

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

**Dzīvokļu īpašnieku biedrībai
„Valdemāra 39”**

K. Valdemāra iela 39 - 5,
Rīga, LV – 1010

SIA „Zviedru Fonds”

Kr. Barona ielā 36 - 33,
Rīga, LV - 1011

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem
Rīgā

2007.gada 2.jūlijs

Nr. 36 – lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2007.gada 16.februārī saņemts dzīvokļu īpašnieku biedrības „Valdemāra 39” 2007.gada 14.februāra iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*).

Iesniegumā norādīts:

2003.gadā dzīvojamās mājas Rīgā, K. Valdemāra ielā 39 lielāko daļu nopirka SIA „Zviedru fonds”, šobrīd SIA „Zviedru fonds” pieder dzīvojamās mājas (dzīvokļu) mazākā daļa.

Dzīvokļu īpašniekiem SIA „Zviedru fonds” piedāvātais Nekustamā īpašuma apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līguma projekts (turpmāk – *Līguma projekts*) liekas netaisnīgs un neatbilstošs dzīvokļu īpašnieku interesēm. *Iesniegumā* *PTAC* lūgts izvērtēt *Līguma projekta* atbilstību patērētāju tiesību aizsardzības nozari reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem.

PTAC 2007.gada 5.marta vēstulē Nr. 21-04/1787 – R-57 pieprasīja SIA „Zviedru fonds” sniegt skaidrojumu par *Iesniegumā* minēto, kā arī par *Līguma projekta* atbilstību patērētāju tiesību aizsardzības nozari reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem.

No 2007.gada 14.marta SIA „Zviedru fonds” paskaidrojuma izriet sekojošais:

Nekustamā īpašuma Rīgā, K. Valdemāra ielā 39 apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, saskaņā ar pārējiem nekustamā īpašuma kopīpašniekiem noslēgtajiem

līgumiem veic SIA „Zviedru fonds”. Apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līgumam pievienojušies 64, 22% nekustamā īpašuma kopīpašnieku.

Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra Biedrību reģistrā ir reģistrēta Dzīvokļu īpašnieku biedrība „Valdemāra 39”, kuras statūtos minētais darbības veids ir nodrošināt konkrētās dzīvojamās mājas pienācīgu uzturēšanu, kā arī apmierināt citas biedru vajadzības, kas saistītas ar dzīvokļu, koplietošanas telpu un piemājas zemes izmantošanu. Paskaidrojumā norādīts, ka SIA „Zviedru fonds” ir gatava noslēgt ar Dzīvokļu īpašnieku biedrību „Valdemāra 39” līgumu par nekustamā īpašuma apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, nododot tai tiesības un pienākums apsaimniekot un pārvaldīt visu nekustamo īpašumu.

Skaidrots, ka līdz kopīpašnieku sapulces balsojumam un lēmuma par apsaimniekošanas un pārvaldīšanas funkciju nodošanu Dzīvokļu īpašnieku biedrībai „Valdemāra 39” apstiprināšanas brīdim, SIA „Zviedru fonds” ir zudis pamats turpināt pārrunas un risināt jautājumu par apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līgumu noslēgšanu. Kā arī norādīts, ka pašreizējā situācija nekustamajā īpašumā un ar to saistītais jautājums par apsaimniekošanas līgumu noslēgšanu vai šo līguma nosacījumu apspriešanu nav pakļauts *PTAC*, bet gan kopīpašnieku kopsapulcei.

***PTAC* norāda:**

Izskatot lietā esošos materiālus, *PTAC* konstatē, ka daudzdzīvokļu nama dzīvokļu īpašnieki, kuriem tiek sniegti apsaimniekošanas un pārvaldīšanas pakalpojumi ir uzskatāmi par patērētājiem *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) 1.panta 3.punkta izpratnē, līdz ar to ar patērētājiem piedāvātajam *Līguma projektam* 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.

Attiecībā uz SIA ”Zviedru fonds” minēto par *PTAC* kompetences robežām, *PTAC* norāda, ka likumdevējs ar *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 4. un 6.punktu ir deleģējis *PTAC* uzraudzīt patērētāju tiesību ievērošanu līgumu projektos un līgumos, ko patērētāji slēdz ar ražotājiem, pārdevējiem vai pakalpojumu sniedzējiem, kā arī normatīvajos aktos paredzēto darbību veikšanu, lai ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs grozītu līguma projektu vai pārtrauktu pildīt līguma noteikumus, ja līguma projektā vai noslēgtajā līgumā konstatēti netaisnīgi vai neskaidri noteikumi, kā arī deleģējis par patērētāju tiesību pārkāpumiem saņemto patērētāju iesniegumu izskatīšanu, palīdzības sniegšanu patērētājiem konfliktu risināšanā ar ražotājiem, pārdevējiem vai pakalpojumu sniedzējiem, kā arī patērētāju likumīgo prasību izpildes pieprasīšanu.

