

Latvijas Republikas Ekonomikas ministrija  
Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

K.Valdemāra ielā 157, Rīgā, LV – 1013 ♦ tālr. (+371)7388624 ♦ fakss (+371)7388634 ♦ e-pasts: tpkc@apollo.lv

**BO SIA „Nebruk Jelgava”**  
Sudraba Edžus iela 3  
Jelgava, LV – 3001

**LĒMUMS**  
**par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem**  
**līguma noteikumiem**

2006.gada 17.oktobrī

Nr.36-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2006.gada 5.jūlijā saņemts (...) (turpmāk – *Patērētāja*) 2006.gada 25.jūnija iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) par strīdu ar nama apsaimniekotāju BO SIA „Nebruk Jelgava” (turpmāk – *Apsaimniekotājs*).

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

1. Saskaņā ar 2001.gada 25.jūlija dzīvokļa Nr.(...) (...) ielā (..), Jelgavā (turpmāk – *Dzīvoklis*) pirkuma līgumu 2001.gada 26.jūlijā starp *Patērētāju* un *Apsaimniekotāju* tika noslēgts Dzīvojamās mājas uzturēšanas un apsaimniekošanas līgums (turpmāk – *Līgums*).

2. Līdz 2002.gada septembrim *Patērētāja*, nomaksājot iepriekšējā īrnieka parādu, veica maksājumus par *Dzīvokļa* komunālajiem maksājumiem, tajā skaitā par elektroenerģiju dzīvojamās mājas (...) ielā (...), Jelgavā (turpmāk – *Dzīvojamā māja*) koplietošanas telpās.

3. Kvītī par komunālajiem maksājumiem 2002.gada novembrī (turpmāk – *Kvīts*) norādīts, ka *Patērētājam* ir parāds gan par apsaimniekošanu Ls 6,90 apmērā, gan par elektrību Ls 4,79, gan par elektrību koplietošanas telpās Ls 18,49 (ko *Patērētāja* arī norādījusi *Iesniegumā*).

4. *Iesniegumā* norādīts, ka 2003.gada beigās parāds par elektrību *Dzīvojamās mājas* koplietošanas telpās bija sasniedzis Ls 20,78, 2004.gadā Ls 24,36, 2005.gadā Ls 31,32, bet rēķinā par 2006.gada jūniju norādīta summa Ls 32,67.

5. *Patērētāja* pretenzijas par nesamērīgiem aprēķiniem par elektrību koplietošanas telpās izteikusi *Apsaimniekotājam* gan mutiski, gan rakstiski. *Patērētājas* rakstiskais iesniegums reģistrēts BO SIA „Nebruk Jelgava” 2006.gada 20.aprīlī, uz ko atbildi *Patērētāja* līdz 2006.gada 25.jūnijam nav saņēmusi.

6. Pamatojoties uz *Administratīvā procesa likuma* (turpmāk – *PTAL*) 56.panta otro daļu un 1994.gada 19.maija likumu „Par pašvaldībām”, *PTAC* 2006.gada 12.jūlijā nosūtīja Jelgavas domei izskatīšanai savas kompetences ietvaros *Patērētājas Iesniegumu* daļā par nesamērīgiem aprēķiniem par elektrību koplietošanas telpās un bīstamo elektroinstalācijas stāvokli *Dzīvojamā mājā*.

7. 2006.gada 7.augustā *PTAC* saņēma Jelgavas pašvaldības administrācijas vēstuli, kurā norādīts, ka, ņemot vērā to, ka *Patērētājam* ar *Apsaimniekotāju* saskaņā ar *Civillikuma* 1533.panta nosacījumiem ir savstarpēji noslēgts līgums par namīpašuma, kurā atrodas *Dzīvoklis*, apsaimniekošanu, Jelgavas domei kā trešajai personai nav

tiesību iejaukties divu personu darījumā, jo starp pusēm ir notikusi pilnīga vienošanās par darījuma būtiskām sastāvdaļām ar nolūku savstarpēji saistīties. Jelgavas pašvaldības administrācijas vēstulē arī norādīts, ka *Apsaimniekotājs* ir privātā sabiedrība, kura veic daudzdzīvokļu namu apsaimniekošanu Jelgavas pilsētā.

8. 2006.gada 2.augustā *PTAC* nosūtīja *Apsaimniekotājam* vēstuli Nr.8-05/4965-M-856, kurā pieprasīja līdz 2006.gada 14.augustam iesniegt rakstveida skaidrojumu par *Iesniegumā* minēto.

9. 2006.gada 28.augustā *PTAC* saņēma *Apsaimniekotāja* 2006.gada 24.augusta vēstule Nr.02/105 (turpmāk – *Vēstule*) ar pieprasīto skaidrojumu, kurā **norādīts, ka:**

1) Slēdzot *Līgumu*, līgumslēdzēji ar saviem parakstiem ir apliecinājuši, ka piekrīt, ka neviena no pusēm nav veikusi nekāda veida piespiešanu, kā arī sarunās par *Līgumu* nav izvirzījusi nepieņemamas prasības;

2) *Līguma* 9. un 11.5.punktā paredzētie līgumsodi ir atbilstoši un samērīgi ar tā noteikšanas mērķi, kā arī nav pretrunā *Civillikuma* 1716. un 1717.pantam;

3) *Apsaimniekotāja* bijusī darbiniece (...) sniedza mutisku atbildi uz *Patērētāja* 2006.gada 20.aprīlī iesniegto pretenziju. Citu jautājumu un/vai pretenziju *Patērētājam* nebija, līdz ar to *Apsaimniekotājs* neuzskatīja par nepieciešamu sniegt *Patērētājam* rakstisku atbildi.

