

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 „3X”**  
**Reģ.Nr.40003646395**  
**Dārzaugļu ielā 1-70**  
**Rīgā, LV - 1012**

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

2009.gada 7.maijā

Nr.17-lg

[1] Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – PTAC) (..) saņemts (..) un (..) (turpmāk – Patērētāji) 2008.gada 16.decembra iesniegums (turpmāk – Iesniegums) saistībā ar SIA „3X” (turpmāk – Sabiedrība) (..) gada (..) martā noslēgto *Pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu* Nr.(..) (turpmāk - Līgums). Iesniegumā minēts, ka, iegādājoties dzīvokļa īpašumu no SIA „Remarks Nekustamie Īpašumi”, tika izvirzīts nosacījums, ka Pirkuma līgums tiks parakstīts tikai tad, ja īpašuma ieguvēji parakstīs arī apsaimniekošanas līgumu ar Sabiedrību, ko apstiprina Pirkuma līguma 2.2.punkta noteikums. Iesniegumā Patērētāji norāda, ka Sabiedrība viņiem piedāvāja parakstīt jau iepriekš sagatavotu tipveida līgumu un ka Līgums netika savstarpēji apspriests. Iesniegumā Patērētāji izteikuši PTAC šādus lūgumus:

1. Atzīt Līguma 6.3., 6.4., 6.5. un 6.6.punktus par spēkā neesošiem no Līguma noslēgšanas brīža;
2. Pieprasīt Sabiedrībai pārtraukt pildīt Līguma 6.3., 6.4., 6.5. un 6.6.punktus;
3. Uzlikt par pienākumu Sabiedrībai sniegt Patērētājam citus pakalpojumus par summu LVL 68,91, ko Sabiedrība nelikumīgi ieturējusi no Patērētājiem, pamatojoties uz spēkā neesošu Līguma 6.3., 6.4., 6.5. un 6.6.punktu;
4. Pieprasīt Sabiedrībai grozīt Līguma 4.1.2.punktu, izsakot to Iesniegumā minētajā redakcijā;
5. Atzīt Līguma 4.1.5.punktu par spēkā neesošu kopš Līguma parakstīšanas dienas;
6. Pieprasīt Sabiedrībai pārtraukt pildīt Līguma 4.1.5.punktu;

7. Atzīt Līguma 4.1.9.punktu par spēkā neesošu kopš Līguma parakstīšanas dienas;
8. Pieprasīt Sabiedrībai pārtraukt pildīt Līguma 4.1.9.punktu;
9. Pieprasīt Sabiedrībai grozīt Līguma 5.8.punktu, izsakot to Iesniegumā norādītajā redakcijā.

[2] Sakarā ar saņemto Iesniegumu PTAC pieprasīja un 2009.gada 9.februārī saņēma Sabiedrības 2009.gada 5.februāra paskaidrojumu Nr.2009/3X-V-51 (turpmāk – Paskaidrojums). Paskaidrojumā norādīts sekojošais:

Sabiedrība, slēdzot ar Patērētājiem Līgumu, ir vienojusies par Līguma būtiskajām sastāvdaļām.

Attiecībā uz Līguma 4.1.5.punkta noteikumu Sabiedrība paskaidro, ka par maksājumu kavējumu līgumsods ir jāmaksā no savlaicīgi nenomaksātās (parāda) summas. Šis noteikums ir paredzēts, jo gandrīz visi līgumi ar pakalpojumu sniedzējiem nekustamajam īpašumam tiek slēgti ar apsaimniekotāju, kurš rīkojas īpašnieku vārdā un visos līgumos ir paredzētas materiālās sankcijas par maksājumu neveikšanu termiņos. Tas nozīmē, ka, ja dzīvokļu īpašnieki savlaicīgi neveic maksājumu apsaimniekotājam, bet apsaimniekotājam ir pienākums savlaicīgi norēķināties ar pakalpojumu sniedzēju (tajā skaitā par kavējumu maksāt līgumsodu), bet apsaimniekotājs, veicot maksājumu termiņā, bet nesaņemot līdzekļus no īpašniekiem, faktiski dzīvokļu īpašniekus - nemaksātājus kreditē. Sabiedrība norāda, ka, neskatoties uz to, ka Līgumā nav paredzētas sankcijas apsaimniekotājam, nekustamo īpašumu apsaimniekotāju darbību un atbildību nosaka un kontrolē virkne normatīvo aktu, piemēram, *Ugunsdrošības un ugunsdzēsības likums*, Latvijas būvnormatīvs LNB 403 „*Namīpašumu sanitārās kopšanas noteikumi*”, kuri var uzlikt naudas sodu apsaimniekotājam par pienākumu nepildīšanu pret dzīvokļu īpašniekiem.

Saistībā ar Līguma 4.1.2.punktu Sabiedrība norāda, ka tā par pamatu ir ņēmusi likuma „*Par dzīvokļa īpašumu*” 12.pantu. Sabiedrība norāda, ka minētajā likumā ir noteikts izdevumu segšanas pienākums, bet pārvaldnieka pilnvaru apjoms ir noteikts Līgumā. Līdz ar to Līguma 4.1.2.punkts nekādā mērā nepiešķir pārvaldniekam tiesības vienpusēji noteikt izdevumus, jo Līguma 5.7.1.punktā ir noteikta konkrēta kārtība, kādā pārvaldnieks un daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas īpašnieki vienojās par apsaimniekošanas maksas izmaiņām, tai skaitā, Līguma 5.7.2.punkts paredz, ka gadījumā, ja īpašnieki nepiekrīt pārvaldnieka paaugstinātai maksai, tad īpašnieki ne mazāk kā 30 dienas iepriekš pirms paredzētā maksas paaugstinājuma spēkā stāšanās par to informē pārvaldnieku un tādā gadījumā šis līgums tiek izbeigts ar maksas paaugstinājuma spēkā stāšanās dienu.

Sabiedrība norāda, ka *Civillikuma* 1068.pants nekādi neuzliek par pienākumu apsaimniekotājam saņemt visu kopīpašnieku piekrišanu kopīpašuma apsaimniekošanas un uzturēšanas veikšanā, gluži pretēji - *Civillikuma* 1068.pants nosaka, ka izņēmums no šiem noteikumiem pielaižams tajā gadījumā, kad kāds no kopīpašniekiem izdara kopīpašuma priekšmetā tādas pārgrozības, ko prasījusi nepieciešamā vajadzība, piemēram, nepieciešamu ēkas izlabojumu. Tad viņam ir tiesība prasīt no pārējiem kopīpašniekiem, lai tie samērīgi atlīdzina viņa izdoto summu ar procentiem. Sabiedrība norāda, ka arī *Civillikuma* 1072.pants pamato Līguma 4.1.2.punktā noteikto. Sabiedrība Paskaidrojumā nepiekrīt Patērētāju Iesniegumā minētajai *Civillikuma* 1067.-1072.panta un 1068.panta interpretācijai, jo *Civillikuma* panti nosaka rīcības brīvības ierobežojumus ar kopīpašumu vienam no kopīpašniekiem, bet

Līguma 4.1.2.punkts nosaka norēķināšanās kārtību par saņemtajiem pakalpojumiem. Attiecībā uz Līguma 5.5.punktā ietvertajiem derīgajiem izdevumiem Sabiedrība norāda, ka tajā ir paredzēta katra kopīpašnieka līdzdalība derīgo izdevumu apmēra apspriešanā.

