

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

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

2006.gada 13.aprīlī

Nr. 13 -lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2005.gada 28.decembrī saņemts (...) (turpmāk – *Patērētāja*) iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*). *Iesniegumā PTAC* lūgts izvērtēt SIA „SAVIBALTS” un *Patērētāja* starpā noslēgtā nekustamā īpašuma pirkuma līguma, kā arī *Patērētāja* un a/s „Māju serviss KSA” starpā noslēgtā 2005.gada 26.augusta apsaimniekošanas līguma (turpmāk – *Apsaimniekošanas līgums*) atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likumam* (turpmāk – *PTAL*), sniegt palīdzību *Patērētāju* likumīgo interešu aizsardzībā, kā arī piemērot sankcijas attiecībā pret SIA „SAVIBALTS”.

Sakarā ar *Iesniegumiem PTAC* pieprasīja SIA “SAVIBALTS” un a/s „Māju serviss KSA” skaidrojumus (2006.gada 27.februāra vēstulē Nr.8 – 05/1397 un 2006.gada 3.marta vēstulē Nr.8 – 05/22338), par *Iesniegumā* minēto, kā arī par 2005.gada 5.septembrī noslēgtā pirkuma līguma (turpmāk – *Līgums*) un 2005.gada 26.augustā noslēgtā *Apsaimniekošanas līguma* atbilstību *PTAL*.

*PTAC* saņemtajā SIA “SAVIBALTS” paskaidrojumā (2006.gada 1.marta vēstule Nr. 3.7 – 32) norādīts, ka SIA „SAVIBALTS” *Līgumu* uzskata par atbilstošu *PTAL*, kā arī norādīts, ka ar *Patērētāju* noslēgtajā līgumā ietvertie līguma noteikumi uzskatāmi par iepriekš apspriestiem un tādiem, kas atbilst *Patērētāju* izteiktajai gribai un interesēm.

A/s „Māju serviss KSA” 2006.gada 7.aprīļa paskaidrojumā norādīts, ka *Apsaimniekošanas līguma* 3.1. un 3.3. apakšpunkti ir skatāmi kontekstā ar *Apsaimniekošanas līguma* 2.sadaļu, kurā ir noteikti atsevišķi uz kopīpašumu attiecināmi lietošanas ierobežojumi. Kā arī norādīts, ka līgumsoda rašanās ir tiešā saistībā ar konkrētā dzīvokļa īpašnieka darbību un 3.3. apakšpunkta kontekstā ar bezdarbību un tikai pašas personas apzināta rīcība var radīt tai nelabvēlīgas sekas.

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 ceturtās daļas noteikumiem, vērtējot 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 arī līgumus *Patērētājs* ir parakstījis, tomēr *PTAL* ir paredzēti izņēmumi no vispārējiem līgumu noslēgšanas noteikumiem: ka 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. No lietas apstākļiem neizriet, ka līgumu noteikumi tikuši apspriesti.

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

1. *Līguma* 2.4. apakšpunkts nosaka, ka „*Pircējs apliecina, ka ir iepazinies un pārbaudījis Īpašuma faktisko un tiesisko stāvokli un šajā sakarā neizvirzīs Pārdevējam pretenzijas pārmērīgu zaudējumu dēļ saistībā ar Pirkuma cenas apmēru, kā arī citas pretenzijas*”.

*PTAL* 27.panta pirmā daļa nosaka, ka „*Patērētājs ir tiesīgs pieteikt prasījumu ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam par preces vai pakalpojuma neatbilstību līguma noteikumiem 2 gadu laikā no preces iegādes vai pakalpojuma saņemšanas dienas*”.

Turklāt *Līguma* 2.4. apakšpunktā iekļautais formulējums „*..kā arī citas pretenzijas*” uzskatāms par pretrunā esošu ar *PTAL* iekļauto regulējumu, jo tas paredz, ka līdz ar *Līguma* noslēgšanu *Patērētājam* vairs nav tiesību vērsties pie SIA „SAVIBALTS” sakarā ar, piemēram, kvalitātes prasībām attiecībā uz iegādāto nekustamo īpašumu. Tādējādi secināms, ka ar *Līguma* 2.4.apakšpunktu SIA „SAVIBALTS” ir ierobežojusi *PTAL* noteiktās patērētāju tiesības. Līdz ar to saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 1.punktu, 4.punktu, 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, trešās daļas 3.punktu *Līguma* 2.4. apakšpunkts vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

2. *Līguma* 2.11. apakšpunkts nosaka, ka „*Vienlaicīgi ar šī Līguma noslēgšanu Pircējs paraksta līgumu par kopīpašumā esošo daļu apsaimniekošanu ar Pārdevēja norādīto apsaimniekotāju*”.

