

Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija  
Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

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

**Rīgas pašvaldības sabiedrībai  
ar ierobežotu atbildību  
„Avota nami”  
Avotu iela 35a  
Rīga, LV – 1009**

(...)

**LĒMUMS  
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma  
noteikumiem**

Rīgā

2008.gada 9.janvārī

Nr.1-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2007.gada 24.oktobrī saņemts (...) (turpmāk – *Patērētājs*) 2007.gada 19.oktobra iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) „Par patērētāju tiesību pārkāpumu, noslēdzot netaisnīgu Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgumu (turpmāk – *Līgums*). *Iesniegumā* lūgts izvērtēt Rīgas pašvaldības SIA „Avota nami” (turpmāk – *Avota nami*) *Līguma* noteikumus, īpaši 3.6.punktu, kas *Patērētāja* ieskatā neatbilst *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) normām un atzīt *Līguma* 3.6.punktu par spēkā neesošu un izslēgt šo punktu no *Līguma* no *Līguma* noslēgšanas dienas.

*PTAC*, izskatot lietā esošos materiālus, **konstatē**:

1. 2005.gada rudenī *Patērētājs* nopirka dzīvokli (...) (turpmāk – *Dzīvoklis*).
2. Māju, kurā atrodas *Dzīvoklis*, apsaimnieko *Avota nami*.
3. 2005.gada 1.decembrī *Patērētājs* noslēdza ar *Avota nami* Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgumu (turpmāk – *Līgums*).
4. *Patērētāja Iesniegumā* norādīts, ka *Līguma* noteikumi ar viņu netika apspriesti, *Līgums* ir tipveida un vienīgā iespēja *Patērētājam* bija šo *Līgumu* parakstīt, jo *Dzīvoklis* tiek apsaimniekots un rēķini izrakstīti.

*Iesniegumā* norādīts, ka, saņemot rēķinu, izrādījās, ka *Patērētāja Dzīvoklī* ir deklarētas vēl 4 personas, par kuru esamību *Patērētājs* iepriekš nebija informēts.

2006.gada vasarā *Dzīvoklī* deklarētās personas tika izdeklarētas, bet maksa par nesaņemtajiem pakalpojumiem un līgumsods, kas trīs reizes pārsniedz pamata parādu, *Patērētājam* bija jāsamaksā.

5. Pamatojoties uz *Patērētāja Iesniegumā* minēto un ievērojot *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) 25.panta astotās daļas 1.punkta noteikumus, kā arī, pamatojoties uz MK 2006.gada 1.augusta noteikumu Nr.632 *Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums* 6.4.apakšpunktu, *PTAC* 2007.gada 30.oktobra vēstulē Nr.21-04/8912-K-342 pieprasīja *Avota nami* iesniegt *PTAC* rakstveida skaidrojumu par *Patērētāja Iesniegumā* minēto, par *Līguma* 3.6., 4.1.7. un 6.5.punktu noteikumu atbilstību *PTAL* noteiktajam, kā arī sniegt informāciju par to,

vai šādi līguma projekti tiek piedāvāti arī citām personām, kas atbilst *PTAL* 1.panta 3.punktā noteiktajai „patērētāja” definīcijai.

6. 2007.gada 15.novembrī *PTAC* saņemta *Avota nami* 2007.gada 13.novembra vēstule Nr.AN/1-11.2/1-377 (turpmāk – *Paskaidrojums*), kurā norādīts, ka „*Dzīvojamo māju pārvaldīšana un apsaimniekošana nav patērētāja pasūtījums likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 5.panta trešās daļas izpratnē”*.”

*Paskaidrojumā* minēts, ka ar *Patērētāju* noslēgtais līgums nerada, negroza vai neizbeidz ar likumu noteikto pakalpojuma sniedzēja pienākumu sniegt pakalpojumu patērētājam. Pamatojoties uz normatīvajiem aktiem, neatkarīgi no tā, vai dzīvokļa īpašnieks (patērētājs) ir vai nav noslēdzis dzīvojamās mājas uzturēšanas vai apsaimniekošanas līgumu, pašvaldības vai tās deleģētās personas pienākums pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju līdz dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesību nodošanai dzīvokļu īpašnieku sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai, vienlīdz kā dzīvokļa īpašnieka pienākums norēķināties par saņemtajiem pakalpojumiem.

