

Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija
Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

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

(...)

a/s „Māju serviss KSA”
Ieriķu iela 42,
Rīga, LV - 1084

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem

Rīgā

2007.gada 5.jūnijs

Nr. 29 -lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2007.gada 1.februārī saņemta (...) (turpmāk – *Patērētāja*) 2007.gada 29.janvāra sūdzība (turpmāk – *Sūdzība*). *Sūdzībā PTAC* lūgts izskatīt *Patērētājas* un SIA „Māju serviss KSA” (turpmāk – *Sabiedrība*) starpā radušos konfliktsituāciju sakarā ar no *Sabiedrības* saņemto brīdinājumu par parādsaistībām par dzīvojamās mājas kopīpašuma daļas apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem.

Sūdzībā norādīts, ka 2004.gada 11.oktobra *Dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma* (turpmāk – *Līgums*) 3.1.3. apakšpunkts, kas paredz, ka *Sabiedrība* sniedz informāciju par dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumiem, ieņēmumiem un to aprēķiniem tikai dzīvokļu īpašnieku pilnvarotajai personai uz dzīvokļa īpašnieku kopsapulces lēmuma pamata ir apgrūtināošs un pretrunā ar *Patērētāju tiesību aizsardzības likumu* (turpmāk – *PTAL*). Norādīts, ka *Patērētājai*, kas tieši, nevis caur kādu trešo personu, maksā *Sabiedrībai* par saņemtajiem pakalpojumiem ir tiesības uz pilnīgu un patiesu informāciju par maksājumu saturu. Tāpat *Sūdzībā* minēts, ka sasaukt mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulci ir gandrīz neiespējami, dzīvokļu īpašnieku aizņemtības dēļ. Līdz ar to nepieciešamība sasaukt dzīvokļu īpašnieku kopsapulci ir šķērslis informācijas iegūšanai, kas acīmredzami ir pretrunā patērētāja tiesībām.

Sūdzībā PTAC lūgts izskatīt *Sabiedrības* un *Patērētājas* starpā radušos konfliktsituāciju un atzīt par spēkā neesošu *Līguma* 3.1.3. apakšpunktu, kas ir pretrunā *Patērētājas* tiesībām uzzināt nepieciešamo informāciju, kā arī uzlikt *Sabiedrībai* par pienākumu pēc iespējas ātrāk atbildēt uz *Patērētājas* jautājumiem, kas saistīti ar iekasējamās maksas aprēķinu, piestādot nepieciešamos dokumentus.

Sakarā ar *Sūdzībā* minēto *PTAC* ar 2007.gada 15.februāra vēstuli pieprasīja *Sabiedrības* skaidrojumu. 2007.gada 23.februārī *PTAC* saņēma *Sabiedrības* 2007.gada 22.februāra vēstuli (turpmāk – *Paskaidrojums*), kurā norādīts, ka *Sabiedrības* un *Patērētājas* starpā pastāvošās saistības nodibinātas saskaņā ar likuma *Par dzīvokļa*

īpašumu savstarpēji ar dzīvokļa īpašniekiem noslēgto dzīvojamās mājas Katrīnas dambī 24A, Rīgā *Līgumu*. Tāpat norādīts, ka *Patērētāja* ir informēta par visām no *Līguma* izrietošajām saistībām un tiesībām un *Sabiedrība* nav atteikusies un neatsakās no uzņemto saistību izpildes.

No lietas materiāliem izriet sekojošais:

2004.gada 11.oktobrī *Patērētājas* un *Sabiedrības* starpā noslēgts *Līgums* ar kuru *Sabiedrība* uzņēmās pārvaldīt un apsaimniekot dzīvojamo māju, ar dzīvojamo māju funkcionāli saistītās ēkas, būves, iekārtas un mājai piesaistīto zemes gabalu atbilstoši dzīvokļu īpašnieku dotajiem norādījumiem.

2006.gada 14.novembrī *Patērētāja* no *Sabiedrības* saņēma brīdinājumu par parādu par dzīvojamās mājas kopīpašuma daļas apsaimniekošanu un komunālajiem pakalpojumiem.

