



**ADMINISTRATĪVĀ RAJONA TIESA
RĪGAS TIESU NAMS**

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

Rīgā 2022. gada 15. februārī

Administratīvā rajona tiesa
šādā sastāvā: tiesnese Arlita Zariņa,

piedaloties pieteicējas kooperatīvās sabiedrības „Meiju ceļš” pilnvarotajam pārstāvim Normundam Šlitkem un atbildētājas Latvijas Republikas pusē pieaicinātās iestādes Patērētāju tiesību aizsardzības centra pārstāvei Zandai Dāvidai,

atklātā tiesas sēdē izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz kooperatīvās sabiedrības „Meiju ceļš” pieteikumu par Patērētāju tiesību aizsardzības centra 2021. gada 7. maija lēmuma Nr. 12-pk atzīšanu par spēkā neesošu vai atcelšanu un zaudējumu 10 000 *euro* atlīdzinājumu.

Aprakstošā daļa

[1] Patērētāju tiesību aizsardzības centrs, ievērojot saņemtās patērētāju – daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašnieku – sūdzības, veica pieteicējas kooperatīvās sabiedrības „Meiju ceļš” īstenotās komercprakses izvērtēšanu. Pārbaudē konstatēts, ka pieteicēja kopīgi ar akciju sabiedrību „Zemju pārvalde” kā daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām pieguļošo zemju īpašnieci vairākiem daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem piedāvāja noslēgt vienošanos par zemes nomas maksas samaksu, aicināja izpirkt zemes domājamās daļas zem

ēkas. Pārbaudē secināts, ka pieteicējas īstenotā komercprakse atbilst negodīgas komercprakses pazīmēm.

Pārbaudes rezultātā ar Patērētāju tiesību aizsardzības centra 2021. gada 7. maija lēmumu Nr. 12-pk nolemts pieteicējai aizliegt negodīgu komercpraksi, piedāvājot patērētājiem – daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem – noslēgt vienošanos 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; uzlikt soda naudu 10 000 *euro*. Pārsūdzētais lēmums pamatots ar tālāk norādītajiem apsvērumiem.

[1.1] Atbilstoši Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma (turpmāk – Likums) 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) nav sniegta pilnīga informācija, uz kāda pamata akciju sabiedrība „Zemju pārvalde” kā zemes īpašiece ir nodevusi savas tiesības un pienākumus 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.

Paziņojumā nav sniegta pilnīga informācija, avots, kas apliecina 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 40 %.

Pieteicēja piedāvā noslēgt vienošanos par zemes nomas maksas samaksu, 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 par zemes nomas maksas samaksu (turpmāk – vienošanās). Patērētāja ekonomiskā rīcība ir tikusi ietekmēta, īpaši attiecībā uz tiem patērētājiem, kas šī apgalvojuma mudināti, ir noslēguši vienošanos ar pieteicēju.

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.

[1.3] 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 viņiem lēmumu pieņemt steidzami, nepārdomātu un bez iespējas iegūt papildus informāciju vai skaidrojumu par tā juridisko saturu.

[1.4] 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.

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

[1.6] Vienošanās tekstā ir iekļauti vairāki netaisnīgi un neskaidri līguma noteikumi. Netaisnīgu līguma noteikumu piedāvāšana ir profesionālajai rūpībai neatbilstoša komercprakse, turklāt tāda, kura būtiski negatīvi ir ietekmējusi vai varēja ietekmēt patērētāju ekonomisko rīcību, noslēdzot līgumu par darījumu. No pieteicējas kā profesionāla tirgus dalībnieka patērētāji pamatoti varēja sagaidīt taisnīgu un normatīvajiem aktiem atbilstošu līguma noteikumu piedāvāšanu un iekļaušanu Vienošanās. Savukārt pieteicējas rīcība pretēji tam daudziem patērētājiem ir radījusi vērā ņemamus līgumisko un likumīgo tiesību īstenošanas riskus un apdraudējumus, tai skaitā, radot zaudējumus.

[1.7] Pieteicējas komercprakse no 2020. gada sākuma līdz pat šim brīdim ir skārusi vismaz 478 patērētājus, tomēr skarto patērētāju skaits varētu būt daudz lielāks. Proti, pieteicējas negodīgā komercprakse varēja skart ne tikai tos patērētājus, kuri ir vērsušies iestādē ar iesniegumu vai lūguši palīdzību SIA “Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde” kā pārvaldniekam, bet arī daudzus citus patērētājus, kuru dzīvokļi ietilpst daudzdzīvokļu dzīvojamās mājās, kas atrodas uz pieteicējas pārstāvētajai akciju sabiedrībai “Zemju pārvalde” piederošas zemes un kur zemju īpašnieka un dzīvokļu īpašnieku starpā nav juridiski sakārtotas zemes nomas attiecības.

Būtiski ir ņemt vērā faktu, ka savstarpēji saistīto juridisko personu grupas rīcība ir skārusi ievērojamu skaitu patērētāju ne tikai Jelgavā, bet arī Jūrmalā un Rīgā. Juridisko personu grupas aktivitātes ir savstarpēji saistītas un to faktiskās darbības sadalīšana vairākos tiesību subjektos netieši liecina par mēģinājumu juridiski apiet Likuma 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. Vienlaikus ar šo lēmumu iestāde ir pieņēmusi līdzīgus lēmumus arī attiecībā uz kooperatīvo sabiedrību “Ķengarags”, kooperatīvo sabiedrību “Centrs V”, kooperatīvo sabiedrību “Vaidavas V”, kooperatīvo sabiedrību “Purciems V”, kooperatīvo sabiedrību

“Pārdaugava V” un akciju sabiedrību “Pilsētas zemes dienests”, kā arī akciju sabiedrību “Zemju pārvalde” par identiskas izpausmes negodīgu komercpraksi. Tādējādi kopējais savstarpēji saistīto juridisko personu grupas skarto patērētāju skaits ir vismaz 500, bet tā patiesais apmērs ir daudz lielāks.

