

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 „RS Servisi”
Reģ.Nr. 50003943181
Rātsupītes ielā 7, k-1, 112 kab.
Rīgā, LV-1067

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem

Rīgā

2008.gada 19.augustā

Nr.34-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada 15.aprīlī saņemts (..) (turpmāk - *Patērētājs 1*) 2008.gada 14.aprīļa iesniegums (turpmāk – *Iesniegums 1*) saistībā ar SIA „RS Servisi” (turpmāk – *Sabiedrība*) 2007.gada 14.septembrī noslēgtā nekustamā īpašuma apsaimniekošanas līguma (turpmāk – *Līgums 1*) atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likumam* (turpmāk – *PTAL*).

2008.gada 17.aprīlī *PTAC* saņemts (..) (turpmāk - *Patērētājs 2*) 2008.gada 17.aprīļa iesniegums (turpmāk – *Iesniegums 2*) saistībā ar 2007.gada 15.augustā noslēgto nekustamā īpašuma apsaimniekošanas līgumu (turpmāk – *Līgums 2*) ar *Sabiedrību*.

PTAC konstatē, ka *Līgums 1* un *Līgums 2* pēc būtības ir identiski (turpmāk abi kopā – *Līgumi*), kā arī *Iesniegumā 1* un *Iesniegumā 2* (turpmāk abi kopā – *Iesniegumi*) izteikti vienādi lūgumi *PTAC*:

- (1) pieņemt *Iesniegumus* un skatīt pēc būtības;
- (2) izvērtēt *Līgumu* atbilstību *PTAL*;
- (3) sniegt palīdzību *Patērētāja 1* un *Patērētāja 2* (turpmāk abi kopā - *Patērētāji*) likumīgo interešu aizsardzībai;
- (4) piemērot sankcijas attiecībā pret *Sabiedrību*;
- (5) atzīt par spēkā neesošiem *Līgumu* 2.10., 4.1.14., 6.2. un 6.6.punktus;

(6) sniegt atzinumu par *Līgumu 2.2.5., 2.8., 2.9., 3.3.9. un 5.2.punktu atbilstību PTAL.*

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

1. 2007.gada 15.augustā starp *Patērētāju 2* un *Sabiedrību* tika noslēgts beztermiņa *Līgums 2* par nekustamā īpašuma apsaimniekošanu, pārvaldīšanu un pakalpojumu sniegšanu *Patērētāja 2* nekustamajam īpašumam Babītes pagastā.

2. 2007.gada 14.septembrī starp *Patērētāju 1* un *Sabiedrību* tika noslēgts beztermiņa *Līgums 1* par nekustamā īpašuma apsaimniekošanu, pārvaldīšanu un pakalpojumu sniegšanu *Patērētāja 1* nekustamajam īpašumam Babītes pagastā.

3. 2008.gada 17.martā *Patērētājs 1* nosūtīja *Sabiedrībai* pretenziju ar lūgumu izskaidrot atsevišķus punktus *Sabiedrības* piedādītajos rēķinos (..).

4. 2008.gada 18.martā ar vēstuli Nr.(..) *Sabiedrība* sniedza skaidrojošu atbildi *Patērētājam 1* uz *Patērētāja 1* 2008.gada 17.marta pretenziju.

5. 2008.gada 15.aprīlī *PTAC* saņēma *Patērētāja 1* 2008.gada 14.aprīļa *Iesniegumu*.

6. 2008.gada 17.aprīlī *PTAC* saņēma *Patērētāja 2* 2008.gada 17.aprīļa *Iesniegumu*.

7. Izvērtējot *Iesniegumā 2* minētos apstākļus un *Līguma 2* noteikumus, *PTAC* 2008.gada 16.maijā ar vēstuli Nr.21-04/4270-M-168 (turpmāk – *Skaidrojuma pieprasījums*) informēja *Sabiedrību* par saņemto *Iesniegumu 2* un, pamatojoties uz *PTAL* 26.panta otrās daļas noteikumiem un MK 2006.gada 1.augusta noteikumu Nr.632 *Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums* 6.3. un 6.4.apakšpunktu, pieprasīja *Sabiedrībai* līdz 2008.gada 3.jūnijam sniegt rakstveida paskaidrojumu par *Iesniegumā 2* 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).

