

**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 „KRBM”
Reģ.Nr.40003796486
Merķeļa ielā 2
Rīgā, LV – 1050**

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

2008.gada 27.martā

Nr.10-lg

[1] Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – PTAC) (..) saņemts (..) (turpmāk – Patērētājs) (..) iesniegums (turpmāk – Iesniegums) saistībā ar SIA „KRBM” (turpmāk – Sabiedrība) (..) noslēgto Īres līgumu (turpmāk – Līgums). Līguma 2.1.punktā noteikts, ka izīrētās telpas ir paredzētas lietot tikai un vienīgi kā dzīvojamās telpas.

Iesniegumā minēts, ka Patērētājs ir dzīvojamās telpas Nr.(..) (..) ielā (..), Rīgā īrnieks. Patērētājs uzskata, ka Līgumā ir ietverti netaisnīgi noteikumi. Tāpat Patērētājs norāda, ka Līguma noteikumi nav savstarpēji apspriesti, Līgums bija tipveida, kur Patērētājam bija jāparakstās.

Patērētājs uzskata, ka Līguma 3.4.punkts ierobežo viņa tiesības un ir pretrunā ar pušu vienlīdzības principu. Līguma 3.4.punkts ir netaisnīgs un līdz ar to tas ir atceļams.

Iesniegumā izteikts lūgums PTAC izvērtēt Līguma noteikumus un atcelt netaisnīgos līguma noteikumus.

[2] Sakarā ar saņemto Iesniegumu PTAC pieprasīja un 2008.gada 22.janvārī saņēma Sabiedrības paskaidrojumu Nr.7-08-1 (turpmāk – Paskaidrojums). Paskaidrojumā minēts sekojošais:

Līguma noteikumi tika apspriesti ar Patērētāju, tika izvērtēti visi aspekti, piemēram, Patērētājs nevarēja norādīt stabilu darba vietu un atalgojumu, kas garantētu savlaicīgu īres maksas un komunālo maksājumu samaksu. Tādējādi Līguma 3.6.punkts, nosakot līgumsodu 5% apmērā, tika ietverts abpusēji vienojoties. Papildus tika Līguma 3.8.4., 5.8.7., 5.11., 6.4., 6.6.punkti tika precizēti un iekļauti Līgumā ar Patērētāja piekrišanu, kā garantija izīrētājam no īrnieka iespējami radīto zaudējumu nodrošināšanas un pilnībā atbilstoši labai komercdarbības praksei. Sabiedrība norāda, ka īrnieki, kuru patstāvīgā dzīvesvieta nav Rīgā (Sabiedrība norāda arī uz Patērētāju), bieži aizmirst nodot telpas izīrētājam noteiktā laikā. Savukārt izīrētājs šādā situācijā pat mēnešiem ilgi bez maksas ir spiests glabāt un apsargāt īrnieku atstātās mantas, tādējādi radot zaudējumus Sabiedrībai. Sabiedrība arī norāda, ka minētie Līguma punkti tika apspriesti ar īrnieku un savstarpēji akceptēti, ko apliecina arī fakts, ka Patērētājs savā Iesniegumā PTAC atsaucas vienīgi uz Līguma 3.4.punkta noteikuma nesamērību.

Attiecībā par Līguma 3.4.punktā noteikto drošības naudas atmaksas kārtību Sabiedrība norāda, ka 2007.gada 25.novembrī tā saņēmusi SIA (..) paziņojumu par īres līguma laušanu pirms termiņa starp Patērētāju un Sabiedrību. Paziņojumā tika izteikts piedāvājums atmaksāt Patērētājam iemaksāto drošības naudu pilnā apmērā. Sabiedrība uz minēto paziņojumu nosūtījusi atbildi, ka Līguma 6.1.punktā ir noteikts, ka īres līgumu var izbeigt pirms termiņa jebkurā laikā pusēm par to vienojoties vai brīdinot otru pusi 1 mēnesi iepriekš. Sabiedrība nav saņēmusi Patērētāja brīdinājumu par īres tiesisko attiecību izbeigšanu. Sabiedrība norāda, ka Patērētājs savā (..) gada (..) vienpusējā paziņojumā par īres līguma laušanu nenorāda Līguma izbeigšanas iemeslu, tāpēc Sabiedrība uzskata, ka nav tiesiska pamata uzskatīt, ka Līgums ir izbeigts ar (..) gada (..). Sabiedrība uzskata, ka Patērētājs ir rīkojies prettiesiski, atstājot īres telpas bez uzraudzības, tās vienpersoniski atbrīvojot. Līdz ar to Patērētājs ir pārkāpis Līguma 5.7.punktu, kas nosaka īrniekam aizliegumu atstāt īrētās telpas bez uzraudzības visā īres līguma darbības laikā.

