

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 „Craft group”
Reģ. Nr.40003592374
K.Valdemāra ielā 118-405
Rīgā, LV-1013

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem

Rīgā

2008.gada 30.decembrī

Nr.63 -lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2008.gada 5.septembrī saņemts 2008.gada 2.septembra (...) (turpmāk - *Patērētājs*) iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) „Par līgumu par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu” saistībā ar (...) starp *Patērētāju* un SIA „Craft Group” (turpmāk - *Sabiedrība*) noslēgto līgumu par nekustamā īpašuma pārvaldīšanu un apsaimniekošanu Nr.(...) (turpmāk – *Līgums*).

Iesniegumā izteikts lūgums izvērtēt *Līguma* noteikumus un sniegt atzinumu.

PTAC, izskatot lietā esošos materiālus, konstatē:

1. 2006.gada 21.septembrī *Patērētājs* noslēdza ar *Sabiedrību Līgumu* par nekustamā īpašuma, kas atrodas (...), pārvaldīšanu un apsaimniekošanu.
2. *Iesniegumā* norādīts, ka starp *Patērētāju* un *Sabiedrību* radās strīds, kura būtību *Patērētājs* nenorādīja savā *Iesniegumā*.
3. Pamatojoties uz *Patērētāja Iesniegumā* minēto, *PTAC* 2008.gada 18.septembrī vēstulē Nr.21-04/7613-K-443 (turpmāk – *Skaidrojuma pieprasījums*) pieprasīja *Sabiedrībai* iesniegt rakstveida skaidrojumu par *Patērētāja Iesniegumā* minēto un izteikt rakstveida viedokli par *Līguma* noteikumu atbilstību *PTAL* noteikumiem, kā arī sniegt informāciju par to, vai šādi līgumi tiek piedāvāti arī citām personām, kas atbilst *PTAL* 1.panta 3.punktā noteiktajai „patērētāja” definīcijai, pievienojot divu ar patērētājiem noslēgtu līgumu apliecinātas kopijas, kā arī citiem patērētājiem piedāvāto līguma projektu.

4. 2008.gada 3.oktobrī *PTAC* saņemta 2008.gada 30.septembra *Sabiedrības* atbilde Nr.31 uz *Skaidrojuma pieprasījumu*, kurā norādīti sekojoši apstākļi:

4.1. *Sabiedrības* rīcībā atrodas tikai viens *Patērētāja* iesniegums, kurā izteikts lūgums samazināt apsaimniekošanas maksu, jo, veicot remontdarbus savā dzīvoklī, *Patērētājs* ielika papildus starpsienas un aizstāja nišu, kas savukārt samazināja dzīvojamo platību vairāk nekā uz 1 kvadrātmetru.

4.2. *Sabiedrība* neatzīst, ka starp to un *Patērētāju* pastāv strīds par noslēgtā *Līguma* noteikumiem tāpēc, ka *Patērētājs* nekad nebija vērsies ar pretenziju pie *Sabiedrības* nedz mutiski, nedz rakstiski.

4.3. *Sabiedrība* norādīja, ka *Patērētājam* nebija nekādu iebildumu pirms *Līguma* parakstīšanas un viņam bija iespēja iepazīties ar piedāvāto līgumu noteikumiem, proti, rezervēšanas (nodomu) līguma, pirkuma priekšlīguma, pirkuma līguma projektiem un *Līgumu*, 6 mēnešu laikā. *Sabiedrība* apliecināja, ka pirms iepriekš minēto līgumu parakstīšanas menedžeri bija vispusīgi apsprieduši to noteikumus ar *Patērētāju* viņam saprotamā krievu valodā.

4.4. Attiecībā uz *PTAC* aicinājumu *Sabiedrībai* sniegt savu viedokli par norādīto *Līguma* noteikumu atbilstību *PTAL* un citiem patērētāju tiesību aizsardzības jomu reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem, *Sabiedrība* atbildēja sekojošo: „(...) mēs esam pieaicinājuši attiecīgus speciālistus, lai vēlreiz izvērtētu visus nosacījumus un novērstu iespējamās nepilnības. Par šī darba rezultātiem mēs informēsim jūs”.