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 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).

8. 2008.gada 6.jūnijā *PTAC* saņēma *Sabiedrības* 2008.gada 2.jūnija vēstuli Nr.2/06-M7-PTAC ar paskaidrojumu par *PTAC* 2008.gada 16.maija vēstulē Nr.21-04/4270-M-168 minēto (turpmāk – *Paskaidrojums*).

Paskaidrojumā Sabiedrība norāda:

Sabiedrības un SIA „Asileks” starpā 2007.gada 8.augustā noslēgts līgums par nekustamā īpašuma apsaimniekošanas opcijas nodošanu. Pamatojoties uz augstāk minēto līgumu, *Sabiedrība* ir piedāvājusi un savstarpēji apspriežoties ir noslēgusi apsaimniekošanas līgumus ar nekustamo īpašumu īpašniekiem, tai skaitā ar *Patērētāju 2*.

Sabiedrība norāda, ka ir mēģinājusi pārrunu ceļā panākt izlīgumu ar *Patērētāju 2* un šajā sakarā lūgusi iesniegt *Sabiedrībai* savus priekšlikumus atkārtotai *Līguma 2* pārskatīšanai, taču līdz 2008.gada 2.jūnijam *Sabiedrība* tos nav saņēmusi. Tāpat 2008.gada 12.maijā tikšanās reizē *Sabiedrība* iesniedza *Patērētājam 2* četrus apsaimniekošanas priekšlikumus, kā arī apsprieda ar tiem saistītās izmaksas. Tikšanās laikā bija pieaicināts arī *Patērētāja 2* jurists (..) no SIA „Orient Baltic Business Broker”, kā arī tika panākta vienošanās, ka no *Patērētāja 2* puses tiks izstrādātas *Līguma 2* korekcijas.

Attiecībā uz *Skaidrojuma pieprasījumā* iekļautajiem atsevišķajiem tekstā izceltajiem jautājumiem *Sabiedrība* norāda:

Līguma 2 noteikumi tika iepriekš apspriesti ar *Patērētāju 2*, ko apliecina starpnieku kompānijas SIA „EKO īpašums” piedalīšanās apsaimniekošanas līguma projekta apspriešanās.

Attiecībā uz *Līguma 2* 2.2.1.punktu *Sabiedrība* atzīst pārrakstīšanās kļūdu, norādot, ka nepievienotās mērvienības „m³” kļūda tiks labota iespējami īsākā laikā, kā arī norāda, ka izsūtītajos rēķinos mērvienības ir norādītas.

Sabiedrība apņemas ievērot *Skaidrojuma pieprasījumā* pamatoto pienākumu sniegto pakalpojumu cenas norādīt ar iekļautu Pievienotās vērtības nodokli.

Saistībā ar *Līguma 2* 2.2.2.-2.2.4.punktiem *Sabiedrība* paskaidro, ka saskaņā ar *Līguma 2* 4.2.2.punktu ar visiem pakalpojumu piegādātajiem tarifiem ir iespējams iepazīties 10 dienu laikā no attiecīga pieprasījuma iesniegšanas. *Sabiedrība* norāda, ka šādi iesniegumi nav saņemti, kā arī atzīmē, ka ir gatavi nekavējoties uzrādīt augstāk minētajos līguma punktos uzskaitītos tarifus.

Par *Līguma 2* 2.3.1.-2.3.4.punktiem *Sabiedrība* paskaidro: „Mērķis iekļaut šajos apsaimniekošanas līguma apakšpunktos formulējumu „Proporcionāli apsaimniekojamo īpašumu skaitam par kuriem pārvaldnieks ir noslēdzis apsaimniekošanas līgumus” ir norādīt, ka no apsaimniekošanas maksas saņemtais finansējums tiks izlietots pārvaldnieka pakalpojumu izmaksu segšanai samērīgi un atbilstoši esošo klientu skaitam.”