Sabiedrība norāda, ka Patērētājs līdz pat (..) gada (..) decembrim nebija nodevis īrētās telpas izīrētājam ar pieņemšanas – nodošanas aktu. Sabiedrība saskaņā ar Līguma 6.4.punktu nosūtīja Patērētājam brīdinājumu, ka 2007.gada 10.oktobra Līgums tiek izbeigts vienpusējā kārtībā ar (..) gada (..) decembri. Sabiedrība norāda, ka Patērētājs nebija veicis īres maksas un komunālo maksājumu apmaksu par mēnešiem līdz (..) gada (..) decembrim.

Sabiedrība norāda, ka Patērētāja iemaksātā drošības maksa LVL 218,00 apmērā netiek atmaksāta, jo atbilstoši Līgumam, likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 12.-1 pantam un Civillikuma noteikumiem tiek izmantota divu mēnešu nesamaksātā īres parāda, komunālo pakalpojumu un apsaimniekošanas maksas parāda dzēšanai.

Sabiedrība uzskata, ka Līguma noteikumi ir taisnīgi un tajos ir ievērots pušu vienlīdzības princips.

[3] PTAC lūdza Patērētāju izteikt viedokli par Paskaidrojumā minēto. 2008.gada 15.februārī PTAC saņēma Patērētāja 2008.gada 8.februāra atbildes vēstuli (turpmāk – Vēstule). Vēstulē minēts sekojošais:

Patērētājs norāda, ka Sabiedrības apgalvojums, ka Līguma noteikumi ir tikuši savstarpēji apspriesti, ir nepatiess. Līgums Patērētājam tika piedāvāts kā tipveida līgums. Attiecībā par Līguma 3.6., 6.4., 6.6.punktos norādīto līgumsoda apmēru, Patērētājs lūdz PTAC izvērtēt šajos punktos norādīto līgumsodu apmēra samērīgumu.

Patērētājs norāda, ka Līguma 5.11., 6.4.punktos iekļauto izīrētāja rīcību var uzskatīt par svešas mantas iegūšanu Krimināllikuma izpratnē.

Patērētājs norāda, ka tas, ka Iesniegumā viņš atsaucas tikai uz Līguma 3.4.punkta noteikumu, nenozīmē, ka pārējie Līguma noteikumi ir apspriesti ar viņu. Līdz ar to Patērētājs lūdz PTAC izvērtēt arī pārējos Līguma noteikumus.

Patērētājs norāda, ka iemesls vienpusējai Līguma laušanai bija reāla Līguma priekšmeta neatbilstība apsolītam – dzīvojamās telpas ir daudz sliktākā stāvoklī nekā Patērētājam tika solīts.

Patērētājs norāda, ka viņš atbrīvojis izīrētās telpas no savām mantām un nodevis Sabiedrības pārstāvei atslēgas (..) gada (..) novembrī. Patērētājs uzskata, ka zaudējuma un līgumsoda piedziņa par īrētās telpas nodošanas termiņa nokavējumu ir nepamatota.

Izskatot un izvērtējot lietā esošos materiālus, PTAC secina:

[4] Izskatot lietā esošos materiālus, PTAC secina, ka (..) ir uzskatāms par patērētāju PTAL 1.panta 3.punkta izpratnē.

Saskaņā ar Patērētāju tiesību aizsardzības likuma (turpmāk – PTAL) 25.panta ceturtais 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 izvērtējis Līguma noteikumu atbilstību PTAL prasībām.

[5] Saskaņā ar PTAL 3.panta 2.punkta noteikumiem patērētāju tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi. Savukārt saskaņā ar PTAL 6.panta pirmo daļu ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem. Atbilstoši PTAL 6.panta ceturtais daļas noteikumiem, 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.

[6] 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 (PTAL

6.panta trešā daļa). Saskaņā ar PTAL 6.panta piekto daļu līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriedušu, 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*”. 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.

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). Par pietiekamu pierādījumu Līguma apspriešanas faktam nevar kalpot Patērētāja paraksts uz minētajiem līgumiem.

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” (Skat., Zadraks G. Direktīvas 93/13/EEK par netaisnīgiem noteikumiem patērētāju līgumos nepieciešamā reforma. *Likums un Tiesības*, 2005, Nr.4, 103.lpp.).

Ņemot vērā iepriekšminēto un to, ka Sabiedrība nav iesniegusi pierādījumus, kas pierādītu, ka Līguma noteikumi ar Patērētāju ir savstarpēji apspriesti (izņemot Līguma priekšmetu un būtiskās sastāvdaļas), tad, ņemot vērā *Administratīvā procesa likuma* 161.panta pirmās daļas noteikumus, Līguma noteikumi uzskatāmi par neapspriedušu ar Patērētāju.

Vienlaicīgi PTAC norāda, ka 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. 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*”.

[7] Iesniegumā Patērētājs uzskata, ka Līguma 3.4.punkts, kas paredz, ka, ja Līgums tiek izbeigts īrnieka vainas dēļ vai īrnieks vienpusējā kārtā lauž šo Līgumu, drošības nauda netiek atmaksāta.