[1.8] Pieteicējas īstenotā komercprakse radīja būtisku aizskārumu daudzu patērētāju normatīvajos aktos noteiktajām tiesībām, liekot patērētājiem piekrist nevēlamām 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, kas nav ekonomiski un likumiski pamatots.

[1.9] Pieteicēja nav mēģinājusi noslēgt zemes nomas līgumu ar dzīvokļu īpašnieku kopību vai tās pilnvaroto personu – SIA “Jelgavas nekustamā īpašuma pārvalde”, kā arī 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.

[1.10] Līdz dzīvokļu īpašnieku kopības lēmuma pieņemšanai dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem arī turpmāk tiks aprēķināti 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.

[1.11] 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.

[1.12] Ar soda naudas palīdzību pieteicēja tiks sodīta par izdarīto daudzu patērētāju tiesisko interešu aizskārumu, kā arī tiks motivēta izbeigt pārkāpumu un savā turpmākajā darbībā nepieļaut līdzīga rakstura pārkāpumu izdarīšanu. Soda nauda 10 000 *euro* ir samērīga ar izdarīto pārkāpumu, tā raksturu un ietekmi, skarto patērētāju skaitu.

[2] Pieteicēja vērsās tiesā ar pieteikumu par pārsūdzētā lēmuma atzīšanu par spēkā neesošu vai atcelšanu un zaudējumu 10 000 *euro* atlīdzinājumu. Pieteikums un tā precizējumi pamatoti ar turpmāk minētiem 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. Patērētāju tiesību aizsardzības 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.

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

[2.3] Pieteicēja tiek vainota un sodīta par paziņojumos izteikto akciju sabiedrības „Zemju pārvalde” aicinājumu, ne tikai aizliedzot pieteicējai veikt darbības, ko tā nav veikusi, bet arī uzliekot soda naudu.

[2.4] Atbilstoši Satversmes 105. pantam un Civillikuma 927.–928., 1036.–1041. pantam zemes īpašniekam ir tiesības ar savu īpašumu brīvi rīkoties. Izteiktais aicinājums dzīvokļu īpašniekiem, kas šobrīd uz likuma pamata lieto zemes īpašniekam piederošo zemesgabalu, apsvērt zemes domājamās daļas izpirkuma piedāvājumu nav pakļauts Patērētāju tiesību aizsardzības centra izvērtēšanai.

[2.5] Ar pārsūdzēto lēmumu noteiktais aizliegums ierobežo nekustamā īpašuma īpašnieka tiesības uz īpašumu, pretējs valdības prioritātei izbeigt dalīto īpašumu, kā arī diskriminē privātos zemes īpašniekus attiecībā pret valsti, kas zemesgabala domājamās daļas pārdod bez jebkādu juridisko seku skaidrošanas. 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.

[2.6] 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.

[2.7] Patērētāju tiesību aizsardzības centrs pieprasīja līdz 2021. gada 5. aprīlim iesniegt pieteicējas apliecinātu pēdējā finanšu gada peļņas vai zaudējumu aprēķina kopiju. Pieteicējas rīcībā šāda informācija 2021. gada 5. aprīlī nevarēja būt, jo tas bija jā sagatavo un jā iesniedz līdz 2021. gada 1. augustam. 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.

[2.8] Likums neparedz Patērētāju tiesību aizsardzības centram tiesības aprēķināt soda naudu, pamatojoties uz gada pārskatiem par trīs gadus veciem finanšu gadiem, vai, piemēram,

iestādes rīcībā esošo informāciju. Ar nesamērīgas, neatbilstošas soda naudas aprēķināšanu, pārsūdzētā lēmuma izpildīšanu un nelikumīga privātpersonas kapitāla lietošanu pieteicējai tiek radīts kaitējums.

[3] Paskaidrojumā tiesai Patērētāju tiesību aizsardzības centrs pieteikumu neatzīst, pamatojoties uz pārsūdzētajā lēmumā norādīto. Paskaidrojumā papildus norādīts tālāk minētais.

[3.1] Gan klasiskā zemes noma, gan piespiedu zemes noma saskaņā ar Civillikuma 1401. pantu ir saistību tiesības.

[3.2] Pakalpojuma jēdziena tvērumu 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 direktīvai.

[3.3] Pieteicējas rīcība, rīkojoties akciju sabiedrības „Zemju pārvalde” kā zemes īpašnieka vārdā vai uzdevumā, ir atzīstama par komercpraksi, kas ir vērsta uz pakalpojumu sniegšanu patērētājiem.

[3.4] Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 1. panta 3. punktā noteiktā gribas elementa neesība attiecībā uz preces vai pakalpojuma iegādi vai izmantošanu ir analizēta un pierādīta Patērētāju tiesību aizsardzības centra 2017. gada 7. septembra lēmumā Nr. 22-pk, kuru gan pirmās, gan otrās instances tiesa atzina par tiesisku. Minētās normas izpratnē daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki *a priori* ir atzīstami par patērētājiem, ja vien individuālā un konkrētā gadījumā netiek pierādīts pretējais.

