NORAKSTS

Lieta Nr.A420563412

A02413-13/27

ADMINISTRATĪVĀ RAJONA TIESA

RĪGAS TIESU NAMS

SPRIEDUMS

LATVIJAS TAUTAS VĀRDĀ

Rīgā 2013.gada 16.oktobrī

Administratīvā rajona tiesa

šādā sastāvā: tiesnese A.Pūcīte,

piedaloties pieteicējas /pers. A/ pilnvarotajam pārstāvim zvērinātam advokātam Andim Auzam, atbildētājas Latvijas Republikas pusē pieaicinātā Patērētāju tiesību aizsardzības centra pilnvarotajām pārstāvēm /pers. B/ un /pers. C/, atbildētājas pusē bez pastāvīgiem prasījumiem pieaicinātās trešās personas SIA /pers. D/ pilnvarotajai pārstāvei zvērinātai advokātei Valsts amatpersona,

atklātā tiesas sēdē izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta pēc /pers. A/ pieteikuma par labvēlīga administratīvā akta izdošanu ? pienākuma uzlikšanu Patērētāju tiesību aizsardzības centram atzīt starp pieteicēju un SIA ?Mājokļu serviss ?Lāču nami?? (vēsturiskais nosaukums ? SIA ?Lāču nami?) noslēgtā Pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma 8.,12.un 13.punktu par neatbilstošu Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 3.panta 2.punktam un 6.panta trešā daļas 4.punktam.

Aprakstošā daļa

[1] 2012.gada 5.jūnijā /pers. A/ (turpmāk ? pieteicēja) vērsās ar iesniegumu Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk ? PTAC) *(lietas 20. ? 26.lapa)* tostarp lūdzot izvērtēt 2007.gada 1.marta daudzdzīvokļu mājas /adrese/ pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma (turpmāk ? Līgums) *(lietas 32. ? 36.lapa)* 8., 12. un 13.punktā ietvertos noteikumus.

2012.gada 25.jūnijā PTAC sniedza pieteicējai atbildi *(lietas 67. ? 71.lapa)* uz viņas iesniegumu, vienlaikus lūdzot iesniegt PTAC dokumentārus pierādījumus, kas apliecina, ka pieteicēja ir vērsusies pie SIA /pers. D/ (turpmāk ? trešā persona) un mēģinājusi atrisināt strīdu izlīguma veidā, piemēram, trešajai personai adresēta iesnieguma vai sūdzības un trešās personas atbildes, ja tāda ir sniegta, kopijas un starp pieteicēju un trešo personu noslēgtā Līguma, par kura noteikumiem starp pusēm pastāv strīds, kopiju.

[2] 2012.gada 24.septembrī PTAC sniedza atbildi uz pieteicējas iesniegumu *(lietas 15. ? 17.lapa)* norādot turpmāko.

[2.1]Ņemot vērā to, ka PTAC no pieteicējas nav saņēmusi iepriekš pieprasīto informāciju un pierādījumus, kas pamato strīda pastāvēšanu starp pieteicēju un trešo

personu par Līguma 8.un 13.punktu, PTAC šajā daļā atstāj pieteicējas iesniegumu bez izskatīšanas

[2.2] No Līguma 4.1.apakšpunkta izriet, ka dzīvokļa īpašnieka pienākums ir maksāt pārvaldniekam atlīdzību par mājas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu, kā arī maksāt par komunālajiem un citiem pakalpojumiem, savukārt Līguma 12.punkts paredz, ka par savlaicīgi neapmaksātu rēķinu dzīvokļa īpašnieks maksā līgumsodu 0,5% apmērā no neapmaksātās summas par katru dienu.

Ievērojot pieteicējas iesniegumā norādīto, PTAC atbildē paskaidro, ka pati par sevi līgumsoda noteikšana ar patērētāju noslēgtā līgumā par tajā noteikto saistību neizpildi nav pretrunā ar patērētāju tiesību aizsardzību regulējošo normatīvo aktu prasībām. Saskaņā ar Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta trešās daļas noteikumiem, lai Līgumā noteikto līgumsodu atzītu par netaisnīgu, tam ir gan jārada būtiska neatbilstība līgumā noteiktajās līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam, gan arī tam ir jābūt pušu neapspriestiem.

PTAC papildus atzīmē, ka līgumsoda funkcija ir atturēt patērētāju no līgumsaistību nepildīšanas, tomēr Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta trešās daļas 4.punktā minētais princips: ?Par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas uzliek patērētājam, kurš neizpilda vai nepienācīgi izpilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu?, ir noteikts, lai nepieļautu to, ka patērētājam tiek piemērots nepamatoti liels līgumsods.

[2.3] PTAC ieskatā Līguma 12.punktā minētais līgumsods konkrētajā gadījumā nav uzskatāms par neproporcionāli lielu līgumsodu un tādu, kas nostādītu pieteicēju kā patērētāju neizdevīgā stāvoklī. Līdz ar to šāds Līguma noteikums neatbilst Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta trešajā daļā noteiktajām netaisnīga līguma noteikumu pazīmēm un tādējādi nav atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

[2.4] No PTAC iesniegtajiem dokumentiem secināms, ka Līgums tika noslēgts starp pieteicēju kā dzīvokļa īpašnieci un trešo personu kā pārvaldnieku, līdz ar to šīs abas līguma puses ir vienojušās par darījuma būtiskajām sastāvdaļām un panākušas saskanīgu gribas izteikumu.