Attiecībā uz *Līguma 2* 2.3.1.-2.3.4.punktiem *Sabiedrība* arī norāda, ka šo punktu iekļaušana apsaimniekošanas līguma projektā mērķis bija nepārprotami atrunāt, ka grāmatvedības aprēķinus par sniegtajiem pakalpojumiem pārvaldnieks veiks par saviem līdzekļiem.

Saistībā ar *Līguma 2* 6.6.punktā iekļauto šķīrējtiesas klauzulu *Sabiedrība* norāda: „Piedāvājums iekļaut strīdu izskatīšanas kārtībā Baltijas Apvienoto šķīrējtiesu ir nācis no *Patērētāja 2* (citos noslēgtajos apsaimniekošanas līgumos un apsaimniekošanas līguma projektā šāda norma nav iekļauta, un priekšlīguma projektā arī nē), kas papildus apliecina apsaimniekošanas līguma iepriekšējās apspriešanas faktu. Pārrunu process notika personiski tiekoties mutiskās

pārrunās un saskaņojumos ar e-pasta starpniecību. Vadoties no Jūsu [PTAC] ieteikumiem šo punktu koriģēsim.”

Sabiedrība arī norāda, ka *Līguma 2* saskaņošana bija ilgstoša un *līguma projekti* tika nosūtīti saskaņošanai *Patērētāja 2* juristam (..), kā arī tā parakstīšana notika 5 personu klātbūtnē, tostarp piedaloties augstāk minētajam *Patērētāja 2* juristam.

Saistībā ar citiem *Sabiedrības* noslēgtajiem apsaimniekošanas līgumiem *Sabiedrība* norāda, ka kopumā ir noslēgti pieci apsaimniekošanas līgumi, taču katrs no tiem ir individuāls un kā tāds arī ir ticis apspriests pirms tā noslēgšanas.

Papildus *Sabiedrība* norāda, ka apsaimniekošanas līguma projektā, kurš pievienots *Paskaidrojumam*, *Sabiedrība* ir ņēmusi vērā *PTAC* ieteikumus, kā arī ir gatavi apspriest līguma noteikumus ar otru līgumslēdzēju pusi.

9. 2008.gada 9.jūnijā *Sabiedrība* nosūtīja vēstuli (..) *Patērētājam 1* par *Līguma 1* izpildi, kurā norādīja, ka *Patērētāja 1* un *Sabiedrības* tikšanās laikā 2008.gada 17. un 31.martā *Patērētājs 1* apņēmies līdz 2008.gada 4.aprīlim iesniegt rakstiskus ierosinājumus *Līguma 1* grozījumiem. Papildus *Sabiedrība* norāda, ka *Patērētājs 1* nav nodevis ūdens skaitītāju rādījumus, kā arī nav atmaksājis piestādītos rēķinus Nr.(..), Nr.(..), Nr.(..), Nr.(..), Nr.(..), Nr.(..) par kopējo summu Ls 814.13. Papildus *Sabiedrība* vēstulē izteikusi lūgumu neskaidrību gadījumā ierasties *Sabiedrības* birojā vai arī iesniegt rakstiski iebildumus, ierosinājumus vai paskaidrojumus. Vēstulei pievienotas *Sabiedrības* un *Patērētāja 1* savstarpēji sūtītās e-pasta izdrukas, kurās sniegts pārskats par 2008.gada 17. un 31.marta tikšanās laikā pārrunātajiem jautājumiem, panāktajiem kompromisiem un *Sabiedrības* paskaidrojumiem par *Patērētājam 1* neskaidrajiem jautājumiem.