Sakarā ar Līguma 4.1.9.punktu Sabiedrība norāda, ka apsaimniekošanas nozari reglamentējošos normatīvajos aktos ir būtiski trūkumi, proti, pašreiz spēkā esošajā likumā „*Par dzīvokļa īpašumu*” solidāra atbildība nav paredzēta. Sabiedrība norāda, ka praksē daudzos gadījumos, kad dzīvokļa īpašumi tiek atsavināti ar milzīgiem parādiem, cieš ne tikai konkrētais apsaimniekotājs, bet arī pārējie kopīpašuma īpašnieki, t.i., ja parāda summa izveidojas par kāda trešā pakalpojuma sniedzēja pakalpojumiem (piemēram, siltumenerģijas piegāde) un apsaimniekotājam gluži vienkārši nav tādu līdzekļu, lai kreditētu konkrēto īpašnieku (segtu šādus parādus), tad pakalpojuma sniedzējs, izmantojot savas normatīvajos aktos noteiktās tiesības, pārtrauc sniegt attiecīgo pakalpojumu, pie tam šāda pārtraukšana attiecas nevis uz konkrēto dzīvokļa īpašumu, bet uz visu ēku, kā rezultātā cieš visi īpašnieki. Bez tam no Līgumā iekļautā nosacījuma izriet, ka gadījumā, ja dzīvokļa īpašnieks pārdod savu īpašumu, tad jaunajam ieguvējam, atsavinātājam ir paredzēta solidāra atbildība par īpašnieka jau esošajiem parādiem, nastām, kā arī kopīpašuma paredzētajiem parādiem un nastām. Sabiedrība skaidro, ka šī situācija nereti tiek izmantota ļaunprātīgi, proti, īpašnieks ilgstoši nenorēķinās par saņemtajiem pakalpojumiem un tad, kad apsaimniekotājs ir spiests uzsākt parāda piedziņas procesu, lai piedziņu vērstu uz īpašumu, tas tiek atsavināts un piedziņu nav iespējams vērst, jo parādniekam nekāda manta nepieder.

Sabiedrība norāda uz *Civillikuma* 1672. un 1069.pantu, no kā izriet, ka konkrētajā gadījumā jaunajam ieguvējam solidāra saistība (atbildība par parādiem un nastām) tiek nodibināta ar likumu. Sabiedrības ieskatā jaunais ieguvējs saskaņā ar *Civillikuma* 1069.pantu būs solidāri atbildīgs par nekustamā īpašuma parādiem un nastām ar brīdi, kad jaunā ieguvēja īpašumtiesības tiks nostiprinātas zemesgrāmatā.

Attiecībā uz Līguma 5.8.punkta noteikumu Sabiedrība paskaidro, ka pārvaldnieks izraksta rēķinus un nosūta tos dzīvokļa īpašniekam uz viņa norādīto e-pasta adresi un otrs rēķina eksemplārs dzīvokļa īpašniekam tiek iemests pastkastītē. Šo dubulto rēķina izsniegšanu apsaimniekotājs paredzējis, lai iedzīvotājiem norēķināšanās par komunālajiem pakalpojumiem būtu maksimāli ērta, jo, saņemot rēķinu elektroniskā veidā, iedzīvotājs var norēķināties ar internetbankas starpniecību, tajā pašā laikā apsaimniekotājs ir padomājis par klientiem, kuriem nav e-pasta, līdz ar to viens eksemplārs tiek nosūtīts uz īpašuma adresi. Sabiedrība norāda, ka tā savā praksē ir saskārusies ar gadījumiem, kad klients apgalvo, ka rēķinus par komunālajiem pakalpojumiem viņš nav saņēmis ne elektroniski, ne pastkastītē, rīkojoties negodprātīgi, nesamaksā rēķinu. Sabiedrība norāda, ka apsaimniekotājs neuzliek iedzīvotājiem papildu pienākumu paziņot par to, ka rēķins ir saņemts, bet gadījumā, ja dzīvokļa īpašnieks rēķinu nav saņēmis, tad viņam būtu jāinformē apsaimniekotājs par radušos situāciju, tādējādi Sabiedrība pasargā godprātīgos rēķinu maksātājus no negodprātīgiem rēķinu nemaksātājiem, kuri izmanto apgalvojumu, ka rēķinu nav saņēmuši un tāpēc pakalpojums nav apmaksāts. Tāpat Sabiedrība norāda, ka Līguma 5.8.punkta noteikums nav pretrunā ar *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 27.panta pirmo daļu, jo Līguma 5.8.punkts paredz izņēmumu – ja tiek konstatēta grāmatvedības kļūda. Sabiedrība norāda, ka šajā Līguma punktā nav noteikti ierobežojumi un patērētājs savas pretenzijas par piestādīto rēķinu var pieteikt arī pēc piecām dienām.

Saistībā ar Līguma 6.3.punkta noteikumu Sabiedrība skaidrojusi, ka Sabiedrība kā apsaimniekotājs ir atbildīga par sanitāro higiēnas normu ievērošanu un nodrošināšanu savā objektā. Sabiedrība vērs uzmanību, ka Sabiedrības apsaimniekošanā atrodas jaunuzceltās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kurās īpašnieki paši veic pirmreizējos remontdarbus. Brīdī, kad dzīvokļa īpašnieks uzsāk remontdarbus, piemēram, špaktelēšanu un slīpēšanu, putekļi no dzīvokļiem nokļūst koplietošanas telpās no kā cieš pārējie dzīvokļu īpašnieki, kuri remontdarbus jau ir pabeiguši. Koplietošanas telpas tiek piestaigātas ar baltiem putekļiem un šinī gadījumā grīda koplietošanas telpās tiek mazgāta piecas reizes, nevis divas reizes nedēļā, kā tas noteikts Līguma Pielikumā Nr.1. Sabiedrība norāda, ka koplietošanas telpu mazgāšana piecas reizes nedēļā ir papildu pakalpojums un to apņēmušies segt dzīvokļu īpašnieki, kuri veic pirmreizējos remontdarbus. Dzīvokļu īpašnieki, kuri neveic vai ir pabeiguši pirmreizējos remontdarbus, par šo papildu pakalpojumu nenorēķinās. Sabiedrība norāda, ka 2007.gada 22.martā Patērētāji noslēdza Vienošanos pie Līguma, kurā tika apspriests tieši Līguma 6.3.punkta nosacījums un panākts tieši Patērētājiem vēlamais risinājums pirmreizējo remontdarbu laikā, kuru puses ir savstarpēji parakstījušas. Līdz ar to Sabiedrība norāda, ka nav izprotams Patērētāju apgalvojums, ka netika sniegts nekāds pakalpojums, lūdzot atmaksāt naudas summu LVL 68,91 apmērā. Sabiedrība norāda, ka pirmreizējo remontdarbu laikā tika veikta ne tikai koplietošanas telpu papildu mazgāšana, bet arī būvgružu izvešana, ko rada paši dzīvokļa īpašnieki, tāpēc Sabiedrība uzskata, ka Patērētāju lūgums atmaksāt tieši viņiem LVL 68,91 ir noraidāms.