Izskatot lietā esošos materiālus, *PTAC* **secina**, ka dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki, kuriem *Avota nami* sniedz apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumus, ir uzskatāmi par patērētājiem *PTAL* 1.panta 3.punkta izpratnē, tai skaitā, arī (...) ir uzskatāms par patērētāju *PTAL* 1.panta 3.punkta izpratnē, līdz ar to noslēgtajam *Līgumam* ir jāatbilst patērētāju tiesību aizsardzību reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem.

*PTAL* nosaka tiesiskās attiecības darījumos, kuros viens no līgumslēdzējiem ir patērētājs, tādējādi *PTAL* attiecas uz šaurāku gadījumu skaitu, līdz ar to citas kādu tiesību nozari reglamentējošās tiesību normas ir atzīstamas par vispārējām attiecībā pret *PTAL* tiesību normām, kas regulē to pašu tiesisko attiecību aspektu. Tādējādi, ņemot vērā to, ka *Iesniegumā* ir sniegta informācija arī par netaisnīgu līguma noteikumu ietveršanu starp *Avota nami* un *Patērētāju* noslēgtajā *Līgumā* un, pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 6.punkta noteikumos paredzēto *PTAC* pienākumu uzraudzīt patērētāju tiesību ievērošanu līgumos, kurus patērētājs slēdz ar ražotājiem, pārdevējiem un pakalpojumu sniedzējiem, *PTAC* ir izvērtējis *Līguma* atbilstību *PTAL* prasībām:

1. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta pirmo daļu „*Ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem.*” Saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punktu *patērētāju tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi.*

2. Lai konstatētu, vai attiecīgais līguma noteikums ir apspriests, ir jāņem vērā *PTAL* 6.panta piektajā un septītajā daļā noteiktais. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta piektajā daļā teikto „*līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus*”. Arī Eiropas Kopienų 1993.gada 5.aprīļa direktīvas Nr. 93/13/ECC *Par netaisnīgiem līguma noteikumiem patērētāju līgumos* (kuras normas ir iekļautas *PTAL*) 3.panta otrajā daļā teikts, ka nosacījums vienmēr uzskatāms par neapspriestu, ja tas ir bijis sagatavots jau iepriekš un patērētājam līdz ar to nav bijusi iespēja ietekmēt šā nosacījuma saturu, īpaši tas ir iepriekš formulētu tipveida līgumu kontekstā.

Savukārt *PTAL* 6.panta septītā daļa nosaka, ka „*ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs apgalvo, ka līguma noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar*

*patērētāju, viņa pienākums ir to pierādīt*". PTAC norāda, ka PTAL izpratnē pat skaidri izteikts patērētāja apliecinājums, ka viņš ir iepazīstināts ar līguma standartnoteikumiem un vienojies par tiem, neizslēdz direktīvas piemērošanu (skat. Zadraks G. Netaisnīgu noteikumu direktīvas reforma. Likums un Tiesības, 2005., 4).

Par apspriestiem līguma noteikumiem uzskatāmi līguma noteikumi, par kuriem līgumslēdzēji, savstarpēji apspriežoties (savstarpēji apmainoties viedokļiem), ir vienojušies. Līdz ar to parakstīts līgums pats par sevi nav pietiekams pierādījums tam, ka līgumslēdzēji savstarpēji apsprieda katru līguma noteikumu atsevišķi (skat., Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedumu lietā Nr.C30519003 motīvu daļas 14.punktu). Ja apspriešana ir formāla (piemēram, personas paraksts līgumā), tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu PTAL izpratnē.