PTAC norāda, ka privātajās tiesībās pastāv privātautonomijas princips, kura būtība ir tā, ka indivīdiem ir tiesības brīvi noteikt savstarpējās tiesiskās attiecības, savukārt iestāde privāttiesiskajās attiecībās ir tiesīga iejaukties tikai tad, ja tas ir noteikts ar normatīvo aktu un normatīvajos aktos noteiktajā kārtībā. Ņemot vērā iepriekš minēto, PTAC nav tiesīgs atzīt par netaisnīgiem un spēkā neesošiem noteikumus, kurus puses ir savstarpēji apspriedušas, t.i., līguma būtiskās sastāvdaļas. Atbilstoši Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 25.panta ceturtās daļas 6.punktā noteiktajai kompetencei PTAC ir tiesīgs izvērtēt noslēgtā līguma noteikumu atbilstību patērētāju tiesību aizsardzību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām un par netaisnīgiem atzīt tikai tādus noteikumus, kas atbilst Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta trešās daļas nosacījumiem. Ja līguma nosacījums nav taisnīgs, PTAC nav tiesīgs trešajai personai uzlikt par pienākumu grozīt līguma nosacījumus, lai tie atbilstu atsevišķa patērētāja vēlmēm.

[3] Nepiekrītot minētajam, pieteicēja vērsās ar pieteikumu Administratīvajā rajona tiesā *(lietas 5. ? 13.lapa)*.

[3.1] Pieteikumā pieteicēja norāda 2012.gada 22.martā trešā persona vērsās ar prasības pieteikumu Rīgas rajona tiesā, lūdzot piedzīt no pieteicējas pamatsummu Ls 1090,55 un līgumsodu Ls 942,21, pamatojoties uz 2007.gada 1.marta Pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumu. 2012.gada 13.aprīlī Rīgas rajona tiesa izdeva izpildu rakstu lietā Nr.C33369612, apķīlājot pieteicējai piederošo kustamo mantu un skaidru naudu, kā arī tos maksājumus, kas pieteicējai pienākas no trešajām personām. Prasības pieteikumā nav norādīts, uz kāda pamata pieteicējai kā patērētājam ir radušās saistības maksāt trešajai personai norādītās pretlikumīgi piemērotās un nesamērīgās naudas summas, tajā skaitā, pārmērīgo līgumsodu 0,5% apmērā dienā, turklāt, nav skaidrs, tieši par ko un kādā apmērā šāds patērētāja tiesībām pilnīgi neatbilstošs līgumsods aprēķināts. Pieteicējas ieskatā šāda trešās personas rīcība aizskar pieteicējas patērētāja tiesības, ir pieteicēju ierobežojošas, kā arī piemērotie pasākumi ir veikti balstoties uz trešās personas sniegto nepatieso informāciju, tādējādi pārkāpjot Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 3.panta 2.punktu, 6.panta trešās daļas 4.punktu un Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 12.panta pirmo daļu.

[3.2] Pieteicēja nekad nav ar trešo personu apspriedusi ne līgumsodu 0,5% apmērā, ne samaksu par komunālajiem pakalpojumiem, ko nekad nav saņēmusi.

Ņemot vērā, ka pieteicēja no trešās personas nesaņem komunālos pakalpojumus, kas likumā noteiktajā kārtībā būtu pieteicējai nodrošināti, pieteicējai nav pienākuma trešajai personai par tiem maksāt, tāpat pieteicējai nav pienākums maksāt nesamērīgo līgumsodu 0,5% apmērā, jo komunālos pakalpojumu izmanto SIA ?/pers. A/ nami?, nevis pieteicēja kā patērētāja.

SIA ?/pers. A/ nami? nomā pieteicējas īpašumu, līdz ar to SIA ?/pers. A/ māja? ir pienākums segt komunālos maksājumus.

[3.3] 2010.gada 15.jūnijā SIA ?/pers. A/ māja? ierakstītā sūtījumā ir nosūtījusi vēstuli, kurā norāda, ka no 2010.gada 1.jūnija minētais dzīvokļa īpašums būs SIA ?/pers. A/ nami? biroja telpas, un lūdz piestādīt maksājumu atšifrējumu un maksājumu pārrēķinu. Tāpat vairākkārt pieteicēja ir tikusies ar pārvaldnieku un izteikusi lūgumu par rēķinu izrakstīšanu SIA ?/pers. A/ māja?, kas varētu rēķinus apmaksāt, tomēr pieteicējas lūgums nav ņemts vērā.

Divu gadu garumā ar trešo personu nav iespējams panākt rēķinu izrakstīšanu SIA ?/pers. A/ māja?. Pieteicēja kā patērētāja nav saņēmusi nekādas rakstiskas atbildes no trešās personas tāpat nav saņēmusi brīdinājuma vēstules par vēršanos tiesā; pieteicējai nav dota iespēja ārpustiesas kārtībā izteikt iebildumus un tik informētai par komunālo maksājumu apmēru.

Pieteicēja ir iznomājusi telpas SIA ?/pers. A/ māja?, līdz ar to, pieteicēja komunālos pakalpojumus no trešās personas nesaņem un viņai nav pienākuma par tiem norēķināties, jo pieteicējas līgums ar SIA ?/pers. A/ māja? paredz SIA ?/pers. A/ māja? pienākumu maksāt trešajai personai par komunālajiem pakalpojumiem.

