

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

(..)

SIA „Baložu ēkas”
Reģ. Nr.40003626967
Rīgas ielā 18a, Baložos,
Rīgas rajonā, LV-2112

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem

Rīgā

2008.gada 19.augustā

Nr.35-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada 16.aprīlī saņemts (..) (turpmāk – *Patērētājs*) 2008.gada 14.aprīļa iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) saistībā ar *Patērētāja* noslēgto 2005.gada 28.janvāra nekustamā īpašuma apsaimniekošanas līgumu Nr.(..) (turpmāk – *Līgums*) ar SIA „Baložu ēkas” (turpmāk – *Sabiedrība*). *Iesniegumā* izteikts lūgums *PTAC* izvērtēt un atzīt par spēkā neesošu *Līguma* 2.8.punkta otro daļu un 5.1.punktu.

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

1. 2005.gada 28.janvārī starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* tika noslēgts *Līgums* par nekustamā īpašuma Baložos apsaimniekošanu un pārvaldīšanu.

2. 2008.gada 12.martā *Patērētājs* iesniedza *Sabiedrībai* prasījuma pieteikumu par netaisnīgu līguma noteikumu atzīšanu par spēkā neesošiem (turpmāk – *Prasījuma pieteikums*). *Prasījuma pieteikumā* *Patērētājs* norāda *Sabiedrībai* pretenzijas par *Līguma* 2.8.punkta otro daļu un 5.1.punktu un pieprasa tos atzīt par spēkā neesošiem. Papildus *Patērētājs* *Prasījuma pieteikumā* norāda savu apņemšanos noslēgt taisnīgu, pušu saskaņotu apsaimniekošanas līgumu, kas atbilst *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) normām.

3. 2008.gada 16.aprīlī *PTAC* saņēma *Patērētāja* 2008.gada 14.aprīļa iesniegumu saistībā ar *Patērētāja* noslēgto 2005.gada 28.janvāra *Līgumu*. *Iesniegumā* izteikts lūgums *PTAC* izvērtēt un atzīt par spēkā neesošu *Līguma* 2.8.punkta otro daļu un 5.1.punktu. *Iesniegumam* pievienots 2008.gada 12.marta *Prasījuma pieteikums*.

4. Izvērtējot *Iesniegumā* sniegto informāciju, *PTAC* 2008.gada 18.aprīlī ar vēstuli Nr.21-04/3464-D-165, pamatojoties uz *Administratīvā procesa likuma* 59.panta pirmo, otro un ceturto daļu, *PTAL* 25.panta ceturtais daļas 4. un 6.punktu, kā arī 2006.gada 1.augusta Ministru kabineta noteikumu Nr.632 *Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums* 6.3. un 6.4.apakšpunktu, aicināja *Patērētāju* līdz 2008.gada 6.maijam iesniegt *PTAC* noslēgtā *Līguma* kopiju.

5. 2008.gada 22.aprīlī *PTAC* saņēma *Patērētāja* sūtītu telefaksu ar lūgumu pievienot lietas materiāliem *Līguma* un *Sabiedrības* 2008.gada 15.aprīļa vēstules *Patērētājam* kopijas.

Sabiedrības 2008.gada 15.aprīļa atbildes vēstulē *Patērētājam* uz *Prasījuma pieteikumu Sabiedrība* norāda, ka *Līguma* 2.8.punkts ir tiesisks un sniedz skaidrojumu par apsaimniekošanas maksas paaugstināšanas iemesliem saistībā ar vispārējo inflācijas līmeni valstī. Attiecībā uz *Līguma* 5.1.punkta atbilstību *PTAL Sabiedrība Patērētājam* komentārus vēstulē nesniedz.

