

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 „Rēzeknes Namsaimnieks”
Reģ. Nr.40003215461
Atbrīvošanas alejā 106
Rēzeknē, LV – 4601

(...)

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem
Rīgā

2007.gada 6.novembrī

Nr.51-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centra Daugavpils reģionālajā pārvaldē (turpmāk – *PTAC DRP*) 2007.gada 6.augustā saņemts (...), kas uz 2007.gada 6.jūnija pilnvaras Nr.4972 pamata pārstāv (...) (turpmāk – *Patērētājs*), 2007.gada 6.augusta iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*), kurā *PTAC DRP* lūgts izvērtēt SIA “Rēzeknes Namsaimnieks” piedāvātā 2007.gada 21.maija Dzīvojamās mājas apsaimniekošanas līguma projekta (turpmāk – *Apsaimniekošanas līguma projekts*) 3.4.punktu un visu līgumu kopumā.

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

1. *Iesniegumā* norādīts, ka 2007.gada 21.maijā *Patērētājs* griezās SIA „Rēzeknes Namsaimnieks” (turpmāk – *Sabiedrība*), kura saskaņā ar 2003.gada 17.marta apsaimniekošanas līgumu (...) ir apņēmusies veikt dzīvojamās mājas (...), Rēzeknē apsaimniekošanu, un *Patērētājam* tika izsniegts 2007.gada 21.maija *Apsaimniekošanas līguma projekts* par īpašnieka īpašumā esošās dzīvojamās mājas kopīpašuma domājamās daļas apsaimniekošanu un mājai piesaistītā zemes gabala sanitāro apkopi, piedāvājot to parakstīt.

2. Pēc iepazīšanās ar *Apsaimniekošanas līguma projektu*, *Patērētājs* izteica iebildumus par *Apsaimniekošanas līguma projekta* 3.4.punktā noteikto, ka „Mainoties šajā nodaļā norādītajiem maksājumiem un maksāšanas kārtībai, „Apsaimniekotājs” brīdina par to „Īpašnieku” vienu mēnesi iepriekš”, un par *Apsaimniekošanas līguma projekta* 2.1.punktā noteikto, ka „Šis līgums stājas spēkā ar tā parakstīšanas dienu un ir spēkā uz nenoteiktu laiku”.

3. 2007.gada 19.jūnijā *Patērētājs* iesniedza *Sabiedrībā* rakstisku iesniegumu, lūdzot izmainīt *Apsaimniekošanas līguma projekta* 3.4.punkta formulējumu, lai būtu saprotams, kādos gadījumos būs palielināta apsaimniekošanas maksa un kādā veidā būs paziņots brīdinājums par to (laikrakstā, uz durvīm pielīmētām zīmītēm).

4. 2007.gada 26.jūnija atbildes vēstulē Nr.1-6/334 *Patērētājam Sabiedrība* nesniedza savu viedokli par *Patērētāja* piedāvāto *Apsaimniekošanas līguma projekta* noteikumu tekstu, bet piedāvāja ierasties *Sabiedrībā* un parakstīt jau iepriekš piedāvāto *Apsaimniekošanas līguma projektu*.

5. *Sakarā* ar *Patērētāja Iesniegumā* minēto *PTAC DRP* 2007.gada 21.augusta vēstulē pieprasīja *Sabiedrībai* sniegt skaidrojumu.

6. 2007.gada 3.septembrī *PTAC DRP* saņemta *Sabiedrības* 2007.gada 28.augusta vēstule Nr. 1-8/41 “Par skaidrojuma sniegšanu” (turpmāk – *Paskaidrojums*), kurā norādīts, ka *Apsaimniekošanas līguma projekta* 2.1. punktā norādītais līguma darbības termiņš „uz nenoteiktu laiku” nav Latvijas Republikas likumdošanas normatīvo aktu pārkāpums, jo gan *Patērētāja*, gan *Sabiedrības* piedāvātā šī punkta redakcija lietas būtību nemaina, jo to regulē likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 51.panta normas.