2006.gada 30.novembrī *Patērētāja* ar iesniegumu vērsās pie *Sabiedrības*, norādot, ka *Patērētājam* nav iebildumu pret zemes nomas maksas samaksu un tehniskās ekspluatācijas izdevumiem, ja viņai tiks paskaidrots, kā ir aprēķina zemes nomas maksa, kā arī *Patērētāja* prasīja pārformēt brīdinājumu par tehniskās ekspluatācijas izdevumu maksas paaugstināšanu. Tāpat iesniegumā lūgts izskaidrot kāpēc avansā tiek iekasēta maksa par apkuri un kāpēc maksai par patērēto ūdeni tiek piemērots koeficients.

Sabiedrības 2006.gada 7.decembra atbildes vēstulē uz iesniegumu norādīts, ka saskaņā ar likuma *Par dzīvokļa īpašumu* 27.¹ panta piekto daļu dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmums ir saistošs visiem mājas īpašniekiem un *Patērētājas* pienākums ir piedalīties dzīvojamās mājas apsaimniekošanā saskaņā ar *Līgumu*. Vēstulē norādīts, ka *Patērētājam* ir tiesības vērsties pie dzīvokļu īpašnieku kopsapulces pilnvarotajām personām, kā arī norādīts, ka *Sabiedrība* ir gatava pildīt savus pienākumus, nodrošinot informāciju par dzīvojamās mājas apsaimniekošanas izdevumiem, ieņēmumiem un to aprēķiniem, saskaņā ar *Līgumu*.

2007.gada 2.janvārī *Patērētāja* atkārtoti vērsās pie *Sabiedrības* ar lūgumu paskaidrot par ko tiek iekasēti maksājumi un kāds ir maksājumu aprēķins un pamatojums.

Sabiedrības 2007.gada 15.janvāra atbildes vēstulē norādīts, ka tā ir gatava sniegt visu ar konkrētās daudzdzīvokļu mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu saistīto informāciju, saskaņā ar *Līguma* noteikumiem. Norādīts, ka saskaņā ar Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2003.gada 7.maija spriedumu lietā Nr. SKC – 239, *Patērētājas*, kā kopīpašuma dalībnieces, tiesiskais statuss atšķiras no plašākā nozīmē izprotamā „patērētāja” tiesiskā statusa un Jūs nevarat vienpusēji atkāpties no savu pienākumu pildīšanas, kas paredzēti *Civillikuma* 1068.panta trešajā daļā un 1071.pantā un noteikti ar *Līgumu*. Tāpat norādīts, ka sadzīves atkritumu izvešana notiek saskaņā ar *Līgumu*, bet jautājumam saistībā ar sanitārajiem apstākļiem ap atkritumu konteineriem *Sabiedrība* mēģinās rast risinājumu.

Izskatot lietā esošos materiālus, *PTAC* secina, ka daudzdzīvokļu nama dzīvokļu īpašnieki, kuriem *Sabiedrība* sniedz apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumus ir uzskatāmi par patērētājiem *PTAL* 1.panta 3.punkta izpratnē, līdz ar to ar patērētājiem

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, tas ir, tikai uz noteiktu pirkuma un pakalpojuma līgumu daļu. 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.

Sūdzībā PTAC lūgts izvērtēt *Līguma* noteikumu atbilstību *PTAL* regulējumam. Pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtais 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* 3.1.3. , 3.2.8. apakšpunkta atbilstību *PTAL* prasībām.

Saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punkta noteikumiem „*patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi*”. Savukārt saskaņā ar *PTAL* 6.panta pirmo daļu „*ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādas līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem*”. *PTAL* 6.panta ceturtajā daļā noteikts, ka „*novērtējot līguma noteikumus, ņem vērā pārdotās preces vai sniegtā pakalpojuma raksturu, visus apstākļus, kādos līgums noslēgts, kā arī noslēgtā līguma un ar to saistītā līguma noteikumus*”.

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 Kopienu 1993.gada 5.aprīļa direktīvas Nr. 93/13/ECC *Par netaisnīgiem līguma noteikumiem patērētāju līgumos* (kuras normas ir iekļautas *PTAL*) *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. Teorētiska iespēja apspriest katru līguma noteikumu atsevišķi nepierāda, ka tā konkrētajā gadījumā ir notikusi (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.

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. No lietas materiāliem neizriet, ka *Līgums* ticis apspriests.

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”.

Līguma 3.1.3. apakšpunkts nosaka, ka dzīvokļa īpašniekam ir tiesības „pamatojoties uz *ĪPAŠNIEKU* sapulces lēmumu, *ĪPAŠNIEKU* sapulces izvirzītai pilnvarotai personai ir tiesības iepazīties ar dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas izdevumiem, ieņēmumiem un to aprēķiniem”.