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

Attiecībā uz Avota nami Paskaidrojumā izteikto apgalvojumu, ka „Līgums nav tipogrāfiski iespiests vai pavairots standarta produkts. Konkrētajā gadījumā patērētājam nav bijis izsniegts standarta Līgums parakstīšanai, bet gan Līguma projekts, nolūkā iepazīstināt patērētāju ar tā saturu un nepieciešamības gadījumā izdarīt grozījumus vai labojumus Līgumā”, un ka „Tā kā dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas Līguma slēgšanas oferte nākusi no patērētāja, Līguma projekts izsniegts patērētājam, patērētājs par Līguma saturu nav cēlis iebildumus vai atrunas tiesības ne kopumā, ne kādā daļā/ās. Pakalpojuma sniedzējam nav radušās nekādas šaubas, lai Līgums starp pusēm tikti parakstīts bez atsevišķas apspriešanas”, PTAC norāda uz Administratīvā procesa likuma (turpmāk – APL) 161.panta pirmās daļas noteikumiem: „Administratīvā procesa dalībnieka paskaidrojumi, kas satur ziņas par faktiem, uz kuriem pamatoti viņa prasījumi vai iebildumi, atzīstami par pierādījumiem, ja tos apstiprina citi pārbaudīti un novērtēti pierādījumi.” Konkrētajā gadījumā no lietas apstākļiem neizriet un Avota nami atbilstoši PTAL 6.panta septītās daļas noteikumiem nav iesniegusi pierādījumus faktam, ka visi Līguma noteikumi (t.sk. 4.1.7. un 6.5.apakšpunkta noteikumi) ir tikuši ar Patērētāju apspriesti, līdz ar to PTAC secina, ka Līguma noteikumi ir uzskatāmi par neapspriestiem ar Patērētāju.

PTAC norāda, ka saskaņā ar PTAL 6.panta sestās daļas noteikumiem, ja ir apspriesti līguma atsevišķi noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi. Tādējādi par pierādījumu Līguma apspriešanas faktam nevar kalpot Patērētāja paraksts uz Līguma.

Tāpat PTAC norāda, ka PTAL regulējums attiecībā uz netaisnīgiem līguma noteikumiem ir iekļauts, lai nepieļautu, ka kāda no līgumslēdzēju pusēm piespiestu otru pusi noslēgt līgumu, kura noteikumi atbilst tikai vienas līgumslēdzēju puses interesēm, otrai pusei atņemot tai nozīmīgas tiesības, tādējādi skarot patērētāju intereses. PTAL 6.panta trešā daļa nosaka, ka „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”.

Ņemot vērā to, ka Avota nami Paskaidrojumam pievienotajos Dzīvojamās telpas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgumu projektos un ar patērētāju noslēgtajā līguma

ir iekļauti līdzīga satura līguma noteikumi, kā *Līguma* 4.1.7. un 6.5.punkts, *PTAC* konstatē, ka šāda satura Dzīvojamās telpas uzturēšanas un apsaimniekošanas līguma projekti tiek piedāvāti arī citām personām, kas atbilst *PTAL* 1.panta 3.punktā noteiktajai „patērētāja” definīcijai.

**3. Līguma 4.1.7.apakšpunkts** paredz, ka “*DZĪVOKĻA ĪPAŠNIEKS* apņemas **atlīdzināt APSAIMNIEKOTĀJAM** Latvijas Republikas likumdošanas aktos noteiktajā kārtībā **visus zaudējumus**, kas radušies sakarā ar dzīvojamās mājas un tās iekārtu bojājumiem *DZĪVOKĻA ĪPAŠNIEKA* un ar viņu kopā dzīvojošu personu vainas dēļ (t.sk. sala laikā neapkurinātās telpās, kurās ir autonoma apkure (krāsns, gāzes u.c.), vai neizvērtu logu dēļ aizsalušu ūdensvadu un kanalizāciju), **turklāt maksāt līgumsodu 10 (desmit) % apmērā no zaudējuma summas par labu APSAIMNIEKOTĀJAM**”.

Lai arī *Avota nami savā Paskaidrojumā* pamatojas uz *Civillikuma* 1716.pantu, saskaņā ar kuru līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību tajā gadījumā, ja viņa šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi, *PTAC* norāda, ka *PTAL* attiecībā pret *Civillikumu* ir speciālā norma un kolīzijas gadījumā attiecīgi ir jāpiemēro speciālā norma. *PTAC* arī norāda, ka *Patērētājs PTAL* izpratnē ir vērtējama kā „ekonomiski vājākā” līgumslēdzēja puse, līdz ar to uz *Patērētāju* attiecas lielāka tiesiskā aizsardzība nekā tā ir noteikta *Civillikumā*.