Paskaidrojumā Sabiedrība vērs uzmanību, ka likums „*Par dzīvokļa īpašumu*” ir uzskatāms par speciālo likumu, jo regulē dzīvokļu īpašnieku tiesības un atbildību, kā arī iesaka lēmumu pieņemšanā strīdīgās situācijās vadīties no kopīpašnieku balsojuma vairākuma rezultāta. Tādējādi Sabiedrība uzskata, ka likumdevējs ir deleģējis apsaimniekotājam rīkoties dzīvokļu īpašnieku vairākuma interesēs.

[3] 2009.gada 26.februārī PTAC saņēma Patērētāju Iesnieguma 2009.gada 25.februāra papildinājumu, kurā minēs, ka Sabiedrība bez dzīvokļu īpašnieku vairākuma piekrišanas ir uzstādījusi gaismas prožektorus.

### **Izskatot un izvērtējot lietā esošos materiālus, PTAC secina:**

[4] Patērētāji atbilstoši *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk - PTAL) 1.panta 3.punktam ir atzīstami par „*patērētājiem*” - fizisko personu, kas izmanto pakalpojumu nolūkam, kurš nav saistīts ar to saimniecisko vai profesionālo darbību.

Savukārt Sabiedrība atbilstoši PTAL 1.panta 4.punktam ir atzīstama par „*pakalpojumu sniedzēju*” - persona, kas savas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros sniedz pakalpojumu Patērētājiem.

[5] Saskaņā ar PTAL 25.panta ceturtās daļas 6.punktu PTAC funkcijās ietilpst „*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*”. Līdz ar to PTAC ir

tiesīgs savas kompetences ietvaros izvērtēt Līguma noteikumu atbilstību patērētāju tiesību aizsardzības jomu reglamentējošo normatīvo aktu prasībām.

[6] Saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas noteikumiem 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. Atbilstoši PTAL 6.panta piektās daļas noteikumiem līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus. Saskaņā ar PTAL 6.panta sestās daļas noteikumiem, ja ir apspriesti līguma atsevišķi noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi.

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*”. Tādējādi PTAL 6.panta septītās daļas noteikumi uzliek pierādīšanas nastu pakalpojuma sniedzējam gadījumos, kad pastāv domstarpības par to, vai attiecīgie līguma noteikumi ir vai nav savstarpēji apspriesti.

PTAC vērš uzmanību, ka 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 spriedums lietā Nr.C30519003 motīvu daļas 14.punktu). Līdz ar to par pietiekamu pierādījumu līguma apspriešanas faktam pats par sevi nevar kalpot konkrētā patērētāja paraksts līgumā.

Papildus PTAC norāda, ka, iekļaujot līgumā, ko slēdz ar patērētāju, netaisnīgus līguma noteikumus, par tiem ir nepieciešama atsevišķa apspriešana un ar patērētāja parakstu vien nepietiek, lai apgalvotu, ka patērētājs šādiem līguma noteikumiem ir piekritis, jo „*pat skaidri izteikts patērētāja apliecinājums, ka viņš ir iepazīstināts ar līguma standartnoteikumiem un vienojies par tiem, neizslēdz Direktīvas (Direktīva 93/13/EEK par netaisnīgiem noteikumiem patērētāju līgumos) piemērošanu*” (skatīt, Zadraks G. Direktīvas 93/13/EEK par netaisnīgiem noteikumiem patērētāju līgumos nepieciešamā reforma. *Likums un Tiesības*, 2005, Nr.4, 103.lpp.).

Vērtējot Līgumu noteikumu apspriešanu, PTAC ņem vērā arī apstākli, ka Līgums ir uzskatāms par tipveida līgumu (ko apliecina fakts, ka līgumi ar tāda paša satura noteikumiem tiek piedāvāti arī citiem patērētājiem) un ka Sabiedrība atbilstoši PTAL 6.panta septītajai daļai nav iesniegusi pierādījumus, kas pierādītu, ka Līgums ir savstarpēji apspriests ar Patērētājiem. Līdz ar to, ievērojot *Administratīvā procesa likuma* 161.panta pirmās daļas noteikumus un PTAL 6.panta septītās daļas noteikumus, PTAC secina, ka Līgums ir neapspriests ar Patērētājiem (izņemot Līguma būtiskās sastāvdaļas).

Vienlaicīgi PTAC vērš uzmanību, ka tiesiskais regulējums attiecībā uz netaisnīgiem līguma noteikumiem ir iekļauts, lai nepieļautu, ka kāda no līgumslēdzēju pusēm piespiestu otru pusi noslēgt līgumu, kura noteikumi atbilst tikai vienas līgumslēdzēju puses interesēm, otrai pusei atņemot tai nozīmīgas tiesības, tādējādi skarot patērētāju intereses.

[7] **Līguma 4.1.9.punkta noteikums** nosaka, ka, „*ja kāds īpašnieks atsavina dzīvokļa īpašumu, tad par īpašnieka parādiem, tai skaitā pret pārvaldnieku un citiem īpašniekiem solidāri atbildīgi ir gan jaunais ieguvējs, gan šis īpašnieks, kas atsavinājis*”.

Iesniegumā Patērētāji norādījuši, ka minētais Līguma noteikums prettiesiski pret viņu gribu piespiež uzņemties plašāku atbildību, nekā to paredz likums un nostāda neizdevīgā stāvoklī. Minētais noteikums paredz, ka īpašnieks, kurš ir jau pārdevis dzīvokli, uzņemas ar dzīvokļa jauno ieguvēju solidāru atbildību par uz dzīvokļa īpašuma gulošiem parādiem.

PTAC norāda, ka saskaņā ar *Civillikuma 1669.pantu*, „*Ja saistības tiesībā piedalās no vienas vai otras puses vai no abām pusēm vairākas personas, tad prasījums un tam atbilstošā saistība ir vai nu dalīti, tā ka katrs kreditors var prasīt tikai savu priekšmeta daļu un katram parādniekam jāizpilda tikai sava saistības daļa, vai arī nedalīti*”.

Atbilstoši *Civillikuma 1670.pantam* „*Par nedalītu jeb solidāru prasījums vai saistība atzīstami tad, kad no vairākiem kreditoriem katrs var prasīt visu priekšmetu, vai kad no vairākiem parādniekiem katram ir pienākums visu izpildīt, pie kam tomēr priekšmetu var prasīt un tas jāizpilda tikai vienu reizi. Tādā gadījumā pirmos sauc par kopkreditoriem, bet otros par kopparādniekiem*”.