Saskaņā ar likumu *Par dzīvokļa īpašumu* 1.pantu „Dzīvokļa īpašums daudzdzīvokļu mājā, kurā dzīvokļi pieder vairākiem īpašniekiem, ir katra īpašnieka atsevišķais īpašums kopā ar attiecīgo kopīpašuma domājamo daļu”. Likuma *Par dzīvokļa īpašumu* 8.pants nosaka, ka „Visu dzīvokļu īpašnieku pienākums ir piedalīties daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanā un apsaimniekošanā”, paredzot, ka šim nolūkam dzīvokļu īpašnieki izveido dzīvokļu īpašnieku sabiedrību vai slēdz savstarpēju līgumu *Civillikumā* noteiktajā kārtībā.

No lietas materiāliem izriet, ka dzīvojamās mājas, kas atrodas Rīgā, Katrīnas dambī 24A, dzīvokļu īpašnieku un *Sabiedrības* starpā noslēgts *Līgums*. No *Līguma* noslēgšanas fakta izriet, ka dzīvokļu īpašnieki konkrētās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un uzturēšanas funkcijas ir deleģējuši *Sabiedrībai*.

PTAL 3.pants 3.punkts paredz, ka patērētāja tiesības ir pārkāptas gadījumā, ja „nav nodrošināta iespēja saņemt vispusīgu un pilnīgu informāciju par precī vai pakalpojumu vai preces vai pakalpojuma cenu”.

Savukārt *PTAL* 17.panta pirmā daļa nosaka, ka „Ražotāja, tā pilnvarotā pārstāvja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja pienākums ir iepazīstināt patērētāju ar patiesu un pilnīgu informāciju par piedāvātās preces vai pakalpojuma kvalitāti, drošumu, cenu, garantiju un garantijas remonta iespējām, lietošanas noteikumiem, ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja nosaukumu (firmu), vārdu, uzvārdu un adresi, norādot to marķējumā, pievienotajā lietošanas pamācībā, tehniskajā pasē vai citādā rakstveida informācijā”.

No iepriekš minētajām tiesību normām izriet *Sabiedrības* pienākums nodrošināt katru dzīvokļa īpašnieku ar viņu interesējošo informāciju, pretējā gadījumā *PTAC* konstatē pieļautu patērētāju tiesību pārkāpumu, jo *Sabiedrība* nenodrošina pilnīgu un vispusīgu informāciju par sniegto pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu.

Līguma 3.1.3. apakšpunkts paredz, ka patērētājs atsakās no savām likumīgajām tiesībām – vispusīgas un pilnīgas informācijas iegūšanas par Sabiedrības sniegto pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu, tādējādi konstatējams PTAL 5.panta otrās daļas 4.punkta pārkāpums.

Tādējādi *Līguma 3.1.3. apakšpunkts, kurš paredz, ka dzīvokļa īpašnieks viņu interesējošo informāciju no Sabiedrības ir tiesīgs iegūt tikai caur kopsapulces izvirzītu pilnvarotu personu, vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums saskaņā ar PTAL 6.panta pirmo daļu, 6.panta trešās daļas 1.punktu.*

Līguma 3.2.8.apakšpunkts nosaka, ka īpašniekam ir pienākums „ne ilgāk kā nedēļas laikā informēt PĀRVALDNIEKU par dzīvoklī iemitinātajiem ģimenes locekļiem un citām personām, par noslēgtajiem īres un nomas līgumiem, kā arī par uzņēmējdarbības veikšanu dzīvokļa īpašumā. Gadījumā, ja dzīvokļa ĪPAŠNIEKS šādas ziņas nesniedz, viņš maksā PĀRVALDNIEKAM līgumsodu, kas tiek noteikts kalendārā mēneša apsaimniekošanas maksas (eksploatācijas izdevumu) apmērā par katru kavējuma dienu, kā arī sedz visus zaudējumus, kas nodarīti PĀRVALDNIEKAM un citiem dzīvokļu īpašniekiem minētā rezultātā”.