PTAC secina, ka **Līguma 3.4.punkts** paredz, ka „*Ja Īrnieks ir godprātīgi pildījis savas saistības līdz Līguma darbības termiņa beigām, Drošības nauda var tikt izmantota pēdējā mēneša Īres maksas segšanai. Savukārt, ja Līgums tiek izbeigts Īrnieka vainas dēļ vai Īrnieks vienpusējā kārtā lauž šo Līgumu, Drošības nauda netiek atmaksāta*”.

Saskaņā ar likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 12.¹pantu „*Dzīvojamās telpas īres līguma saistību izpildes nodrošināšanai izīrētājs, slēdzot dzīvojamās telpas īres līgumu, ir tiesīgs prasīt no īrnieka drošības naudas iemaksu, paredzot līgumā tās apmēru, samaksas, dzēšanas un atmaksāšanas kārtību un termiņus. Ja īrnieks, īres līgumam izbeidzoties, ir parādā izīrētājam īres maksu vai maksu par pakalpojumiem, kā arī par nodarītajiem zaudējumiem, parāds tiek dzēsts un zaudējumi atlīdzināti no drošības naudas. Ja, dzīvojamās telpas īres līgumam izbeidzoties, drošības nauda līguma saistību izpildes nodrošināšanai netiek izmantota vai tiek izmantota daļēji, tā pilnībā vai tās atlikusī daļa atdodama īrniekam ne vēlāk kā tajā pašā dienā, kad dzīvojamā telpa tiek atbrīvota, ja īres līgumā nav noteikts citādi*”. Drošības naudas iemaksas mērķis ir garantēt to, ka īrnieks, dzīvojamās telpas īres līgumam beidzoties, nodod izīrētās telpas lietošanai derīgā stāvoklī, ka īrnieks ir izpildījis savus pienākumus, izpildījis visus īres līgumā paredzētos maksājumus, nodrošinājis telpu uzturēšanu lietošanai derīgā stāvoklī, laikus ir izdarījis kārtējo remontu (Krauze R. Par dzīvojamo telpu īri. Likums komentāri. Tiesu namu aģentūra, 54.lpp.).

Līguma 3.4.apakšpunkta otrajā teikumā izīrētājs paredzējis sev tiesības ieturēt drošības naudu, ja patērētājs (īrnieks) vienpusējā kārtā lauž Līgumu. Tādējādi var secināt, ka šādā gadījumā drošības nauda it kā pilda līgumsoda funkciju. Jāņem vērā likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 27.pantā noteikto, ka „*Dzīvojamās telpas īrniekam ir tiesības, ja līdzēji nav norunājuši citādi un ja tam piekrīt visi īrnieka pilngadīgie ģimenes locekļi, jebkurā laikā izbeigt dzīvojamās telpas īres līgumu, par to mēnesi iepriekš rakstveidā brīdinot izīrētāju*”. Tiesības izbeigt īres līgumu jebkurā laikā ir īrnieka likumīgās tiesības, bez tam jāņem vērā, ka katrai fiziskajai personai ir tiesības izvēlēties savu dzīvesvietu.

Saskaņā ar Civillikuma 2144.pantu „*Ja nomnieks vai īrnieks patvaļīgi atteicas no nomas vai īres pirms līgumā noteiktā laika, tad no viņa var tūlīņ prasīt visas nomas vai īres naudas samaksu. Bet, ja nomas vai īres priekšlaicīgi izbeigšanai bijis likumīgs pamats, tad nomas vai īres maksa kaut gan arī tūlīņ jāsamaksā, bet tikai par patieso nomas vai īres laiku*”. Patvaļīgas atteikšanās gadījumā īrniekam jāmaksā īres maksa par visu līguma laiku, nevis tikai par patieso lietojuma laiku. Ja līguma izbeigšanai ir likumīgs pamats, izīrētājs nevar prasīt īri par priekšā stāvošo laiku, nedz arī zaudējumu atlīdzību atrautās peļņas veidā (skat., Torgāns K.: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.) R.: Mans Īpašums, 2000, 484.lpp.). Tādējādi PTAC secina, ka gadījumā, ja īrnieks (patērētājs) patvaļīgi lauž līgumu pirms līgumā noteiktā termiņa beigām, tad Sabiedrība saskaņā ar Civillikuma

2144.pantu var prasīt no viņa arī visas īres maksas samaksu par visu īres līguma laiku, taču kaut arī īrnieks (patērētājs) šo maksājumu veic un nav parādā Sabiedrībai īres maksu vai maksu par pakalpojumiem, kā arī nav nodarījis zaudējumus (kas būtu jāatlīdzina no drošības naudas), tomēr no Līguma 3.4.punkta noteikuma izriet, ka šādā situācijā Sabiedrība var papildu ieturēt no viņa arī drošības naudu. Tāpat PTAC norāda, ka var būt situācija, kad īrnieks (patērētājs) uz likumīga pamata lauž īres līgumu pirms termiņa beigām un nav parādā izīrētājam ne īres maksu, ne maksu par pakalpojumiem, ne nodarījis zaudējumus, bet arī tad no Līguma 3.4.punkta izriet, ka šādā situācijā izīrētājs var ieturēt īrnieka (patērētāja) samaksāto drošības naudu. Līdz ar to Līguma 3.4.punkta noteikums, kas paredz „*Savukārt, ja Līgums tiek izbeigts Īrnieka vainas dēļ vai Īrnieks vienpusējā kārtā lauž šo Līgumu, Drošības nauda netiek atmaksāta*” nostāda patērētāju neizdevīgākā stāvoklī salīdzinājumā ar Sabiedrību un ir pretrunā ar labticīguma prasībām.

Saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 10.punktu netaisnīgs līguma noteikums ir tāds, kas „*atļauj ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam paturēt patērētāja samaksāto summu, ja patērētājs atkāpjas no līguma, bet neparedz patērētājam tādu pašu iespēju, proti, saņemt ekvivalentu summu, ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs atkāpjas no līguma*”. Jānorāda, ka patērētājam (īrniekam) līgumā nav paredzētas tiesības saņemt ekvivalentu naudas summu, ja Sabiedrība atkāpjas no Līguma. Saskaņā ar PTAL 6.panta pirmo daļu „*Ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem*”. Pamatojoties uz PTAL 6.panta pirmo daļu, 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta trešās daļas 10.punktu, likuma „Par dzīvojamo telpu īri” 12.¹pantu, Līguma 3.4.punkta noteikums daļā, kas paredz, ka „*Savukārt, ja Līgums tiek izbeigts Īrnieka vainas dēļ vai Īrnieks vienpusējā kārtā lauž šo Līgumu, Drošības nauda netiek atmaksāta*”, vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

[8] Līguma 3.6.punkta noteikuma pirmais teikums paredz, ka „*Par īres maksas un citu ar Līguma noteikto maksājumu kavējumu īrniekam jāmaksā līgumsods 5% apmērā no termiņā neapmaksātās summas par katru nokavēto dienu*”.

Saskaņā ar *Civillikuma* 1716.pantu līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību tajā gadījumā, ja viņa šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi, taču līgumsods nav līdzeklis, ar kura palīdzību kreditors ir tiesīgs iedzīvoties uz parādnieka rēķina. PTAC norāda, ka tiesības ieturēt līgumsodu nedrīkst izmantot pretēji labas ticības un civiltiesībās pastāvošajam taisnīguma principam. Šādas darbības *Civillikuma* 2389.panta izpratnē tiek apzīmētas kā netaisnīga iedzīvošanās. Turklāt „*...ja persona kādu tiesisko attiecību ietvaros ir atzīta par patērētāju, tad tai šo attiecību ietvaros ir ar likumu piešķirta **augstāka aizsardzība nekā civiltiesiskos darījumos vispār. Persona jau iepriekš ir atzīta par neaizsargātāku un likumdevējs ir normatīvi stiprinājis tās pozīciju.***” (Administratīvās apgabaltiesas spriedums lietā Nr.C30519003). Tādējādi saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 4.punktu līgumā ar patērētāju noteiktais līgumsods nedrīkst būt neproporcionāli liels.

PTAC secina, ka no Līguma 3.1.punkta izriet, ka īres maksa mēnesī par telpu lietošanu Patērētājam sastāda naudas summu LVL 109,00 apmērā. Ja Patērētājs

nokavē īres maksas savlaicīgas samaksas veikšanu, tad viņam par katru nokavēto dienu būtu jāmaksā līgumsods LVL 5,45 apmērā, kas mēnesī sastādītu naudas summu aptuveni LVL 163,50 apmērā. Tādējādi līgumsoda apmērs var pat pārsniegt ikmēneša maksājumu par telpu lietošanu, pie tam, jāņem vērā, ka patērētājam papildus šādam līgumsodam ir jāveic arī ikmēneša maksājums par telpu lietošanu. Turklāt jāņem vērā, ka līgumsods 5% apmērā no termiņā neapmaksātās summas patērētājam ir jāmaksā par katru nokavēto dienu. Tāpat PTAC norāda, ka šāds līgumsoda apmērs (5% apmērā no termiņā nesamaksātās summas par katru nokavēto dienu) faktiski jau 20 dienās sasniedz pamatparāda apmēru ($5\% \times 20 \text{ dienas} = 100\%$), savukārt vienā mēnesī šāds līgumsods jau pārsniedz pamatparāda apmēru par 50% ($5\% \times 30 \text{ dienas} = 150\%$).

Saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 4.punktu līguma noteikums ir netaisnīgs, ja uzliek patērētājam, kurš neizpilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu. Tiesību zinātnē teikts, ka „nereti līgumsoda apmērs izrādās tāds, kas ekonomiski iznīcina parādnieku. Runa ir par procentos par katru nokavējuma dienu noteiktu līgumsodu.” (Torgāns K. raksts Līgumsoda modernizācijas ceļi. Grām. Saistību izpildes juridiskais nodrošinājums. Latvijas Universitātes Zinātniskie raksti. Rīga, Latvijas Universitāte. 1999.gads, 66.lpp).