[3.4] PTAC savā vēstulē nepamatoti norāda, ka līgumsods konkrētajā gadījumā nav uzskatāms par neproporcionāli lielu līgumsodu un tādu, kas nostādītu pieteicēju kā patērētāju neizdevīgā stāvoklī, neskatoties uz to, ka pieteicēja savā sūdzībā ir norādījusi, ka trešās personas aprēķinātais un pieprasītais līgumsods 0,5% apmērā nav samērīgs. Pieteicējas rīcībā nav neviena dokumenta, kas pamatotu aprēķinātā līgumsoda attiecībā pret parāda summu, kā arī līgumsoda aprēķināšanas kārtību.

Vērtējot līgumsoda proporcionalitāti, jāņem vērā arī Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 5.pantā noteikto līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, 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. Līgumsods nav līdzeklis, ar kura palīdzību kreditors ir tiesīgs iedzīvoties uz parādnieka rēķina (peļņas avots), kas ir pretēji tiesību izmantošanas labticīguma principam.

Trešās personas uzspiestajam līgumsodam 0,5% apmērā ir sodošs raksturs, kas nekādā gadījumā nav pieļaujams attiecībās ar patērētāju.

[3.5] Pieteicēja jau iepriekš ir vērsusies pie trešās personas ar pretenzijām gan rakstiski, gan mutiski par nepamatoti izrakstītiem rēķiniem, lūdzot veikt pārrēķinu, izsniegt, pieteicējai Patērētāju tiesību aizsardzības likuma, Eiropas Savienības direktīvām un citiem normatīvajiem aktiem atbilstošu līgumu vai slēgt līgumu ar SIA ?/pers. A/ nami? un piestādīt SIA ?/pers. A/ māja?, kas ir faktiskie komunālo pakalpojumu saņēmēji, bet līdz šim brīdim nav saņēmusi no trešās personas jebkādus piedāvājumus situācijas risināšanai.

Pieteicēja uzskata, ka PTAC viedoklis par to, ka līgums tika noslēgts starp pieteicēju kā dzīvokļa īpašnieci un sabiedrību kā pārvaldnieku, līdz ar to puses ir vienojušās par darījuma būtiskajām sastāvdaļām un panākušas saskanīgu gribas izteikumu, pirmkārt, nav pamatots, otrkārt, neatbilst lietas faktiskajiem apstākļiem, kā arī PTAC nevērtē, ka pieteicēja komunālos pakalpojumus kā fiziska persona nesaņem un nelieto.

[4] 2013.gada 7.decembrī Administratīvajā rajona tiesā saņemts PTAC paskaidrojums *(lietas 48. ? 49.lapa)*, kurā PTAC norāda, ka uzskata pieteicējas pieteikumu par

nepamatotu un lūdz tiesu to noraidīt. PTAC norāda, ka pieteikumā minētie argumenti, lai Līguma 12.punktā noteiktais līgumsods tiktu atzīts par netaisnīgu līguma noteikumu, nav pamatots Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta trešās daļas izpratnē.

PTAC paskaidro, ka atbilstoši Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 25.panta 8.[4] daļai PTAC, saņēmis personas iesniegumu par netaisnīgiem līguma noteikumiem vai citu patērētāju tiesību aizsardzības normatīvo aktu pārkāpumu, izvērtē, vai ir pieļauts patērētāju tiesību pārkāpums, kas radījis vai varētu radīt būtisku kaitējumu patērētāju kolektīvajām interesēm. Ja no iesniegumā sniegtās informācijas un tam pievienotajiem materiāliem neizriet, ka pieļauts patērētāju tiesību pārkāpums, kas radījis vai varētu radīt būtiski kaitējumu patērētāju kolektīvajām interesēm, PTAC ir tiesīgs uzsākt administratīvo lietu. Šādā gadījumā PTAC sagatavo personai atbildi. Arī Latvijas Republikas Tieslietu ministrija savā 2010.gada 15.septembra atzinumā Nr.1-17/4378 ?Par problēmjautājumiem Administratīvā procesa likuma piemērošanā? norāda, ka no minētajām tiesību normām izriet, ka administratīvās lietas uzsākšana ir PTAC tiesības, nevis pienākums un privātpersonai nav tiesību prasīt administratīvās lietas uzsākšanu.

[5] 2012.gada 17.decembrī Administratīvajā rajona tiesā saņemts trešās personas paskaidrojums *(lietas 89. ? 94.lapa)*, kurā trešā persona norāda, ka uzskata pieteicējas pieteikumu par nepamatotu un noraidāmu pilnībā.

[5.1] Paskaidrojumā trešā persona norāda, ka 2007.gada 15.februārī notika dzīvojamās mājas /adrese/dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, kurā cita starpā minētās dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieki lēma jautājumu par jauna dzīvojamās mājas pārvaldnieka apstiprināšanu un dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma projekta apstiprināšanu. Kopsapulcē tika apspriesti visi būtiskākie pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma noteikumi, tajā skaitā, jautājums attiecībā uz piemērojamo līgumsodu par savlaicīgi neveiktiem maksājumiem un tā apmēru. Ar dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašnieku vairākuma balsojumu, dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce vienojās apstiprināt jauno minētās dzīvojamās mājas pārvaldnieku ? trešo personu, bez tam tika nolemts apstiprināt trešās personas dzīvojamās mājas pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma redakciju, turklāt iepriekš apspriestu starp trešo personu kā potenciālo dzīvojamās mājas pārvaldnieku un tiem dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu īpašniekiem, kuri, rūpējoties par savām interesēm un izpildot savu dzīvokļa īpašnieka pienākumu, piedalījās rīkotajā kopīpašnieku kopsapulcē. Apspriestais līguma projekts tika pievienots kopīpašnieku 2007.gada 15.februāra kopsapulces protokolam.