Likuma *Par dzīvokļa īpašumu 7.pants* paredz, ka „Dzīvokļa īpašnieks var savu īpašumu valdīt, iegūt no tā labumu, izmantot to pēc sava ieskata mantas pavairošanai un vispār to lietot visādā veidā, ciktāl īpašnieku neierobežo likumi un ciktāl tas nerada traucējumus citiem dzīvokļu īpašniekiem”, bet 18.panta pirmā daļa nosaka, ka „Par dzīvokļa īpašnieka ģimenes locekļiem šā likuma izpratnē atzīstams laulātais, abu laulāto bērni, kamēr viņi dzīvo nedalītā saimniecībā, kā arī personas, kuras dzīvokļa īpašnieks iemitinājis viņam piederošajā dzīvoklī un kuras viņam vai viņa laulātajam jāuztur uz likuma, līguma vai testamenta pamata”.

No *Līguma 3.2.8.apakšpunkta* izriet dzīvokļa īpašnieka pienākums maksāt līgumsodu kalendārā mēneša apsaimniekošanas maksas apmērā par katru kavējuma dienu, piemēram, gadījumā, ja dzīvokļa īpašnieks nav informējis *Sabiedrību* par dzīvoklī iemitinātiem ģimenes locekļiem vai citām personām. Tātad no *Līguma 3.2.8. apakšpunkta* izriet, ka līgumsods dzīvokļa īpašniekam tiktu piemērots pat tādā gadījumā, ja dzīvokļa īpašnieks īslaicīgi, piemēram, uz divām nedēļām savā dzīvoklī izmitinātu kādu savu ģimenes locekli vai citu personu.

Attiecībā uz *Līguma 3.2.8. apakšpunktā* iekļauto līgumsodu kalendārā mēneša apsaimniekošanas maksas apmērā par katru kavējuma dienu, *PTAC* norāda, ka *PTAL 6.panta trešās daļas 4. punkts* nosaka, ka par netaisnīgu līguma noteikumu uzskatāms tāds, kas uzliek patērētājam, kurš neizpilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu. Tiesību doktrīnā pastāv viedoklis, ka par prettiesiskiem būtu jāpasludina tādi straujā progresijā pieaugoši līgumsodi, ko biznesa un reketieru aprindās apzīmē ar „skaitītāja ieslēgšanu”. Līgumsoda apmērs ir pušu vienošanās priekšmets, arī te ir svarīga gribas brīva izpausme, bet likumdevējs nav uzlicis pusēm pienākumu samērot līgumsodu ar iespējamiem zaudējumiem. Pie samērīguma noteikšanas jāņem vērā visas kreditora intereses un parādnieka spējas.

Tāpat arī tiesību doktrīnā izteikts viedoklis, ka „Domājams, ka Latvijā, vadoties no labiem tikumiem, pārāk lielu līgumsodu varētu atzīt par netaisnīgu” (Skat.: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. – R.: Mans Īpašums, 2000, 225.lpp.).

Līgumsods, kura vienas dienas maksājums ir vienāds ar kalendārā mēneša apsaimniekošanas maksu (ekspluatācijas izdevumiem) saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 4.punktu vērtējams kā nesamērīgs.

Attiecībā uz *Sūdzībā* izvirzītajām pretenzijām attiecībā par *Sabiedrības* piestādītajiem maksājumiem, *PTAC* norāda, ka likuma *Par dzīvokļa īpašumu* 12.pants paredz, ka „*Dzīvokļa īpašnieks sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas, tās komunikāciju un iekārtu uzturēšanu, ekspluatāciju un remontu, kā arī ar zemes gabala uzturēšanu, proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam, tāpat arī norēķinās par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem neatkarīgi no tā, vai dzīvokļa īpašnieks ir mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanai un apsaimniekošanai izveidotās dzīvokļu īpašnieku sabiedrības dalībnieks un vai viņš ir vai nav noslēdzis attiecīgu līgumu (...)*”.

Saskaņā ar *Civillikuma* 1587.pantu no noslēgta līguma tā slēdzējpusēm izriet gan zināmas tiesības, gan pienākumi. Katras līgumslēdzējpusē pienākums ir pildīt uzņemtās saistības. No iepriekš minētā izriet *Patērētājas* pienākums veikt ar *Līguma* 5.2. apakšpunktu uzņemtās saistības.

Sūdzībā minēts, ka *Sabiedrība* nepamatoti piemērojusi līgumsodu sakarā ar to, ka *Patērētāja* savlaicīgi nav veikusi no *Līguma* 5.2. apakšpunkta izrietošos maksājumus. Attiecībā uz iepriekš minēto *PTAC* norāda, ka *Sabiedrības* tiesības piemērot līgumsodu sakarā ar *Patērētājas* ar *Līgumu* uzņemto saistību nepienācīgu izpildi izriet no *Līguma* 5.7. apakšpunkta.