Iesniegumā PTAC lūgts izvērtēt *Līguma projekta* noteikumu atbilstību *PTAL* regulējumam. 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 projekta* 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 tādus 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 Kopienų 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”.

1. Līguma projekta 5.7. apakšpunkts nosaka, ka „Lai atvieglotu un paātrinātu lēmumu pieņemšanu par remontdarbu uzsākšanu nekustamajā īpašumā, MĀJAS PĀRVALDNIEKAM tiek dotas tiesības noskaidrot dzīvokļu īpašnieku viedokli par attiecīgiem darbiem bez sapulces sasaukšanas. Šādos gadījumos no apzinātiem īpašniekiem tiek pieprasīts rakstisks sava lēmuma apliecinājums uz tāmes, darbu projekta vai tamlīdzīga dokumenta”.

Likuma *Par dzīvokļa īpašumu* 27.¹ panta pirmā daļa nosaka, ka „Par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu lemj tikai daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce”, paredzot, ka uz dzīvokļu īpašnieku kopsapulci ir uzaicināmi visi daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieki.

Savukārt likuma *Par dzīvokļa īpašumu* 27.¹ panta piektā daļa paredz, ka dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmums ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem, ja „par” balsojusi vairāk nekā puse no dzīvokļu īpašnieku skaita.

Līguma projekta 5.7.apakšpunkts ir vērtējams kā pretrunā esošs ar likuma *Par dzīvokļa īpašumu* 27.¹ panta piekto daļu, jo tas paredz apsaimniekotāja tiesības pieņemt daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem saistošus lēmumus par dzīvojamās mājas uzturēšanu un apsaimniekošanu bez dzīvokļu īpašnieku vairākuma piekrišanas.

Līguma projektā paredzētā lēmumu pieņemšanas par remontdarbu uzsākšanu kārtība vērtējama kā pretrunā esoša ar daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku interesēm, piemēram, gadījumā, ja ar daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku mazākuma ziņu veikti tādi remontdarbi, kuru nepieciešamību nesaskata vairākums pārējo dzīvokļu īpašnieku, kuru viedoklis pirms remontdarbu veikšanas nebūtu ticis noskaidrots (jo īpaši ņemot vērā to, ka maksājuma pienākums par apsaimniekotāja veiktajiem remontdarbiem gulstas uz visiem dzīvokļa īpašniekiem).

Kā izņēmums būtu minama Līguma projekta 5.8. apakšpunktā paredzētā kārtība gadījumos, ja remontdarbi skar tikai atsevišķu daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku intereses.

Saskaņā ar iepriekš minēto un pamatojoties uz *PTAL* 6.panta pirmo daļu, trešās daļas 1.punktu Līguma projekta 5.7.apakšpunkts vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

2. Līguma projekta 6.7. apakšpunkta otrā daļa nosaka, ka „Līdzēji apliecina, ka viņiem ir saprotams šī Līguma saturs, nozīme un juridiskās sekas. Līgums ir labprātīgas gribas izteikums un īstums, ko Līdzēji labprātīgi, bez maldības, viltus vai spaidiem apliecina ar saviem parakstiem”.

Saskaņā ar *PTAL* 6.panta piektā daļā noteikto – līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā lēmuma noteikumus. Turklāt gan Eiropas Kopienas tiesas praksē, gan arī tiesību doktrīnā pastāv viedoklis, ka standartnoteikumi (tipveida līgumu noteikumi) vienmēr uzskatāmi par neapspriestiem, tādēļ standartnoteikumu piemērošanas gadījumā faktiski nav nekādas juridiskās iespējas izvairīties no *PTAL* (un tā noteikumos ietvertās direktīvas 93/13/EEK *Par netaisnīgiem līguma noteikumiem patērētāju līgumos*) piemērošanas. Ja apspriešana ir formāla, piemēram,

personas paraksts līgumā, tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu *PTAL* izpratnē.

No lietas materiāliem izriet, ka 2006.gada 25.janvārī Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistra Biedrību reģistrā ir reģistrēta Dzīvokļu īpašnieku biedrība „Valdemāra 39”, kuras statūtos minētais darbības veids ir nodrošināt dzīvojamās mājas Rīgā, K. Valdemāra ielā 39 pienācīgu uzturēšanu, kā arī apmierināt citas biedru vajadzības, kas saistītas ar dzīvokļu, koplietošanas telpu un piemājas zemes izmantošanu. *Biedrību un nodibinājumu likuma* 2.panta pirmā daļa nosaka, ka „*Biedrība ir brīvprātīga personu apvienība, kas nodibināta, lai sasniegtu statūtos noteikto mērķi, kam nav pelņas gūšanas rakstura*”.