6. *PTAC* izvērtēja *Līguma* atbilstību *PTAL* noteiktajam un 2008.gada 15.maijā ar vēstuli Nr.21-04/4221-D-165 pieprasīja *Sabiedrībai* līdz 2008.gada 2.jūnijam sniegt *PTAC* rakstveida paskaidrojumu (turpmāk – *Skaidrojuma pieprasījums*) par *Iesniegumā* minēto, kā arī sniegt informāciju par to, vai šāda satura līgumi ir noslēgti ar citiem *Sabiedrības* klientiem (patērētājiem) un šādi līgumu projekti tiek piedāvāti arī citiem patērētājiem (pievienojot ar diviem citiem patērētājiem noslēgtu līgumu kopijas un patērētājam piedāvāta līguma projektu). Tāpat *PTAC Skaidrojuma pieprasījumā* aicināja *Sabiedrību* sniegt *PTAC* informāciju, vai *Sabiedrības* un *Patērētāja* starpā noslēgtā *Līguma* noteikumi tika apspriesti, iesniedzot attiecīgus pierādījumus, ja *Līguma* noteikumi tika apspriesti. Vienlaikus *PTAC* saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 62.panta pirmās daļas noteikumiem aicināja *Sabiedrību* izteikt rakstiski savu viedokli par *Līguma* noteikumu atbilstību *PTAL* un citu normatīvo aktu prasībām, kā arī aicināja *Sabiedrību* sniegt informāciju par veiktajām darbībām sakarā ar *Skaidrojuma pieprasījumā* konstatēto netaisnīgo līguma noteikumu izslēgšanu vai grozīšanu (t.i., patērētājiem piedāvāto līgumu projektu grozīšana, *PTAC* konstatēto netaisnīgo līguma noteikumu atzīšanu par spēkā neesošiem un pārtraukšana pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos).

7. 2008.gada 16.jūnijā *PTAC* saņēma *Sabiedrības* 2008.gada 5.jūnija vēstuli Nr.1/0608-03 ar skaidrojumu (turpmāk – *Paskaidrojums*). *Paskaidrojumā Sabiedrība* norādīja: „*Nemot vērā, ka Sabiedrības rīcībā nav pierādījumu par Līguma slēgšanas apstākļiem, Sabiedrība piekrīt grozīt negodīgos Līguma noteikumus*”. Papildus *Sabiedrība Paskaidrojumā* sniedza viedokli par *Līguma* noteikumu atbilstību *PTAL* normām, kā arī izteica lūgumu *PTAC* dot iespēju *Sabiedrībai* vienoties ar *Patērētāju* par savstarpēji izdevīgiem un taisnīgiem *Līguma* noteikumiem, vēlreiz pārrunājot *Līguma* strīdus punktus.

8. *Nemot vērā Sabiedrības Paskaidrojumā* izteikto lūgumu, *PTAC* pilnīgai un objektīvai lietas apstākļu izvērtēšanai 2008.gada 16.jūnijā ar vēstuli Nr.21-04/5048-D-165 aicināja *Patērētāju* līdz 2008.gada 4.jūlijam sniegt

rakstveida viedokli par *Paskaidrojumā* minētajiem apstākļiem, kā arī norādīt, vai *Patērētājs* un *Sabiedrība* ir panākuši vienošanos par savstarpēji izdevīgiem un taisnīgiem *Līguma* noteikumiem.

9. 2008.gada 4.jūlijā *PTAC* saņēma *Patērētāja* 2008.gada 4.jūlija iesniegumu par *Sabiedrības Paskaidrojumā* minētajiem apstākļiem. *Patērētājs* iesniegumā norāda, ka *Sabiedrība* nav izrādījusi interesi noslēgt *Līgumu* ar abpusēji izdevīgiem noteikumiem, kā arī nav sniegusi atbildi uz *Patērētāja* 2008.gada 19.jūnija elektronisko vēstuli *Sabiedrībai*, kurā izteikts aicinājums vienoties par *Līguma* grozījumiem. Vienlaikus *Patērētāja* 2008.gada 4.jūlija iesniegumam pievienota e-pasta sarakstes izdruka ar *Sabiedrību*.

10. 2008.gada 23.jūlijā *PTAC* saņēma *Patērētāja* sūtītu elektronisko pastu, kurā informēja, ka *Sabiedrība* līdz 2008.gada 23.jūlijam nav izrādījusi vēlmi veikt *Līguma* noteikumu grozījumus.