Atbilstoši tobrīd spēkā esošajam likuma ?Par dzīvokļa īpašumu? 27.[1] panta pirmajai daļai par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu lemj tikai daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce, bet minētā panta piektā daļa noteic, ka dzīvokļi īpašnieku kopsapulces lēmums ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem, ja ?par? balsojusi vairāk nekā puse no dzīvokļu īpašnieku skaita. 2007.gada 15.februāra dzīvojamās mājas /adrese/ dzīvokļu kopsapulcē piedalījās vairāk nekā puse no visiem dzīvojamās mājas /adrese/ kopīpašniekiem, tādējādi minētās kopsapulces lēmumi ir saistoši visiem dzīvojamās mājas /adrese/dzīvokļu īpašniekiem. Minētais dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmums nav apstrīdēts un atcelts normatīvajos aktos noteiktajā kartībā.

Pieteicējai tika dota iespēja iepazīties ar līguma noteikumiem un izteikt savu viedokli par katru pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līgumā ietverto nosacījumu, bet tas fakts, ka pieteicēja neieradās un dzīvokļa kopīpašnieku kopsapulci, nerada pieteicējai tiesības celt pretenzijas par to, ka trešā persona it kā nav ievērojusi Patērētāju tiesību aizsardzības likuma prasības, nav ievērojusi vienlīdzības principu, ietvērusi līgumā netaisnīgus nosacījumus attiecībā uz pieteicēju. Trešā persona uzsver, ka saistības, kas rodas dzīvokļa īpašniekam pret pakalpojumu sniedzējiem, tajā skaitā ar dzīvojamās mājas pārvaldnieku, pastāv galvenokārt uz likuma pamata.

[5.2] Pieteicēja personīgi ir noslēgusi līgumu ar trešo personu, neizsakot nekāda veida pretenzijas, un ar savu parakstu uz līguma ir apstiprinājumi, ka piekrīt visiem līguma noteikumiem, tajā skaitā arī līgumsoda apmēram. Ņemot vērā to, ka pieteicēja savus pienākumus nepilda no 2010.gada, tad trešās personas ieskatā par divu gadu samaksas kavējumu aprēķinātais līgumsods ir samērīgs ar parāda pamatsummu un nodarīto kaitējumu gan trešajai personai, gan arī pārējiem dzīvojamās mājas dzīvokļu īpašniekiem. Arī norāde uz nesamērīgi augstu samaksu par komunālajiem pakalpojumiem ir pilnīgi nepamatota, jo trešā persona nenosaka komunālo pakalpojumu izmaksas, konkrētā pakalpojuma tarifus nosaka attiecīgais komunālo pakalpojumu sniedzējs.

Nepamatots ir pieteicējas viedoklis, ka trešā persona attiecībā pret viņu piemēro agresīvu komercpraksi, jo trešā persona nav brīdinājusi pieteicēju par iespējamo vēršanos tiesā. Trešā persona norāda, ka pirms prasības pieteikuma par parāda piedziņu pieteicējai uz viņas deklarēto dzīves vietu tika nosūtīts brīdinājums par trešās personas vēršanos tiesā, gadījumā, ja pieteicēja nesamaksās uzkrāto parādu summu. Trešā persona nav uzspiedusi ar varu savus pakalpojumus, tāpēc agresīvas komercprakses piedēvējums trešajai personai ir vairāk nekā nepamatots.

[5.3] Trešajai personai netika iesniegts nomas vai jebkāds cits dokuments, kas uzliktu par pienākumu tai izrakstīt rēķinus uz citas personas vārda, līdz ar to trešās personas ieskatā nepastāv tiesisks pamats apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu rēķinus izrakstīt uz SIA ?/pers. A/ nami? vārda. Pēc tam, kad pieteicēja bija vērsusies pie trešās personas ar šāda veida lūgumu, pieteicējai tika izskaidrots, ka trešajai personai ir svarīgi saņemt samaksu par sniegtajiem pakalpojumiem, tāpēc pēc būtības nav svarīgi, kurš dzīvokļa īpašnieka vārdā veic rēķinu apmaksu. Savukārt, lai varētu nomainīt apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu rēķinu adresātu ir jāpastāv tiesiskam pamatam, bet kā jaut tas tika minēts, tad trešās personas rīcībā attiecīgie dokumenti netika iesniegti. Pie šādiem apstākļiem trešā persona nesaskata šķēršļus, kuru dēļ SIA ?/pers. A/ māja? nav varējusi apmaksāt apsaimniekošanas un komunālo pakalpojumu rēķinus pieteicējas vārdā. Trešās personas ieskatā pieteicēja drīzāk meklē attaisnojumu savai negodprātīgajai rīcībai saistību nepildīšanā.

[6] Tiesas sēdē pieteicējas pilnvarotais pārstāvis pieteikumu uzturēja, pamatojoties uz pieteikumā minētajiem argumentiem.

[7] Tiesas sēdē PTAC pilnvarotās pārstāves pieteikumu neatzina, pamatojoties uz paskaidrojumā minēto.

[8] Trešās persona pinvarotā pārstāve tiesas sēdē pieteikumu neatzina, pamatojoties uz paskaidrojumā minētajiem argumentiem.

Motīvu daļa

[9] Tiesa, noklausoties lietas dalībnieku paskaidrojumus un izvērtējot lietas materiālus kopsakarā ar tiesību normām, secina, ka pieteikums ir daļēji pamatots.