PTAC atzīmē, ka saskaņā ar Civillikuma 1716.pantu līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību tajā gadījumā, ja viņa šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi, taču līgumsods nav līdzeklis, ar kura palīdzību kreditors ir tiesīgs iedzīvoties uz parādnieka rēķina. Arī civiltiesību doktrīnā valda viedoklis, ka ”Latvijā, vadoties no labiem tikumiem, pārāk lielu līgumsodu varētu atzīt par netaisnu” (K. Torgāns: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.) R: Mans Īpašums, 2000, 225.lpp.). PTAC, vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, ņem vērā PTAL 5.pantā noteikto līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, no kā 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 nesamērīgi liels. Tāpat, vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, jāvadās no samērīguma kritērija, kas izriet no labas ticības principa, ievērojot, ka ”pie samērīguma noteikšanas jāņem vērā visas kreditora intereses un parādnieka spējas” (K. Torgāns: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.) R.: Mans Īpašums, 2000, 225.lpp.).

Ņemot vērā augstāk minēto, PTAC Līguma 3.6.apakšpunkta noteikuma pirmajā teikumā iekļauto līgumsodu 5% apmērā no termiņā neapmaksātās summas par katru nokavēto dienu vērtē kā neproporcionālu un saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 4.punktu Līguma 3.6.punkta pirmā teikuma noteikumu par netaisnīgu līguma noteikumu.

[9] Līguma 3.8.punkts paredz, ka „*Gadījumā, ja Īrnieks nepilda vai nepienācīgi pilda jebkuru no savām saistībām, un pēc Izīrētāja rakstiska brīdinājuma turpina nepildīt savas Līgumā noteiktās saistības vai nenovērš pārkāpuma sekas termiņā, kas norādīts Izīrētāja brīdinājumā, tad:*

3.8.1. gadījumā, ja Īrnieks izmanto Telpas pretēji Līgumā noteiktajam mērķim, tas maksā Izīrētājam līgumsodu 1 (viena) mēneša Īres maksas apmērā, kā arī atlīdzina visus zaudējumus, kas tādējādi nodarīti Izīrētājam;

3.8.2. gadījumā, ja Īrnieks bez Izīrētāja rakstiskas piekrišanas nodod Telpas vai to daļas apakšīrē vai Telpās iemitina trešās personas, tas maksā Izīrētājam līgumsodu 1 (viena) mēneša Īres maksas apmērā, kā arī atlīdzina visus zaudējumus, kas tādējādi nodarīti Izīrētājam;

3.8.3. gadījumā, ja Īrnieks veic Telpu pārbūvi vai rekonstrukciju bez iepriekšējas saskaņošanas ar Izīrētāju, un/vai pārkāpjot vai neievērojot normas, kas regulē šādu darbu veikšanu, Īrnieks maksā Izīrētājam līgumsodu 1 (viena) mēneša Īres maksas apmērā, kā arī atlīdzina visus Izīrētājam ar to nodarītos zaudējumus;

3.8.4. jebkura cita Līguma noteikuma pārkāpumu gadījumā kā rezultātā Izīrētājam ir nodarīti zaudējumi, Izīrētājam ir tiesības tos segt no Drošības naudas. Ja zaudējumu apmērs ir lielāks kā Drošības nauda, tad Īrniekam ir pienākums tos atlīdzināt papildus;

3.8.5. gadījumā, ja Īrnieks neievēro Iekšējās kārtības noteikumus (Pielikums Nr.4), Īrnieks maksā Izīrētājam līgumsodu LVL 50,- (piecdesmit latu) apmērā par katru gadījumu, kā arī atlīdzina visus Izīrētājam ar to nodarītos zaudējumus”.

PTAC secina, ka no Līguma 9.1.punkta 3.8.1., 3.8.2., 3.8.3.punktu noteikumiem izriet, ka Sabiedrība par atšķirīgiem pārkāpumu gadījumiem no īrnieka (patērētāja) var ieturēt līgumsodu viena mēneša īres maksas apmērā (LVL 109,00 pēc Līguma) un arī prasīt atlīdzināt zaudējumus, kas radušies pieļaujot attiecīgo pārkāpumu. PTAC vērš uzmanību, ka var būt gadījumi, kad Līguma 3.8.1., 3.8.2., 3.8.3.punktā noteiktais līgumsoda apmērs var būt nesamērīgs ar Sabiedrībai faktiski radušajiem zaudējumiem, piemēram, kad radītie zaudējumi ir minimāli, tad neatkarīgi no tā patērētājam ir jāveic maksājums pilnas viena mēneša īres maksas apmērā, turklāt, jāņem vērā, ka saskaņā ar Līguma 3.8.1., 3.8.2., 3.8.3.punktu patērētājam vienlaicīgi ir arī jāatlīdzina zaudējumi un kā izriet no minētajiem Līguma noteikumiem, tad pieprasītais līgumsods nav ieskaitāms zaudējumu atlīdzināšanai.