5. *PTAC*, pamatojoties uz *PTAL* 25.panta astotās daļas 1.punktu, 26.panta otro daļu un Latvijas Republikas Ministru kabineta 2006.gada 1.augusta noteikumu Nr.632 *Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums* (turpmāk - *Nolikums*) 6.4.apakšpunktu, atkārtoti pieprasīja *Sabiedrībai* līdz 2008.gada 16.oktobrim sniegt *Skaidrojuma pieprasījumā* nepieciešamo informāciju, nosūtot to 2008.gada 7.oktobrī ierakstītā vēstulē Nr.21-04/8126-K-443.

6. Ņemot vērā, ka *Skaidrojuma pieprasījums* tika nosūtīts uz www.lursoft.lv mājas lapā pieejamo informāciju par *Sabiedrības* juridisko adresi K.Valdemāra ielā 118-405, Rīgā, LV-1013 un 2008.gada 13.oktobrī *PTAC* saņemtā VAS „Latvijas Pasts” atpakaļsūtījumu, kurā norādīts, ka *Sabiedrība* konkrētajā adresē „vairāk neatrodas”, *PTAC* nosūtīja *Skaidrojuma pieprasījumu* atkārtoti uz *Sabiedrības* juridisko adresi, kā arī uz *Sabiedrības* veidlapā norādīto biroja adresi K.Valdemāra ielā 20, Rīgā. Vienlaikus *PTAC* konstatē, ka 2008.gada 18.septembrī nosūtītā vēstule Nr.21-04/7613-K-443 uz juridisko adresi bija saņemta, par ko liecina *PTAC* 2008.gada 30.septembrī no *Sabiedrības* saņemta atbildes vēstule Nr.31.

7. 2008.gada 5.novembrī *PTAC* pieņēma lēmumu par lietvedības uzsākšanu par administratīvo pārkāpumu, kas paredzēts *Latvijas Administratīvo pārkāpumu kodeksa* 175.⁹ pantā: „Par personas rīcībā esošās informācijas nesniegšanu reklāmas vai patērētāju tiesību aizsardzības uzraudzības iestādei pēc tās pieprasījuma noteiktā termiņā un apjomā vai par nepatiesas informācijas sniegšanu, kā arī par uzraudzības iestādes likumīgo prasību vai lēmumu nepildīšanu”. Līdz ar to *PTAC* 2008.gada 5.novembrī ierakstītā vēstulē

Nr.21-04/8938-K-443 nosūtīja *Sabiedrībai* uzaicinājumu uz administratīvā pārkāpuma lietas izskatīšanu 2008.gada 11.novembrī.

8. *Sabiedrības* pilnvarotais pārstāvis administratīvā pārkāpuma lietas izskatīšanas paziņotajā datumā neieradās. 2008.gada 13.novembrī *PTAC* ierakstītā vēstulē nosūtīja *Sabiedrībai* sastādītā administratīvā pārkāpuma protokola AR Nr.203103 kopiju. 2008.gada 19.novembrī *PTAC* saņemts VAS „Latvijas Pasts” atpakaļsūtījums, kurā norādīts, ka *Sabiedrība* norādītajā adresē „*neatrodas*”.

9. 2008.gada 4.decembrī *PTAC* saņemts fakss no *Patērētāja*, kurā norādīts, ka *Patērētājs* vēlas izbeigt *Līgumu*, jo *Sabiedrība* iekļauj lielāku apsaimniekošanas maksu nekā paredzēts *Līgumā*, savlaicīgi neveic maksājumus par mājas patērētājiem komunālajiem pakalpojumiem pakalpojumu sniedzējiem. Līdz ar to pakalpojumu sniedzējs A/S „Latvijas Gāze” kopš 2008.gada 29.novembra pārtrauca gāzes padevi mājai, kam savukārt piesaistīta mājas apkure un karstā ūdens padeve. Faksā norādīts, ka *Sabiedrība* nesniedz skaidrojumus par to, kur tiek novirzīti līdzekļi no *Patērētāja* apmaksātajiem rēķiniem.

10. Saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 62.pantā noteikto *PTAC* pirms lēmuma pieņemšanas deva iespēju *Sabiedrībai* izteikt savu viedokli un sniegt savus argumentus lietā.

11. *PTAC*, izskatot lietā esošos materiālus, secina, ka *Patērētājs* ir uzskatāms par patērētāju *PTAL* 1.panta 3.punkta izpratnē, līdz ar to noslēgtajam *Līgumam* ir jāatbilst patērētāju tiesību aizsardzību reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem. Ņemot vērā to, ka *Iesniegumā* ir izteikts lūgums izvērtēt *Līguma* noteikumus, vadoties pēc *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 6.punkta, *Nolikuma* 4.13.apakšpunkta un citu normatīvo aktu prasībām, *PTAC* savas kompetences ietvaros ir izvērtējis *Līguma* noteikumus un norāda sekojošo:

[1] *Civillikuma* 1533.pants nosaka, ka „*Līgums uzskatāms par galīgi noslēgtu tikai tad, kad starp līdzējiem notikusi pilnīga vienošanās par darījuma būtiskām sastāvdaļām, ar nolūku savstarpēji saistīties*”.

Saskaņā ar *PTAL* 6.panta piekto daļu „*Līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam līdz ar to nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus*”. *PTAC* uzsver, ka par apspriestiem līguma noteikumiem uzskatāmi līguma noteikumi, par kuriem līgumslēdzēji savstarpēji apspriežot (savstarpēji apmainoties viedokļiem) ir vienojušies. Par pietiekamu pierādījumu *Līguma* apspriešanas faktam nevar kalpot *Patērētāja* paraksts *Līgumā*. *PTAL* 6.panta septītā daļa paredz, ka „*Ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs apgalvo, ka līguma noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar patērētāju, viņa pienākums ir to pierādīt*”.

PTAC uzsver, *Sabiedrība* ir izpildījusi *PTAL* 17.panta pirmās un otrās daļu prasības, proti, sniegusi vispusīgu un pilnu informāciju par piedāvājamo pakalpojumu. *PTAC* norāda, ka Latvijas Republikas normatīvie akti neaizliedz *Sabiedrībai* piedāvāt patērētājiem iepriekš *Līguma* projektu, bet ir svarīgi tas, lai

patērētājiem apspriešanas gaitā būtu reāla iespēja ietekmēt *Līguma* noteikumu redakciju.

Ņemot vērā lietā esošos materiālus un pamatojoties uz *Administratīvā procesa likuma* 161.panta pirmās daļas noteikumiem, kas nosaka, ka administratīvā procesa dalībnieka paskaidrojumi, kas satur ziņas par faktiem, uz kuriem pamatoti viņa prasījumi vai iebildumi, atzīstami par pierādījumiem, ja tos apstiprina citi pārbaudīti un novērtēti pierādījumi, *PTAC* konstatē, ka *Sabiedrība* nav iesniegusi pierādījumus tam, ka *Līguma* noteikumi ir tikuši apspriesti ar *Patērētāju*, izņemot *Līguma* būtiskas sastāvdaļas.

