamo daļu iegādes darījums, tādēļ, veicot zemes nomas maksājumu, dzīvokļa īpašnieks neizsaka piekrišanu zemes domājamo daļu izpirkšanai. Līdz ar to šis minētais Centra arguments nav pamatots.

Neskaidrs ir arī Lēmumā ietvertais iebildums saistībā ar Vienošanās noteikumu, kas paredz, ka Vienošanās izbeidzas ar dzīvokļa īpašnieka īpašuma tiesību uz dzīvokli vai tā daļu izbeigšanās dienu. Lēmumā norādīts, ka juridiski korekts nebūtu arī pilnīgi pretējs noteikums, proti, tāds, kas paredzētu, ka jaunajam īpašniekam ir saistoša bijušā īpašnieka individuālā vienošanās par zemes nomas maksu. No Lēmuma 5.6.3.apakšpunktā ietvertajiem

apsvērumiem secināms, ka iebildums par attiecīgo Vienošanās punktu izteikts nevis tādēļ, ka tas pats par sevi būtu vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums, bet tādēļ ka Vienošanās slēgšana ar individuālu dzīvokļa īpašnieku nenodrošina vienādus noteikumus visiem daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem. Šis iebildums aplūkots jau sprieduma 17.punktā.

[19.4] Neraugoties uz minēto, tiesa secina, ka Centrs kopumā ir pamatoti secinājis, ka Vienošanās ir iekļauti vairāki neskaidri noteikumi, kas pretēji labai ticībai nostāda patērētāju nesalīdzināmi sliktākā situācijā attiecībā pret pakalpojuma sniedzēju. Šādu noteikumu piedāvāšana atbilstoši Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 4.panta otrās daļas 1.punktam un 6.pantam ir atzīstama par negodīgu un par profesionālajai rūpībai neatbilstošu komercpraksi, turklāt tādu, kura būtiski negatīvi ir ietekmējusi vai varēja ietekmēt patērētāju ekonomisko rīcību, noslēdzot līgumu par darījumu. No pieteicējas kā profesionālas tirgus dalībnieces patērētāji pamatoti varēja sagaidīt tainīgu un normatīvajiem aktiem atbilstošu līguma noteikumu piedāvāšanu un iekļaušanu Vienošanās.

III

[20] Ar Lēmumu aizliegts pieteicējai veikt negodīgu komercpraksi un uzlikts naudas sods 10 000 *euro*.

Saskaņā ar Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 15.panta astotās daļas 2., 3 un 5.punktu, ja uzraudzības iestāde atzīst komercpraksi par negodīgu, tā ir tiesīga pieņemt vienu vai vairākus lēmumus, ar kuriem: 1) nosaka komercprakses īstenotājam pienākumu nekavējoties izbeigt negodīgu komercpraksi; 2) aizliedz negodīgu komercpraksi, ja tā vēl nav uzsākta, bet ir paredzama; 3) uzliedz naudas sodu.

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

No lietas materiāliem izriet, ka Centrs 2021.gada 22.marta vēstulē (*lietas 162.–164.lapa*) pieteicējai lūdzis līdz 2021.gada 5.aprīlim iesniegt pieteicējas pēdējā finanšu gada pārskata „Peļņas vai zaudējumu aprēķina” kopiju vai ziņas par pēdējā finanšu gada neto apgrozījumu.

Pieteicēja uz minēto vēstuli 2021.gada 6.aprīlī sniedza atbildi, norādot, ka Centram nav kompetences lemt pār strīdiem no zemes piespiedu nomas tiesiskajām attiecībām, informējot, ka pieteicēja ir vērsusies Valsts policijā, lūdzot uzsākt kriminālprocesu par iespējamām noziedzīgiem nodarījumiem. Ziņas par pēdējā finanšu gada neto apgrozījumu pieteicēja Centram nav iesniegusi (*lietas 48.–49.lapa*).

Pieteicējas norāde, ka tai nebija pienākuma 2021.gada 5.aprīlī sagatavot pēdējā finanšu gada pārskatu, nav pamatota, jo iestāde to jau bija ņēmusi vērā, nosūtot informācijas pieprasījumu un kā alternatīvu lūgusi iesniegt informāciju par pēdējā finanšu gada neto

apgrozījumu. Pieteicēja nav norādījusi apsvērumus, iesniegusi pierādījumus, kādēļ šādu informāciju noteiktajā termiņā nebija iespējams sniegt.