[3.5] Pamatkritērijs personas atzīšanai par patērētāju ir fakts, ka fiziska persona pakalpojumu neizmanto savai komerciālajai vai saimnieciskajai darbībai.

[3.6] 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.

[3.7] Arī persona, kas nav zemes īpašnieks, var zemes īpašnieka vārdā izteikt piedāvājumu citai personai par zemes iegādi, tādējādi rīkojoties citas personas vārdā vai uzdevumā. Līdz ar to nav pamatoti pieteicējas argumenti par to, ka pieteicēja nav zemes īpašiece un ka Patērētāju tiesību aizsardzības centrs par to ir nepamatoti sodījis pieteicēju.

[3.8] Attiecībā uz pieteicējas lūgumu atlīdzināt tai radušos zaudējumus Patērētāju tiesību aizsardzības centrs norāda, ka pieteikumā nav sniegta informācija vai paskaidrojums šāda lūguma izteikšanai un pamatotībai.

[4] Tiesas sēdē pieteicējas pārstāvis pieteikumu uzturēja, pamatojoties uz pieteikumā norādītajiem argumentiem. Iestādes pārstāve pieteikumu neatzina, pamatojoties uz pārsūdzētajā lēmumā un paskaidrojumā norādīto.

Motīvu daļa

I

[5] Pieteicēja, pirmkārt, lūdz atzīt pārsūdzēto lēmumu par spēkā neesošu. Pieteikumā norādīts, ka zemes piespiedu nomas attiecības ir liettiesisks apgrūtinājums, bet ne saistību tiesības, tā nav prece vai pakalpojums, līdz ar to uz tām nav piemērojams Patērētāju tiesību aizsardzības likums un Negodīgas komercprakses aizlieguma likums, attiecīgi – Patērētāju tiesību aizsardzības centra kompetencē nav izdot pārsūdzēto lēmumu. Administratīvā procesa likuma 74. panta pirmās daļas 2. punkts noteic, ka administratīvais akts nav spēkā, ja to ir izdevusi iestāde, kurai konkrētā administratīvā akta izdošana nav piekritīga. Attiecīgi tiesa vispirms pārbaudīs, vai Patērētāju tiesību aizsardzības centram bija tiesības izdot pārsūdzēto lēmumu un vai tādējādi pārsūdzētais lēmums ir spēkā esošs.

[6] Saskaņā ar Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 1. panta 2. punktu 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. Minētā panta 3. un 4. punkts paredz, ka patērētājs ir fiziska persona, kas izsaka vēlēšanos iegādāties, iegādājas vai varētu iegādāties vai izmantot preci vai pakalpojumu nolūkam, kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību. 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.

Komerclikuma 1. panta pirmā daļa noteic, ka komersants ir komercreģistrā ierakstīta fiziskā persona (individuālais komersants) vai komercsabiedrība (personālsabiedrība un kapitālsabiedrība). Saskaņā ar minētā panta otro un trešo daļu komercdarbība ir atklāta saimnieciskā darbība, kuru savā vārdā peļņas gūšanas nolūkā veic komersants. Komercdarbība ir viens no uzņēmējdarbības veidiem. Saimnieciskā darbība ir jebkura sistemātiska, patstāvīga darbība par atlīdzību. 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, 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. 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.

Atbilstoši Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 24. panta pirmajai daļai un Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 14. panta pirmajai daļai Patērētāju tiesību aizsardzības centra kompetencē ir minēto likumu ievērošanas uzraudzība.

[7] Lietā nav strīda, ka akciju sabiedrība „Zemju pārvalde” ir vairāku daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām pieguļošo zemesgabalu īpašniece, tostarp Jelgavā, atbilstoši publiski pieejamai informācijai tās darbības veids ir sava nekustamā īpašuma pirkšana un pārdošana (NACE2 68.10), un tās komercdarbība ir saistīta ar minēto zemesgabalu iznomāšanu daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem, proti, maksas par daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām lietošanu zemes piespiedu nomas ietvaros saņemšanu. Atbilstoši pieteicējas un akciju sabiedrības „Zemju pārvalde” daudzdzīvokļu dzīvojamo māju īpašniekiem nosūtītajiem paziņojumiem, to pielikumiem, pieteicēja ir pilnvarota akciju sabiedrības „Zemju pārvalde” vārdā saņemt zemes nomas maksājumus par, piemēram, bet ne tikai, akciju sabiedrībai „Zemju pārvalde” piederošo zemesgabalu adresē Meiju ceļš 40, Jelgavā, kadastra numurs 0900 012 0005 (*lietas 82–83. lapa*), un tās deklarētais darbības veids ir nekustamā īpašuma pārvaldīšana par atlīdzību vai uz līguma pamata (NACE2 68.32). Līdz ar to pieteicēja komercdarbības ietvaros rīkojas akciju sabiedrības „Zemju pārvalde” vārdā un uzdevumā.