[10] Tiesa konstatē, ka lieta ir ierosināta par labvēlīga administratīvā akta izdošanu, ar kuru PTAC atzītu starp pieteicēju un trešo personu noslēgtā Līguma 8.,12.un 13.punktu par neatbilstošu Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 3.panta 2.punktam un 6.panta trešā daļas 4.punktam.

Līdz ar to, lai uzdotu iestādei izdot labvēlīgu administratīvo aktu, tiesai ir jāpārbauda, vai tiesību normas piešķir personai tiesības no attiecīgā publisko tiesību subjekta prasīt to labumu, kuru persona ietvērusi savā prasījumā par labvēlīga administratīvā akta izdošanu. Ja piemērojamā tiesību norma nosaka noteiktus tiesiskus un faktiskus apstākļus attiecīgā labuma saņemšanai, tiesai jāpārbauda, vai konkrētajā gadījumā attiecīgie apstākļi ir iestājušies (*sk. Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta (turpmāk ? Senāts) 2007.gada 12.aprīļa sprieduma lietā SKA-118/2007 10.punktu*).

Tādējādi tiesai jāpārbauda, vai konkrētajā gadījumā pastāv tiesību normā paredzētie priekšnoteikumi administratīvā akta izdošanai, proti, Līguma 8.,12.un 13.punkta atzīšanai par neatbilstošiem Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 3.panta 2.punktam un 6.panta trešā daļas 4.punktam.

[11] Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta pirmā daļa noteic, ka ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem.

Saskaņā ar Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta trešās daļas 4.punktu 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. Par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas uzliek patērētājam, kurš neizpilda vai nepienācīgi izpilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu vai citu kompensāciju par līgumsaistību neizpildi vai nepienācīgu izpildi salīdzinājumā ar līgumsaistību neizpildīšanas vai nepienācīgas izpildīšanas radīto zaudējumu vai ņemot vērā citus apstākļus.

Tātad, lai līguma noteikumu atzītu par netaisnīgu, ir jākonstatē: 1) līgumslēdzējpuses līgumu savstarpēji nav apspriedušas; 2) līguma noteikums, kas uzliek patērētājam, kurš neizpilda līgumsaistības, neproporcionāli lielu līgumsodu vai citu kompensāciju.

Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta piektā daļa paredz, ka līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam līdz ar to nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus.

[12] Tiesa konstatē, ka no lietas materiāliem *(lietas 105.lapa)* un trešās personas paskaidrojumiem izriet, ka 2007.gada 15.februārī notika dzīvojamās mājas /adrese/dzīvokļu īpašnieku kopsapulce. Pieteicēja ir konkrētajā mājā esošā dzīvokļa īpašuma Nr.46 īpašniece un par minēto lietā strīda nav. Kā izriet no lietas materiālos esošā dzīvokļu īpašnieku 2007.gada 15.februāra kopsapulces protokola, tad kopsapulcē kā pirmais sapulcē izskatāmais jautājums ir apspriests jautājums par apsaimniekošanas uzņēmuma maiņu un piedāvāto apsaimniekošanas līguma variantu. Kā izriet no protokola, tad kopsapulcē esošie dzīvokļu īpašnieki ir izteikušies par Līguma saturu. Turklāt no kopsapulcē 33 esošajiem dzīvokļu īpašniekiem par konkrētā līguma redakciju ir nobalsojuši visi 33 kopsapulces dalībnieki.

Kā izriet no Kopsapulces protokola, pieteicēja kopsapulcē nav piedalījusies, tādējādi līguma apspriešanā arī nav piedalījusies.

Tomēr, kā izriet no likuma ?Par dzīvokļu īpašumu? *(likums, kas bija spēkā 2007.gada 15.februārī, kad dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē tika apspriests Līguma saturs)* 27.[1]panta pirmās daļas par daudzdzīvokļu mājas kopīpašumā esošās daļas pārvaldīšanu un apsaimniekošanu lemj tikai daudzdzīvokļu mājas dzīvokļu īpašnieku kopsapulce. Bet saskaņā ar minētā panta piekto daļu dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lēmums ir saistošs visiem dzīvokļu īpašniekiem, ja ?par? balsojusi vairāk nekā puse no dzīvokļu īpašnieku skaita.

Līdz ar to, tā kā 2007.gada 15.februārī notikušās dzīvokļu īpašnieku kopsapulces lemtspēja nav apstrīdēta un par Līgumu ir nobalsojuši visi kopsapulces dalībnieki, tad neskatoties uz to, ka pieteicēja nav piedalījusies dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, bet kopsapulcē ir apspriests Līguma saturs (Līguma projekts ir pat grozīts pēc sapulces dalībnieku iniciatīvas), ir atzīstams, ka arī ar pieteicēju ir apspriesti Līguma nosacījumi (kopsapulcē dalībnieku lemtais pieteicējai ir saistošs).

Vienlaicīgi tiesa norāda, ka pieteicējai būtu iespēja tieši ietekmēt Līguma saturu, ja viņa būtu izmantojusi savas kā dzīvokļa īpašnieces tiesības un pienākumu piedalīties dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē.

[13] Tālāk tiesa pārbaudīs vai Līguma 12.punktā ietvertais noteikums uzliek pieteicējai neproporcionāli lielu līgumsodu.

Līgumsoda definīcija sniegta Civillikuma 1716.pantā, kas noteic, ka līgumsods ir pamețums, ko kāda persona uzņemas ciest sakarā ar savu saistību tajā gadījumā, ja viņa šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi.