PTAC norāda, ka saskaņā ar Civillikuma 1716.pantu līgumsods ir pametums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību tajā gadījumā, ja viņa šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi, taču līgumsods nav līdzeklis, ar kura palīdzību kreditors ir tiesīgs iedzīvoties uz parādnieka rēķina. Arī civiltiesību doktrīnā valda viedoklis, ka ”Latvijā, vadoties no labiem tikumiem, pārāk lielu līgumsodu varētu atzīt par netaisnu” (K. Torgāns: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.) R: Mans Īpašums, 2000, 225.lpp.). PTAC, vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, ņem vērā PTAL 5.pantā noteikto līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, no kā 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 nesamērīgi liels. Tāpat, vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, jāvadās no samērīguma kritērija, kas izriet no labas ticības principa, ievērojot, ka ”pie samērīguma noteikšanas jāņem vērā visas

kreditora intereses un parādnieka spējas” (K. Torgāns: Latvijas Republikas Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401.-2400.p.) R.: Mans Īpašums, 2000, 225.lpp.).

Vienlaicīgi PTAC norāda, ka „Līgumsodam ir divējāda daba. No vienas puses, tas ir saistības pastiprinājums un iedarbojas kā nelabvēlīgu seku draudi, kamēr saistība vēl nav pārkāpta. No otras puses, līgumsods kļūst par atbildības izpausmi, neizdevīgām mantiskām sekām tad, ja pastiprinājums izrādījies nepietiekams, lai atturētu parādnieku no saistības pārkāpuma.” (LR Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401. – 2400.p.). Prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. 2000.; 223.lpp.).

PTAC uzskata, ka Līguma 3.8.1., 3.8.2., 3.8.3.punktā paredzētā zaudējumu, kas radušies sakarā ar atšķirīgiem līguma saistību pārkāpumiem, samaksa, kā arī līgumsods viena mēneša īres maksas apmērā (Patērētājam īres maksa mēnesī sastāda LVL 109,00) ir pretrunā līgumsoda samērīguma principam.

Ņemot vērā iepriekš minēto, PTAC norāda uz PTAL 6.panta trešās daļas 4.punktā noteikto, ka par netaisnīgu līguma noteikumu ir uzskatāms līguma noteikums, kas *„uzliek patērētājam, kurš nepilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu”*.

Vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, tiek ņemts vērā PTAL 5.pantā noteiktais līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības princips, no kura 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; kā arī samērīguma kritērijs, ievērojot, ka „pie samērīguma noteikšanas jāņem vērā visas kreditora intereses un parādnieka spējas” (LR Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401. – 2400.p.). Prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. 2000.; 225.lpp.).

PTAC arī secina, ka Līgumā par saistību neizpildi ir paredzēts līgumsods tikai vienai no līgumslēdzējpusēm – īrniekam (patērētājam), savukārt Sabiedrībai par savu saistību neizpildi nav paredzēts nekāds līgumsods, piemēram, par Līguma 4.3.punktā minēto saistību pārkāpšanu (piemēram, izīrētājs saskaņā ar Līguma 4.3.2.punktu nebrīdina īrnieku (patērētāju) saprātīgā termiņā iepriekš par telpu rekonstrukcijas veikšanu). PTAC norāda, ka saskaņā ar PTAL 5.panta pirmās daļas noteikumiem līgumos, ko patērētājs slēdz ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju, līgumslēdzējām pusēm ir vienlīdzīgas tiesības. PTAC secina, ka šādā gadījumā nav ievērots līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības princips.

Pamatojoties uz iepriekš minēto, Līguma 3.8.1., 3.8.2., 3.8.3.punktā noteiktais nostāda Patērētāju neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām un saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu (kontekstā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu) ir netaisnīgs līguma noteikums.

[10] **Līguma 5.8.7.punkts** paredz, ka īrnieka pienākumi ir „Atlīdzināt Izīrētājam pilnā apmērā visus, gan tieši un netieši, gan nejauši nodarītos zaudējumus”.

PTAC norāda, ka saskaņā ar Civillikuma 1774.panta noteikumiem nejaušs zaudējums nevienam nav jāatlīdzina. Nejaušs zaudējums ir tāds, kurā nevienu nevar vainot, tāpēc tā atlīdzināšana Civillikuma 1774.pantā norādītajā gadījumā nav uzskatāma par atbildību. Saskaņā ar Civillikuma 2128.pantu „Abām pusēm jāpiegriež no līguma izrietošajām saistībām visa tā rūpība, kādu pēc taisnības var no viņām prasīt, it sevišķi lietas glabāšanas ziņā. Tādēļ viņa atbild viena otrai par katru zaudējumu, kas noticis viņu ļaunprātības vai neuzmanības dēļ, un tikai nejauši zaudējumi nevienam nav jāatlīdzina”. Ņemot vērā iepriekš minēto saskaņā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, 6.panta trešās daļas 1.punktu Līguma 5.8.7.punkta noteikums daļā „gan nejauši nodarītos zaudējumus” ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

[11] **Līguma 5.11.punktā** ietverts noteikums, ka „Ja Īrnieks neatbrīvo Telpas no savām mantām pēc šī Līguma izbeigšanās 3 (trīs) dienu laikā, Izīrētājam viennozīmīgi tiek dotas tiesības pēc noteiktā termiņa neizdot Īrnieka mantas, uzskatot, ka agrākais īpašnieks no šīm mantām ir atteicies bez attaisnojuma un prasījuma tiesībām pret Izīrētāju un Izīrētājs ir tiesīgs mantas izlietot pēc saviem ieskatiem”.