Centrs Lēmumā norāda, ka pēc Latvijas Republikas Uzņēmumu Reģistrā pieejamās informācijas par pieteicējas gada pārskatu pieteicējas neto apgrozījums 2019.gadā bija 0 *euro*, bet peļņa pēc nodokļu nomaksas – 29 210 *euro*. Ņemot vērā to, pieteicēja nav sniegusi informāciju par tās pēdējo finanšu gadu, proti, 2020.gada neto apgrozījumu, līdz ar to Centra rīcībā nav informācijas par attiecīgā perioda pieteicējas materiālo stāvokli, kā arī, ņemot vērā, ka pārkāpums pieļauts un iespējamie ienākumi no tā izdarīšanas pieteicējai radušies 2020.gadā, tad Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 15.² panta pirmajā daļā minētais soda naudas apmēra kritērijs konkrētajā situācijā nav piemērojams.

Vienlaikus tiesa atzīst par pamatotu Centra secinājumu, ka apstākļi, ka pieteicēja atteikusies iesniegt Centram informāciju par pēdējā finanšu gada neto apgrozījumu, nevar būt par pamatu tam, lai pieteicējai nepiemērotu soda naudu par konstatētajiem pārkāpumiem. Soda naudas apmērs ir nosakāms atbilstoši pieteicējas izdarītā pārkāpuma raksturam, ņemot vērā apdraudējumu un aizskārumu, kas radīts patērētāju ekonomiskajām interesēm.

Lēmumā vērtēts pārkāpuma smagums, veids un izdarīšanas apstākļi, kā arī apjoms un radītā ietekme. Piemērotās soda naudas mērķis ir atturēt pieteicēju un citus komersantus no līdzīgu pārkāpumu izdarīšanas. Tāpat Lēmumā vērā ņemts arī pieļautā pārkāpuma ilgums (no 2020.gada sākuma līdz pat šim brīdim) un fakts, ka pārkāpums tiek turpināts arī pēc uzraudzības iestādes aicinājuma to izbeigt (pieteicēja pārkāpumu neatzīst, turpina īstenot un nesadarbojas ar uzraudzības iestādi). Ņemot vērā minēto, tiesa atzīst, ka piemērotā soda nauda atzīstama par samērīgu un atbilstošu izdarītajam pārkāpumam. Proti, tiesa secina, ka negodīgā komercprakse veikta būtiskā apmērā. Veiktā komercprakse nepārprotami varēja ietekmēt patērētāju ekonomisko rīcību.

Ņemot vērā iepriekš minēto, tiesa atzīst piemēroto soda naudu par taisnīgu un atbilstošu izdarītajam pārkāpumam. Tāpat arī tiesa atzīst, ka Lēmumā pamatoti noteikts aizliegums veikt norādīto komercpraksi, lai pieteicēja pārtrauktu negodīgas komercprakses īstenošanu.

IV

[21] Pieteicēja lūgusi, izvērtējot Lēmuma tiesiskumu, pārbaudīt arī tā izdošanas procesā pieņemto 2021.gada 5.maija lēmumu, ar kuru nolemts nepagarināt Centra noteikto termiņu informācijas iesniegšanai (*lietas 50.–51.lapa*).

Centrs ar 2021.gada 22.marta vēstuli pieteicējai lūdza līdz 2021.gada 5.aprīlim iesniegt tās pēdējā finanšu gada pārskata kopiju vai, ja tāds vēl nav sagatavots, – informāciju par pēdējā finanšu gada neto apgrozījumu. Vienlaikus pieteicēja aicināta līdz minētajam datumam izteikt viedokli un argumentus administratīvajā lietā (*lietas 162.–164.lapa*).

Uzskatot, ka Centra kompetencē nav veikta zemes piespiedu nomas attiecību uzraudzību, pieteicēja vērsās Valsts policijā, kā arī lūdza Centru pagarināt termiņu pieprasītās informācijas sniegšanai (*sk. lietas 45.–49.lapu*). Tomēr ar Centra 2021.gada 5.maija lēmumu termiņš informācijas sniegšanai netika pagarināts.

Pieteicēja norāda, ka minētais lēmums ir prettiesisks, jo Covid-19 infekcijas izplatības seku pārvarēšanas likumā noteiktie pasākumi un pieteicējas vēršanās policijā ir pamats termiņa pagarināšanai.

Tiesa secina, ka lēmumā, ar kuru atteikts pagarināt termiņu informācijas sniegšanai, pamatoti secināts, ka pieteicējas viedoklis par uzraudzības pasākumu likumību nav pamats iestādes pieprasītās informācijas nesniegšanai vai objektīvs šķērslis, lai šādu informāciju sniegtu. Pieteicēja tiesai nav norādījusi argumentus un iesniegusi pierādījumus par to, kā fakts, ka tā vērsās policijā saistībā ar komercprakses uzraudzības pasākumiem, liedza tai iesniegt pieprasīto informāciju un mainīja lietā pieņemto lēmumu tiesiskumu. Pieteicēja nav norādījusi apsvērumus vai iesniegusi pierādījumus, kādēļ šādu informāciju noteiktajā termiņā nebija iespējams sniegt.