[2] Saskaņā ar *Līguma* 3.9., 3.11., 5.1.4., 5.2.5.apakšpunktiem *Patērētāja* maksājumu kavēšanas gadījumā *Sabiedrībai* ir tiesības atskaitīt no depozīta attiecīgo parādu un/vai aprēķināto sodu, pārtraukt komunālo pakalpojumu sniegšanu, uzlikt līgumsodu 0,5 % (nulle, komats, pieci procenti) apmērā no nesamaksātās summas par katru nokavēto dienu. No iepriekšminētā izriet, ka *Sabiedrība* ir tiesīga piemērot visas augstāk minētās sankcijas reizē, piemēram, nav skaidrs vai *Sabiedrība* ir tiesīga gan atskaitīt parādu no depozīta, gan piemērot līgumsodu. *PTAC* norāda, ka, lai arī līgumsoda, kā arī citu saistību pastiprināšanas līdzekļu ietveršanas līgumā funkcija ir atturēt patērētāju no līgumsaistību nepildīšanas, patērētāju tiesību aizsardzības princips saka, lai nepieļautu to, ka patērētājam tiek piemērots nepamatoti lielas sankcijas. Tāpat *PTAC* norāda, ka, vērtējot *Līgumā* 3.9., 3.11., 5.1.4., un 5.2.5.apakšpunktos ietverto sankciju proporcionalitāti, ir ņēmis vērā arī *PTAL* 5.pantā noteikto līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu. Uz *PTAC* aicinājumu *Sabiedrībai* norādīt sankciju ekonomisko pamatojumu *Sabiedrība* nav atbildējusi, līdz ar to *PTAC* ieskatā augstāk minēto *Līguma* apakšpunktu redakcijas ir jāprecizē, norādot sankciju piemērošanas kārtību.

[3] *Līguma* 6.1.12.apakšpunktā ir noteikts, ka *Patērētāja* pienākums „piecu darba dienu laikā rakstiski informēt Pārvaldnieku par jebkādam izmaiņām informācijā, kas nepieciešama sekmīgai Pārvaldnieka darbībai (t.sk. uzvārda maiņu, faktisko dzīvesvietu, prombūtni, dzīvokļa ieķīlāšanu)”. Attiecībā uz prombūtni no apakšpunkta jēgas izriet, ka *Patērētājam* būtu jāziņo rakstveidā *Sabiedrībai* piecu darba dienu laikā par to, ka viņš, piemēram, plāno pavadīt brīvdienas ārpus dzīvokļa. Vērtējot *Līguma* 6.1.12.apakšpunktu, *PTAC* norāda, ka nav skaidrs, no kura brīža *Patērētājam* ir pienākums informēt *Sabiedrību* par savu prombūtni. Prombūtne laika ziņā ir nenoteikts laika posms un laikā ziņā tā var ilgt dienas, mēnešus vai pat gadus. Vienlaikus *PTAC* informē, ka saskaņā ar *PTAL* 6.panta otro un otro¹ daļām līguma noteikumi formulējami vienkāršā un saprotamā valodā, bet neskaidri, neprecīzi līguma noteikumi tiek tulkoti par labu patērētājam. Līdz ar to *Līguma* 6.1.12.apakšpunkts ir vērtējams kā neskaidrs līguma noteikums daļā par *Patērētāja* pienākumu piecu darba dienu laikā rakstiski informēt par prombūtni. *PTAC* norāda, ka *Sabiedrībai* ir jāprecizē konkrēts termiņš, sākot ar kuru, *Patērētājam* ir pienākums informēt *Sabiedrību* par savu prombūtni.

[4] **Līguma 8.2.apakšpunkts** paredz, ka „*Jebkurš strīds, nesaskaņa vai prasība, kas izriet no šī Līguma, skar šo Līgumu, šī Līguma grozīšanu, pārkāpšanu, izbeigšanu, likumību, spēkā neesamību vai iztulkošanu tiks izšķirts Rīgas apgabala šķīrējtiesā saskaņā ar Rīgas apgabala šķīrējtiesas Reglamentu, viena šķīrējtiesneša sastāvā, pēc prasītāja izvēles, rakstveida procesā uz iesniegto dokumentu pamata, latviešu valodā*”.