[8] Kā to paskaidrojumā norādījis Patērētāju tiesību aizsardzības centrs, 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 to neierobežo speciālās tiesību normas, piemēram, attiecībā uz pieļaujamās nomas maksas apmēru (*sk. likumprojekta „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. punktu, 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 (C29739512) 8. punktu; Senāta 2017. gada 27. septembra sprieduma lietā Nr. SKC-185/2017 (C26128713) 6.2. punktu*). 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 jāņem vērā, ka konkrētajā lietā strīds 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. Līdz ar to, pretēji pieteikumā norādītajam, dzīvokļu īpašniekiem piedāvātās vienošanās noslēgšana ir atkarīga no dzīvokļu īpašnieku gribas elementa, neskatoties uz to, ka zemesgabala lietošana kā tāda pastāv jau uz likuma pamata. Pašas pieteicējas rīcība un saziņa ar dzīvokļu īpašniekiem liecina, ka tā zemes nomu un piedāvāto vienošanos uzskata par pakalpojumu

patērētājam. Tā, piemēram, paziņojumā par vienošanās par zemes nomas maksas samaksu slēgšanu pieteicēja dzīvokļu īpašniekiem piedāvā akciju „kamēr domā, tikmēr nomā”, atbilstoši kurai zemesgabala domājamās daļas izpirkšanas gadījumā pēdējo trīs gadu nomas maksa tiek ieskaitīta pirkuma maksā. Akcijas noteikumi atspoguļoti arī vienošanās projektā. Kritiski vērtējams, ka šādas akcijas tiktu piedāvātas lielam skaitam dzīvokļu īpašnieku citādi, kā vien komercprakses ietvaros. Tāpat vienošanās projektā paredzēts, ka tā uzskatāma par distances līgumu, ko atbilstoši Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 10. panta pirmajai daļai slēdz pakalpojuma sniedzējs un patērētājs. Paziņojumos pieteicēja un akciju sabiedrība „Zemju pārvalde” tiek saukta par pakalpojumu sniedzēju (*lietas 82., 86., 89., 90., 99., 100. lapa*).

[9] Ievērojot minēto, secināms, ka pieteicēja akciju sabiedrības „Zemju pārvalde” uzdevumā komercdarbības ietvaros veic maksas par daudzdzīvokļu dzīvojamām mājām pieguļošās zemes lietošanu zemes piespiedu nomas ietvaros iekasēšanu, vienošanās par zemes nomas maksas samaksu slēgšanu piedāvāšana daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem – patērētājiem – un ar to saistītā rīcība ir uzskatāma par komercpraksi, bet pieteicēja un akciju sabiedrība „Zemju pārvalde” – par komercprakses veicējām. Patērētāju tiesību aizsardzības centra kompetencē bija veikt pieteicējas īstenotās komercprakses uzraudzību, pārbaudes rezultātā pieņemt pārsūdzēto lēmumu. Pārsūdzētais lēmums ir spēkā esošs, tiesa turpmāk izvērtēs tā tiesiskumu.

II

[10] Lietā pārbaudāms tas, vai pieteicēja ir ievērojusi komercpraksi regulējošo normatīvo aktu prasības, bet ne visi ar zemes piespiedu nomu un dalītā īpašuma izbeigšanu saistītie aspekti. Ar pārsūdzēto 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 patērētāja rīcību. Tiesas sēdē pieteicējas pārstāvis pievērsās dažādiem ar zemes piespiedu nomu saistītiem problēmjaudājumiem, bet, uzskatot, ka pārsūdzētais lēmums nav juridiski pamatots, izvērstus juridiskus argumentus par tā tiesiskumu nesniedza. Pieteicējas centrālie argumenti balstīti apstākļi, ka pieteicējai nav zināms, kādus paziņojumus tā ir nosūtījusi patērētājiem, kādi patērētāju iesniegumi saņemti iestādē. Attiecīgi tiesa pārsūdzētā lēmuma tiesiskumu vērtēs atbilstoši pieteikumā un pieteicējas pārstāvja tiesas sēdē norādīto argumentu apjomam.

[11] Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 4. panta pirmā daļa noteic, ka negodīga komercprakse ir aizliegta. Atbilstoši minētā panta otrajai daļai komercprakse ir negodīga, ja iestāties vismaz viens no šādiem nosacījumiem: 1) tā neatbilst profesionālajai rūpībai un būtiski negatīvi ietekmē vai var būtiski negatīvi ietekmēt tāda vidusmēra patērētāja vai tādas patērētāju grupas vidusmēra pārstāvja ekonomisko rīcību attiecībā uz precī vai

pakalpojumu, kam šī komercprakse adresēta vai ko tā skar; 2) tā ir maldinoša; 3) tā ir agresīva.

Saskaņā ar Likuma 6. pantu komercpraksi uzskata par profesionālajai rūpībai neatbilstošu, ja tā netiek veikta ar tāda līmeņa prasmi un rūpību, ko patērētājs var pamatoti sagaidīt un kas atbilst attiecīgajā saimnieciskās vai profesionālās darbības jomā vispāratzītai godīgai tirgus praksei un labas ticības principam. Savukārt saskaņā ar Likuma 7. panta pirmo daļu par patērētāja ekonomisko rīcību būtiski negatīvi ietekmējošu uzskata tādu komercpraksi, kura būtiski mazina patērētāja iespēju pieņemt uz informāciju balstītu lēmumu un kuras rezultātā patērētājs var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmis.

Saskaņā ar Likuma 9. panta pirmās daļas 1. punktu komercpraksi uzskata par maldinošu, ja, ņemot vērā visus apstākļus, patērētājs tās ietekmē pieņem vai var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu viņš citādi nebūtu pieņēmis. Komercpraksi uzskata par maldinošu, 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 komercpraksi uzskata 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.