PTAC kompetencē saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 4. un 6.punkta noteikumiem, ietilpst par patērētāju tiesību pārkāpumiem saņemto patērētāju iesniegumu izskatīšana, palīdzības sniegšana patērētājiem konfliktu risināšanā ar ražotājiem, pārdevējiem vai pakalpojumu sniedzējiem, kā arī patērētāju likumīgo prasību izpildes pieprasīšana, un patērētāju tiesību ievērošanas uzraudzība līgumu projektos un līgumos, ko patērētāji slēdz ar ražotājiem, pārdevējiem vai pakalpojumu sniedzējiem, arī normatīvajos aktos paredzēto darbību veikšana, 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. Patērētāja tiesību pārkāpumi uzskaitīti *PTAL* 3.pantā. Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* savas kompetences ietvaros ir izvērtējis *Līguma* noteikumus un, ņemot vērā *PTAC* rīcībā esošos lietas materiālus, **norāda:**

[1] *PTAL* 6.panta piektā daļa nosaka, 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/EEK Par netaisnīgiem līguma noteikumiem patērētāju līgumos (kuras normas ir iekļautas *PTAL*) 3.panta 2.punktā noteikts, 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.

PTAL 6.panta sestajā daļā noteikts: „*Ja ir apspriesti līguma atsevišķi noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi.*”. 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). Ja apspriešana ir formāla (piemēram, personas paraksts līgumā), tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu *PTAL* izpratnē.

Lai arī *Līgumu 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.

Par apspriestiem līguma noteikumiem uzskatāmi līguma noteikumi, par kuriem līgumslēdzēji savstarpēji apspriežot (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 (skatīt, Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedumu lietā Nr.C30519003, SKA-59 motīvu daļas 14.punktu).

PTAL 6.panta septītās daļas noteikumi uzliek pierādīšanas pienākumu pakalpojuma sniedzējam gadījumos, kad pastāv domstarpības par to, vai attiecīgie līguma noteikumi ir vai nav savstarpēji apspriesti. Tādējādi *Sabiedrībai* ir pienākums pierādīt, ka *Līguma* noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar *Patērētāju*. *PTAC* konstatē, ka *Sabiedrība* nav iesniegusi pierādījumus, kas apliecinātu *Līguma* noteikumu savstarpēju apspriešanu ar *Patērētāju*, kā to nosaka *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumi. Līdz ar to *PTAC*, pamatojoties uz *Administratīvā procesa likuma* 161.panta pirmo daļu, izņemot *Līguma* būtiskās sastāvdaļas, vērtē *Līguma* noteikumus kā neapspriestus ar *Patērētāju*.

Arī Eiropas Kopienų tiesa, analizējot Eiropas Padomes 1993.gada 5.aprīļa direktīvu 93/13/EEK *Par negodīgiem noteikumiem patērētāju līgumos*, ir norādījusi, ka: „*Aizsardzība, ko direktīva piešķir patērētājiem, attiecas arī uz gadījumiem, kad patērētājs, kurš ar pārdevēju vai piegādātāju ir noslēdzis līgumu, kurā ietverts negodīgs noteikums, nav atsaucies uz šī noteikuma negodīgo raksturu vai nu tādēļ, ka viņš nezina savas tiesības, vai tādēļ, ka no atsaukšanās uz tām viņu ir atturējuši izdevumi, ko radītu prasības izskatīšana tiesā*” (sk. Eiropas Kopienų Tiesas 2002.gada 21.novembra spriedumu lietā *Cofidis SA pret Jean-Louis Fredout*, C-473/00, 34.punktu).

[2] *PTAC* ņem vērā to, ka *Sabiedrība* un *Patērētājs* nav vienojušies par *Līguma* noteikumu grozījumiem atbilstoši *PTAL* noteiktajam, pretēji *Paskaidrojumā* izteiktajam *Sabiedrības* lūgumam sniegt iespēju vienoties ar *Patērētāju* par abpusēji izdevīgiem un taisnīgiem *Līguma* noteikumiem.

[3] *Līguma* 2.8.punkts nosaka: „*Lai nodrošinātu pārvaldnieka pienākumu izpildi vienlaicīgi ar augstākminēto komunālo pakalpojumu un ekspluatācijas pakalpojumu apmaksu īpašnieks ik mēnesi maksā pārvaldniekam atlīdzību par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kas tiek rēķināta kā 0,25*

LVL (nulle lati divdesmit pieci santīmi) t.sk. PVN par vienu dzīvokļa kvadrātmetru. Pārvaldniekam ir tiesības reizi gadā paaugstināt maksu par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, balstoties uz LR Statistikas pārvaldes oficiālā patēriņa cenu pārmaiņām pret iepriekšējo gadu.”