[22] Apkopojot iepriekš minēto, Centrs pamatoti konstatēja, ka pieteicējas komercprakse ir negodīga, proti, profesionālajai rūpībai, godīgai praksei un labai ticībai neatbilstoša, kas būtiski varēja ietekmēt vidusmēra patērētāja lēmumu attiecībā uz piedāvātajiem darījumiem, tā ir maldinoša un agresīva. Atbilstoši pieteicējas komercprakses negatīvajai ietekmei uz patērētāju kolektīvajām interesēm Centrs pamatoti pieteicējai piemēroja soda naudu. Lēmums ir tiesisks, tā izdošanas laikā nav pieļauti būtiski procesuāli pārkāpumi.

[23] Pieteicēja pieteikumā lūgusi atlīdzināt zaudējumus 10 000 *euro* apmērā. Administratīvā procesa likuma 92.pants noteic, ka ikviens ir tiesīgs prasīt atbilstīgu atlīdzinājumu par mantiskajiem zaudējumiem vai nemantisko kaitējumu, kas viņam nodarīts ar administratīvo aktu vai iestādes faktisko rīcību.

Saskaņā ar Valsts pārvaldes iestāžu nodarīto zaudējumu atlīdzināšanas likuma 4.panta pirmo daļu iestāde zaudējumu var nodarīt ar darbību, izdodot prettiesisku administratīvo aktu vai veicot prettiesisku faktisko rīcību, vai arī ar bezdarbību, ja iestādei bija pienākums rīkoties, bet tā prettiesiski nav rīkojusies. Personai ir tiesības saņemt atbilstīgu atlīdzinājumu arī par zaudējumiem vai kaitējumu, kas viņai nodarīti sakarā ar iestādes rīcību administratīvā akta izdošanas procesā (*Senāta 2017.gada 28.decembra sprieduma lietā Nr.SKA-899/2017 15.punkts*). Līdz ar to prasījums par zaudējumu atlīdzinājumu ir pakārtots prasījumam par administratīvā akta vai pieļauta procesuālā pārkāpuma tiesiskumu.

Izskatāmajā lietā tiesa konstatēja, ka Lēmums ir tiesisks un tā izdošanas procesā procesuāli pārkāpumi nav pieļauti. Līdz ar to prasījums par zaudējumu 10 000 *euro* atlīdzināšanu nav pamatots, pieteikums ir noraidāms.

[24] Pieteicēja izteikusi lūgumu pieņemt blakus lēmumu, kurā tiktu lūgts uzsākt disciplināro pārbaudi un kriminālprocesu pret Centra amatpersonām (*lietas 43.lapas reverss*).

Saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 288.panta pirmo daļu, ja, izskatot lietu, konstatēti apstākļi, kas liecina par iespējamu tiesību normu pārkāpumu, kā arī citos gadījumos tiesa var pieņemt blakus lēmumu. Blakus lēmumu nosūta attiecīgajai institūcijai. Blakus lēmuma pieņemšana nav saistīta ar strīda izšķiršanu starp procesa dalībniekiem, bet izriet no

lietas apstākļiem un saistīta ar citu tiesību pārkāpumu vai citu negatīvu parādību. Blakus lēmuma mērķis ir novērst pārkāpumu, ko pieļāvusi iestāde vai privātpersona. Tādēļ blakus lēmums parasti ir adresēts tikai iestādei, kas ir kompetenta atrisināt lēmumā norādītos jautājumus. Tātad blakus lēmums ir tiesību institūts, kas ļauj tiesai ietekmēt tādus notikumus, kas tai kļuvuši zināmi tiesvedības gaitā un kas, tiesas ieskatā, pārkāpj tiesību normas. Atbilstoši tiesību normām tiesa pati izvērtē apstākļus un lemj par blakus lēmuma pieņemšanu, proti, tā ir tiesas prerogātīva. Pieteicējam nav subjektīvu tiesību prasīt tiesai veikt šādas darbības, ja viņš šādas pazīmes atrod, bet tiesa tās nesaskata.

Izskatāmajā gadījumā tiesa nesaskata apstākļus, kas liecinātu par iespējamām pārkāpumiem Centra amatpersonu rīcībā. Tiesa secināja, ka Lēmums ir tiesisks. Ievērojot minēto, tiesai nav pamata apsvērt blakus lēmuma pieņemšanu.

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

nosprieda

noraidīt kooperatīvās sabiedrības „Kengarags V” pieteikumu par Patērētāju tiesību aizsardzības centra lēmumu Nr.10-pk atcelšanu vai atzīšanu par spēkā neesošu un zaudējumu 10 000 *euro* apmērā atlīdzināšanu.

Spriedumu var pārsūdzēt Administratīvajā apgabaltiesā viena mēneša laikā no tā sastādīšanas dienas, iesniedzot apelācijas sūdzību Administratīvās rajona tiesas Rīgas tiesu namā.

Tiesnesis

E. Biezais