Nedalīts jeb solidārs prasījums ir tāds prasījums, kura izpildi pilnā apjomā sākotnēji var prasīt ikviens no kopkreditoriem (aktīvā solidaritāte). Taču parādniekam saistība jāizpilda tikai vienu reizi un kopkreditoram, kurš ieguvis visu izpildījumu, *Civillikuma 1678.pantā* paredzētos gadījumos vēlāk jānorēķinās ar citiem kopkreditoriem. Nedalīta jeb solidāra saistība ir tāda saistība, kuru izpildīt pilnā apjomā ir pienākums katram no vairākiem parādniekiem, bet arī tikai vienu reizi (pasīvā solidaritāte) (*skatīt, Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: ceturrtā daļa. Saistību tiesības. Autoru kolektīvs. Prof., K. Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. Rīga: Mans Īpašums, 2000, 164.lpp.*).

No Līguma secināms, ka saistības sakarā ar Sabiedrības sniegto pakalpojumu apmaksu ir dalītas, - katrs dzīvokļa īpašnieks saņem nošķirtu izpildījuma daļu un par to maksā saskaņā ar atsevišķu rēķinu par sniegtajiem pakalpojumiem. Līguma 4.1.4.punktā noteikts, ka (konkrētā) dzīvokļa īpašnieka pienākums ir „*samaksāt pārvaldnieka iesniegtos rēķinus tajos norādītajā termiņā*”. Arī lietas materiālos esošie Sabiedrības izsniegti rēķini apliecina, ka katrs dzīvokļa īpašnieks par saņemtajiem apsaimniekošanas pakalpojumiem maksā savu atsevišķu rēķinu. Tādējādi no Līguma un pēc lietas apstākļiem spriežams, ka saistības sakarā ar noslēgtā Līguma sniegto pakalpojumu apmaksu Patērētājiem ir dalītas, nevis solidāras saistības ar pārējiem dzīvokļu īpašniekiem. *Civillikuma 1669.pants* nosaka, ka, „*Ja saistības tiesībā piedalās no vienas vai otras puses vai no abām pusēm vairākas personas, tad prasījums un tam atbilstošā saistība ir vai nu dalīti, tā ka katrs kreditors var prasīt tikai savu priekšmeta daļu un katram parādniekam jāizpilda tikai sava saistības daļa, (..)*”.

No Līguma 4.1.9.punkta noteikumiem izriet, ka patērētājam automātiski kā atsavinātā dzīvokļa jaunajam īpašniekam ir jāuzņemas atbildība par iepriekšējā dzīvokļa īpašnieka parādiem, tai skaitā, pret pārvaldnieku un citiem īpašniekiem. PTAC norāda, ka šāds Līguma noteikums, kad Līgumā pastāv dzīvokļu īpašnieku dalīta atbildība par Sabiedrības sniegto pakalpojumu apmaksu, nostāda patērētāju kā jauno dzīvokļa īpašnieku būtiski neizdevīgā stāvoklī salīdzinājumā ar Sabiedrību kā

pakalpojumu sniedzēju, jo patērētājam, kaut arī viņš nav uzņēmis solidāras saistības, ir pienākums atbildēt (maksāt) iepriekšējā dzīvokļa īpašnieka parādus, tādējādi liekot atbildēt par citas personas saistību neizpildi, kas nav cēloņsakarībā ar attiecīgā patērētāja rīcību.

Saskaņā ar *Civillikuma* 1673.panta noteikumiem „*Līgums un testaments nodibina solidāru saistību tikai tad, kad līdzēji vai testators to tieši noteikuši*”. Tādējādi līdzējiem ir skaidri un tieši jāizsaka griba nodibināt solidāru saistību. No Līguma 4.1.9.punkta noteikuma izriet, ka tas paredz, ka dzīvokļa īpašuma jaunajam ieguvējam (patērētājam) automātiski apsaimniekošanas līgumā tiek paredzēta solidāra atbildība ar iepriekšējo dzīvokļa īpašnieku par tā parādiem. Turklāt var rasties situācija, ka patērētājam pirms pirkuma līguma noslēgšanas par dzīvokļa iegādi nemaz nav zināms par šādu apsaimniekošanas līguma nosacījuma esamību, līdz ar ko, zinot par to, patērētājs pirkuma līgumu nemaz nebūtu slēdzis.

Papildus PTAC norāda, ka no Līguma 4.1.9.punkta noteikuma formulējuma „*tad par īpašnieka parādiem, tai skaitā pret pārvaldnieku un citiem īpašniekiem*” izriet, ka faktiski patērētājam kā jaunajam dzīvokļa īpašniekam ir jāatbild par jebkuriem iepriekšējā dzīvokļa īpašnieka parādiem. Arī no šāda aspekta atzīstams, ka šajā situācijā patērētājs tiek nostādīts savu interešu aizsardzībai neizdevīgā stāvoklī nekā Sabiedrība, kas tādējādi rada būtisku neatbilstību līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam.

Ievērojot iepriekš minēto, Līguma 4.1.9.punkta noteikums daļā, kas paredz, ka „*ja kāds īpašnieks atsavina dzīvokļa īpašumu, tad par īpašnieka parādiem, tai skaitā pret pārvaldnieku un citiem īpašniekiem solidāri atbildīgi ir gan jaunais ieguvējs*”, ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, jo patērētāju kā jauno ieguvēju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām un līdz ar to tas saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu (kontekstā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu) ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

[8] Iesniegumā Patērētāji izteikuši lūgumu PTAC atzīt Līguma 6.3., 6.4., 6.5. un 6.6.punktus par spēkā neesošiem no Līguma noslēgšanas brīža, kā arī pieprasīt tos Sabiedrībai pārtraukt pildīt.

Kā jau iepriekš tika minēts, tad PTAL 6.panta trešā daļa 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*”. Tādējādi PTAC par netaisnīgu līguma noteikumu var atzīt tikai tādu noteikumu, kas rada būtisku neatbilstību līgumā noteiktajās līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam.

Saskaņā ar PTAL 6.panta ceturto daļu „*Novērtējot 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*”. Izvērtējot Līguma noteikumus, jāņem vērā arī konkrētā pakalpojuma specifika, proti, ka tas ir pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojums.

Līguma 6.3. 6.4., 6.5. un 6.6.punktos ir noteikti pārvaldīšanas un apsaimniekošanas noteikumi īpašnieku dzīvokļu pirmreizējo remontdarbu veikšanas laikā.