Saskaņā ar Likuma 12. panta pirmo daļu komercpraksi uzskata par agresīvu, ja, ņemot vērā visas tās īpatnības un visus apstākļus – neatlaidīgas darbības, piespiešanu, tostarp fiziska spēka vai nesamērīgas ietekmes izmantošanu, tā būtiski ietekmē vai var būtiski ietekmēt vidusmēra patērētāja izvēles vai rīcības brīvību attiecībā uz preci vai pakalpojumu un rezultātā patērētājs pieņem vai var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmis. Atbilstoši minētā panta otrajai daļai par nesamērīgu ietekmi uzskata varas pozīcijas izmantošanu pret patērētāju un patērētāja pakļaušanu spiedienam pat tādos gadījumos, kad fizisks spēks netiek lietots un netiek draudēts ar tā lietošanu, tomēr būtiski tiek ierobežota patērētāja iespēja pieņemt uz informāciju balstītu lēmumu.

[12] Atbilstoši Eiropas Parlamenta un Padomes 2005. gada 11. maija Direktīvas Nr. 2005/29/EK, kas attiecas uz uzņēmēju negodīgu komercpraksi iekšējā tirgū attiecībā pret patērētājiem un ar ko groza Padomes Direktīvu 84/450/EEK un Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvas 97/7/EK, 98/27/EK un 2002/65/EK un Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (EK) Nr. 2006/2004 (Negodīgas komercprakses direktīva) 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 ir uzskatāmi par mazāk informēto, ekonomiski vājāko un juridiski mazāk pieredzējušo līguma pusi (*Eiropas Savienības Tiesas 2010. gada 7. decembra spriedums apvienotajās lietās „Peter Pammer 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*). Arī konkrētajā gadījumā pieteicējai ir nesalīdzināmi plašāki ekonomiskie un juridiskie resursi nekā vidusmēra patērētājam, jo īpaši zemes piespiedu nomas jomā. Iestāde pamatoti secināja, ka pieteicējai kā pakalpojuma sniedzējai – profesionālam tirgus dalībniekam ir pienākums nodrošināt savas darbības atbilstību normatīvo aktu prasībām.

[13] Pieteicēja kopīgi ar akciju sabiedrību „Zemju pārvalde” daudzdzīvokļu dzīvojamo māju dzīvokļu īpašniekiem nosūtīja paziņojumu par vienošanās par zemes nomas maksas samaksu slēgšanu. Tajā norādīts, ka akciju sabiedrība „Zemju pārvalde” kā zemes īpašniece ir nodevusi savas tiesības un pienākumu iznomāt zemi pieteicējai. Apgalvots, ka Saemā 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 %. Paziņojumā piedāvāts noslēgt individuālu vienošanos par zemes nomas maksas samaksu, vienojoties par zemes nomas maksas būtiskajām sastāvdaļām, sākot no 2019. gada 1. janvāra, kā arī aicināts apsvērt iespēju par individuālu ēkai funkcionāli nepieciešamā zemes nekustamā īpašuma izpirkšanu proporcionāli dzīvokļa īpašuma domājamai daļai no ēkas. Ja paziņojums ticis sastādīts 2020. gada 11. februārī, tad patērētājam lēmums par vienošanās noslēgšanu jāpieņem līdz 2. martam. Paziņojumā norādīts, ka pieteicēja pēc minētā termiņa beigām vērsīsies tiesā pret tiem dzīvokļu īpašniekiem, kuri nebūs noslēguši vienošanos, kā arī informēs daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekus par atsevišķu dzīvokļu īpašnieku saistību neizpildi (*lietas 82., 86., 90., 91., 96., 100. lapa*).

Visiem paziņojumiem pievienoti standartveida vienošanās projekti, kuros norādītais datums sakrīt ar paziņojuma nosūtīšanas datumu (dzīvokļa īpašniekam ir iespēja norādīt vienošanās parakstīšanas datumu); norādīta konkrēta zemes nomas maksa; iekļauts akcijas noteikums, ka „vienošanās ietvaros laika posmā no 2019. 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”; vienošanās termiņš – 2019. gada 1. janvāris līdz 2020. gada 31. decembris, vienošanās automātiski pagarinās uz katru nākamo kalendāro gadu, „ja vien kāda no pusēm sešus mēnešus pirms vienošanās kārtējā termiņa beigām paziņo par vēlmi to nepagarināt”, vienošanās izbeidzas, ja izbeidzas dzīvokļa īpašnieka īpašumtiesības uz dzīvokli; nomas maksājumi veicami reizi pusgadā līdz katra pusgada pirmā mēneša pēdējai dienai; vienošanās stājas spēkā, ja dzīvokļa

īpašnieks to paraksta un nogādā iznomātājam līdz tā noteiktam datumam vai dzīvokļa īpašnieks ir veicis pirmo zemes nomas maksas maksājumu saskaņā ar vienošanos; vienošanās ir distances līgums, kas stājas spēkā, dzīvokļa īpašniekam veicot pirmo maksājumu saskaņā ar vienošanos (*lietas 83., 87., 91., 92., 97., 99. lapa*).

Par saņemtajiem paziņojumiem Patērētāju tiesību aizsardzības centrā saņemti četri patērētāju iesniegumi. Visi minētie iesniegumi ar pielikumiem tika pievienoti lietas materiāliem, ar tiesneses 2021. gada 23. septembra lēmumu noteikts ierobežojums pieteicējai iepazīties ar minētajos dokumentos ietvertu patērētājus identificējošo informāciju, aizklājot attiecīgās dokumentu daļas. Attiecīgi kā acīmredzami nepamatoti ir noraidāmi pieteicējas pārstāvja pārmetumi, ka lietas materiālos nav pierādījumu, ka pieteicēja ir sūtījusi paziņojumus dzīvokļu īpašniekiem Meiju ielā, Jelgavā, un ka iestāde no attiecīgajiem dzīvokļu īpašniekiem būtu saņēmusi iesniegumus par pieteicējas komercpraksi. Pieteicējai lietas materiāli bija pieejami, tai bija iespēja iepazīties gan ar patērētāju iesniegumu saturu un patērētājiem nosūtītajiem paziņojumiem, tos identificēt ar konkrētu pieteicējai piederošu zemesgabalu. Turklāt pieteicēja nevar aizbildināties, ka tai nav zināms, kādi paziņojumi patērētājiem tikuši nosūtīti, jo pieteicējas amatpersona Beatrise Šlitke pašrocīgi (vai elektroniski) ir parakstījusi gan paziņojumus, gan vienošanās projektus.