Paskaidrojumā norādīts, ka *Apsaimniekošanas līguma projekta* 3.4.punkta redakciju *Sabiedrība* piedāvā sekojošā izvērstā variantā: „Mainoties šajā nodaļā norādītai maksāšanas kārtībai un apsaimniekošanas maksai sakarā ar energoresursu un materiālu cenu sadārdzināšanos, kā arī Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem (minimālās mēnešalgas paaugstināšanu, izmaiņas nodokļu sistēmā u.c.) „*Apsaimniekotājs*” brīdina par to „īpašnieku: vienu mēnesi iepriekš”.

Tāpat *Sabiedrības Paskaidrojumā* norādīts, ka “100-dzīvokļu mājas (...), Rēzeknē deviņdesmit no privatizētajiem dzīvokļu īpašniekiem visi, izņemot *Patērētāju*, ir parakstījuši *apsaimniekošanas līgumus* tieši tādā redakcijā, kādā tika piedāvāts viņam. *Patērētājam* tika vairakkārt izskaidroti abu pušu – mājas *apsaimniekotāja* un katra dzīvokļa īpašnieka pienākumi un tiesības, tika sniegta dokumentāla izsmeļoša informācija par mājas *apsaimniekošanas maksas* ieņēmumiem un to izlietojumu par visām darbu pozīcijām, kas saistītas ar mājas *apsaimniekošanu*”.

Paskaidrojumā Sabiedrība arī norāda, ka “Rēzeknes pilsētas prokuratūra pārbaudīja šo *apsaimniekošanas līguma noteikumu* likumisko pamatojumu, *apsaimniekošanas maksas* metodisko aprēķinu pareizību, to pielietošanu, dzīvokļu īpašnieku un īrnieku brīdināšanas veidu un termiņu ievērošanu, un šīs pārbaudes rezultātā nekonstatēja nevienu Latvijas Republikas spēkā esošo likumdošanas aktu pārkāpumu *Sabiedrības darbībā*”.

7. Izvērtējot *Sabiedrības Paskaidrojumā* minēto, *PTAC* atkārtoti 2007.gada 6.septembrī pieprasīja sniegt savu viedokli par *PTAC DRP* 2007.gada 6.septembra vēstulē Nr.15-07/1211-V-112 sniegto skaidrojumu un iesniegt *PTAC DRP* izvērtēšanai izlaboto *Apsaimniekošanas līguma projektu*.

8. 2007.gada 14.septembrī *PTAC DRP* saņemta *Sabiedrības* 2007.gada 12.septembra vēstule Nr. 1-8/43 “Par informācijas sniegšanu”, kurā norādīts, ka turpmāk *Sabiedrība* *Apsaimniekošanas līguma projekta* redakciju nemainīs nevienā šī līguma projekta punktā un, ja tas tiks atkārtoti pieprasīts no *PTAC DRP* puses, tādā gadījumā norādes un prasības pildītas netiks, piebilstot, ka nepieciešamības gadījumā visas radušās domstarpības var tikt risinātas Latvijas Republikas likumdošanas noteiktajā kārtībā. *Sabiedrības* 2007.gada 12.septembra atbildes vēstulei pievienots izlabotais *Apsaimniekošanas līguma projekts* ar papildinātu 2.1. un 3.4.punktu redakciju.

Sabiedrības izlabotā *Apsaimniekošanas līguma projekta* 2.1.punkts ir koriģēts *Patērētājam* vēlamajā redakcijā: „Šis līgums stājas spēkā ar tā parakstīšanas brīdi un ir spēkā, atbilstoši likuma „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”

normām, līdz laikam, kad pašvaldība nodos dzīvojamās mājas pārvaldīšanas tiesības dzīvokļu īpašnieku izveidotai sabiedrībai vai ar dzīvokļu īpašnieku savstarpēju līgumu pilnvarotai personai”.

Un izlabotā *Apsaimniekošanas līguma projekta* 3.4.punkts piedāvāts sekojošā redakcijā: „Mainoties šajā nodaļā norādītai maksāšanas kārtībai un apsaimniekošanas maksai sakarā ar energoresursu un materiālu sadārdzināšanos, kā arī Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem (minimālās mēnešalgas paaugstināšanu, izmaiņas nodokļu sistēmā u.c.) „Apsaimniekotājs” brīdina par to „īpašnieku” vienu mēnesi iepriekš rakstiski vai ar vietējo masu informācijas līdzekļu starpniecību”.