PTAC secina, ka Sabiedrība nevarētu piemērot pret īrnieku (patērētāju) Līguma 5.11.punktā noteiktās sekas attiecībā uz tiem gadījumiem, kad telpu neatbrīvošana trīs dienu laikā no īrnieka (patērētāja) puses nav saistīta ar viņa ļaunprātīgu rīcību. PTAC norāda, ka var būt situācijas, kad īrnieks (patērētājs) objektīvu iemeslu dēļ (piemēram, sakarā ar slimību, atrašanos ārstniecības iestādē) norādītajā termiņā nevar atbrīvot telpas, tad šādā gadījumā Līguma 5.11.punktā noteiktās sekas viņam nevarētu piemērot, ņemot vērā objektīvos apstākļus puses varētu vienoties par citu saprātīgu termiņu telpu atbrīvošanai. Ņemot vērā iepriekš minēto, PTAC secina, ka pretējā gadījumā šāds Līguma noteikums var nostādīt patērētāju neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām, līdz ar to šāds noteikums būtu jāgroza, paredzot izņēmuma gadījumus. Ņemot vērā iepriekš minēto, PTAC norāda, ka saskaņā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta trešās daļas 1.punktu Līguma 5.11.punkta noteikums ir netaisnīgs līguma noteikums.

[12] **Līguma 6.4.punkts** paredz, ka „Šī līguma 5.3., 5.5., 5.6., 5.7. un 5.8.punkta neievērošanas gadījumā Izīrētājs ir tiesīgs vienpusēji lauzt Līgumu, par to brīdinot Īrnieku rakstveidā 10 (desmit) dienas iepriekš. Īrniekam brīdinājumā minētajā termiņā jāatbrīvo Telpas, pretējā gadījumā pēc noteiktā termiņa notecēšanas, Izīrētājs ir tiesīgs atbrīvot Telpas nenesot nekādu atbildību par Telpās esošo lietu saglabāšanu. Tāpat par minētā termiņa nokavējumu no Īrnieka tiek piedzīti visi zaudējumi, kas tādējādi nodarīti Izīrētājam un līgumsods LVL 50 (piecdesmit lati) apmērā par katru nokavējuma dienu”.

PTAC secina, ka no minētā Līguma noteikuma izriet, ka par Sabiedrības brīdinājumā noteiktā termiņa telpu atbrīvošanai nokavējumu īrniekam (patērētājam) ir jāsedz visi zaudējumi, kā arī jāsamaksā līgumsods LVL 50 apmērā par katru nokavēto

dienu. Tādējādi, ja patērētājs nokavē trīs dienas, tad viņam papildus jau zaudējumu atlīdzībai ir jāsamaksā arī līgumsods LVL 150 apmērā. PTAC norāda, ka nav saprotams ekonomiskais pamatojums līgumsoda apmēram, kas paredzēts LVL 50 apmērā par katru nokavēto dienu, ņemot vērā to, ka papildus īrniekam (patērētājam) ir pienākums atlīdzināt arī radušos zaudējumus sakarā ar termiņa nokavējumu. Turklāt jāņem vērā, ka šāds līgumsods jāmaksā par katru nokavējuma dienu.

PTAC uzskata, ka Līguma 6.4.punktā paredzētā zaudējumu, kas radušies sakarā ar termiņa nokavējumu, samaksa, kā arī līgumsods LVL 50 apmērā par katru nokavējuma dienu ir pretrunā līgumsoda samērīguma principam.

PTAC norāda PTAL 6.panta trešās daļas 4.punktā noteikto, ka par netaisnīgu līguma noteikumu ir uzskatāms līguma noteikums, kas „uzliek patērētājam, kurš nepilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu”. Vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, tiek ņemts vērā PTAL 5.pantā noteiktais līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības princips, no kura 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; kā arī samērīguma kritērijs, ievērojot, ka „pie samērīguma noteikšanas jāņem vērā visas kreditora intereses un parādnieka spējas” (LR Civillikuma komentāri. Saistību tiesības (1401. – 2400.p.). Prof. K.Torgāna vispārīgā zinātniskā redakcijā. 2000.; 225.lpp.). Pamatojoties uz iepriekš minēto, Līguma 6.4.punktā noteiktais nostāda Patērētāju neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām un saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu (kontekstā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu) ir netaisnīgs līguma noteikums.

[13] Līguma 6.6.punkts paredz, ka „*Ja pēc īres attiecību izbeigšanās Telpas Īrnieka vainas dēļ netiek atbrīvotas un nodotas ar aktu Izīrētājam, bijušais Īrnieks par Telpu atbrīvošanas kavējumu Izīrētājam maksā līgumsodu 10% (desmit procentu) apmērā no ikmēneša Īres maksas par katru kavējuma dienu līdz Telpu atbrīvošanai*”.