Kā atzīts tiesību doktrīnā, līgumsods ir civiltiesību institūts ar divējādu dabu. 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 tad, ja pastiprinājums izrādījies nepietiekams, lai atturētu parādnieku no saistības pārkāpuma. Līgumsoda kā saistības pastiprinājuma uzdevums ir ietekmēt parādnieka gribu, iedarbojoties uz viņa mantiskajām interesēm (*sk. Torgāns K. Saistību tiesības. I daļa. Mācību grāmata. Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2006, 115.lpp.*).

Augstākās tiesas Senāts 2008.gada 14.maija spriedumā lietā Nr.SKC-212-08, analizējot līgumsoda jēgu un mērķi civiltiesību aspektā, norādījis, ka līgumsodam ir sodīšanas un zaudējumu atlīdzināšanas funkcija. Tiesiskajās attiecībās, sakarā ar sodoša rakstura tiesisko līdzekļu piemērošanu, par vispārēju principu tiesībās ir atzīstams soda samērīguma princips. [..] Jautājums par līgumsoda samērīgumu un taisnīgumu konkrētos apstākļos ir tāds jautājums, kas sakarā ar likuma tieša norādījuma trūkumu ir izlemjams pēc tiesas ieskata saskaņā ar Civilprocesa likuma 5.panta norādīto taisnības apziņu un vispārīgiem tiesību principiem.

Tātad līgumsods iedarbojas uz parādnieka mantiskajām interesēm, tomēr sodošajam raksturam jābūt samērīgam un taisnīgam.

Tiesa samērīguma principu skata publisko tiesību kontekstā. Publiskajās tiesībās patērētāja kā civiltiesisku darījumu dalībnieka tiesību aizsardzība ir vērsta uz izpratni, ka patērētājs ir vājāka līgumslēdzēja puse nekā ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs. Patērētāja interešu aizsardzību valsts ir nostiprinājusi normatīvajos aktos. Pretējā gadījumā ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam būtu neierobežotas iespējas diktēt līguma noteikumus, ja nebūtu spēkā patērētāju aizsardzības tiesību normās noteiktie ierobežojumi (*sal. sk. Satversmes tiesas sprieduma lietā Nr.2010-49-03 19.punktu*).

Samērīguma principa mērķis publiskajās tiesībās ir taisnīgi līdzsvarot privātpersonas (šajā gadījumā ? ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja) un valsts intereses (aizsargāt patērētāju) vispārējā labuma vārdā (*sal. sk. Levits E. Samērīguma princips publiskajās tiesībās ? jus commune europaeum un Satversmē ietvertais konstitucionālā ranga princips. Likums un tiesības , 2000, 2.sējums, Nr.13, 262.-270.lpp.*).

No minētā izriet, ka tiesa, izlemjot, vai līgumsods ir samērīgs un taisnīgs, ņem vērā, ka patērētājs ir vājākā līgumslēdzējas puse un valsts tam ir paredzējusi īpašu aizsardzību.

Tiesa norāda, ka līgumsoda samērīgums un taisnīgums var tikt attaisnots tikai ar pieteicējai radītajām neērtībām, kādas rada Līguma nepildīšana. Pretējā gadījumā par līguma nepildīšanu paredzētais līgumsods iegūst nesamērīgi lielu sodīšanas raksturu, kas ir pretēji vājākās līgumslēdzējas puses ? patērētāja interesēm. Šāda likumdevēja griba ietverta arī Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta trešās daļas 4.punkta redakcijā.

Kā izriet no Līguma 12.punkta *(lietas 77. ? 78.lapa)*, tad par savlaicīgi neapmaksātu rēķinu (par komunālajiem maksājumiem un apsaimniekošanas maksu) dzīvokļa īpašnieks maksā līgumsodu 0,5 % apmērā no neapmaksātās summas par katru dienu.

Kā jau iepriekš tika norādīts, tad, līgumsods saskaņā ar Civillikuma 1716.pantu ir pamețums, ko kāds uzņēmies ciest sakarā ar savu saistību, ja viņš šo saistību neizpildītu vai neizpildītu pienācīgi. Piemērojot šo pantu burtiski un formāli Līgumā noteiktajam līgumsoda apmēram 0,5 % no neapmaksātās summas, jānonāk pie secinājuma, ka parādnieks labprātīgi uzņēmies ciest sekas, kas, ja nokavējums būtu viens gads, matemātiskā izteiksmē pārsniedz 180 % no līguma summas, ja nokavējums turpinātos piecus gadus, tad jau 900 %, un neierobežotā apjomā līdz pilnīgai maksātnespējai, ja nokavējums vēl turpinātos. Vērtējot to pēc ekonomiskās būtības, jākonstatē, ka parādnieks uzņēmies nevis konkrēti izmērāmu ?pamețumu?, bet maksājumu, kas var augt līdz bezgalībai. Kļūst skaidrs, ka likumā nevar būt ietverta šāda līgumsoda būtība. Kaut arī Latvijas Civillikums

neaizliedz līgumsoda noteikšanu procentuālā izteiksmē, ir jābūt saprātīgām robežām, kuru noteikšana attiecīgos ekstremālos gadījumos kļūst par tiesas kompetenci, lietojot par mērauklu taisnīguma un samērīguma principus *(sk. Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2008.gada 14.maija spriedumu lietā Nr.SKC-212-08)*.