*PTAC* norāda, ka tiesības ieturēt līgumsodu nedrīkst izmantot pretēji labas ticības un civiltiesībās pastāvošajam taisnīguma principam. Šādas darbības *Civillikuma* 2389.panta izpratnē tiek apzīmētas kā netaisnīga iedzīvošanās. Turklāt „...ja persona kādu tiesisko attiecību ietvaros ir atzīta par patērētāju, tad tai šo attiecību ietvaros ir ar likumu piešķirta **augstāka aizsardzība** nekā civiltiesiskos darījumos vispār. Persona jau iepriekš ir atzīta par neaizsargātāku un likumdevējs ir normatīvi stiprinājis tās pozīciju.” (Administratīvās apgabaltiesas spriedums lietā Nr.C30519003). *PTAC* ieskatā līgumsods nav līdzeklis, ar kura palīdzību kreditors ir tiesīgs iedzīvoties uz parādnieka rēķina. Tādējādi saskaņā ar *PTAL* 5.panta otro daļu un 6.panta trešās daļas 4.punktu ir pieļaujams līgumā ar patērētāju paredzēt līgumsodu par maksājumu pienācīgu neveikšanu ar nosacījumu, ka līgumsods **ir samērīgs**. Līdz ar to *PTAC* norāda, ka, ja civiltiesībās iespējams vērtēt līgumsoda samērīgumu, tad vēl jo vairāk līgumsoda samērīguma izvērtēšana nepieciešama patērētāju tiesībās.

Vienlaicīgi *PTAC* norāda, ka „*Līgumsodam ir divēja daba. No vienas puses, tas ir saistības pastiprinājums un iedarbojas kā nelabvēlīgu seku draudi, kamēr saistība vēl nav pārkāpta. No otras puses, līgumsods kļūst par atbildības izpaušmi, neizdevīgām mantiskām sekām tad, ja pastiprinājums izrādījies nepietiekams, lai atturētu parādnieku no saistības pārkāpuma.*” (LR *Civillikuma* komentāri. Saistību tiesības (1401. – 2400.p.). Prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. 2000.; 223.lpp.).

Lai arī *Avota nami Paskaidrojumā* norādīts, ka „*Noteiktais līgumsods 10% apmērā par dzīvojamās ēkas un tās iekārtu bojājumu ir samērīgs, jo likumiskās sekas, kas patērētājam var iestāties tiesību pārkāpuma gadījumā, ir nelabvēlīgākas, nekā Līgumā atrunātais līgumsods (likuma „Par dzīvokļa īpašumu” 15. un 16.pants)*”, *PTAC* uzskata, ka *Līguma* 4.1.7.punktā paredzētie zaudējumu, kas radušies sakarā ar dzīvojamās mājas un tās iekārtu bojājumiem dzīvokļa īpašnieka un ar viņu kopā dzīvojošo personu vainas dēļ, samaksa, kā arī līgumsods 10% apmērā no zaudējuma summas par labu mājas pārvaldniekam ir pretrunā līgumsoda samērīguma principam.

Turklāt likuma „*Par dzīvokļa īpašumu*” 15. un 16.pantā atrunāto var piemērot arī kopā ar *Līguma* 4.1.7.apakšpunktā minēto līgumsodu.

Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* norāda *PTAL* 6.panta trešās daļas 4.punktā noteikto, ka par netaisnīgu līguma noteikumu ir uzskatāms līguma noteikums, kas „*uzliek patērētājam, kurš nepilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu*”. Vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, tiek ņemts vērā *PTAL* 5.pantā noteiktais līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības princips, no kura izriet, ka „*vērtējot līgumsoda apmēru, jāievēro arī labticīguma prasības, kā arī tas, ka līgumsoda apmērs nedrīkst būt tāds, kas nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī, t.i., līgumsods nedrīkst būt paverdzinošs vai nesamērīgi liels; kā arī samērīguma kritērijs, ievērojot, ka „pie samērīguma noteikšanas jāņem vērā visas kreditora intereses un parādnieka spējas*” (LR Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401. – 2400.p.). Prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. 2000.; 225.lpp.).

Vienlaikus norāda uz *PTAL* 5.panta pirmajā daļā noteikto, ka “*Līgumos, ko patērētājs slēdz ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju, līgumslēdzējām pusēm ir vienlīdzīgas tiesības*”. Līdz ar to, ņemot vērā, ka *Līgumā Avota nami* nav paredzēts līgumsods gadījumos, ja *Avota nami* nepilda līgumā noteiktās saistības, attiecībā uz patērētājiem netiek nodrošināta vienlīdzības principa ievērošana.