PTAC secina, ka no Līguma 3.1.punkta izriet, ka īres maksa mēnesī par telpu lietošanu Patērētājam sastāda naudas summu LVL 109,00 apmērā. Ja īrnieks (patērētājs) neatbrīvo telpas un nenodod ar aktu izīrētājam, tad viņam par katru nokavēto dienu līdz telpu atbrīvošanai būtu jāmaksā līgumsods 10% apmērā no ikmēneša Īres maksas, kas sastādītu naudas summu LVL 10,90 apmērā. Atšķirībā no Līguma 6.4.punkta noteikuma Līguma 6.6.punktā nav ietverts noteikums, kas paredz vienlaikus ar līgumsodu atlīdzināt arī zaudējumus. Izvērtējot konkrēto situāciju PTAC uzskata, ka konkrētajā gadījumā līgumsods LVL 10,90 apmērā par katru nokavēto dienu ir samērīgs, ņemot vērā izīrētāja intereses, lai Patērētājs pēc iespējas ātrāk pēc īres attiecību izbeigšanās (termiņa notecēšanas) atbrīvotu izīrētās telpas, turklāt jāņem vērā, ka šādā situācijā Patērētājam ir zināms līguma darbības beigu termiņš un viņam ir pietiekams laiks, lai sagatavotos telpu atbrīvošanai.

Balstoties uz iepriekš minēto un pamatojoties uz PTAL 3.panta 2.punktu, 5.panta pirmo daļu, 5.panta otrās daļas 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, 6.panta otro daļu, 6.panta trešās daļas 1.punktu, 6.panta trešās daļas 4.punktu, 6.panta trešās daļas 10.punktu, 6.panta piekto daļu 6.panta sesto daļu, 6.panta septīto daļu, 25.panta

ceturtās daļas 6.punktu, 25.panta astotās daļas 1.punktu, „Par dzīvojamo telpu īri” 12.¹pantu, Civillikuma 1774., 2128., 2144.pantu, *PTAC* **uzdod:**

- 1) SIA „KRBM” pārtraukt pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos šāda satura līguma noteikumus kā:
 - Līguma **3.4.punkta noteikums daļā**, kas paredz „*Savukārt, ja Līgums tiek izbeigts Īrnieka vainas dēļ vai Īrnieks vienpusējā kārtā lauž šo Līgumu, Drošības nauda netiek atmaksāta*”;
 - Līguma **3.6.punkta noteikums daļā**, kas paredz „*Par īres maksas un citu ar Līguma noteikto maksājumu kavējumu īrniekam jāmaksā līgumsods 5% apmērā no termiņā neapmaksātās summas par katru nokavēto dienu*”;
 - Līguma **3.8.1., 3.8.2., 3.8.3.punktu noteikumi daļā**, kas paredz „*(..) līgumsodu 1 (viena) mēneša Īres maksas apmērā (..)*”;
 - Līguma **5.8.7.punkta noteikums daļā**, kas paredz „*(..) gan nejauši nodarītos zaudējumus*”;
 - Līguma **5.11.punkta noteikums**;
 - Līguma **6.4.punkta noteikums daļā**, kas paredz „*Tāpat par minētā termiņa nokavējumu no Īrnieka tiek piedzīti (..) un līgumsods LVL 50 (piecdesmit lati) apmērā par katru nokavējuma dienu*”.

- 2) mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas SIA „KRBM” grozīt patērētājiem piedāvātajos līguma projektos šāda satura līguma noteikumus kā:
 - Līguma **3.4.punkta noteikums daļā**, kas paredz „*Savukārt, ja Līgums tiek izbeigts Īrnieka vainas dēļ vai Īrnieks vienpusējā kārtā lauž šo Līgumu, Drošības nauda netiek atmaksāta*”;
 - Līguma **3.6.punkta noteikums daļā**, kas paredz „*Par īres maksas un citu ar Līguma noteikto maksājumu kavējumu īrniekam jāmaksā līgumsods 5% apmērā no termiņā neapmaksātās summas par katru nokavēto dienu*”;
 - Līguma **3.8.1., 3.8.2., 3.8.3.punktu noteikumi daļā**, kas paredz „*(..) līgumsodu 1 (viena) mēneša Īres maksas apmērā (..)*”;
 - Līguma **5.8.7.punkta noteikums daļā**, kas paredz „*(..) gan nejauši nodarītos zaudējumus*”;
 - Līguma **5.11.punkta noteikums**;
 - Līguma **6.4.punkta noteikums daļā**, kas paredz „*Tāpat par minētā termiņa nokavējumu no Īrnieka tiek piedzīti (..) un līgumsods LVL 50 (piecdesmit lati) apmērā par katru nokavējuma dienu*”.

- 3) SIA „KRBM” 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

B.Vītoliņa

IZRAKSTS PAREIZS