10. *Izvērtējot Iesniegumā 1* minētos apstākļus un *Līguma 1* noteikumus, *PTAC* 2008.gada 16.jūnijā ar vēstuli Nr.21-04/5033-S-163 informēja *Sabiedrību* par saņemto *Iesniegumu 1* un, pamatojoties uz *PTAL* 6.panta septīto daļu, aicināja *Sabiedrību* līdz 2008.gada 30.jūnijam iesniegt *PTAC* pierādījumus, ka starp *Sabiedrību* un *Patērētāju 1* noslēgtā *Līguma 1* noteikumi tika apspriesti, kā arī iesniegt *PTAC* paskaidrojumu par *Iesniegumā 1* minēto.

Papildus *PTAC* norādīja, ka atsevišķs *Līguma 1* noteikumu izvērtējums netiks nosūtīts, jo *Sabiedrībai* tas tika nosūtīts 2008.gada 16.maijā ar *PTAC* vēstuli Nr.21-04/4270-M-168.

11. 2008.gada 17.jūnijā *PTAC* ar vēstuli Nr.21-04/5069-M-168 informēja *Patērētāju 2* par saņemto *Sabiedrības Paskaidrojumu*, kā arī aicināja *Patērētāju 2* izteikt viedokli par *Sabiedrības Paskaidrojumā* minētajiem apstākļiem un tam pievienoto apsaimniekošanas līguma projektu līdz 2008.gada 26.jūnijam.

12. 2008.gada 26.jūnijā *PTAC* saņēma *Patērētāja 2* 2008.gada 25.jūnija iesniegumu par termiņa pagarināšanu. *Patērētājs 2* iesniegumā norāda, ka *PTAC* 2008.gada 17.jūnija vēstuli Nr.21-04/5069-M-168 saņēmis 2008.gada 20.jūnijā un, ņemot vērā īso termiņu, kura laikā nav iespējams sagatavot juridiski izvērstu

viedokli par *PTAC* vēstulei Nr.21-04/5069-M-168 pievienoto *Sabiedrības* izstrādāto līguma projektu, lūdz noteikt 30 dienu termiņu viedokļa sniegšanai.

13. 2008.gada 26.jūnijā *PTAC* saņēma *Sabiedrības* vēstuli Nr.25/06-M7-*PTAC*, kurā izteikts lūgums pievienot lietas materiāliem pārstrādātu apsaimniekošanas līguma projektu atbilstoši *PTAC* norādītajam.

14. 2008.gada 2.jūlijā *Sabiedrība* saņēma *Patērētāja 1* 2008.gada 30.jūnija paziņojumu par *Līguma 1* laušanu (turpmāk – *Paziņojums*). *Paziņojumā* norādīts, ka pamatojoties uz to *Patērētājam 2* nosūtīto *PTAC Skaidrojuma pieprasījuma* kopiju un tajā norādītajiem apstākļiem, *Patērētājs 1* uzskata *Līgumu 1* par spēkā neesošu tā apstrīdētajā daļā no noslēgšanas brīža, kā arī lauž noslēgto *Līgumu 1* ar 2008.gada 4.jūliju.

15. 2008.gada 4.jūlijā ar vēstuli Nr.04/07/08-1 *Sabiedrība* sniedza atbildi uz *Patērētāja 1 Paziņojumu*, kurā norādīja, ka *PTAC* vēl nav izdevis administratīvo aktu, lai uzskatītu, ka atsevišķi *Līguma 1* punkti būtu uzskatāmi par netaisnīgiem un spēkā neesošiem. Papildus *Sabiedrība* aicina *Patērētāju 1* iesniegt rakstiski priekšlikumus *Līguma 1* noteikumu grozījumiem, kurus apspriežot, varētu panākt optimālu abpusēju risinājumu.

