



KONKURENCES PADOME

Blaumaņa ielā 5a, Rīgā, LV-1011 ♦ tālr. 67282865 ♦ fakss 67242141 ♦ e-pasts: council@kp.gov.lv

L Ē M U M S

Rīgā

Nr. 73

2008. gada 27.jūnijā

(Prot. Nr.32, 3.§.)

Par lietas neierosināšanu

Par A/S „Juridiskais birojs „SPECIALIS”” 02.06.2008. iesniegumu Nr.08/SP/766

2008.gada 5.jūnijā Konkurences padome saņēma A/S „Juridiskais birojs „SPECIALIS”” 2008.gada 2.jūnija iesniegumu „Par tirgus dalībnieku vienošanos un launprātīga stāvokļa izmantošanu” (turpmāk tekstā – Iesniegums).

2008.gada 12.jūnijā vēstule Nr.1589 Konkurences padome informēja A/S „Juridiskais birojs „SPECIALIS”” (turpmāk arī - Iesniedzējs), ka 2008.gada 2.jūnija Iesniegums nav noformēts atbilstoši Konkurences likuma 23.panta otrās daļas prasībām, kā arī lūdza sniegt papildus informāciju.

2008.gada 20.jūnijā Konkurences padome saņēma A/S „Juridiskais birojs „SPECIALIS”” 2008.gada 19.jūnija Iesniegumu, kurā daļēji tika novērsti iepriekš minētie trūkumi un sniegta papildus informācija.

A/S „Juridiskais birojs „SPECIALIS”” ir īpašnieks vairākiem zemes gabaliem, kas ir pastāvīgi zemes nekustamie īpašumi likuma „Par atjaunotās Latvijas Republikas 1973.gada Civillikuma ievada, mantojuma tiesību un lietu tiesību daļas spēkā stāšanās laiku un kārtību” 14.panta izpratnē, uz kuriem atrodas citām personām, tajā skaitā, Rīgas pilsētas pašvaldībai, piederošas ēkas un būves, uz kurām attiecas likums „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju”.

A/S „Juridiskais birojs „SPECIALIS”” Iesniegumā norādīja, ka līdz 2004.gada 31.decembrim komercsabiedrība slēdza zemes nomas līgumus ar Rīgas pilsētas pašvaldību, taču sākot no 2005.gada 1.janvāra Rīgas pilsētas pašvaldība šim uzdevumam ir iecēlusi sev pilnvarniekus Rīgas pašvaldības sabiedrības ar ierobežotu atbildību personās.

A/S „Juridiskais birojs „SPECIALIS”” ir aizdomas, ka Rīgas pilsētas pašvaldības sabiedrības ar ierobežoto atbildību ir savstarpēji vienojušās par apzinātu zemes īpašnieku tiesību aizskārumu savas peļņas prettiesiskai palielināšanai uz trešās personas rēķina. A/S „Juridiskais birojs „SPECIALIS”” norādīja, ka Rīgas pašvaldības sabiedrības ar ierobežoto atbildību kategoriski atsakās slēgt ar A/S „Juridiskais birojs „SPECIALIS”” nomas līgumu un maksāt jebkādu maksu par zemes lietojumu, ja vien tam netiek dotas tiesības ieturēt starpniecības maksu 10-20% apmērā no zemes nomas maksas. A/S „Juridiskais birojs „SPECIALIS”” šādus noteikumus mutvārdos vai rakstveidā saņēmusi no šādām Rīgas pašvaldības sabiedrībām ar ierobežoto atbildību: „Kurzemes namu apsaimniekotājs”, „Viesturdārzs”, „Zemgale”, „Daugavas nami”, „Purvciena nami”, „Valdemāra nami”. Līdz ar to A/S „Juridiskais birojs „SPECIALIS”” uzskata, ka iepriekš minēto Rīgas pilsētas

pašvaldības sabiedrības ar ierobežotu atbildību darbībās ir saskatāmas Konkurences likuma 11.panta pirmajā daļā noteiktā aizlieguma pazīmes un Eiropas Kopienas dibināšanas līguma 81.panta pārkāpuma pazīmes.