Līguma 6.3.punkts nosaka, ka „*Papildus līguma 5.1.noteiktajai pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksai, dzīvokļu remontdarbu laikā, Īpašnieki maksā*

*Pārvaldniekam papildus pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksu 0,15 Ls apmērā par dzīvokļa 1 (vienu) kvadrātmetru, papildus maksājot nodokļus, ja tādi tiek noteikti". Atbilstoši Līguma 6.4.punktam „Līguma 6.2. un 6.3.punktos minētie maksājumi Īpašniekam tiek aprēķināti no tā perioda, kad Īpašnieks, nosūtot rakstveida paziņojumu pārvaldniekam, uzsāk savā atsevišķajā īpašumā remontdarbus un tiek aprēķināti līdz pilnam periodam, kad Īpašnieks ir pabeidzis dzīvokļa remonta un labiekārtošanas darbus un par šo faktu dzīvokļa Īpašnieks ir paziņojis Pārvaldniekam, un Pārvaldnieks kopā ar Īpašnieku dzīvokļa īpašumā ir sastādījis un parakstījis aktu par remonta un labiekārtošanas darbu pabeigšanu”.*

*Saskaņā ar Līguma 6.5.punktu „Šī līguma punktā 6.4.noteiktie periodi, par kuriem tiek aprēķināti līguma punktos 6.2. un 6.3. noteiktie maksājumi ½ (viena puse) no kalendārā mēneša vai pilns kalendārais mēnesis”. Savukārt saskaņā ar Līguma 6.6.punktu „Gadījumā, ja pārvaldnieks konstatē (sastādot par to aktu), ka dzīvokļa īpašumā tiek veikti remontdarbi, taču īpašnieks noteiktajā kārtībā par to nav paziņojis pārvaldniekam, pārvaldnieks aprēķina šī līguma punktos 6.2. un 6.3. noteiktos maksājumus, sākot no dienas, kad īpašnieks ir parakstījis dzīvokļa pieņemšanas – nodošanas aktu”.*

No Sabiedrības sniegtā Paskaidrojuma izriet, ka Sabiedrības apsaimniekošanā atrodas jaunuzceltās daudzdzīvokļu dzīvojamās mājas, kurās īpašnieki paši veic pirmreizējos remontdarbus. Brīdī, kad dzīvokļa īpašnieks uzsāk remontdarbus, piemēram, špaktelēšanu un slīpēšanu, putekļi no dzīvokļiem nokļūst koplietošanas telpās no kā cieš pārējie dzīvokļu īpašnieki, kuri remontdarbus jau ir pabeiguši. Koplietošanas telpas tiek piestaigātas ar baltiem putekļiem un šinī gadījumā grīda koplietošanas telpās tiek mazgāta piecas reizes nevis divas reizes nedēļā, kā tas noteikts Līguma Pielikumā Nr.1. Sabiedrība norādījusi, ka koplietošanas telpu mazgāšana piecas reizes nedēļā ir papildus pakalpojums un to apņēmušies segt dzīvokļu īpašnieki, kuri veic pirmreizējos remontdarbus. Dzīvokļu īpašnieki, kuri neveic vai ir pabeiguši pirmreizējos remontdarbus, par šo papildu pakalpojumu nenorēķinās.

PTAC konstatē, ka Patērētāju un Sabiedrības starpā (..) gada (..) martā ir noslēgta Vienošanās saistībā ar pirmreizējo remontdarbu veikšanu dzīvokļa īpašumā. Vienošanās 3.punktā ir norādīts, ka „Par remontdarbiem, par kuriem Īpašniekam ir jāpaziņo Pārvaldniekam šīs Vienošanās 1.punktā noteiktajā kārtībā un kuru veikšanas laikā attiecībā uz Īpašnieku tiek piemēroti papildu pārvaldīšanas un apsaimniekošanas maksa, saskaņā ar Pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma 6.3.punktu, ir atzīstami tādi remontdarbi, kurus veic Īpašnieka algoti būvstrādnieki un kuri rada koplietošanas telpu papildu piesārņojumu, tajā skaitā, būvgružus. Par visiem pārējiem remontdarbiem, kuri nerada papildus koplietošanas telpu piesārņojumu, netiek piemērota šajā Vienošanās un Pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma 6.nodaļā noteiktā kārtība un tie šīs Vienošanās un Pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma 6.nodaļas izpratnē netiek uzskatīti par remontdarbiem”.

Tādējādi no minētā Vienošanās punkta izriet, ka puses ir vienojušās, ka Līguma 6.3.punktā noteiktā papildu maksa 0,15 LVL apmērā par vienu dzīvokļa kvadrātmetru tiek piemērota par Sabiedrības sniegtajiem papildu pakalpojumiem sakarā ar dzīvokļa īpašnieka veiktajiem remontdarbiem, kuri rada koplietošanas telpu papildu piesārņojumu. Līdz ar to secināms, ka informācija par papildu pakalpojumiem, par kuriem tiek noteikta Līguma 6.3.punktā paredzētā samaksa, ir ietverta noslēgtās Vienošanās 3.punktā. No Sabiedrības Paskaidrojumā sniegtās informācijas izriet, ka

konkrētajā gadījumā papildu pakalpojuma sniegšana Patērētājiem ir izpaudusies kā Sabiedrības veiktā koplietošanas telpu uzkopšana piecas reizes nedēļā, nevis divas reizes nedēļā, kā tas ir noteikts apsaimniekošanas grafikā, kas bija nepieciešams saistībā ar Patērētāju kā dzīvokļu īpašnieku veiktajiem pirmreizējiem remontdarbiem.

Attiecībā uz Līguma 6.3. 6.4., 6.5. un 6.6.punktu noteikumiem PTAC paskaidro, ka apsaimniekošanas līgums ir civiltiesisks līgums un tajā līgumslēdzējpusēm nav aizliegts vienoties par papildu pakalpojumu sniegšanu līdz ar to arī par papildu samaksu un tās aprēķināšanas kārtību. Ievērojot iepriekš minēto, kā arī Vienošanās 3.punktā noteikto, PTAC secina, ka konkrētajā gadījumā Līguma 6.3. 6.4., 6.5. un 6.6.punkti paši par sevi nerada būtisku neatbilstību līgumā noteiktajās līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu Patērētājiem, līdz ar to nav vērtējami kā netaisnīgi un līdz ar to PTAC nav tiesiska pamata pieprasīt Sabiedrībai pārtraukt pildīt ar Patērētājiem minētos Līguma noteikumus.

Nemot vērā to, ka Sabiedrība Paskaidrojumā ir norādījusi, ka saistībā ar Patērētāju pirmreizējiem remontdarbiem ir veikusi koplietošanas telpu papildu uzkopšanu biežāk nekā tas paredzēts apsaimniekošanas grafikā, tad PTAC saistībā ar sniegto papildu pakalpojumu nav arī tiesiska pamata uzlikt Sabiedrībai par pienākumu sniegt Patērētājiem citus pakalpojumus naudas summas LVL 68,91 apmērā.

