

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

02 . 08 . 2006 . Nr. 8 – 05/4966 – M - 594

(...)

SIA „Centra Remonts”

Kr. Barona ielā 54/58,

Rīgā, LV – 1011

Kr. Barona ielā 60/10,

Rīgā, LV – 1011

Par iesniegumu

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2006.gada 2.maijā saņemts Jūsu iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*), kurā *PTAC* lūgts izvērtēt Jums piedāvātā SIA „Centra Remonts” līguma projekta par nekustamā īpašuma nomu un apsaimniekošanu (turpmāk – *Līguma projekts*) atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likumam* (turpmāk – *PTAL*).

PTAC 2006.gada 3.maija vēstulē pieprasīja SIA “Centra Remonts” skaidrojumu par *Iesniegumā* minēto.

2006.gada 19. jūnijā *PTAC* saņēma SIA „Centra Remonts” skaidrojumu. Skaidrojumā norādīts, ka *Līguma projekta* 5.6. apakšpunkts iestrādāts līgumā, lai pušu starpā radītu skaidrību par to, ka konkrētajā gadījumā starp pusēm pastāv tā sauktās „piespiedu normas” tiesiskās attiecības, kādas rodas gadījumos, kad nekustamais īpašums atbilstoši *Civillikuma* 968. pantam nav vienots, bet zemes un apbūves īpašnieki ir dažādi. Šādā situācijā, ņemot vērā garāžas ēkas (būves) kā nekustama īpašuma nesaraucamo saistību ar zemi, zemes gabala lietošana ir neizbēgama visu to laiku, kamēr ēkas (būves) īpašnieks nezaudē savas tiesības uz viņam piederošo ēku (būvi). Skaidrojumā norādīts, ka tieši augstāk minētajā kontekstā līguma projektā tika iestrādāts 5.6. apakšpunkts.

Saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punkta noteikumiem patērētāju tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi. 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* 6.panta ceturtais daļas noteikumiem, 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.

Sakarā ar *Iesniegumu* un saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtais daļas 6.punktā noteiktajām *PTAC* tiesībām, *PTAC* ir veicis *Līguma projekta* izvērtēšanu savas kompetences robežās:

1) *Līguma projekta* 3.4. apakšpunkts nosaka, ka „*Iznomātājam ir tiesības, pieaugot Zemes gabala kadastrālajai vērtībai, kā arī pieaugot nekustamā īpašuma*

nodokļa apmēram, par attiecīgu summu palielināt šī līguma 3.1.1. punktā minēto nomas maksu, par to paziņojot Nomniekam”.

Attiecībā uz *Līguma projekta 3.4. apakšpunktu PTAC* norāda, ka tajā būtu jāparedz patērētāju savlaicīga, individuāla un rakstveida informēšana par izmaiņām *Līguma projekta 3.1.1. apakšpunktā* minētajā nomas maksā. Iepriekš minētais attiecināms arī uz *Līguma projekta 5.2. apakšpunktu*.

PTAL 6.panta trešās daļas 12.punkts nosaka, ka par netaisnīgu līguma noteikumu uzskatāms tāds līguma noteikums, kas „*atļauj ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam vienpusēji grozīt līguma noteikumus vai preces vai pakalpojuma raksturojumu*”. Tādējādi *PTAC* norāda, ka *Līguma projektā* būtu jāiekļauj līguma noteikums, kas paredzētu patērētājam iespēju atkāpties no līguma bez sankciju piemērošanas, ja iemesls līguma laušanai ir izmaiņas nomas maksā.

2) *Līguma projekta 5.6. apakšpunkts* nosaka, ka „*Ņemot vērā, ka Nomnieka un Iznomātāja starpā pastāv sevišķas nomas tiesiskās attiecības, Nomnieks nav tiesīgs atteikties no Zemes gabala lietošanas un atkāpties no šī līguma, izņemot gadījumu, ja Nomnieks zaudē īpašuma tiesības uz 1.2. punktā minēto garāžas boksu*”.

PTAL 5.panta otrā daļa nosaka, ka „*Līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie: (..) noteic, ka patērētājs atsakās no savām likumīgajām tiesībām; patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām*”.

PTAC norāda, ka līguma projekts, kurā patērētājam nav paredzētas tiesības atkāpties no līguma, bet tādas ir paredzētas ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam, vērtējams kā pretrunā esošs ar *PTAL 6.panta trešās daļas 1. un 8.punktu*, jo Latvijas Republikas patērētāju tiesību aizsardzības nozari reglamentējošā likumdošana paredz, ka patērētājam ir tiesības atkāpties no līguma, ja, piemēram, patērētājam ticis sniegts līguma noteikumiem neatbilstošs pakalpojums.

Turklāt *Civillikuma 2170. pants* nosaka, ka „*Katrs līdzējs var vienpusēji atkāpties no līguma, ja ir radies pārmērīgs zaudējums, pie kam ir spēkā tie paši noteikumi, kas pirkuma līgumā*”. Savukārt *Civillikuma 2172.pantā* atrunāti gadījumi, kad nomnieks vai īrnieks var bez otras puses piekrišanas prasīt līguma atcelšanu.

Līdz ar to *Līguma projekta 5.6. apakšpunkts* saskaņā ar *PTAL 5.panta otrās daļas 4., 5. punktu*, kā arī *6.panta pirmo daļu, trešās daļas 1.punktu* vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

Papildus *PTAC* norāda, ka no konkrētās *Līguma projekta* noteikuma redakcijas nav izprotama apzīmējuma „*sevišķas nomas tiesiskās attiecības*” atšķirība no *Civillikuma* reglamentētajām tiesiskajām attiecībām no nomas vai īres līguma.

Konkrētajā gadījumā *PTAC Līguma projekta* redakciju, kurā apvienoti divi pēc būtības atšķirīgi līgumu veidi – līgums par nekustamā īpašuma nomu un apsaimniekošanas līgumu vērtē kā komplicētu, piemēram, gadījumos, ja patērētājs vēlētos lauzt noslēgto līgumu daļā, vēloties atteikties no līguma noteikumiem neatbilstošiem apsaimniekošanas pakalpojumiem, bet saglabājot nekustamā īpašuma nomas tiesiskās attiecības.

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *PTAL 5.panta otro daļu, otrās daļas 2., 4., 5. punktu, 6.panta pirmo daļu, trešās daļas 1., 8., 12.punktu* un pamatojoties uz *PTAL 25.panta ceturtais daļas 6.punktu* un astotās daļas 1.punktu un desmito daļu, Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

pieprasa:

1. grozīt patērētājam (...) piedāvātā *Līguma projekta* 3.4., 5.2., 5.6. apakšpunktu noteikumus;
2. grozīt citiem patērētājiem piedāvāto *Līguma projekta* 3.4., 5.2., 5.6. apakšpunktu noteikumus;
3. pārtraukt pildīt 5.6. apakšpunktu ar citiem patērētājiem noslēgtajos līdzīga satura Nekustamā īpašuma nomas un apsaimniekošanas līgumos;
4. sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi līdz 2006.gada 18. septembrim 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 var apstrīdēt Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātam, iesniedzot iesniegumu *PTAC*, Rīgā, K. Valdemāra ielā 157.

Direktore

(paraksts)

B.Vītoliņa

IZRAKSTS PAREIZS