Kā izriet no Tiesu informācijas sistēmā esošā Rīgas rajona tiesas 2013.gada 13.marta sprieduma lietā Nr.C33369612, kur cita starpā starp pieteicēju un trešo personu tiek risināts strīds par parādsaistībām, kas izriet no Līguma, tad uz 2012.gada 5.aprīli parāda summa bija sasniegusi Ls 1 900,55, bet līgumsods Ls 942,21, savukārt jau uz 2012.gada 28.novembri, kad trešā persona iesniedza tiesā pieteikumu par pamatparāda un līgumsoda pieaugumu, parāda summa bija sasniegusi Ls 1 411,8, bet līgumsods Ls 1 411,80, tādējādi nepilnu astoņu mēnešu laikā parāda summa bija augusi par Ls 321,25, bet līgumsoda summa par Ls 469,59. Tādējādi aprēķinot vidējo mēneša parādsummas un procentu pieaugumu ir secināms, ka procentu mēneša maksājums ir lielāks, nekā pati parādsumma, proti, Ls 58,70 = (Ls 469,59 : 8 mēneši) un Ls 40,16 = (Ls 321,25 : 8 mēneši).

Vispārīgi līgumsods 0,5% apmērā no parāda summas par katru nokavēto dienu apmērā nav uzskatāms par nesamērīgu, tomēr attiecībā uz patērētāju, turklāt, attiecībā uz komunālo maksājumu un apsaimniekošanas maksas maksājumiem līgumsods Ls 0,5% apmērā, ir pārmērīgs un nesamērīgi apgrūtina parādnieku. Tik liels līgumsods liek domāt, ka maksājumu veikšana vispār nav lietderīga, jo visi maksājumi tiek ieskaitīti līgumsodā un par nesamaksāto pamatparādu atkal tiek rēķināts jauns līgumsods.

Turklāt saskaņā ar Civillikuma 1765.panta otro daļu likumisko procentu apmērs par tāda naudas parāda samaksas nokavējumu, kas kā atlīdzība nolīgta līguma attiecībās, kurās piedalās patērētājs ir seši procenti no simta gadā.

Līdz ar to, tiesa atzīst, ka Līgumā noteiktais līgumsods 0,5 % apmērā ir nesamērīgs un rada personai būtisku tiesību aizskārumu.

[14] Ņemot vērā šā sprieduma [12] un [13] punktā secināto tiesa konstatē, ka attiecībā uz Līguma 12.punktu ir izpildījies viens no diviem Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta trešās daļas 4.punktā noteiktajiem kumulatīvajiem nosacījumiem, proti, lai gan Līguma nosacījumi ir apspriesti, tomēr Līguma 12.punkts uzliek pieteicējai neproporcionāli lielu līgumsodu.

Tādējādi Līguma 12.punkts ir atzīstams par netaisnīgu.

[15] Pieteicējas ieskatā Līguma 8.punkts ir netaisnīgs.

Tiesa konstatē, ka Līguma 8.punkts noteic, ka trešā persona ik gadu sagatavo apsaimniekošanas izdevumu aprēķinu nākamajam kalendārajam gadam un atbilstoši aprēķina apsaimniekošanas maksu nākamajam kalendārajam gadam. Reizi gadā trešā persona ir tiesīga apsaimniekošanas maksu pārskatīt, ņemot vērā apsaimniekošanas maksas izlietojuma aprēķinus par iepriekšējo gadu.

No pieteicējas sniegtajiem paskaidrojumiem ir saprotams, ka viņas ieskatā minētais Līguma punkts ir netaisnīgs, jo trešā persona vienpusēji drīkst pārskatīt apsaimniekošanas maksu.

Tiesa, izvērtējot Līgumu, nepiekrīt pieteicējas viedoklim, jo kā izriet no Līguma 6.punkta, tad apsaimniekošanas maksa (Ls 0,40 par m^2) ir noteikta pašā Līgumā.

Tādējādi grozot Līgumā noteikto apsaimniekošanas maksu, ir nepieciešama pušu savstarpējā vienošanās. Turklāt Līguma 8.punktā nav noteikts, ka trešajai personai ir tiesības vienpusēji noteikt apsaimniekošanas maksu, bet gan ir nolīgta tiesība, reizi gadā pārskatīt apsaimniekošanas maksu, proti, vērtēt, vai nolīgtā apsaimniekošanas maksa atbilst patiesajām apsaimniekošanas izmaksām.

Tādējādi tiesa nesaskata, ka pieteicējas kā patērētājas tiesības ir pārkāptas, proti, ka nebūtu ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un Līguma 8.punkts būtu netaisnīgs.

[16] Pieteicējas ieskatā Līguma 13.punkts ir netaisnīgs.

Tiesa konstatē, ka Līguma 13.punkts noteic, ka pretenzijas par trešās personas sagatavoto rēķinu jāiesniedz rakstiski viena mēneša laikā no noteiktā rēķina apmaksas datuma. Ja pretenzija iesniegta, pārkāpjot šo termiņu pretenzija pārvaldniekam nav saistoša.

Tiesas ieskatā no vienas puses ir būtiska tiesiskā stabilitāte, proti, ka nepastāv iespēja līdzējām pusēm bezgalīgi ilgi saglabāt tiesības celt pretenzijas. Tomēr no otras puses ir vērtējama arī pušu interešu samērojamība.