[9] Patērētāji Iesniegumā izteikuši arī lūgumu PTAC pieprasīt Sabiedrībai grozīt Līguma 4.1.2.punktu, izskatot to Iesniegumā piedāvātajā Patērētāju redakcijā – *„segt visus nepieciešamos izdevumus pilnā apmērā, kas saistīti ar objekta pārvaldīšanu un apsaimniekošana, tai skaitā uzturēšanu un ekspluatāciju, remontu un rekonstrukciju. Šie izdevumi īpašniekam jāsedz pilnā apmērā proporcionāli dzīvokļa īpašuma lielumam. Jāapmaksā komunālie pakalpojumi, kas piegādāti objektam, patērēti objektā un tā vajadzībām pilnā apmērā proporcionāli dzīvokļa īpašuma lielumam”*.

Iesniegumā Patērētāji norāda, ka patlaban spēkā esošā Līguma 4.1.2.punkta redakcija piešķir Sabiedrībai kā pakalpojuma sniedzējam iespēju, nesaskaņojot izdevumus par pakalpojumu ar ēkas īpašniekiem, veikt Patērētāju kopīpašuma rekonstrukcijas un remontdarbus un pieprasīt par to samaksu. PTAC konstatē, ka Līguma 4.1.2.punkts paredz, ka īpašniekam ir pienākums *„segt visus nepieciešamos izdevumus pilnā apmērā, kas saistīti ar objekta pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, tai skaitā, uzturēšanu un ekspluatāciju, remontu un rekonstrukciju. Šie izdevumi īpašniekam jāsedz pilnā apmērā. Šo izdevumu apmērs nav jāaskaņo ar īpašniekiem. Jāapmaksā komunālie pakalpojumi, kas piegādāti objektam, patērēti objektā un tā vajadzībām pilnā apmērā proporcionāli dzīvokļa īpašuma lielumam”*.

PTAC paskaidro, ka Līguma 2.3.11.apakšpunktā puses ir vienojušās, ka Sabiedrība kā pārvaldnieks ir tiesīga lemt par maksājumu un līdzekļu izlietojumu nepieciešamajiem un derīgajiem izdevumiem.

Saskaņā ar *Civillikuma* 865.pantu kādai lietai taisītie nepieciešamie izdevumi ir tādi, ar kuriem pašu tās būtību uztur vai aizsargā no pilnīgas bojāejas. Likuma *„Par dzīvokļa īpašumu”* 12.pantā noteikts, ka *„Dzīvokļa īpašnieks sedz nepieciešamos izdevumus, kas saistīti ar dzīvojamās mājas, tās komunikāciju un iekārtu uzturēšanu, ekspluatāciju un remontu, kā arī ar zemes gabala uzturēšanu, proporcionāli sava dzīvokļa īpašuma lielumam, tāpat arī norēķinās par saņemtajiem komunālajiem pakalpojumiem neatkarīgi no tā, vai dzīvokļa īpašnieks ir mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanai un apsaimniekošanai izveidotās dzīvokļu īpašnieku sabiedrības*

*dalībnieks un vai viņš ir vai nav noslēdzis attiecīgu līgumu*". Arī *Civillikuma* 866.pants paredz, ka „*nepieciešamie izdevumi atlīdzināmi katram, kas tos taisījis, izņemot personu, kas lietu dabūjusi noziedzīgā ceļā*". Tādējādi Līguma 4.1.2.punkta noteikums, kas paredz, ka attiecībā uz nepieciešamajiem izdevumiem Sabiedrība to apmēru nesaskaņo ar īpašniekiem, neierobežo Patērētāju kā dzīvokļa īpašnieku tiesības, jo, pirmkārt, jāņem vērā, ka pienākums dzīvokļa īpašniekam atlīdzināt nepieciešamos izdevumus ir noteikts uz likuma pamata, otrkārt, Sabiedrībai ir jāpierāda nepieciešamo izdevumu apmērs, gadījumā, ja par to starp pusēm pastāv strīds. Tāpat jāņem vērā arī nepieciešamo izdevumu jēga, proti, tie ir izdevumi, kas uztur un aizsargā kopīpašumu no bojāejas. *Civillikuma* 865.pants nenosaka, ka pirms nepieciešamo izdevumu taisīšanas jāsaņem lietas īpašnieka piekrišana. Tas pamatojams ar to, ka nepieciešamo izdevumu atlīdzināšanas noteikuma pamatā ir princips, ka lietas īpašniekam pašam ir pienākums izdarīt šos izdevumus, taču viņš to nav laikus darījis. Atbilstoši tam tiesības prasīt nepieciešamo izdevumu atlīdzību rodas, tiklīdz svešas lietas labā šādi izdevumi ir izdarīti neatkarīgi no tā, vai starp pusēm pastāv līgums vai nē (skatīt, *Višņakova G., Balodis K. Latvijas Republikas Civillikuma komentāri: Lietas; Valdījums; Tiesības uz svešu lietu. Rīga: Mans Īpašums, 1998, 26.lpp.*).

Likuma „*Par dzīvokļa īpašumu*” 3.panta otrā daļa nosaka, ka „*Uz kopīpašumā esošo daudzdzīvokļu mājas daļu attiecināmi Civillikuma 1067.—1072.panta noteikumi*”. *Civillikuma* 1067.-1072.pantos tiek reglamentētas kopīpašnieku savstarpējās tiesiskās attiecības, kas izriet no kopīpašuma.

Vienlaikus PTAC vērs uzmanību, ka saskaņā ar *Civillikuma* 1068.pantu „*Rīkoties ar kopīpašuma priekšmetu, kā visumā, tā arī noteiktās atsevišķās daļās, drīkst tikai ar visu kopīpašnieku piekrišanu; bet ja kāds no viņiem rīkojas atsevišķi, tad šī rīcība ne vien nav spēkā, bet arī uzliek pēdējam pienākumu atlīdzināt pārējiem zaudējumus, kas viņiem ar to nodarīti. Nevien atsevišķs kopīpašnieks nevar bez visu pārējo piekrišanas ne apgrūtināt kopīpašuma priekšmetu ar lietu tiesībām, ne atsavināt to visā tā sastāvā vai pa daļām, ne arī kaut kādi to pārgrozīt. Tādēļ katram kopīpašniekam ir tiesība protestēt pret tādu vienu vai visu pārējo kopīpašnieku rīcību, un šo tiesību viņam nevar atņemt ar balsu vairākumu. Izņēmums no šiem noteikumiem pielaižams tajā gadījumā, kad kāds no kopīpašniekiem izdara kopīpašuma priekšmetā tādas pārgrozības, ko prasījusi nepieciešama vajadzība, piem., nepieciešamu ēkas izlabojumu. Tad viņam ir tiesība prasīt no pārējiem kopīpašniekiem, lai tie samērīgi atlīdzina viņa izdoto summu līdz ar procentiem”.*

Kā redzams, tad minētais *Civillikuma* pants paredz izņēmuma gadījumu, kad saistībā ar nepieciešamo izdevumu taisīšanu – „*kopīpašuma priekšmetā tādas pārgrozības, ko prasījusi nepieciešama vajadzība*” – kopīpašniekam nav nepieciešama pārējo kopīpašnieku piekrišana, vēl jo vairāk secināms, ka apsaimniekotājam nav uzlikts pienākums pirms nepieciešamo izdevumu taisīšanas saņemt dzīvokļu īpašnieku piekrišanu. Tas neizslēdz to, ka strīdus gadījumā Sabiedrībai ir jāpierāda, ka konkrētie izdevumi ir nepieciešami, kā arī jāpierāda šādu izdevumu apmērs.