Sakarā ar to, ka *PTAC* nav speciālu zināšanu ar nekustamo īpašumu apsaimniekošanas nozari saistītos jautājumos, tad *PTAC* 2005.gada 11.novembra vēstulē Nr. 1/04 – 7152 lūdza Rīgas pašvaldības aģentūru „Rīgas Mājoklis” (turpmāk – „Rīgas Mājoklis”) sniegt kompetentu viedokli par situāciju, kad patērētājiem, iegādājoties nekustamo īpašumu, kā nosacījums pirkuma līguma noslēgšanai tiek noteikta apsaimniekošanas līguma noslēgšana, kurā norādīts konkrēts apsaimniekotājs, tādējādi ierobežojot patērētāju izvēles brīvību attiecībā uz iegādātā nekustamā īpašuma apsaimniekotāja izvēli.

„Rīgas Mājokļa” 2005.gada 11.novembra atbildes vēstulē Nr. RM- 05- 101-nd norādīts, ka likuma *Par dzīvokļa īpašumu* 27.<sup>1</sup> panta pirmajā daļā noteikts, ka par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu lemj tikai daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, savukārt, 27.<sup>1</sup> panta piektā daļā paredz, ka dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmums ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem, ja „par” balsojusi vairāk nekā puse no dzīvokļu īpašnieku skaita. Kā arī norādīts, ka sākotnēji nekustamā īpašuma (daudzdzīvokļu nama Rīgā, Čiekurkalna 4.šķērslīnijā 9) īpašnieks bija SIA „SAVIBALTS”, kuram bija tiesības izvēlēties savam īpašumam jebkuru apsaimniekotāju, tai skaitā arī a/s „MĀJU SERVISS KSA”. „Rīgas Mājokļa” atzinumā norādīts, ka tiklīdz mājā, izpērkot atsevišķos dzīvokļa īpašumus no sākotnējā īpašnieka – SIA „SAVIBALTS”, ir vairāk par vienu dzīvokļa īpašnieku, viņu tiesiskās attiecības regulē dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, kas lemj arī

par jautājumiem saistībā ar mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.

Likuma *Par dzīvokļa īpašumu* 27.<sup>1</sup> panta ceturtā daļa nosaka, ka dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē katram dzīvokļa īpašniekam ir tik balsu, cik dzīvokļu ir viņa īpašumā. Kopsapulces pieņemtais lēmums ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem, ja par to nobalsojusi vairāk kā puse no dzīvokļa īpašnieku (nevis īpašumu) skaita.

Pamatojoties uz iepriekš minēto „Rīgas Mājoklis” norādījis, ka sākotnēji SIA „SAVIBALTS” izvirzītais nosacījums pirkuma līgumu slēdzot parakstīt arī apsaimniekošanas līgumu ar jau iepriekš SIA „SAVIBALTS” noteiktu apsaimniekotāju ir pamatots, jo, kamēr dzīvokļu īpašnieki kopsapulcē nav izvēlējušies citu apsaimniekotāju, nekustamajam īpašumam ir jābūt apsaimniekotam.

Līdz ar to *PTAC* konstatē, ka konkrētais *Līgumu* noteikums uzskatāms par atbilstošu *PTAL* iekļautajam regulējumam.

3. *Līguma* 3.5. apakšpunkts nosaka, ka „*Pircējs piekrīt, ka nākotnē visas pretenzijas par Dzīvokļa celtniecības darbu un izmantoto materiālu kvalitātes trūkumiem Pircējs izvirzīs tikai mājas apsaimniekotājam A/S „Māju serviss KSA”, sakarā ar ko Pircējs arī noslēdz Dzīvokļa apsaimniekošanas līgumu ar norādīto A/S „Māju serviss KSA”. Pārdevēja pilnvarotā organizācija (a/s „Māju serviss KSA” pārstāvis (...) mob. Tālr.(...)) dod Dzīvoklim 24 mēnešu garantiju uz konstruktīviem elementiem (garantijas laiks skaitās no pieņemšanas – nodošanas akta parakstīšanas brīža)*”.