PTAC norāda, ka Līguma 2.8.punkts daļā: „Pārvaldniekam ir tiesības reizi gadā paaugstināt maksu par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, balstoties uz LR Statistikas pārvaldes oficiālā patēriņa cenu pārmaiņām pret iepriekšējo gadu”, ir neskaidrs atbilstoši PTAL 6.panta otrajai daļai, jo pieļauj iespēju Sabiedrībai vienpusēji mainīt apsaimniekošanas maksu, to nesaskaņojot ar Patērētāju, un precīzi nenorādot apsaimniekošanas maksas apmēra izmaiņu saistību ar LR Centrālās statistikas pārvaldes aprēķināto patēriņa cenu pārmaiņu pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu.

PTAC ņem vērā Sabiedrības Paskaidrojumā norādīto par Līguma 2.8.punktu un atzīmē, ka Sabiedrības piedāvātā Līguma 2.8.punkta otrās daļas grozījuma redakcija, kas nosaka: „Puses vienojas, ka maksa par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu tiek paaugstināta reizi gadā, pamatojoties uz LR Centrālās Statistikas pārvaldes aprēķinātā patēriņa cenu pārmaiņām pret iepriekšējā gada atbilstošo periodu, ja dzīvokļu īpašnieku vairākums nelemj savādāk”, būs atbilstoša PTAL normām, ja papildus grozījuma redakcijai punktā tiks noteikts Sabiedrības pienākums savlaicīgi brīdināt Patērētāju par apsaimniekošanas maksas paaugstināšanu un sniegts detalizēts apsaimniekošanas maksas paaugstināšanas pamatojums kontekstā ar Sabiedrības izdevumiem. PTAC atzīmē, ka tādejādi punkta redakcija būs atbilstoša PTAL, jo paredzēs precīzu vienošanos par apsaimniekošanas izmaksu pieaugumu, kas atkarīga no LR Centrālās statistikas pārvaldes aprēķinātajām patēriņa cenu pārmaiņām pret iepriekšējā gada atbilstošo laika periodu, kas ir publiski pieejama.

[4] Līguma 3.1.8.punkts nosaka īpašnieka pienākumu: „Maksāt pārvaldniekam par katru no konstatējamiem nekustamā īpašuma ekspluatācijas un/vai dzīvokļa pārbūves noteikumu pārkāpumiem, kā arī citiem šī līguma 3.sadaļas noteikumu pārkāpumiem līgumsodu Ls 250 (divi simti piecdesmit latu) apmērā, kas tiek ieskaitīts nekustamā īpašuma kapitālā remonta fondā, kā arī atlīdzināt aprēķinātos materiālos zaudējumus pārējiem dzīvokļu īpašniekiem vai trešajām personām, kas radušies īpašnieka darbības vai bezdarbības rezultātā. Pārvaldnieka lēmumu par līgumsoda piemērošanu īpašnieks ir tiesīgs pārsūdzēt nedēļas laikā īpašnieku kopsapulcē.”

PTAC norāda uz PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu un atzīmē, ka Līguma 3.1.8.punkts daļā: „kā arī citiem šī līguma 3.sadaļas noteikumu pārkāpumiem”, ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, nostādot Patērētāju neizdevīgā stāvoklī un nonākot pretrunā ar labticīguma prasībām, jo paredz Patērētāja pienākumu maksāt līgumsodu ne tikai par konstatētajiem nekustamā īpašuma ekspluatācijas un dzīvokļa pārbūves noteikumu pārkāpumiem, bet arī par citiem Līguma 3.sadaļas noteikumu pārkāpumiem. PTAC norāda, ka Līguma 3.sadaļa satur arī tādus Līguma noteikumus, par kuriem jau ir paredzēts līgumsods Līguma 2.12.punktā, kas nosaka: „Par