[14] Patērētāju tiesību aizsardzības centrs konstatēja, ka paziņojumā nav sniegts konkrēts avots, kas apliecina sabiedrības apgalvojumu, ka no likumprojekta Nr. 155/Lp13 „Piespiedu dalītā īpašuma privatizācijas daudzdzīvokļu mājas izbeigšanas likums” izriet, ka zemes kadastrālā vērtība, visticamāk, pieaugs par 40 %. Pārsūdzētajā lēmumā norādīts un iestādes pārstāve tiesas sēdē norādīja, ka, pārbaudot minētā likumprojekta dokumentus, nav atrodamā informācija, kas apliecinātu sabiedrības apgalvojuma patiesumu.

Izskatāmajā gadījumā normatīvie akti neuzliek pienākumu pakalpojumu sniedzējam norādīt patērētājam komercprakses ietvaros pausto apgalvojumu avotus, pamatojumu. Tomēr konkrētajā gadījumā pieteicēja savu apgalvojumu avotu nav norādījusi ne patērētājam, ne arī vēlāk iestādei. Proti, 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. Iestāde pati šādu informāciju neatrada, tai bija tiesības prasīt, un attiecīgi pieteicējai bija pienākums aktīvi līdzdarboties, sniegt informāciju par savu apgalvojumu patiesumu, norādīt to avotu. Lai arī iestāde ir centusies pati šādu informāciju noskaidrot, tai nebija pienākums, un arī tiesas pienākums nav pārskatīt visus likumprojekta izstrādes materiālus, meklējot 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. Pieteicēja ne iestādē, ne arī tiesā šādus pierādījumus nav iesniegusi.

Iestāde pamatoti secināja, ka apgalvojums par zemes kadastrālās vērtības pieaugumu ir būtisks pamudinājums patērētājam piekrist noslēgt vienošanos par zemes nomas maksas samaksu, ņemot vērā, ka vienošanās akcijas noteikums paredz iespēju nākotnē izpirkt zemes

domājamās daļas par cenu, kas nav mazāka par vienošanās sastādīšanas gadā noteikto vērtību. Pieteicējai nesniedzot informāciju par minētās informācijas avotu, ir pamats secināt, 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.

[15] Patērētāju tiesību aizsardzības centrs uzskata, ka, paziņojumā aicinot apsvērt iespēju izpirkt ēkai funkcionāli nepieciešamo zemesgabalu proporcionāli dzīvokļa īpašuma domājamai daļai no ēkas, netiek sniegta 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. 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, atbilstoši Dzīvokļa īpašuma likuma 4. panta pirmās daļas 3. punktam zemesgabals, kas pieder dzīvokļu īpašniekiem, ir dzīvojamās mājas kopīpašumā esošās daļas sastāvdaļa. Savukārt minētā likuma 16. panta otrās daļas 1. punkts paredzēja, ka lēmumu pieņemšana par kopīpašumā esošās daļas pārgrozīšanu ir dzīvokļu īpašnieku kopības kompetencē, par ko atbilstoši likuma 17. panta piektajai daļai jānobalso visiem dzīvokļu īpašniekiem. 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, iekļautu to kopīpašumā un reģistrētu zemesgrāmatā, būs nepieciešams dzīvojamo māju 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.

Pārsūdzētajā lēmumā arī pamatoti secināts, ka šādā gadījumā būtiski tiks sarežģītas kopīpašuma tiesiskās attiecības, par kopīpašniekiem kļūs gan sākotnējais zemes īpašnieks, gan dzīvokļu īpašnieki, kas noslēguši pirkuma līgumu, savukārt pārējie dzīvokļu īpašnieki kļūs par nomniekiem attiecībā pret katru jauno kopīpašnieku – gan sākotnējo zemes īpašnieku, gan pret katru dzīvokļa īpašnieku – zemes kopīpašnieku. Tiesa secina, ka šādā veidā negatīvi tiek ietekmēti ne tikai tie dzīvokļu īpašnieki, kuri zemi neizpēr, jo viņiem zemes nomas maksa turpmāk būs jāmaksā katram kopīpašniekam atsevišķi, bet arī paši patērētāji, kas zemesgabala domājamās daļas iegādājās, jo arī viņi uz likuma pamata tiek saistīti piespiedu zemes nomas attiecībās ar pārējiem dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem kā iznomātāji. Attiecīgi tiek apgrūtināta nomas līgumu slēgšana.

Līdz ar to pieteicēja patērētājam ir sniegusi nepatiesu informāciju par zemesgabala domājamo daļu izpirkšanas sekām, kas būtiski varēja ietekmēt patērētāja lēmumu pieņemt pieteicējas piedāvājumu. Informācija sniegta vienpusēji izdevīgā gaismā, neskaidri. Ticami, ka zinot pilnīgu informāciju par pieteicējas piedāvājuma sekām, tas ir, ka zemes domājamo

daļu izpirkšana nav vērsta uz dalītā īpašuma izbeigšanu, bet gan uz tā sadrumstalošanu, patērētājs nepieņemu lēmumu par zemes domājamo daļu izpirkšanu. Attiecīgi pieteicēja ir sniegusi patērētājiem maldinošu, neskaidru, daļēji noklusētu informāciju (Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 9. panta pirmās daļas 1. punkts, 10. panta pirmā daļa).