Pamatojoties uz iepriekš minēto, PTAC secina, ka Līguma 4.1.2.punkta noteikums nav vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums PTAL 6.panta izpratnē. PTAC paskaidro, ka saskaņā ar PTAL 25.panta ceturtās daļas 6.punktu PTAC ir tiesīgs uzdot ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam grozītu līgumu, ja noslēgtajā līgumā konstatēti netaisnīgi noteikumi. Tāpat PTAC vērs uzmanību, ka

PTAC nav tiesīgs uzdot grozīt līguma noteikumu konkrētā redakcijā. PTAC norāda uz juridiskajā literatūrā pausto viedokli, ka „*Privātajās tiesībās pastāv privātautonomijas princips, kura būtība ir tā, ka indivīdiem ir tiesības brīvi noteikt savstarpējās tiesiskās attiecības*” (skatīt, *Levits E. Samērīguma princips publiskajās tiesībās. Likums un Tiesības, 2000, Nr.9, 263.lpp.*). Savukārt iestāde privāttiesiskajās attiecībās ir tiesīga iejaukties tikai tad, ja tas ir noteikts ar normatīvo aktu un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Tādējādi PTAC atbilstoši *Administratīvā procesa likuma* 51.pantā minētajam ir tiesīgs iejaukties Patērētāju un Sabiedrības līgumiskajās attiecībās tikai normatīvajos aktos noteiktajos gadījumos un noteiktajā kārtībā (t.i., konkrētajā gadījumā atzīt par netaisnīgiem tikai tādus noteikumus, kas atbilst PTAL 6.panta trešās daļas nosacījumiem). Līdz ar to PTAC savas kompetences ietvaros nav tiesīgs uzlikt Sabiedrībai par pienākumu noslēgt ar Patērētājiem tādu līgumu ar tādu 4.2.1.punkta redakciju, kādu piedāvā Patērētāji, jo privāttiesiska darījuma noslēgšana ir abu pušu gribas izteikums.

[10] Iesniegumā Patērētāji lūdz PTAC atzīt Līguma 4.1.5.punktu par spēkā neesošu un uzdot to Sabiedrībai pārtraukt pildīt.

Līguma 4.1.5.punkts nosaka, ka, „*ja kāds īpašnieks pieļauj kādu no 4.1.1.-4.1.4.p. minēto saistību izpildes termiņa nokavējumu, īpašnieks maksā pārvaldniekam līgumsodu 0,5% apmērā no nesamaksātās summas par katru nokavējuma dienu. Ja maksājumi tiek kavēti ilgāk par 60 kalendārajām dienām, pārvaldnieks ir tiesīgs nodot parāda piedziņu trešajām personām, līgstot ar piedzinēju arī atlīdzību par piedziņas pakalpojumu sniegšanu*”.

Saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 4.punktu netaisnīgs ir līguma noteikums, kurš „*uzliek patērētājam, kurš neizpilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu*”.

Atbilstoši *Civillikuma* 1716.pantam „*Līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību tajā gadījumā, ja viņa šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi.*” Vērtējot Līguma 4.1.5.punktā ietverto līgumsodu - 0,5% apmērā no nesamaksātās summas par katru nokavējuma dienu - atbilstību, PTAC ir vadījies no samērīguma kritērija, kas izriet no labas ticības un civiltiesībās pastāvošā taisnīguma principa, ievērojot, ka „*pie samērīguma noteikšanas jāņem vērā visas kreditora intereses un parādnieka spējas*” (*Latvijas Republikas Civillikuma komentāri, Saistību tiesības (1401.-2400.p.), otrais izdevums; Autoru kolektīvs prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā, izdevniecība „Mans īpašums”, Rīga, 2000, ISBN 9984-574-12-1; 225.lpp.*). PTAC atzīmē, ka līgumsoda funkcija ir atturēt patērētāju no līgumsaistību nepildīšanas, tomēr PTAL 6.panta trešās daļas 4.punktā minētais princips ir noteikts, lai nepieļautu to, ka patērētājam tiek piemērots nepamatoti liels līgumsods. Papildus PTAC norāda, ka, vērtējot līgumsodu proporcionalitāti, ir ņēmis vērā arī PTAL 5.pantā noteikto līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu. No tā izriet, ka, vērtējot līgumsoda apmēru, jāievēro arī labticīguma prasības, kā arī tas, ka līgumsoda apmērs nedrīkst būt tāds, kas nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī, t.i., līgumsods nedrīkst būt ”paverdzinošs” vai nesamērīgi liels.

Vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, PTAC ņem vērā arī attiecīgā līgumsoda ekonomisko pamatojumu. Proti, saskaņā ar Sabiedrības Paskaidrojuma minēto, ka līgumsods ir paredzēts, jo gandrīz visi Līgumi ar pakalpojumu sniedzējiem nekustamajam īpašumam tiek slēgti ar apsaimniekotāju, kurš rīkojas īpašnieku vārdā un visos līgumos ir paredzētas materiālās sankcijas par maksājumu neveikšanu

termiņos. Tādējādi, ja dzīvokļu īpašnieki savlaicīgi neveic maksājumu apsaimniekotājam, savukārt apsaimniekotājam ir pienākums savlaicīgi norēķināties ar pakalpojumu sniedzēju (tajā skaitā par kavējumu maksāt līgumsodu), bet apsaimniekotājs, veicot maksājumu termiņā, bet nesaņemot līdzekļus no īpašniekiem, faktiski dzīvokļu īpašniekus - nemaksātājus kreditē.

Papildus PTAC vērš uzmanību, ka saskaņā ar *Civillikuma* 1717.pantu „*Līgumsodu var pievienot katram līgumam, un to var noteikt ne vien naudā, bet arī citās vērtībās*”. Tādējādi ar līgumsodu var pastiprināt saistības arī pārvaldīšanas un apsaimniekošanas pakalpojumu līgumā, brīvi vienojoties ne tikai par tā samērīgu apmēru, bet arī par līguma pārkāpuma gadījumiem, kuros līgumsods tiek piemērots.

Izvērtējot Līguma 4.1.5.punkta noteikumu, PTAC paskaidro, ka Līguma 4.1.5.punktā ietvertais līgumsods 0,5% apmērā no nesamaksātās summas par katru nokavējuma dienu nav vērtējams kā neproporcionāli liels, jo nerada būtisku neatbilstību līgumā noteiktajās līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu Jums kā patērētājiem. Līdz ar to Līguma 4.1.5.punktā noteiktais līgumsods nav uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu PTAL 6.panta trešās daļas 4.punkta izpratnē. Balstoties uz iepriekš minēto, norādām, ka PTAC nav tiesiska pamata atzīt Līguma 4.1.5.punktu par netaisnīgu līguma noteikumu un līdz ar to par spēkā neesošu, uzdodot Sabiedrībai to pārtraukt pildīt.