16. 2008.gada 9.jūlijā *PTAC* saņēma *Sabiedrības* 2008.gada 8.jūlija vēstuli Nr.08/07/08-01 ar paskaidrojumu, kurā atzīmēja, ka *Sabiedrība* ir piedāvājusi un savstarpēji apspriežoties ir noslēgti apsaimniekošanas līgumi ar nekustamo īpašumu īpašniekiem, tai skaitā *Patērētāju 1*. Pierādot *Līguma 1* noteikumu un nosacījumu, līdzēju iepriekšējās apspriešanas faktu, *Sabiedrība* norāda:

Sabiedrība nepiekrīt *Patērētāja 1 Iesniegumā 1* 4.lpp trešajā rindkopā izteiktajam apgalvojumam par piespiedu kārtā parakstītu iepriekš sagatavotu apsaimniekošanas līguma variantu. *Sabiedrība* atzīmē: „*Kā redzams apsaimniekošanas līguma projektā, kas tika savstarpēji saskaņots parakstot nekustamā īpašuma pirkuma priekšlīgumu, un noslēgtā Līguma 1 noteikumi un nosacījumi ir grozīti ievērojot Patērētāja 1 priekšlikumus. Līguma 1 apspriešana pirms tā parakstīšanas notika kopā ar Patērētāju 2, kura Līgums 2 noslēgts ar Patērētāja 2 jurista (..) piedalīšanos. Patērētāja 1 prasība bija sagatavot identisku apsaimniekošanas līgumu kā Patērētājam 2, kas pēc Patērētāja 1 lūguma arī tika izdarīts.*” Papildus *Sabiedrība* norāda, ka to pierāda starpnieku kompānijas SIA „EKO īpašums” piedalīšanās apsaimniekošanas līguma projekta apspriešanās.

Tāpat *Sabiedrība* atzīmē, ka *Patērētājs 1* uz līguma parakstīšanu birojā neieradās, bet palūdza, lai visi trīs līguma projekti tiktu iedoti viņai uz mājām. No *Sabiedrības* puses tika nodrošināta līguma projektu nogādāšana adresātam, atbilstoši klienta lūgumam. Līdz līguma projekta parakstīšanai *Patērētājs 1* neizvirzīja nekādas pretenzijas, lūgumus vai korekcijas par līgumprojekta saturu. 2008.gada 19.martā un 2008.gada 31.martā notika tikšanās ar *Patērētāju 1*, taču sarunu protokolēšanu *Patērētājs 1* ignorēja, kā arī neiesniedza nekādus ierosinājumus vai priekšlikumus grozīt *Līguma 1* tekstu, lai gan *Sabiedrība* vairākkārtīgi gan rakstiski, gan mutiski aicināja iesniegt priekšlikumus, kurus

varētu kopīgi apspriest, vai arī savstarpēji noskaidrot pretenziju apjomu, lai varētu tās risināt. Visi sadarbības mēģinājumi no *Sabiedrības* puses beidzās neveiksmīgi ar *Patērētāja 1* nevēlēšanos sadarboties.

Papildus *Sabiedrība* norāda, ka līdz pat 2008.gada 8.jūlijam neviens no *Līgumā 1* paredzētajiem maksājumiem no *Patērētāja 1* puses nav veikts un parāda summa uz 2008.gada 30.jūniju sastāda LVL 923,94, kas rada zaudējumus *Sabiedrībai*, jo visu šo laiku *Patērētājs 1* tiek nodrošināts ar komunālo pakalpojumu saņemšanu, kā arī *Sabiedrība* veic citas *Līgumā 1* minētās apsaimniekošanas darbības.

17. 2008.gada 11.jūlijā *PTAC* ar vēstuli Nr.21-04/5729-S-163 nosūtīja *Sabiedrībai* atkārtotu skaidrojuma pieprasījumu par *Patērētāja 1 Iesniegumā 1* minēto, kā arī aicināja *Sabiedrību* sniegt *PTAC* pierādījumus par *Līguma 1* apspriešanu.

18. 2008.gada 15.jūlijā *PTAC* ar vēstuli Nr.21-04/5809-M-168 informēja *Patērētāju 2* par termiņa pagarināšanu atbilstoši *Patērētāja 2* 2008.gada 25.jūnija iesniegumā minētajam, aicinot sniegt viedokli par *Sabiedrības Paskaidrojumā* minētajiem apstākļiem un tam pievienoto līguma projektu līdz 2008.gada 25.jūlijam.