Saskaņā ar *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) 1.panta 4.punktu *Sabiedrība* ir uzskatāma par pakalpojumu sniedzēju un pārdevēju, un līdz ar to noslēgtajiem līgumiem ar patērētājiem ir jāatbilst *PTAL* prasībām. Pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 6.punktu un MK 2006.gada 1.augusta noteikumu Nr.632 *Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums* (turpmāk – *Nolikums*) 4.12.apakšpunktu, *PTAC* ir izvērtējis *Sabiedrības Patērētājam* piedāvātā izmainītā *Apsaimniekošanas līguma projekta* 3.4.punkta noteikumu atbilstību *PTAL* un citiem normatīvajiem aktiem un **norāda**:

1. Saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punkta noteikumiem „patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi”. *PTAL* 6.panta pirmajā daļā noteikts, ka „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 otro daļu, „Līguma noteikumi formulējami vienkāršā un saprotamā valodā. Neskaidri un neprecīzi rakstveida līguma noteikumi tiek tulkoti par labu patērētājam”.

2. Saskaņā ar *PTAL* 4.panta otro daļu, „Pirms patērētājs iegādājas precī vai saņem pakalpojumu, tam jānodrošina iespēja novērtēt attiecīgās preces vai pakalpojuma derīgumu un atbilstību. Patērētājam jāsaņem pilnīga informācija par precī vai pakalpojumu, norēķināšanās veidu, līguma izpildījumu un atbildību, ja līgumsaistības tiek pārkāptas”. Savukārt *PTAL* 17.panta pirmajā daļā noteikts, ka „(...) pakalpojuma sniedzēja pienākums ir iepazīstināt patērētāju ar patiesu un pilnīgu informāciju par piedāvātās preces vai pakalpojuma kvalitāti, drošumu, cenu, (...) pakalpojuma sniedzēja nosaukumu (firmu), vārdu, uzvārdu un adresi, norādot to marķējumā, pievienotajā lietošanas pamācībā, tehniskajā pasē vai citādā rakstveida informācijā”. No minētajām tiesību normām izriet, ka pirms *Patērētājs* saņem pakalpojumu, viņam ir tiesības par to saņemt pilnīgu informāciju rakstveidā. *Sabiedrības* pienākums nodrošināt katru dzīvokļa īpašnieku ar viņu interesējošo informāciju, pretējā gadījumā *PTAC* konstatē pieļautu patērētāju tiesību pārkāpumu, jo *Sabiedrība* nenodrošina pilnīgu un vispusīgu informāciju par sniegto apsaimniekošanas pakalpojumu.

3. *PTAC* ieskatā, ka *Sabiedrības* norāde par to, ka *Apsaimniekošanas līguma projektu* pārbaudīja Rēzeknes pilsētas prokuratūra, neliedz *Patērētājam* potenciālā tiesību aizskāruma gadījumā griezties patērētāju tiesību aizsardzības iestādēs.

Attiecībā par *Sabiedrības* norādi, ka *Patērētājam* piedāvāto līgumu parakstīja deviņdesmit (...), Rēzeknē, privatizēto dzīvokļu īpašnieki, nav pietiekošs arguments, lai tāda paša satura līgumu parakstītu *Patērētājs* un visi pārējie patērētāji. To apliecina arī pastāvošā tiesu prakse. Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departaments

2006.gada 7.marta spriedumu lietā Nr.C30519003, interpretējot *PTAL* 6.pantu, atzina, ka par apspriestu līguma noteikumu ir atzīstams tāds līguma noteikums, par kuru 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.

4. *PTAC* piekrīt *Patērētāja* viedoklim, ka izmainītā *Apsaimniekošanas līguma projekta* 3.4.punkta redakcija, kurā noteikts, ka „Mainoties šajā nodaļā norādītai maksāšanas kārtībai un apsaimniekošanas maksai sakarā ar energoresursu un materiālu sadārdzināšanos, kā arī Latvijas Republikas normatīvajiem aktiem (minimālās mēnešalgas paaugstināšanu, izmaiņas nodokļu sistēmā u.c.) „Apsaimniekotājs” brīdina par to „īpašnieku” vienu mēnesi iepriekš rakstiski vai ar vietējo masu informācijas līdzekļu starpniecību”, ir neprecīzi formulēta. *Patērētājam*, iepazīstoties ar šādu noteikumu, nav skaidrs, kādā veidā *Patērētājam* par potenciālajām izmaiņām tiks paziņots.