Pamatojoties uz iepriekš minēto, *Līguma* 4.1.7.apakšpunktā noteiktais nostāda *Patērētāju* neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām un saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu (kontekstā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu) ir netaisnīgs līguma noteikums un līdz ar to atzīstams par spēkā neesošu.

**4.** Izvērtējot *Līguma* **6.5.apakšpunktā** noteikto, ka „*Visi strīdi, kas saistīti ar šī līguma izpildi tiek risināti sarunu ceļā. Ja sarunu ceļā vienošanās netiek panākta, strīds tiek izšķirts Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesā*”, *PTAC* norāda, ka nav pieļaujama tāda situācija, ka *Patērētājam* saskaņā ar *Līgumu* tiek uzspiesta tikai konkrēta tiesa, neievērojot *Civilprocesa likuma* 26.panta pirmajā daļā par lietu piekritību paredzēto, ka „*Prasību pret fizisko personu ceļ tiesā pēc tās dzīvesvietas*”. Tādējādi *Patērētājam* var tikt apgrūtinātas iespējas aizstāvēt tiesā savas intereses, ja patērētājs dzīvo, piemēram, Liepājā vai Daugavpilī. Iepriekš minēto *PTAC* viedokli apstiprina arī Eiropas Kopienų tiesa, norādot, ka dažādu iemeslu dēļ patērētājs var neierasties citā tiesā kā vien tajā, kurai lieta būtu piekritīga saskaņā ar likumu (*sk.: lietas C-240-244/98, Océano Grupo Editorial SA v. Roció Murciano Quintero [2000] ECR I-4491, paras. 26, 29*). *PTAC* ieskatā gadījumā, ja *Patērētāja* dzīvesvieta nav piekritīga Rīgas pilsētas Latgales priekšpilsētas tiesai.

*Patērētājs* tiek nostādīts savu tiesību realizācijai neizdevīgā stāvoklī un šāds noteikums ir pretrunā ar labticīguma prasībām un saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punkta, 6.panta trešās daļas 1.punkta noteikumiem šāds līguma noteikums ir netaisnīgs un līdz ar to atzīstams par spēkā neesošu.

Ņemot vērā *Avota nami Paskaidrojumā* norādīto, ka „*Avota nami ir gatavs grozīt Līguma 6.5.punktu atbilstoši Civilprocesa likuma 26.panta noteikumiem*”, *PTAC* uzskata, ka par *Līguma* 6.5.apakšpunktu attiecībā uz citiem patērētājiem piedāvātajiem līguma projektiem nav pamats izdot saistošu lēmumu.

**5.** Attiecībā uz *Patērētāja Iesniegumā* izteikto lūgumu atzīt par netaisnīgu un līdz ar to par spēkā neesošu *Līguma* 3.6.apakšpunktu, saskaņā ar kuru “*Maksas par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu, kā arī maksājumus par*

*pakalpojumiem kavējuma gadījumā par katru nokavēto dienu DZĪVOKĻA ĪPAŠNIEKS maksā līgumsodu 1 (viena) % apmērā no kopējās parāda summas*”, PTAC norāda, ka, ņemot vērā Avota nami Paskaidrojumā sniegto Līguma 3.6.apakšpunktā paredzētā līgumsoda 1% apmērā no kopējās parāda summas ekonomisko pamatojumu, ka „Patērētāja ikmēneša vidējais maksājumu apmēra par saņemtajiem pakalpojumiem sastāda Ls 10 (desmit lati). Piemērojot līgumsodu 1% apmērā, netiek pārkāpts samērīguma princips, jo aprēķināmais līgumsods sastāda Ls 0,10 (desmit santīmi)”, kā arī līdz šim pastāvošo PTAC praksi attiecībā uz līgumsoda nesamērīgumu, PTAC ieskatā Līguma 3.6.apakšpunktā minētais līgumsods nav uzskatāms par neproporcionāli lielu līgumsodu.