jebkuru šajā Līgumā minēto maksājumu kavējumu īpašnieks maksā pārvaldniekam kavējuma naudu 0,5% apmērā no nokavētās maksas par katru nokavēto dienu.” Savukārt Līguma 3.1.6.punkts paredz īpašnieka pienākumu „*Savlaicīgi un pilnā apjomā apmaksāt pārvaldnieka iesniegtos rēķinus.*” Līdz ar to var rasties situācija, kad *Sabiedrība* pieprasa dubulto līgumsodu atbilstoši Līguma 2.12 un Līguma 3.1.8.punktam par maksājumu kavēšanu kontekstā ar Līguma 3.1.6.punktu, tādējādi nonākot pretrunā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu.

Papildus PTAC atzīmē, ka Līguma 3.1.8.punkts minētajā daļā attiecas arī uz tādiem Līguma 3.sadaļā minētajiem Patērētāja pienākumiem kā, piemēram, Līguma 3.1.12.punkts, kas paredz Patērētāja pienākumu: „*Nekavējoties ziņot pārvaldniekam, ja konstatēti nekustamā īpašuma bojājumi vai arī tādi apstākļi, kas varētu izraisīt minētos bojājumus, kā arī ja komunālie vai citi pakalpojumi netiek pienācīgi sniegti.*” Tādējādi Līguma 3.1.8.punktā minētā līgumsoda apmērs daudzkārt pārsniedz Patērētāja nodarījuma radītos vai iespējamos zaudējumus un nevar tikt uzskatīts par proporcionālu, atsevišķi neizvērtējot cēlonisko sakaru starp Patērētāja rīcību un radītajiem zaudējumiem. Līdz ar to minētais līgumsods var nonākt pretrunā ar PTAL 6.panta trešās daļas 4.punktu, kas 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. Par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas uzliek patērētājam, kurš neizpilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu.*”

Ņemot vērā iepriekš minēto un saskaņā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu, kā arī PTAL 6.panta trešās daļas 1. un 4.punkta noteikumiem, PTAC Līguma 3.1.8.punktu daļā: „*kā arī citiem šī līguma 3.sadaļas noteikumu pārkāpumiem*” vērtē kā netaisnīgu līguma noteikumu.

Papildus PTAC ņem vērā *Sabiedrības Paskaidrojumā* minēto: „*Sabiedrībai nebija mērķis iekļaut Līgumā paverdzinošs līguma noteikumus. Sabiedrība atzīst, ka Līguma 3.1.8.punktā ir ieviesusies neuzmanības kļūda, piemērojot līgumsodu visai 3.sadaļai.*”

[5] Līguma 5.1.punkts nosaka: „*Pušu iespējamie strīdi tiek izskatīti pusēm savstarpēji vienojoties, bet, ja puses nevar vienoties ilgāk kā 15 dienās, jebkurš strīds, domstarpība vai prasība, kas izriet no šī līguma, kas skar to vai tā pārkāpšanu, izbeigšanu grozīšanu, iztulkošanu vai spēkā neesamību tik galīgi izšķirts Pārrobežu šķīrējtiesā (Dzirnavu ielā 5-2, Rīga) viena šķīrējtiesneša sastāvā, latviešu valodā, saskaņā ar Pārrobežu šķīrējtiesas reglamentu.*”

PTAC konstatē, ka Līguma 5.1.punkts paredz strīdu un domstarpību risināšanu tikai Pārrobežu šķīrējtiesā.

Saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 7.punkta noteikumiem par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas „*izslēdz vai kavē patērētāja tiesības vērsties patērētāju tiesību aizsardzības iestādēs vai tiesā, paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā*”.