19. 2008.gada 25.jūlijā *PTAC* saņēma *Sabiedrības* atbildes vēstuli, kurā *Sabiedrība* informēja, ka skaidrojumu *Sabiedrība* iesniedza *PTAC* 2008.gada 9.jūlijā, kā arī papildus norādīja, ka *Patērētājs 1* līdz vēstules nosūtīšanas dienai nav veicis nevienu no *Līguma 1* izrietošu maksājumu, kā arī nav iesniedzis nevienu priekšlikumu *Līguma 1* grozījumiem. Tāpat *Sabiedrība* norāda, ka ir vienojusies ar Latvijas Zvērinātu mediatoru asociācijas mediatorēm novadīt mediācijas procesu 2008.gada 2.augustā *Sabiedrības* telpās. Uzaicinājums uz mediācijas procedūru nosūtīts *Patērētājam 1* 2008.gada 21.jūlijā.

20. 2008.gada 14.augustā *PTAC* telefoniski sazinājās ar *Sabiedrības* pārstāvi, kurš informēja, ka 2008.gada 2.augustā paredzētā mediācijas procedūra ar *Patērētāju 1* nav notikusi *Patērētāja 1* neierašanās dēļ.

21. Līdz 2008.gada 14.augustam *PTAC* nav saņēmis atbildi no *Patērētāja 2* par *PTAC* 2008.gada 15.jūlijā nosūtītajā vēstulē Nr.21-04/5809-M-168 izteikto aicinājumu sniegt viedokli par *Sabiedrības Paskaidrojumā* minētajiem apstākļiem un tam pievienoto līguma projektu.

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 *Līgumus Patērētāji* ir parakstījuši, 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 *Līgumi* ir savstarpēji apspriesti ar *Patērētājiem*. *PTAC* konstatē, ka *Sabiedrība* nav iesniegusi pietiekošus pierādījumus, kas apliecinātu *Līgumu* noteikumu savstarpēju apspriešanu ar

Patērētājiem, kā to nosaka PTAL 6.panta septītās daļas noteikumi. Līdz ar to PTAC, pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 161.panta pirmo daļu, izņemot Līgumu būtiskās sastāvdaļas, vērtē Līgumu noteikumus kā neapspriešus ar Patērētājiem.

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] *PTAL 6.panta pirmajā daļā noteikts, ka 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. Savukārt PTAL 3.panta 2.punkts paredz to, ka patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi.*

[3] *Līguma 1 4.1.14.punkts nosaka: „Ja īpašnieks pārkāpj šī līguma 4.1.12., 4.1.13.punktos minētās saistības, viņš pārdevējam samaksā līgumsodu 0,1% apmērā no kopējās pirkuma maksas par katru pārkāpumu un/vai kavējuma dienu.”*

Līguma 2 4.1.14.punkts nosaka: „Ja īpašnieks pārkāpj šī līguma 4.1.12., 4.1.13.punktos minētās saistības, viņš pārdevējam samaksā līgumsodu 0,1% dienā no kopējās pirkuma maksas.”

PTAC konstatē, ka Līgumu 4.1.14.punkts paredz līgumsoda piemērošanu 0,1% apmērā no kopējās pirkuma maksas, ja Patērētājs pārkāpj Līgumu 4.1.12., 4.1.13.punktos minētās saistības.

PTAL 5.panta pirmā daļa nosaka: „Līgumos, ko patērētājs slēdz ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju, līgumslēdzējam pusēm ir vienlīdzīgas tiesības.” Savukārt PTAL 6.panta pirmā daļa nosaka, ka: „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.”

PTAC norāda, ka Līgumu 4.1.14.punkta noteikumi nostāda Patērētājus neizdevīgā stāvoklī salīdzinājumā ar pakalpojuma sniedzēju un ir pretrunā ar labticīguma prasībām saskaņā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu, kas nosaka, ka „Līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām”, jo paredz Patērētājam maksāt tādu līgumsodu Sabiedrībai, kura apmērs nav noteikts atkarībā no izdarītā pārkāpuma rakstura, bet no pirkuma maksas.