Izvērtējot Patērētāja Iesniegumā minēto, ka, saņemot rēķinu, izrādījās, ka Patērētāja Dzīvoklī ir deklarētas vēl 4 personas, par kuru esamību Patērētājs iepriekš nebija informēts un ka 2006.gada vasarā Dzīvoklī deklarētās personas tika izdeklarētas, bet maksa par nesaņemtajiem pakalpojumiem un līgumsods, kas trīs reizes pārsniedz pamata parādu, Patērētājam bija jāsamaksā, PTAC norāda uz starp Patērētāju un AS „NORD/LB Latvija” 2005.gada 9.novembrī noslēgtā Pirkuma līguma (turpmāk – Pirkuma līgums) 1.5.punktā noteikto, ka „Pircējam ir zināms, ka patreiz Īpašumā atrodas trešās personas, kurām noteikts termiņš līdz 24.11.2005. atbrīvot Īpašumu, nenodrošinot ar citu dzīvojamo platību” un uz Pirkuma līguma 1.6.punktā noteikto, ka „Pircējam ir zināms, ka patreiz Īpašumā deklarētas trešās personas, kuras līdz 24.11.2005. apņēmas izdeklarēties no Īpašuma”. Tādējādi PTAC ieskatā Patērētājs, iegādājoties dzīvokli, bija informēts par Dzīvoklī deklarēto personu skaitu.

Vienlaicīgi PTAC norāda, ka saskaņā ar Līguma 3.4.punktu „Maksa par šī līguma 3.3punktā noteiktajiem pakalpojumiem tiek aprēķināta pēc skaitītāju rādījumiem, noteiktajiem tarifiem vai noteiktās aprēķinu metodikas uz līguma slēgšanas brīdī dzīvoklī pierakstīto vai dzīvesvietu deklarējošo cilvēku skaitu, bet, ja tādu nav, maksa par pakalpojumiem tiek aprēķināta par vienu cilvēku”. Arī Avotu nami Paskaidrojumā minēts, ka „Pakalpojuma sniedzējs par deklarētajām personām dzīvokļa īpašumā vadās vienīgi pēc aktuālās informācijas, kas atrodama Iedzīvotāju reģistra datu bāzē. Pakalpojumu izmaksas tiek aprēķinātas, piemērojot vienīgi Iedzīvotāju reģistra datu bāzē iegūto Informāciju”. Ņemot vērā iepriekš minēto, kā arī to, ka personu deklarēšanas reglamentē Dzīvesvietu deklarēšanas likuma tiesību normas un to realizē citas administratīvās iestādes, Avota nami, sastādot maksu par Līgumā noteiktajiem pakalpojumiem, nebija pamata apšaubīt Iedzīvotāju reģistrā esošās informācijas patiesumu.

Ņemot vērā augstāk minēto un pamatojoties uz PTAL 5.panta otro daļu, 6.panta pirmo daļu, 6.panta trešo daļu, 6.panta piekto un septīto daļu, 25.panta ceturtās daļas 4. un 6.punktu, astotās daļas 1.punktu un desmito daļu, PTAC:

**1. pieprasa Rīgas pašvaldības sabiedrībai ar ierobežotu atbildību „Avota nami”:**

1.1. pārtraukt pildīt ar Patērētāju noslēgtā Līguma 4.1.7.apakšpunktu un 6.5.apakšpunktu;

1.2. pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos netaisnīgos šāda satura noteikumus kā Līguma 4.1.7. un 6.5.apakšpunktā ietvertos līguma noteikumus (kuri ar patērētājiem nav atsevišķi apspriesti);

1.3. **mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās dienas** grozīt citiem patērētājiem piedāvātos līguma projektus, grozot 4.1.7.apakšpunktu;

1.4. **mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās dienas** sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi līdz pirms administratīvā akta lemjošās daļas 2.punktā noteiktā izpildes termiņa beigām atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem (t.sk., iesniedzot pārstrādāto Dzīvojamās telpas uzturēšanas un apsaimniekošanas līguma projektu);

2. noraida *Patērētāja* lūgumu atzīt *Līguma* 3.6.apakšpunktu par netaisnīgu līguma noteikumu un atzīt to par spēkā neesošu.

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

Direktore

(paraksts)

B.Vītoliņa

(zīmogs)

IZRAKSTS PAREIZS