PTAC norāda, ka gadījumā, ja strīda izšķiršana ir paredzēta tikai šķīrējtiesā, tiek ierobežota patērētāja izvēles brīvība. Tādējādi šāds līguma noteikums kā *Līguma* 5.1.punkts nostāda patērētāju savu tiesību realizācijai neizdevīgā stāvoklī un atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 1. un 7.punkta noteikumiem (kontekstā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punkta noteikumiem) uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu. Šādu uzskatu pauž arī Administratīvā rajona tiesa (Administratīvās rajona tiesas 2007.gada 21.februāra spriedums lietā Nr.A42394906, 2.5.punkts), atzīstot, ka „līguma noteikums, kas paredz strīda izskatīšanu vispārējās jurisdikcijas tiesā vai šķīrējtiesā pēc prasītāja izvēles, tāpat kā līguma noteikums, kas paredz strīda izskatīšanu tikai šķīrējtiesā, rada būtisku neatbilstību pušu saistībās un pienākumos par sliktu patērētājam un nostāda to neizdevīgā stāvoklī.” Ņemot vērā augstāk minēto, *PTAC* norāda, ka *Līguma* 5.1.punkts ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

Papildus *PTAC* norāda, ka Latvijas tiesību zinātņu profesors Kalvis Torgāns saistībā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punktu ir norādījis, ka: „*ļaujot bez ceremonijām patērētājam uzspiest vienu šķīrējtiesnesi un ar to viņam atņemot iespēju uz lietas izskatīšanu tiesā, tiek pārkāpts Patērētāju tiesību aizsardzības likums*” (K.Torgāns. *Šķīrējtiesas Latvijā: vajadzīgas radikālas pārmaiņas*. Jurista Vārds, 11.01.2005.). K.Torgāns skaidro, ka šķīrējtiesas process galvenokārt ir domāts strīdu izskatīšanai starp komersantiem, kas noteikts arī UNCITRAL noteikumos (United Nation Commission On International Trade Rule, Arbitration rules, General Assembly Resolution 31/98), kas pārņemti daudzu Latvijas šķīrējtiesu reglamentos.

[6] *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta astotās daļas noteikumiem, ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja un patērētāja noslēgtajā līgumā ietvertie netaisnīgie noteikumi nav spēkā no līguma noslēgšanas brīža, bet līgums paliek spēkā, ja tas var pastāvēt arī turpmāk, kad izslēgti netaisnīgie noteikumi.

Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 55.panta 1.punktu, 76.panta otro daļu, *Valsts pārvaldes iekārtas likuma* 10.panta pirmo daļu, *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 1.panta 2., 3., 4. punktu, 3.panta 2.punktu, 5.panta pirmo daļu, 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, otro daļu, trešās daļas 1., 4., 5. un 7.punktu, 6.panta ceturto, piekto, sesto, septīto un astoto daļu, 33.panta 1.daļu, pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtais daļas 4., 6.punktu un 25.panta astotās daļas 2.punktu;

atbilstoši šajā administratīvajā aktā norādītājam, **uzdod Sabiedrībai:**

1. pārtraukt pildīt ar *Patērētāju noslēgtajā Līgumā:*

- 1.1. *Līguma* 3.1.8.punktu daļā: „kā arī citiem šī līguma 3.sadaļas noteikumu pārkāpumiem”;
- 1.2. *Līguma* 5.1.punktu.

2. pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos identiska satura līguma noteikumus, kurus patērētājs un *Sabiedrība* nav savstarpēji apsprieduši, kā:

2.1. *Līguma* 3.1.8.punkts daļā: „kā arī citiem šī līguma 3.sadaļas noteikumu pārkāpumiem”;

2.2. *Līguma* 5.1.punkts.

3. grozīt patērētājiem piedāvātajos apsaimniekošanas līguma projektos:

3.1. *Līguma* 3.1.8.punktu daļā: „kā arī citiem šī līguma 3.sadaļas noteikumu pārkāpumiem”;

3.2. *Līguma* 5.1.punktu.

4. sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta nolemjošās daļas 1., 2. un 3.punktā noteikto tiesisko pienākumu izpildi mēneša laikā no administratīvā akta paziņošanas brīža adresātam, atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem.

5. saskaņā ar *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 25.panta ceturtās daļas 6.punktu un 6.panta otro daļu, grozīt patērētājiem piedāvātajos apsaimniekošanas līguma projektos neskaidro: *Līguma* 2.8.punktu daļā: „Pārvaldniekam ir tiesības reizi gadā paaugstināt maksu par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, balstoties uz LR Statistikas pārvaldes oficiālā patēriņa cenu pārmaiņām pret iepriekšējo gadu”.

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
(zīmogs)

(paraksts)

B.Vītoliņa

IZRAKSTS PAREIZS