Izskatot lietā esošos materiālus, *PTAC* **secina**, ka (...) ir uzskatāma par patērētāju *PTAL* 1.panta 3.punkta izpratnē, līdz ar to noslēgtajam *Līgumam* ir jāatbilst patērētāju tiesību aizsardzību reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem. Tādējādi, ņemot vērā to, ka *Iesniegumā* ir sniegta informācija arī par netaisnīgu līguma noteikumu ietveršanu starp *Apsaimniekotāju* 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 apsaimniekošanas līguma atbilstību *PTAL* prasībām:

1. No *Iesniegumā* minētā *PTAC* secina, ka *Patērētājam* parakstīšanai ticis iesniegts standarta līgums. *PTAL* 6.panta piektā daļa paredz, ka „*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.

Turklāt, lai konstatētu, vai attiecīgais līguma noteikums ir apspriests, ir jāņem vērā *PTAL* 6.panta piektajā un septītajā daļā noteiktais. *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 *Apsaimniekotāju Patērētāja* ir parakstījusi, tomēr *PTAL* ir paredzēti izņēmumi no vispārējiem līgumu noslēgšanas noteikumiem: līguma netaisnīgs noteikums var tikt atcelts, ja tas nav ticis apspriests. Tikai līguma parakstīšana no patērētāja puses un informētība par līguma saturu nav uzskatāma par apspriešanu.

Vienlaicīgi *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*”.

Vadoties no minētā, *PTAC* uzskata, ka starp *Apsaimniekotāju* un *Patērētāju* noslēgtais *Līgums* atzīstams par tipveida līgumu, kas sastādīts iepriekš, un šādi līguma noteikumi saskaņā ar *PTAL* 6.panta piekto daļu vienmēr uzskatāmi par savstarpēji neapspriestiem.

**2. Līguma 11.5.punktā noteikts:** „*Dzīvokļa īpašnieks apņemas likumā noteiktajā kārtībā **atlīdzināt** Mājas pārvaldniekam **visus zaudējumus**, kas radušies sakarā ar dzīvojamās mājas un tās iekārtu bojājumiem Dzīvokļa īpašnieka un ar viņu kopā dzīvojošo personu vainas dēļ, **turklāt maksāt līgumsodu 25% apmērā** no zaudējuma summas par labu mājas pārvaldniekam*”.

Lai arī *Pārdevējs* savā paskaidrojumā pamatojas uz *Civillikuma* 1717.pantu, saskaņā ar kuru līgumsodu var pievienot katram līgumam, un to var noteikt ne vien naudā, bet arī citās vērtībās, turklāt līgumsoda apmēru noteic līdzēji, un tas nav aprobežots ar zaudējumu lielumu, kādi paredzami no līguma neizpildīšanas, kā arī uz *Civillikuma* 1716.pantu, *PTAC* norāda, ka *PTAL* attiecībā pret *Civillikumu* ir speciālā norma un kolīzijas gadījumā attiecīgi ir jāpiemēro speciālā norma. *PTAC* arī norāda, ka *Patērētāja PTAL* izpratnē ir vērtējama kā „ekonomiski vājākā” līgumslēdzēja puse, līdz ar to uz *Patērētāju* attiecas lielāka tiesiskā aizsardzība nekā tā ir noteikta *Civillikumā*.

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, taču līgumsods nav līdzeklis, ar kura palīdzību kreditors ir tiesīgs iedzīvoties uz parādnieka rēķina. *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). 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 izpausmi, neizdevīgām mantiskām sekām tad, ja pastiprinājums izrādīties nepietiekams, lai atturētu parādnieku no saistības pārkāpuma.*” (LR Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401. – 2400.p.). Prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. 2000.; 223.lpp.).

*PTAC* uzskata, ka *Līguma* 11.5.punktā paredzētā 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 25% apmērā no zaudējuma summas par labu mājas pārvaldniekam ir pretrunā līgumsoda samērīguma principam.

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.).

Pamatojoties uz iepriekš minēto, *Līguma* 11.5.punktā 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.

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* **pieprasa BO SIA „Nebruk Jelgava”**:

- 1) pārtraukt pildīt ar (...) noslēgtā *Līguma* 11.5.punktu;
- 2) pārtraukt pildīt netaisnīgo šāda satura noteikumu ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos;
- 3) 14 dienu laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās dienas grozīt citiem patērētājiem piedāvātos līguma projektus, grozot 11.5.punktu;
- 4) 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.

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)  
(zīmogs)

B. Vīoliņa

(...)

IZRAKSTS PAREIZS