Papildus *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *Civillikuma* 1716.panta noteikumiem, līgumsods ir saistību pastiprināšanas līdzeklis, kas izpaužas gan kā nelabvēlīgu seku draudi, kamēr saistība vēl nav pārkāpta, gan kā atbildības izpausme, kad ir noticis saistību pārkāpums. Tomēr līgumsods nav līdzeklis, ar kura palīdzību kreditors tiesīgs iedzīvoties uz parādnieka rēķina, tādejādi *Līgumu* 4.1.14.punktos minētais līgumsoda apmērs nedrīkst būt nesamērīgi liels.

Ievērojot augstāk minēto, *Līgumu* 4.1.14.punkts atbilstoši *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktam ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu un tādejādi arī par spēkā neesošu.

PTAC ņem vērā arī to, ka *Sabiedrība* vēstulei Nr.25/06-M7-PTAC pievienotajā apsaimniekošanas līguma projektā 4.1.14.punkts ir izteikts atbilstoši *PTAL* noteiktajām normām un nosaka: „*Ja īpašnieks pārkāpj šī līguma 4.1.12., 4.1.13.punktos minētās saistības, viņš nekavējoties atlīdzina pārvaldniekam radušos zaudējumus.*”

[4] *Līgumu* 6.2.punkts nosaka: „*Īpašniekam, atsavinot nekustamo īpašumu, pirms pirkuma līguma noslēgšanas, ir pienākums nodrošināt, lai jaunais īpašnieks noslēdz ar pārvaldnieku apsaimniekošanas līgumu ar tādiem pašiem noteikumiem, kādi paredzēti šajā līgumā. Ja īpašnieks vienpusēji, nebrīdinot par to pārvaldnieku, lauž šo līgumu, tas netiek atbrīvots no pienākuma maksāt šajā līgumā noteiktos maksājumus.*”

PTAC atkārtoti norāda uz *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu un norāda, ka *Līgumu* 6.2.punkts ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, jo paredz *Patērētāju* pienākumu nodrošināt, lai atsavinātā nekustamā īpašuma jaunais ieguvējs noslēgtu identisku apsaimniekošanas līgumu ar *Sabiedrību*. *Civillikuma* 1533.panta noteikumi paredz, ka „*Līgums uzskatāms par galīgi noslēgtu tikai tad, kad starp līdzējiem notikusi pilnīga vienošanās par darījuma būtiskām sastāvdaļām (1470.p.), ar nolūku savstarpēji saistīties (..)*” *PTAC* norāda, ka *Civillikums* paredz dažādus īpašuma tiesību aprobežojumu un apgrūtinājumu veidus, tajā skaitā, īpašuma atsavināšanas aprobežojumus. Tomēr par īpašuma aprobežojumu nevar noteikt saistību uzlikšanu trešajām personām. No *Civillikuma* 1519.panta izriet, ka divas puses ar savstarpēju vienošanos nevar uzlikt pienākumus trešajām personām.

Tādejādi *Sabiedrībai* un jaunajam nekustamā īpašuma ieguvējam ir savstarpēji jāpanāk vienošanās par savstarpēji pieņemamiem līguma noteikumiem un līdz ar to nevar uzlikt par pienākumu *Patērētājam* atbildēt par trešo personu izvēli un gribu. *PTAC* atzīmē, ka patērētāja, kas atsavina nekustamo īpašumu citai personai, rīcībā var nebūt tādu mehānismu, kas nodrošinātu to, ka persona, kas ieguvusi atsavināto īpašumu, noslēgtu *Līgumu* ar tādiem pašiem noteikumiem. Līdz ar to *PTAC* ieskatā *Līgumu* 6.2.punkts nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī, jo uzliek tam nepamatotas saistības.