PTAC ieskatā, nav skaidrs, ko nozīmē brīdināt „rakstiski”, - vai tā būs informatīva vēstule, vienošanās, vai paziņojums pie ieejas durvīm, u.c.

Nav skaidrs arī formulējums „ar vietējo masu informācijas līdzekļu starpniecību”. Saskaņā ar likuma „Par presi un citiem masu informācijas līdzekļiem” 2.panta noteikumiem „prese un citi masu informācijas līdzekļi (turpmāk tekstā — masu informācijas līdzekļi) ir avīzes, žurnāli, biļeteni un citi periodiskie izdevumi (iznāk ne retāk kā reizi trīs mēnešos, vienreizējā tirāža pārsniedz 100 eksemplārus), kā arī televīzijas un radio raidījumi, kinohronika, informācijas aģentūru paziņojumi, audiovizuāli ieraksti, programmas, kas paredzēti publiskai izplatīšanai”, līdz ar to, lai saņemtu nepieciešamo informāciju saskaņā ar šādiem līguma noteikumiem, *Patērētājam* būtu nepārtraukti jāseko ievērojamam skaitam publikāciju preses izdevumos, televīzijas un radio pārraidēm. Līdz ar to izlabotā *Apsaimniekošanas līguma projekta* 3.4.punkts ir pretrunā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktā noteikto, ka „Līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām”.

Vienlaicīgi *PTAC* norāda, ka *Apsaimniekošanas līguma projekta* 3.4.punkts paredz *Sabiedrības* tiesības par grozījumiem nepaziņot individuāli, informāciju par maksāšanas kārtības un apsaimniekošanas maksas izmaiņām paziņojot ar vietējo masu informācijas līdzekļu starpniecību, tādējādi ierobežojot patērētāju iespējas uzzināt par iespējamām izmaiņām maksāšanas kārtībā un apsaimniekošanas maksas izmaiņām. Līdz ar to *Apsaimniekošanas līguma projekta* 3.4.punkts saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punkta un 6.panta trešās daļas 1.punkta noteikumiem ir netaisnīgs līguma noteikums.

Ņemot vērā to, ka *Sabiedrības* 2007.gada 12.septembra vēstulei pievienotā *Apsaimniekošanas līguma projekta* 2.1.punkts ir izlabots *Patērētājam* vēlamajā redakcijā, *PTAC* ieskatā par to strīds uz lēmuma pieņemšanas brīdi nepastāv.

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *PTAL* 1.panta 4.punktu, 3.panta 2.punktu, 4.panta otro daļu, 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta pirmo un otro daļu, 17.panta pirmo daļu, 25.panta ceturtās daļas 4. un 6.punktu, 2006.gada 1.augusta Ministru kabineta noteikumu Nr.632. *Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums* 4.13.apakšpunktu, *PTAC* **uzdod** SIA „Rēzeknes Namsaimnieks”:

- 1) grozīt *Apsaimniekošanas līguma projekta* 3.4.punktu, formulējot to skaidri un saprotami, t.i., kādā veidā *Patērētājs* saņems informāciju par apsaimniekošanas maksas izmaiņām;
- 2) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt tāda paša satura līguma noteikumus kā *Apsaimniekošanas līguma projekta* 3.4.punktā ietvertais līguma noteikums citiem patērētājiem piedāvātajos līguma projektos;
- 3) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem (tai skaitā iesniedzot pārstrādāto *Apsaimniekošanas līguma* projektu).

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 adresāts var apstrīdēt Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātiem, iesniedzot iesniegumu Patērētāju tiesību aizsardzības centrā, Rīgā, K.Valdemāra ielā 157.

Direktores vietā
direktores vietniece

(paraksts)

B.Liepiņa

(zīmogs)

(..)

IZRAKSTS PAREIZS