Ir saprotams, ka Līguma 13.punktā trešā persona ir centusies pasargāt sevi no situācijas, ka nepārredzamā laika periodā pieteicēja varētu celt pretenzijas pret izrakstītajiem rēķiniem. Tomēr, Līguma 13.punktā noteiktais viena mēneša termiņš ar vienlaicīgi noteikto nosacījumu, ka pēc minētā termiņa iztecēšanas jebkādas pieteicējas pretenzijas nav trešajai personai saistošas, ir nesamērīgs. Proti, parastā gadījumā personas tiesība celt pretenziju viena mēneša laikā kopš rēķina izrakstīšanas vispārīgi būtu atzīstams kā samērīgas nosacījums, tomēr tai pat laikā var rasties tādas situācijas, kad personai objektīvu apstākļu dēļ nav bijis iespējams iesniegt trešajai personai pretenziju. Tādā situācijā Līguma 13.punkts būtiski ierobežotu pieteicējas tiesības un būtu atzīstams par netaisnīgu.

Turklāt tiesa nesaskata objektīvu pamatojumu tam, kādēļ cita pretenzijas iesniegšanas termiņa noteikšana būtu nesamērīga trešajai personai.

Līdz ar to, kaut arī Līguma nosacījumi ir starp pusēm apspriesti, tomēr Līguma 13.punkts, pastāvot objektīviem apstākļiem, kuru dēļ persona nevar iesniegt mēneša laikā pretenziju, rada līgumslēdzēju pušu vienlīdzības principa pārkāpumu, ir atzīstams par netaisnīgu. Secīgi saskaņā ar Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 3.panta 2.punktu ar Līguma 13.punktu tiek pārkāptas patērētāja tiesības.

Tiesas ieskatā samērīgi būtu noteikt 6 ? 12 mēnešu termiņu pretenzijas iesniegšanai.

[17] Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 25.panta astotās prim četri daļas pirmais teikums noteic, ka PTAC, saņēmis personas iesniegumu par netaisnīgiem līguma noteikumiem vai citu patērētāju tiesību aizsardzības normatīvo aktu pārkāpumu, izvērtē, vai ir pieļauts patērētāju tiesību pārkāpums, kas radījis vai varētu radīt būtisku kaitējumu patērētāju kolektīvajām interesēm.

Tā kā Līgums pirms tā parakstīšanas tika apspriests dzīvokļu īpašnieku kopsapulcē, ir secināms, ka tāda paša satura līgumi ir noslēgti arī ar dzīvojamās mājas /adrese/ citiem dzīvokļu īpašniekiem, tādējādi atzīstams, ka arī citu dzīvokļu īpašnieku līgumos ir ietverti netaisnīgi līguma nosacījumi (sk. Līguma 12.un 13.punktu). Proti, kaut arī līgums ir apspriests dzīvokļu kopsapulcē, tas pēc būtības ir radījis (pieteicējai) un varētu radīt (citiem dzīvojamās mājas īpašniekiem) būtisku kaitējumu patērētāju kolektīvajām interesēm.

Tādējādi secināms, ka konkrētajā gadījumā pastāv tiesību normā paredzētie priekšnoteikumi administratīvā akta izdošanai, proti, Līguma 12.un 13.punkta atzīšanai par neatbilstošiem Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 3.panta 2.punktam un 6.panta trešā daļas 4.punktam.

[18] Administratīvā procesa likuma 126.panta pirmā daļa noteic, ja pieteikums pilnībā vai daļēji apmierināts vai tiesvedība lietā izbeigta, pamatojoties uz šā likuma 282.panta 7.punktu, tiesa piespriež no atbildētāja par labu pieteicējam viņa samaksāto valsts nodevu (tostarp arī par pagaidu aizsardzības lūgumu samaksāto valsts nodevu).

Tā kā pieteicējas pieteikums ir daļēji apmierināms un pieteicēja ir samaksājusi valsts nodevu Ls 20 apmērā *(lietas 14.lapa)*, pieteicējai par labu no atbildētāja ir piespriežama viņas samaksātā valsts nodeva.

Rezolutīvā daļa

Ņemot vērā iepriekš konstatēto un pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 126.panta pirmo daļu, 246. ? 251.pantu, 254.panta pirmo, otro daļu, 289. ? 291.pantu, Administratīvā rajona tiesa

nosprieda

daļēji apmierināt /pers. A/ (personas kods /personas kods/) pieteikumu par labvēlīga administratīvā akta izdošanu ? pienākuma uzlikšanu Patērētāju tiesību aizsardzības centram atzīt starp pieteicēju un SIA /pers. D/ noslēgtā Pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma 8., 12.un 13.punktu par neatbilstošu Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 3.panta 2.punktam un 6.panta trešā daļas 4.punktam.

Uzlikt pienākumu Patērētāju tiesību aizsardzības centram mēneša laikā no šā sprieduma spēkā stāšanās dienas izdot labvēlīgu administratīvo aktu, ar kuru atzītu starp/pers. A/un SIA /pers. D/ noslēgtā Pārvaldīšanas un apsaimniekošanas līguma 12.un 13.punktu par neatbilstošu Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 3.panta 2.punktam un 6.panta trešā daļas 4.punktam.

Pieteikumupārējā daļā **noraidīt.**

Piespriest no Latvijas Republikas par labu /pers. A/i viņas samaksāto valsts nodevu 20 (divdesmit) latu apmērā.

Spriedumu var pārsūdzēt Administratīvajā apgabaltiesā mēneša laikā no tā sastādīšanas dienas, iesniedzot apelācijas sūdzību Administratīvās rajona tiesas Rīgas tiesu namā.

Tiesnese *(paraksts)* A.Pūcīte

NORAKSTS PAREIZS

Administratīvās rajona tiesas tiesnese A.Pūcīte

Rīgā 2013.gada 16.oktobrī