Civillikuma 1587.pants nosaka, ka „*Tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējiem pienākumu izpildīt apsoli, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot zaudējumus*”. Slēdzot līgumu, katra puse uzņemas zināmu risku, ka nespēs līgumu izpildīt kādu neparedzētu apstākļu dēļ. Vienpusēja atkāpšanās no līguma nav atļauta, pat zaudējumu atlīdzība neizslēdz tiesību prasīt līguma izpildi natūrā (reālo izpildījumu) (skat.: Latvijas Republikas *Civillikuma* komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. – R.: Mans Īpašums, 2000, 118.lpp.).

Nodibinot saistības, t.i., slēdzot darījumus, to dalībnieki paļaujas uz parādnieka godīgumu un apzinīgumu, un likuma noteikumiem, kas nosaka saistību izpildījuma obligātumu, kā arī zaudējumu atlīdzības pienākumu nepildīšanas gadījumos. Civiltiesībās ir iespējams lietot arī īpašus tiesiskos līdzekļus, ko *Civillikums* sauc par saistību pastiprināšanas līdzekļiem. Saistību pastiprinājumi parādās kā papildsaistības (akcesoras saistības) pie pamatsaistībām.

Civillikuma 1961.pants paredz, ka saistību spēku bez ķīlas tiesības var pastiprināt arī ar galvojumu, līgumsodu vai rokasnaudu. Saskaņā ar *Civillikuma* 1716.pantu, „*Līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību tajā gadījumā, ja viņa šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi*”. Līgumsodam ir divējāda 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 izpausmi, neizdevīgām mantiskām sekām tad, ja pastiprinājums izrādījies nepietiekams, lai atturētu parādnieku no saistības pārkāpuma (skat.: Latvijas Republikas *Civillikuma* komentāri: Ceturtā daļa. Saistību tiesības.

Autoru kolektīvs prof. K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. – R.: Mans Īpašums, 2000, 223.lpp.).

Civillikuma 1719.pants paredz, ka „*Līgumsoda cietējs nevar izvēlēties starp līguma izpildīšanu un līgumsoda samaksu*”, savukārt 1720.pants nosaka, ka „*Kreditors var prasīt kā līgumsodu, tā arī līguma izpildīšanu: 1) ja tieši tā bijis norunāts; 2) ja līgumsods bijis norunāts ne tik daudz par neizpildīšanu vispār, kā par neizpildīšanu īstā laikā*”. *Līguma* 5.7.apakšpunkts nosaka, ka dzīvokļa īpašnieks maksā pārvaldniekam kavējuma naudu 0.1% apmērā par katru nokavēto dienu no sava parāda summas. Šādā nozīmē līgumsoda samaksas pienākums summējas ar saistības izpildes pienākumu.

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz *PTAL* 3.panta 2., 3.punktu, 6.panta pirmo daļu, trešo daļu, trešās daļas 1., 4. punktu, ceturto daļu, piekto daļu, septīto daļu, 17.panta pirmo daļu, 25.panta ceturtais daļas 4. un 6.punktu, *Civillikuma* 1587., 1716., 1719., 1961. pantu, likuma *Par dzīvokļa īpašumu* 1., 7., 8., 12., 18.panta pirmo daļu *PTAC*:

uzdod a/s „Māju serviss KSA”:

1. pārtraukt pildīt ar *Patērētāju* noslēgtajā *Līgumā* iekļautos netaisnīgos 3.1.3., 3.2.8. apakšpunktu noteikumus;
2. pārtraukt pildīt tāda paša satura netaisnīgos *Līguma* 3.1.3., 3.2.8. apakšpunktu noteikumus ar citiem patērētājiem noslēgtajos līdzīga satura līgumos, kuru līguma noteikumus a/s „Māju serviss KSA” un patērētāji nav savstarpēji apsprieduši;
3. mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās brīža grozīt iepriekš minētos līguma noteikumus a/s „Māju serviss KSA” citiem patērētājiem piedāvātajos līgumu projektos;
4. sniegt *Patērētājam* pilnīgu un patiesu informāciju par sniegtajiem apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumiem;
5. sniegt informāciju un pierādījumus *PTAC* par administratīvā akta izpildi līdz 2007.gada 23.jūlijam atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem.

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

Direktore (paraksts)
(zīmogs)

B.Vītoļiņa

(...)

IZRAKSTS PAREIZS