*Līguma* 3.5. apakšpunkta redakcija nosaka, ka gadījumā, ja patērētājam, kurš no SIA „SAVIBALTS” iegādājies nekustamo īpašumu rastos kāda veida pretenzijas attiecībā uz tā kvalitāti (celtniecības darbu, izmantoto materiālu kvalitātes trūkumi), tad līdz ar *Līguma* noslēgšanu patērētājs ar pretenzijām attiecībā uz nekustamā īpašuma kvalitāti būtu tiesīgs vērsties tikai pie nekustamā īpašuma apsaimniekotāja – A/S „Māju serviss KSA”.

*Civillikuma* 1511.pants nosaka, ka „...*Līgums šaurākā, šeit pieņemtā nozīmē ir vairāku personu savstarpējs ar vienošanos pamatots gribas izteikums, kura mērķis ir nodibināt saistību tiesību (1401.p.)*”, savukārt *Civillikuma* 1512.pantā noteikts, ka „*Pie katra saistību līguma būtības pieder .. savstarpējs apsolījums un tā pieņemšana no abām pusēm (divpusējs vai vairākpusējs līgums)*”. No iepriekš minētā secināms, ka, piemēram, ja līgumu veido savstarpēji apsolījumi (un to pieņemšana), tad līgumu sauc par divpusēju vai daudzpusēju. *Līgumos* kā to slēdzēji ir paredzēti SIA „SAVIBALTS” un konkrētais patērētājs, bet A/S „Māju serviss KSA” uz kuru saskaņā ar *Līguma* 3.5. apakšpunktu gulstas atbildība par patērētāju iegādāto nekustamo īpašumu nav *Līguma* slēdzējpuse. Tādējādi secināms, ka *Līgumos* panākta divu pušu – SIA „SAVIBALTS” un patērētāju, bet ne A/S „Mājas Serviss KSA” vienošanās par turpmāku saistību, sakarā ar nekustamā īpašuma atbilstību kvalitātes prasībām, nodošanu A/S „Mājas Serviss KSA” ziņā.

Papildus *PTAC* norāda, ka *Līguma* 3.5. apakšpunkta redakcija – „*Pircējs piekrīt, ka nākotnē visas pretenzijas par Dzīvokļa celtniecības darbu un izmantoto materiālu kvalitātes trūkumiem izvirzīs tikai mājas apsaimniekotājam A/S „Māju serviss KSA”, sakarā ar ko Pircējs arī noslēdz Dzīvokļa apsaimniekošanas līgumu ar norādīto A/S „Māju serviss KSA”..*” ir pretrunā ar apsaimniekošanas līguma institūtu

un no tā izrietošo apsaimniekotāja pienākumu raksturu, jo nekustamā īpašuma apsaimniekotāja pienākumos ietilpst nekustamā īpašuma un tā apkārtnes uzturēšana pienācīgā kārtībā, nevis, piemēram, atbildības nešana par nekustamā īpašuma pārdevēja nekvalitatīvi izpildītiem darbiem vai izmantotajiem nekvalitatīvajiem celtniecības materiāliem.

Attiecībā uz *Līguma* 3.5. apakšpunktā paredzēto 24 mēnešu garantijas termiņu konstruktīvajiem elementiem *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 16.panta pirmo daļu "*Garantija ir ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja apliecinājums, ka prece vai pakalpojums, vai to sastāvdaļa noteiktu laiku saglabās lietošanas īpašības, drošumu un izpildījumu un ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs uzņemas papildu saistības, kas nav paredzētas šajā likumā un citos normatīvajos aktos*". Atbilstoši *PTAL* 16.panta otrajai daļai "*Garantijā norāda, ka patērētājam ir noteiktas tiesības saskaņā ar normatīvajiem aktiem un ka garantija šīs tiesības neietekmē. Ja garantija neatbilst šiem noteikumiem, tas neietekmē garantijas derīgumu un patērētājs ir tiesīgs pieprasīt, lai garantija tiktu izpildīta*".