Lēmumā secināts, ka paziņojumā nav sniegta pilnīga informācija, uz kāda pamata akciju sabiedrība „Zemju pārvalde” kā zemes īpašiece nodevusi 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 akciju sabiedrības „Zemju pārvalde” 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.

[16] Kā tas norādīts iepriekš, patērētājam dotais laiks lēmuma pieņemšanai ir nepilnas trīs nedēļas (paziņojums nosūtīts 11. februārī, lēmums jāpieņem līdz 2. martam). Paziņojumā norādīts, ka pēc minētā termiņa pieteicēja vērsīsies tiesā pret dzīvokļu īpašniekiem, kuri vēl nebūs noslēguši vienošanos, par to informēs pārējos mājas dzīvokļu īpašniekus.

Tiesa piekrīt pārsūdzētajā lēmumā secinātajam, ka patērētājam objektīvi var būt nepieciešams daudz ilgāks laiks, lai pieņemtu informētu un pārdomātu lēmumu. Proti, ņemot vērā iepriekš un tālāk spriedumā konstatēto pieteicējas rīcību, līguma noteikumus, iestāde 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.

Brīdinot patērētājus par vēršanos tiesā pret dzīvokļu īpašniekiem, kuri nebūs noslēguši vienošanos, pieteicēja nerīkojās prettiesiski. Turpretī tā 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 vienošanās neslēgšanu. Jebkurā gadījumā attiecīga brīdinājuma iekļaušana paziņojumā kopsakarā ar atvēlēto īso termiņu lēmuma pieņemšanai ticami 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. Attiecīgi tā atzīstama par agresīvu un profesionālajai rūpībai neatbilstošu komercpraksi, kas būtiski negatīvi varēja ietekmēt patērētāja lēmumu par vienošanos, atbilstoši Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 6. pantam, 7. panta pirmajai daļai, 12. pantam.

[17] Vienošanās projektā paredzēts, ka tas ir distances līgums. Pieteicēja atbilstoši Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 10. panta otrajai daļai nav sniegusi patērētājam

Ministru kabineta 2014. gada 20. maija noteikumu Nr. 255 „Noteikumi par distances līgumu” 5. punktā norādīto informāciju, tostarp noteikumus par atteikuma tiesībām.

Tiesas sēdē pieteicējas pārstāvis apšaubīja, vai vienošanās ir kvalificējama kā distances līgums. Vienlaikus pieteicēja ne pieteikumā, ne tiesas sēdē nenorādīja argumentus, kas liktu secināt, ka vienošanās projektam nevar piemērot distances līguma noteikumus. Arī tiesa nesaskata šķēršļus kvalificēt vienošanos kā distances līgumu atbilstoši Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 10. panta pirmajā daļā ietvertajai distances līguma definīcijai. Nav pamata domāt, ka vienošanās projektā frāze „puses vienojas, ka vienošanās ir distances līgums” ir iekļauta tāpat vien, izskata pēc, ja pieteicēja ar to nebūtu paredzējusi radīt kādas noteiktas tiesiskas sekas. Ja vienošanās projektā tas tā tiešā tekstā ir norādīts, tiesai nav pamata uzskatīt, ka pieteicēja to tā nav domājusi.

Ievērojot minēto, Patērētāju tiesību aizsardzības centrs pamatoti konstatēja, ka pieteicējas normatīvajos aktos noteiktās obligāti sniedzamās informācijas nesniegšana patērētājiem ir atzīstama par maldinošu noklusēšanu (Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 9. panta pirmās daļas 1. punkts, 10. panta pirmās daļas 1. punkts).

[18] Patērētāju tiesību aizsardzības centrs konstatēja, ka vienošanās projektā ir 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 ir 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. Likuma 5. panta otrās daļas 5. punkts paredz, ka līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām.

Lēmumā pamatoti konstatēts, ka patērētājam objektīvi nav iespējams noteikt līguma spēkā stāšanās datumu. Kā jau norādīts iepriekš spriedumā, vienošanās projektā norādītais datums ir paziņojuma nosūtīšanas datums, vienlaikus dzīvokļa īpašniekam ir iespēja norādīt citu vienošanās parakstīšanas laiku. Vienošanās projektā norādītais nomas periods – 2020. gada 1. janvāris līdz 31. decembris. Vienošanās spēkā stāšanās ir atkarīga no nosacījuma, ka patērētājs to nogādā iznomātājam līdz noteiktam termiņam vai veic pirmo zemes nomas maksājumu saskaņā ar vienošanos. Ievērojot, ka vienošanās ir distances līgums, tam piemērojami noteikumi par distances līguma spēkā stāšanos.

Saskaņā ar vienošanās projektu patērētājam par nolūku nepagarināt vienošanos nākamajam kalendārajam gadam jāpaziņo sešus mēnešus pirms kārtējā termiņa beigām. Iestāde pamatoti konstatēja, ka ietvertais līguma izbeigšanas termiņš ir nesamērīgi garš, salīdzinot ar vidējo patērētāju līgumu vienpusējas laušanas informēšanas termiņu – 1 mēnesi, tas patērētāju nostāda izteikti nelabvēlīgākā situācijā, salīdzinot ar pieteicēju, kam šāds termiņš ir ekonomiski izdevīgs, jo vienošanās faktiski paredz tikai patērētāja pienākumu

maksāt zemes nomas maksu. Ja patērētājs nokavējis minēto sešu mēnešu termiņu, tad patērētājam faktiski ir liegta iespēja atteikties no vienošanās uz pusotru gadu (kārtējā kalendārā gada atlikušie seši mēneši un viss nākamais kalendārais gads). Pieteicēja nav sniegusi objektīvu pamatojumu šāda nesamērīga termiņa noteikšanai.