PTAC norāda, ka minētā šķīrējtiesas klauzula ir netaisnīgs līguma noteikums, jo saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 7.punkta noteikumiem par netaisnīgiem līguma uzskatāmi noteikumi, kas „*izslēdz vai kavē patērētāja tiesības vērsties patērētāju tiesību aizsardzības iestādēs vai tiesā, paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā*”. No minētās tiesību normas izriet, ka jebkurš līguma noteikums, kas kavē patērētāju izmantot iepriekš minētās tiesības, ir uzskatāms par netaisnīgu. Vienlaikus *PTAC* informē, ka līdzšinējā tiesu prakse ir atzinusi šķīrējtiesu ar patērētāju noslēgtā līgumā par netaisnīgu līguma noteikumu (skatīt, Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedums lietā Nr.C30519003, SKA-59). Līdz ar to, tā kā *Līguma* 8.2.apakšpunkts paredz strīdu izskatīšanu tikai šķīrējtiesā, *Līguma* 8.2.apakšpunkts ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

[5] No lietas materiāliem izriet, ka dzīvojamās mājas, kas atrodas Rīgā, Rožu ielā 2, dzīvokļu īpašnieku un *Sabiedrības* starpā noslēgts *Līgums*. No *Līguma* noslēgšanas fakta izriet, ka dzīvokļu īpašnieki konkrētās dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un uzturēšanas funkcijas ir deleģējuši *Sabiedrībai*.

Saskaņā ar *PTAL* 7.panta pirmo daļu *Patērētājs* ir uzskatāms par trešo personu, kam par labu ir noslēgts pakalpojuma sniegšanas līgums ar pakalpojuma sniedzēju (piemēram, par elektroenerģijas vai karstā ūdens padevi dzīvojamā mājā).

PTAL 3.pants 3.punkts paredz, ka patērētāja tiesības ir pārkāptas gadījumā, ja „*nav nodrošināta iespēja saņemt vispusīgu un pilnīgu informāciju par precī vai pakalpojumu vai preces vai pakalpojuma cenu*”.

Savukārt *PTAL* 17.panta pirmā daļa nosaka, ka „*Ražotāja, tā pilnvarotā pārstāvja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja pienākums ir iepazīstināt patērētāju ar patiesu un pilnīgu informāciju par piedāvātās preces vai pakalpojuma kvalitāti, drošumu, cenu, garantiju un garantijas remonta iespējām, lietošanas noteikumiem, ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja nosaukumu (firmu), vārdu, uzvārdu un adresi, norādot to marķējumā, pievienotajā lietošanas pamācībā, tehniskajā pasē vai citādā rakstveida informācijā*”.

No iepriekš minētajām tiesību normām izriet *Sabiedrības* pienākums nodrošināt katru dzīvokļa īpašnieku ar viņu interesējošo informāciju, pretējā gadījumā saskaņā ar *PTAL* 3.panta 3.punktu konstatējams patērētāju tiesību pārkāpums.

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 62.pantu, 161.panta pirmo daļu, *Civillikuma* 1533.pantu, *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 1.panta 3.punktu, 3.panta 3.punktu, 5.pantu, 6.panta piekto, septīto daļām, 7.panta pirmo daļu, 17.panta pirmo un otro daļām, 25.panta ceturtais daļas 6.punktu, 25.panta astotās daļas 2.punktu, 26.panta otro daļu, Latvijas Republikas Ministru kabineta 2006.gada 1.augusta noteikumu Nr.632 *Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums* 6.4.apakšpunktu, **PTAC uzdod SIA „Craft Group”:**

- 1) pārtraukt pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos šāda satura līguma noteikumus kā *Līguma* 8.2.apakšpunkta noteikumi, ja patērētājs un *Sabiedrība* noteikumus nav savstarpēji apsprieduši;
- 2) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātajos līguma projektos šāda satura līguma noteikumus kā *Līguma* 8.2. apakšpunkta noteikumi;
- 3) **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātajos līguma projektos šāda satura līguma noteikumus kā *Līguma* 6.1.12.apakšpunkta noteikumu daļā, kas paredz, *Patērētāja* pienākumu informēt *Sabiedrību* par „prombūtni”;
- 4) sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta izpildi atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem (tai skaitā, iesniedzot pārstrādātos patērētājiem piedāvātos līgumu projektus).

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