Tādējādi secināms, ka no *PTAL* 16.panta otrās daļas izriet, ka ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam ir tiesības pašam noteikt garantijas termiņu, ievērojot *PTAL* 16.panta ceturtās daļas noteikumus, ka pārdevējs nav tiesīgs samazināt ražotāja dotās garantijas apjomu un saīsināt tās termiņu. Savukārt no *PTAL* 16.panta pirmās daļas izriet, ka par garantiju uzskatāmas tikai tās saistības, ko pārdevējs, ražotājs vai pakalpojuma sniedzējs dotajā garantijas termiņā uzņemas papildus tam, ko patērētājs ir tiesīgs prasīt no pārdevēja, ražotāja vai pakalpojuma sniedzēja, atsaucoties uz *PTAL* (papildus uzņemas veikt darbības, pakalpojumus, ko neparedz *PTAL*). Konkrētajā gadījumā no *Līguma* 3.5. apakšpunkta izriet, ka A/S „Māju serviss KSA” ar konkrēto *Līguma* apakšpunktu nav uzņēmusies nekāda veida papildus saistības, kas nav paredzētas *PTAL* 28.pantā. Tādējādi par korektu nav uzskatāma pašreizējā apakšpunkta redakcija, kas varētu maldināt patērētājus.

Līdz ar to *Līguma* 3.5. apakšpunkts saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 1.punktu, 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, trešās daļas 1., 3.punktu vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

4. *Līguma* 6.5. apakšpunkts nosaka, ka „*PUSES vienojas, ka visas iepriekš noslēgtās vienošanās, priekšlīgumi, saistībā ar pārdodamo Īpašumu ar šo līgumu zaudē savu spēku, un nākotnē PUSES viena otrai nekādas pretenzijas šajā sakarā neizvirzīs*”.

*PTAL* 27.panta pirmā daļa nosaka, ka „*patērētājs ir tiesīgs pieteikt prasījumu ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam par preces vai pakalpojuma neatbilstību līguma noteikumiem divu gadu laikā no preces iegādes vai pakalpojuma saņemšanas dienas*”. Savukārt *PTAL* 6.panta trešās daļas 3.punkts nosaka, ka par netaisnīgu līguma noteikumu uzskatāms tāds līguma noteikums, kas „*ierobežo vai izslēdz iespēju patērētājam izmantot savas likumīgās prasījuma tiesības gadījumā, kad ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nav izpildījis līgumsaistības vai ir tās izpildījis daļēji..*”. Līdz ar to *Līguma* 6.5. apakšpunkta redakcija uzskatāma par neatbilstošu *PTAL* iekļautajam regulējumam.

Papildus *PTAC* norāda, ka *Iesniegumā* sniegta informācija arī par SIA „SAVIBALTS” ar priekšlīgumiem uzņemto saistību nepienācīgu izpildi – piemēram, nenodrošinot durvju pārrunu iekārtu, neveicot lodžiju iestiklošanas saskaņošanu,

neizveidojot atdalītas noliktavas telpas pagrabā, neuzstādot dzīvokļos individuālos siltuma skaitītājus un nenododot apkures sistēmas katlu dzīvokļu īpašnieku kopīpašmā. Attiecībā uz iepriekš minēto *PTAC* norāda, ka SIA „SAVIBALTS” ir saistošas ar priekšlīgumu un *Līgumu* uzņemtas saistības un pienākumi, jo kā izriet no *Civillikuma* 1587.panta, tad „*Tiesīgi noslēgts līgums uzliek līdzējam pienākumu izpildīt apsoltu, un ne darījuma sevišķais smagums, ne arī vēlāk radušās izpildīšanas grūtības nedod vienai pusei tiesību atkāpties no līguma, kaut arī atlīdzinot otram zaudējumus*”. SIA „SAVIBALTS” turpmākas uzņemto saistību neizpildes gadījumā, jautājums risināms vispārējā civiltiesiskajā kārtībā ar prasījuma pieteikumu vēršoties tiesā.

*Līguma* 6.5.apakšpunkts saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta trešās daļas 1.punktu vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

Attiecībā uz a/s „Māju serviss KSA” un *Patērētāja* noslēgto *Apsaimniekošanas līgumu Iesniegumā* norādīts, ka *Patērētājs* bijis spiests *Apsaimniekošanas līgumu* parakstīt vienlaicīgi ar *Līgumu*, kas no SIA „SAVIBALTS” puses ticis motivēts ar to, ka apsaimniekošanas līguma projekts jau bijis pieejams iepriekš un vairs nav apspriežams.

Lai konstatētu, vai attiecīgais līguma noteikums ir apspriests, ir jāņem vērā *PTAL* 6.panta piektajā un septītajā daļā noteiktais. *PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumi paredz, ka, ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs apgalvo, ka konkrētie līguma noteikumi ir apspriesti, tad tam ir šis apspriešanas fakts jāpierāda.