[11] Patērētāji Iesniegumā lūdz PTAC pieprasīt Sabiedrībai grozīt Līguma 5.8.punktu, izsakot to Patērētāju piedāvātajā redakcijā.

Līguma 5.8.punkta spēkā esošā redakcija paredz, ka „*Ja īpašnieks līgumā norādījis savu e-pasta adresi, pārvaldnieks rēķinus nosūta īpašniekiem uz e-pasta adresi līdz katra mēneša 15.datumam. Šādi nosūtīts rēķins ir derīgs un pusēm saistošs. Ja īpašniekam nav iespējams saņemt rēķinus uz e-pasta adresi, tad rēķins tiek piegādāts uz īpašumam piederošo pasta kastīti objektā. Ja rēķins līdz norādītajam datumam nav saņemts vai īpašnieks nepiekrīt tā saturam, īpašnieks par to ziņo pārvaldniekam. Ja 5 (piecu) darba dienu laikā pēc norādītā datuma īpašnieks neceļ nekādus rakstiskus iebildumus vai pretenzijas, uzskatāms, ka rēķinu īpašnieks ir saņēmis un tajā norādītajai summai pilnībā piekrīt, izņemot, ja tiek konstatēta grāmatvedības kļūda*”.

Iesniegumā Patērētāji norādījuši, ka pakalpojumu sniedzējs ir uzņēmies atbildību piegādāt patērētājam rēķinu līdz noteiktam datumam un patērētājam nav jā rūpējas par otras puses pienākuma izpildi. Patērētājs nevar paredzēt, cik un kādus rēķinus pakalpojuma sniedzējs ir izrakstījis kārtējā mēnesī un attiecīgi ziņot par to nesaņemšanu. Savukārt Sabiedrība attiecībā uz Līguma 5.8.punkta noteikumu Paskaidrojumā ir norādījusi, ka savā praksē tā ir saskārusies ar gadījumiem, kad klients apgalvo, ka rēķinus par komunālajiem pakalpojumiem viņš nav saņēmis ne elektroniski, ne pastkastītē, rīkojoties negodprātīgi, nesamaksā rēķinu. Sabiedrība norāda, ka apsaimniekotājs neuzliek iedzīvotājiem papildu pienākumu paziņot par to, ka rēķins ir saņemts, bet gadījumā, ja dzīvokļa īpašnieks rēķinu nav saņēmis, tad viņam būtu jāinformē apsaimniekotājs par radušos situāciju, tādējādi Sabiedrība pasargā godprātīgos rēķinu maksātājus no negodprātīgiem rēķinu nemaksātājiem, kuri izmanto apgalvojumu, ka rēķinu nav saņēmuši un tāpēc pakalpojums nav apmaksāts. Tāpat Sabiedrība norāda, ka Līguma 5.8.punkta noteikums nav pretrunā ar PTAL 27.panta pirmo daļu, jo Līguma 5.8.punkts paredz izņēmumu - „*ja tiek konstatēta*

*grāmatvedības kļūda*” – un ka šajā Līguma punktā nav noteikti ierobežojumi, līdz ar to patērētājs savas pretenzijas par piestādīto rēķinu var pieteikt arī pēc piecām dienām.

Ņemot vērā Sabiedrība sniegto skaidrojumu, PTAC secina, ka neatkarīgi no minētājā punktā noteiktā patērētājam ir tiesības saskaņā ar PTAL 27.panta pirmo daļu pieteikt prasījumu pakalpojuma sniedzējam par pakalpojuma neatbilstību līguma noteikumiem divu gadu laikā no pakalpojuma saņemšanas dienas. PTAC secina, ka Līguma 5.8.punkta noteikums neierobežo minētās patērētāja likumīgās tiesības, uz ko vērsusi uzmanību arī Sabiedrība savā Paskaidrojumā, norādot, ka patērētājs savas pretenzijas par piestādīto rēķinu var pieteikt arī pēc piecām dienām. PTAC secina, ka minētā Līguma noteikuma mērķis varētu būt tas, lai pēc iespējas ātrāk pakalpojuma sniedzējs varētu nokonstatēt, vai patērētāja pretenzijas par rēķinu pareizību ir pamatotas (piemēram, situācijā, kad patērētājs lūdz veikt rēķina pārrēķinu sakarā ar atkritumu neizvešanu). Līdz ar to PTAC secina, ka Līguma 5.8.punkta noteikums nerada būtisku neatbilstību līgumā noteiktajās pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam, tādējādi tas nav vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums. Tā kā PTAC saskaņā ar PTAL 25.panta ceturtās daļas 6.punktu var uzdot grozīt tikai tādus līguma noteikumus, kas ir netaisnīgi, kā arī, ņemot vērā to, ka Līgums ir civiltiesiska vienošanās, kas satur abu pušu gribu, un ievērojot privātautonomijas principu, tad šajā gadījumā PTAC nav tiesiska pamata uzdot Sabiedrībai grozīt Līguma 5.8.punkta noteikumu Patērētāju norādītajā redakcijā.

Balstoties uz iepriekš minēto un pamatojoties uz PTAL 3.panta 2.punktu, 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, 6.panta trešās daļas 1.punktu, 6.panta piekto daļu, 6.panta sesto daļu, 6.panta septīto daļu, 25.panta ceturtās daļas 6.punktu, 25.panta astotās daļas 2.punktu, *Administratīvā procesa likuma* 161.panta pirmo daļu, PTAC **uzdod:**

1. Sabiedrībai pārtraukt pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos šāda satura netaisnīgo līguma noteikumu (kuru līgumslēdzējpusēs nav savstarpēji apspriedušas) kā:
  - **Līguma 4.1.9.punkta noteikums daļā**, kas paredz, ka *„ja kāds īpašnieks atsavina dzīvokļa īpašumu, tad par īpašnieka parādiem, tai skaitā pret pārvaldnieku un citiem īpašniekiem solidāri atbildīgi ir gan jaunais ieguvējs [...]”*
2. Sabiedrībai **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātajos līguma projektos šāda satura līguma noteikumu kā:
  - **Līguma 4.1.9.punkta noteikums daļā**, kas paredz, ka *„ja kāds īpašnieks atsavina dzīvokļa īpašumu, tad par īpašnieka parādiem, tai skaitā pret pārvaldnieku un citiem īpašniekiem solidāri atbildīgi ir gan jaunais ieguvējs [...]”*
3. Sabiedrībai sniegt informāciju PTAC par administratīvā akta izpildi pirms administratīvā akta lemjošās daļas 2.punktā noteiktā izpildes termiņa beigām 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, Kr. Valdemāra ielā 157, LV – 1013.

Direktore (paraksts)

B. Vītoliņa

IZRAKSTS PAREIZS