No SIA „Zviedru fonds” Dzīvokļu īpašnieku biedrībai „Valdemāra 39” adresētās 2007.gada 24.janvāra vēstules, kā arī SIA „Zviedru fonds” lietas ietvaros sniegtajiem paskaidrojumiem izriet, ka SIA „Zviedru fonds” ir gatava noslēgt ar Dzīvokļu īpašnieku biedrību „Valdemāra 39” līgumu par nekustamā īpašuma apsaimniekošanu un pārvaldīšanu, nododot biedrībai tiesības un pienākumus apsaimniekot un pārvaldīt nekustamo īpašumu K. Valdemāra ielā 39.

Savukārt no dzīvokļu īpašnieku biedrības „Valdemāra 39” 2007.gada 8.februāra atbildes vēstules izriet, ka tā ir ar mieru uzņemties nekustamā īpašuma Rīgā, K. Valdemāra ielā 39 pārvaldīšanas funkcijas. Atbildē uz šo apņemšanos SIA „Zviedru fonds” 2007.gada 16.februāra vēstulē norādījusi, ka tā ir gatava tikties ar dzīvokļu īpašnieku biedrību „Valdemāra 39”, sākot ar 2007.gada 5.martu, jebkuru darba dienu, lai panāktu savstarpēju vienošanos par turpmāko konkrētās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas apsaimniekošanu. *PTAC* rīcībā esošā informācija liecina, ka vienošanās līdz šim nav panākta.

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 iepriekš minētās tiesību normas izriet visu daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku pienākums vienoties par mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu. Likuma *Par dzīvokļa īpašumu* 8.panta otrā daļa paredz divus daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas veidus – ar dzīvokļu īpašnieku sabiedrības **vai Civillikuma** noteiktajā kārtībā savstarpēji noslēgta līguma starpniecību.

No lietas materiāliem izriet, ka daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Rīgā, K. Valdemāra ielā 39 pārvaldīšanu un apsaimniekošanu veic SIA „Zviedru fonds” – pamatojoties uz ar daļu no dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem noslēgtiem apsaimniekošanas un pārvaldīšanas līgumiem.

Likumā *Par dzīvokļa īpašumu* 8.panta otrajā daļā paredzētas dzīvokļu īpašnieku tiesības mainīt daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas apsaimniekošanas veidu – izveidojot dzīvokļu īpašnieku sabiedrību, kas uzņemtos turpmāku konkrētās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas funkciju veikšanu.

Papildus *PTAC* norāda uz *Biedrību un nodibinājumu likuma* 7.panta pirmā daļā paredzētajām biedrības tiesībām veikt saimniecisko darbību, nosakot, ka „*Biedrībai (..) ir tiesības papilddarbības veidā veikt saimniecisko darbību, kas saistīta ar sava*

īpašuma uzturēšanu vai izmantošanu, kā arī veikt citu saimniecisko darbību, lai sasniegtu biedrības (..) mērķus”, savukārt no panta otrās daļas izriet nosacījums, ka „Biedrības (..) ienākumus drīkst izmantot vienīgi statūtos noteiktā mērķa sasniegšanai. Peļņu, kas gūta no biedrības (..) veiktās saimnieciskās darbības, nedrīkst sadalīt starp biedrības biedriem (..)”.

No iepriekš minētā secināms, ka gadījumā, ja dzīvokļu īpašnieku biedrības „Valdemāra 39” biedri ir vairākums no daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas Rīgā, K. Valdemāra ielā 39 dzīvokļu īpašniekiem, tad dzīvokļu īpašnieku biedrība „Valdemāra 39” ir tiesīga veikt likumā *Par dzīvokļa īpašumu* paredzētās dzīvokļu īpašnieku sabiedrības funkcijas.

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz *PTAL* 3.panta 2.punktu, 6.panta pirmo daļu, trešo daļu, trešās daļas 1. punktu, piekto daļu, septīto daļu, 25.panta ceturtās daļas 4. un 6.punkt, likuma *Par dzīvokļa īpašumu* 8.panta otro daļu, 27.¹ pantu *PTAC*:

uzdod SIA „Zviedru fonds”:

1. mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās brīža grozīt 5.7., 6.7. līguma noteikumus SIA „Zviedru fonds” patērētājiem piedāvātajos līgumu projektos;
2. pārtraukt pildīt tāda paša satura netaisnīgo *Līguma projekta* 5.7. apakšpunkta noteikumu ar citiem patērētājiem noslēgtajos līdzīga satura līgumos, kuru līguma noteikumus SIA „Zviedru fonds” un patērētāji nav savstarpēji apsprieduši;
3. sniegt informāciju un pierādījumus *PTAC* par administratīvā akta izpildi līdz 2007.gada 10.augustam 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)

B. Vītoliņa

(zīmogs)

IZRAKSTS PAREIZS