Savukārt saskaņā ar *PTAL* 6.panta piektajā daļā noteikto *līguma noteikums ir vienmēr uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus*. No lietas materiāliem neizriet, ka *Apsaimniekošanas līgums* ir ticis apspriests.

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.

Tāpat arī *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.

5. *Apsaimniekošanas līguma* 3.1. apakšpunkts nosaka, ka „*Par katru atsevišķu gadījumu, kad Dzīvokļa īpašnieks pārkāpis jebkuru no šī līguma 2.1. punktā minētajiem aizliegumiem, pie tam, ja tas nav izbeidzis savu pārkāpumu un novērsis tā sekas 30 (trīsdesmit) dienu laikā no Apsaimniekotāja rakstiska brīdinājuma saņemšanas, šis Dzīvokļa īpašnieks maksā līgumsodu 5 (piecas) valstī noteikto minimālo mēnešalgu (vai to ekvivalentu) apmērā par labu visiem Dzīvokļu īpašumiem. Kā arī Dzīvokļa īpašnieks ir atbildīgs par nodarītajiem zaudējumiem saskaņā ar Civillikumu par labu visiem Dzīvokļu īpašumiem*”.

Savukārt *Apsaimniekošanas līguma* 3.3. apakšpunkts nosaka, ka „*Ja Dzīvokļa īpašnieks nav izbeidzis pārkāpumu un novērsis tā sekas 60 (sešdesmit) dienu laikā no*

*Apsaimniekotāja rakstiska brīdinājuma saņemšanas, uzskatāms, ka Dzīvokļa īpašnieks izdarījis atkārtotu atsevišķu pārkāpuma gadījumu, par ko var piemērot jaunu maksāšanas pienākumu šī līguma 3.1. punktā norādītajā kārtībā un apmērā, nosūtot atkārtotu Apsaimniekotāja brīdinājumu. Šis nosacījums piemērojams katram sekojošam atsevišķam pārkāpuma gadījumam līdz tā izbeigšanai vai seku novēršanai”.*

Tulkojot *Apsaimniekošanas līguma* 3.1.apakšpunkta noteikumu kontekstā ar 3.3.apakšpunkta noteikumiem izriet, ka var rasties situācija, ka patērētājam pēc būtības par vienu un to pašu pārkāpumu (*Apsaimniekošanas līguma* 2.1.apakšpunktā paredzētie pārkāpumi) ir jāmaksā divi līgumsodi – līgumsods 5 (piecu) valstī noteikto minimālo mēnešalgu (vai to ekvivalentu) apmērā.

*PTAC* norāda, ka līguma noteikums, kas rada situāciju, ka patērētājam par vienu un to pašu pārkāpumu ir jāmaksā divi līgumsodi saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, jo šāds līguma noteikums patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām.

*Civillikuma* 1716.pants nosaka, ka „*Līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību tajā gadījumā, ja viņa šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi*”. Līgumsods kļūst par atbildības izpausmi, neizdevīgām mantiskām sekām tad, ja pastiprinājums izrādījies nepietiekams, lai atturētu parādnieku no saistības pārkāpuma. No pastāvošās tiesu prakses izriet, ka var būt līgumi, kuros ir vairāki izpildes termiņi un līgumsodi, tomēr ņemot vērā to, ka *Apsaimniekošanas līguma* 3.3. apakšpunkts paredz, ka „*Ja Dzīvokļa īpašnieks nav izbeidzis pārkāpumu un novērsis tā sekas 60 (sešdesmit) dienu laikā no Apsaimniekotāja rakstiska brīdinājuma saņemšanas, uzskatāms, ka Dzīvokļa īpašnieks izdarījis atkārtotu atsevišķu pārkāpuma gadījumu, par ko var piemērot jaunu maksāšanas pienākumu šī līguma 3.1. punktā norādītajā kārtībā un apmērā*”, tad saskaņā ar *Civillikumā* iekļauto līgumsoda regulējumu, nav pieļaujams, ka par konkrētas uzņemtās saistības neizpildi tiktu piemēroti vairāki līgumsodi.