Ņemot vērā augstāk minēto un pamatojoties uz *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu, kontekstā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu, *Līgumu* 6.2.punkts atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

PTAC ņem vērā arī to, ka *Sabiedrība* vēstulei Nr.25/06-M7-PTAC pievienotajā apsaimniekošanas līguma projektā neviens līguma punkts neparedz

patērētāja pienākumu nodrošināt, lai jaunais īpašnieks noslēdz ar *Sabiedrību* apsaimniekošanas līgumu ar tādiem pašiem noteikumiem, kādi paredzēti *Līgumā*.

[5] *Līguma 1* 6.6.punkts nosaka: „*Visus strīdus vai domstarpības, ja tādas radīsies pēc šī līguma parakstīšanas, līdzēji vienojas risināt sarunu ceļā. Ja radušos strīdus nav iespējams atrisināt sarunu ceļā, tie tiks nodoti izskatīšanai Rīgas Starptautiskā šķīrējtiesā viena tiesneša sastāvā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem un šķīrējtiesas reglamentu, pēc prasītāja izvēles.*”

Līguma 2 6.6.punkts nosaka: „*Visus strīdus vai domstarpības, ja tādas radīsies pēc šī līguma parakstīšanas, līdzēji vienojas risināt sarunu ceļā. Ja radušos strīdus nav iespējams atrisināt sarunu ceļā, tie tiks nodoti izskatīšanai Baltijas Apvienotajā šķīrējtiesā viena tiesneša sastāvā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem un šķīrējtiesas reglamentu vai Rīgas Starptautiskā šķīrējtiesā viena tiesneša sastāvā saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem un šķīrējtiesas reglamentu, pēc prasītāja izvēles.*”

PTAC konstatē, ka *Līgumu* 6.6.punkts paredz strīdu un domstarpību risināšanu tikai 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 šķīrējtiesā pēc prasītāja izvēles, tiek ierobežota patērētāja izvēles brīvība. Tādējādi šāds līguma noteikums kā *Līguma* 6.6.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.

PTAC vērš uzmanību uz Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamenta spriedumu, kurā atzīts, ka šķīrējtiesas klauzula ar patērētāju noslēgtā līgumā uzskatāma par netaisnīgu līguma noteikumu, ja konkrētais līguma noteikums atbilst *PTAL* 6.pantā noteiktajām netaisnīga līguma noteikuma pazīmēm (skat., Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedumu lietā Nr.C30519003 (SKA-59)). Ņemot vērā augstāk minēto, *PTAC* norāda, ka *Līguma* 10.2.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.

PTAC ņem vērā arī to, ka *Sabiedrība* vēstulei Nr.25/06-M7-PTAC pievienotajā apsaimniekošanas līguma projektā punkts, kas paredz strīdu izskatīšanu ir izteikts atbilstoši *PTAL* noteiktajām normām un nosaka: „*Visus strīdus vai domstarpības, ja tādas radīsies pēc šī līguma parakstīšanas, līdzīgi vienojas risināt sarunu ceļā. Ja radušos strīdus nav iespējams atrisināt sarunu ceļā, tie tiks nodoti izskatīšanai tiesā pēc piekritības, saskaņā ar Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem.*”

[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. un 7.punktu, 6.panta ceturto, piekto, sesto, septīto un astoto daļu, *Civillikuma* 1519., 1533., 1587. un 1716.pantu, pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtais daļas 4. un 6.punktu, atbilstoši šajā administratīvajā aktā norādītajam, **uzdod *Sabiedrībai*:**

1. pārtraukt pildīt ar *Patērētājiem* noslēgtajos *Līgumos*:

- 1.1. *Līguma* 4.1.14.punktu;
- 1.2. *Līguma* 6.2.punktu;
- 1.3. *Līguma* 6.6.punktu.

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

- 2.1. *Līguma* 4.1.14.punkts;
- 2.2. *Līguma* 6.2.punkts;
- 2.3. *Līguma* 6.6.punkts.

3. sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta nolemjošās daļas 1. un 2.punktā noteikto tiesisko pienākumu izpildi mēneša laikā no administratīvā akta paziņošanas brīža adresātam, 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.Vītoļņa

(zīmogs)

IZRAKSTS PAREIZS