Nevar piekrist pārsūdzētajā lēmumā izdarītajam secinājumam, ka atbilstoši vienošanās noteikumiem patērētājs nevar veikt zemes nomas maksājumu, nepiekrītot zemes izpirkšanai, 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, patērētājs šādas saistības neuzņemas.

Neraugoties uz minēto, tiesa secina, ka līgumā ir iekļauti neskaidri noteikumi, tādi 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 komercpraksi, tā ir negodprātīga, labai ticībai pretēja, profesionālai rūpībai neatbilstoša.

III

[19] Patērētāju tiesību aizsardzības centrs pārsūdzētajā lēmumā izvērsti ir izvērtējis pieteicējas veiktās komercprakses ietekmi uz patērētāju kolektīvajām interesēm, secinot ka tās pārkāpums ir smags, pieteicējas saistīto juridisko personu grupas rīcība ir skārusi vismaz 500 patērētājus. Pieteicējai kā atbilstoša soda nauda noteikta 10 000 *euro*. Pieteicēja iebildumus par soda naudas samērīgumu pieteikumā un tiesas sēdē nenorādīja. Tiesas ieskatā pārsūdzētajā lēmumā norādītais soda naudas samērīguma izvērtējums ir pamatots un pietiekams, tiesa to detalizēti spriedumā neatkārtos.

[20] Ar Patērētāju tiesību aizsardzības centra 2021. gada 22. marta vēstuli Nr. 3.2.-1/2740/L-90 pieteicējai lūgts līdz 2021. gada 5. aprīlim iesniegt tās pēdējā finanšu gada pārskata peļņas vai zaudējumu aprēķina 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. Uzskatot, ka Patērētāju tiesību aizsardzības centra kompetencē nav veikt zemes piespiedu nomas attiecību uzraudzību, pieteicēja vērsās Valsts policijā, vienlaikus lūdza pagarināt termiņu pieprasītās informācijas sniegšanai. Ar Patērētāju tiesību aizsardzības centra 2021. gada 5. maija lēmumu Nr. 3.2.-1/4236/L-90 termiņš informācijas sniegšanai netika pagarināts. Pieteicēja minēto lēmumu uzskata par prettiesisku, jo Covid-19 infekcijas izplatības seku pārvarēšanas likumā noteiktie pasākumi un pieteicējas vērsšanās policijā ir pamats termiņa pagarināšanai. Pieņemot lēmumu vien 2021. gada 5. maijā, iestāde ir liegusi iespēju to pārsūdzēt tiesā. 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. 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 alternatīvi lūdzot iesniegt informāciju par pēdējā finanšu gada neto apgrozījumu. Pieteicēja nav norādījusi apsvērumus, iesniegusi pierādījumus, kādēļ šādu informāciju noteiktajā termiņā nebija iespējams sniegt. Nav pamatots arī pieteicējas arguments, ka tai liegtas tiesības tiesā pārsūdzēt lēmumu, ar kuru atteikts pagarināt termiņu informācijas sniegšanai, jo tā tiesiskuma pārbaude veicama šajā lietā vienlaicīgi ar pārsūdzētā lēmuma tiesiskuma pārbaudi. Konkrētajā gadījumā pieteicējai nebija liegtas tiesības iesniegt papildu pierādījumus, pieteicēja tādus nav iesniegusi ne lietas izskatīšanas laikā iestādē, ne tiesā.

[21] Ievērojot minēto, Patērētāju tiesību aizsardzības 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 iestāde pamatoti pieteicējai piemēroja soda naudu. Pārsūdzētais lēmums ir tiesisks, tā izdošanas laikā nav pieļauti būtiski procesuāli pārkāpumi.

[22] 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 (A420128216) 15. punkts*). Līdz ar to prasījums par zaudējumu atlīdzinājumu ir pakārtots prasījumam par administratīvā akta vai pieļauta procesuālā pārkāpuma tiesiskumu.

Spriedumā iepriekš secināts, ka pārsūdzētais lēmums ir tiesisks, tā izdošanas procesā procesuāli pārkāpumi nav pieļauti. Turklāt pieteicēja pieteikumā nav konkrēti identificējusi, kādi zaudējumi tai ir nodarīti, nav pamatojusi to cēloņsakarību ar pārsūdzētā lēmuma tiesiskumu. Ievērojot minēto, prasījums par zaudējumu 10 000 *euro* atlīdzināšanu nav pamatots, pieteikums ir noraidāms.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 251. panta sesto daļu, Administratīvā rajona tiesa

nosprieda

noraidīt kooperatīvās sabiedrības „Meiju ceļš” pieteikumu par Patērētāju tiesību aizsardzības centra 2021. gada 7. maija lēmuma Nr. 12-pk atzīšanu par spēkā neesošu vai atcelšanu un zaudējumu 10 000 *euro* atlīdzinājumu.

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

Tiesnese

A. Zariņa

DOKUMENTS IR ELEKTRONISKI PARAKSTĪTS AR DROŠU ELEKTRONISKO
PARAKSTU UN SATUR LAIKA ZĪMOGU