Turklāt, ņemot vērā, *Apsaimniekošanas līguma* 2.1. punktā minēto darbību raksturu, piemēram, pie dzīvokļa piederošo balkonu, lodžiju vai terašu aizstiklošana vai aizmūrēšana, *PTAC* konstatē, ka 60 dienas no apsaimniekotāja rakstiska brīdinājuma saņemšanas atsevišķos, iepriekš minētajos gadījumos, varētu tikt uzskatīts par pārāk īsu termiņu, ņemot vērā nepieciešamos finanšu un darba resursus, kas nepieciešami izdarītā pārkāpuma novēršanai.

Atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas pirmajam punktam *Apsaimniekošanas līguma* 3.3. apakšpunkts ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

6. *Apsaimniekošanas līguma* 9.4. apakšpunkts nosaka, ka „*No Dzīvokļu īpašnieku un Pagraba telpu kopīpašnieku puses vienpusēji atkāpties no šī Apsaimniekošanas līguma ir tiesīga Dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, pieņemot attiecīgu lēmumu ar 75% balsu īpatsvaru, saskaņā ar Apsaimniekošanas noteikumiem, kur Apsaimniekošanas līgums uzskatāms par izbeigtu pēc 30 (trīsdesmit) dienām no minētā lēmuma pieņemšanas brīža*“.

Likuma *Par dzīvokļa īpašumu* 27.<sup>1</sup>panta pirmajā daļā noteikts, ka par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu lemj tikai daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, savukārt, šī panta piektā

daļa paredz, ka dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmums ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem, ja „par“ balsojusi vairāk nekā puse no dzīvokļu īpašnieku skaita.

Atbilstoši likuma *Par dzīvokļa īpašumu* 27.<sup>1</sup> panta ceturtās daļas nosacījumiem dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē katram dzīvokļa īpašniekam ir tik balsu, cik dzīvokļu ir viņa īpašumā.

Ja vienam dzīvokļu īpašniekam pieder vairāk nekā puse no dzīvojamajā mājā esošajiem dzīvokļiem, kopsapulcē viņam ir ne vairāk kā piecdesmit procenti balsu no visām klātesošo balsīm.

Tomēr, kā minēts iepriekš, lai šādas sapulces lēmums būtu saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem, pa to jānobalso vairāk kā pusei no dzīvokļu īpašnieku (nevis īpašumu) skaita.

No iepriekš minētā secināms, ka pašreizējā *Apsaimniekošanas līguma* 9.4. apakšpunkta redakcija ir pretrunā ar likumā *Par dzīvokļu īpašumu* iekļauto regulējumu, kas nosaka, ka lai kopsapulces lēmums būtu saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem, pa to jānobalso vairāk kā pusei no dzīvokļu īpašnieku skaita – tātad sākot no 51% nevis 75%, kā paredz pašreizējā līguma noteikuma redakcija.

*Apsaimniekošanas līguma* 9.4. apakšpunkts saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 4.punktu, 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, trešās daļas 1.punktu ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums, jo ar šo līguma noteikumu varētu tikt būtiski apgrūtināta dzīvokļu īpašnieku kopsapulces saistoša lēmuma pieņemšanas kārtība.

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 1., 4., 5. punktu, 6.panta pirmo daļu, trešās daļas 1. un 3.punktu, 16.panta pirmo daļu un pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 6.punktu un astotās daļas 1.punktu un desmito daļu, Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

#### pieprasa:

1. SIA „SAVIBALTS” pārtraukt pildīt netaisnīgos *Līguma* 2.4., 3.5., 6.5. apakšpunktu noteikumus ar *Patērētāju noslēgtajā Līgumā* un a/s „Māju serviss KSA” 3.1., 9.4. apakšpunktus ar *Patērētāju noslēgtajā Apsaimniekošanas līgumā*, SIA „SAVIBALTS” pārtraukt pildīt netaisnīgos *Līguma* 2.4., 3.5., 6.5. apakšpunkta noteikumus un a/s „Māju serviss KSA” *Apsaimniekošanas līguma* 3.1., 9.4. apakšpunktu noteikumus ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos, kā arī mēneša laikā no administratīvā akta spēkā stāšanās brīža grozīt iepriekš minētos līguma noteikumus SIA „SAVIBALTS” un a/s „Māju serviss KSA” citiem patērētājiem piedāvātajos līgumu projektos;
2. sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi līdz 2006.gada 31.maijam 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*, K. Valdemāra ielā 157.

Direktore

(paraksts)

B. Vītoliņa

(zīmogs)

(...)

IZRAKSTS PAREIZS