Tāpat A/S „Juridiskais birojs „SPECIALIS”” Iesniegumā norādīja, ka norādītais zemes nomas līguma noteikums par starpniecības maksas ieturēšanu ir uzskatāms par dominējošā stāvokļa ļaunprātīgu izmantošanu Konkurences likuma izpratnē un ir pretrunā ar Konkurences likuma 13.panta 1., 2. un 3.punktu, kā arī ar Eiropas Kopienas dibināšanas līguma 82.pantu. A/S „Juridiskais birojs „SPECIALIS”” norāda, ka tādējādi komercsabiedrībai tiek uzspiests uzņemties papildu saistības – no tai pienākošā atlīdzinājuma par zemes lietošanu ieturēt līdzekļus, lai finansētu Rīgas pašvaldības sabiedrību ar ierobežotu atbildību veiktās darbības, kas saistītas ar nomas maksas aprēķināšanu un iekasēšanu no ēku un būvju īrniekiem/dzīvokļu īpašniekiem.

A/S „Juridiskais birojs „SPECIALIS”” ir Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā reģistrēta akciju sabiedrība ar vienoto reģistrācijas Nr.40003541185, juridiskā adrese ir Rīga, Elizabetes iela 57a.

„Kurzemes namu apsaimniekotājs” ir Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā reģistrēta sabiedrība ar ierobežotu atbildību ar vienoto reģistrācijas Nr.40003657187, juridiskā adrese ir Rīga, Mārtiņa iela 7.

„Viesturdārzs” ir Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā reģistrēta sabiedrība ar ierobežotu atbildību ar vienoto reģistrācijas Nr.40003320919, juridiskā adrese ir Rīga, Eksporta iela 6.

„Zemgale” ir Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā reģistrēta sabiedrība ar ierobežotu atbildību ar vienoto reģistrācijas Nr.40103032470, juridiskā adrese ir Rīga, Ed.Smiļģa iela 26.

„Daugavas nami” ir Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā reģistrēta sabiedrība ar ierobežotu atbildību ar vienoto reģistrācijas Nr.40003173967, juridiskā adrese ir Rīga, Maskavas iela 268/1.

„Purvciena nami” ir Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā reģistrēta sabiedrība ar ierobežotu atbildību ar vienoto reģistrācijas Nr.40103125253, juridiskā adrese ir Rīga, Detlava Brantkalna iela 21.

„Valdemāra nami” ir Latvijas Republikas Uzņēmumu reģistrā reģistrēta sabiedrība ar ierobežotu atbildību ar vienoto reģistrācijas Nr.40003706995, juridiskā adrese ir Rīga, Krišjāņa Valdemāra iela 106/108.

Izvērtējot Iesniegumā ietvertu, kā arī papildus iegūto informāciju, Konkurences padome

konstatēja:

1. Par iespējamo Konkurences likuma 11.panta pirmās daļas pārkāpumu

Saskaņā ar Konkurences likuma 1.panta 9.punktu par tirgus dalībnieku ir uzskatāma jebkura persona (arī ārvalsts persona), kura veic vai gatavojas veikt saimniecisko darbību Latvijas teritorijā vai kuras darbība ietekmē vai var ietekmēt konkurenci Latvijas teritorijā. Ja tirgus dalībniekam vai vairākiem tirgus dalībniekiem kopā ir izšķiroša ietekme pār vienu tirgus dalībnieku vai vairākiem citiem tirgus dalībniekiem, tad visus tirgus dalībniekus var uzskatīt par vienu tirgus dalībnieku.

Saskaņā ar Konkurences likuma 1.panta 11.punktu **vienošanās** ir „divu vai vairāku tirgus dalībnieku līgums vai saskaņota darbība, kurā tirgus dalībnieki piedalās, kā arī lēmums, ko pieņēmusi reģistrēta vai neregistrēta tirgus dalībnieku apvienība (asociācija, savienība u.tml.) vai tās amatpersona”. Līdz ar to Konkurences likuma 11.panta pirmās daļas pārkāpums

var pastāvēt tikai tad, ja vienošanās ir starp tirgus dalībniekiem, kas nav saistīti ar izšķirošo ietekmi.

Konkurences padome konstatē, ka Rīgas pašvaldības piederošās kapitālsabiedrības SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs”, SIA „Viesturdārzs”, SIA „Zemgale”, SIA „Daugavas nami”, SIA „Purvciena nami” un SIA „Valdemāra nami” (turpmāk kopā – pašvaldības SIA) ir uzskatāmi par vienu tirgus dalībnieku Konkurences likuma 1.panta 9.punkta izpratnē.

Nemot vērā iepriekš minēto, Konkurences padome secina, ka A/S „Juridiskais birojs „SPECIALIS”” Iesniegumā minētā, kā arī papildus sniegtā informācija par Rīgas pašvaldībai piederošo apsaimniekošanas sabiedrību darbībām nesatur Konkurences likuma 11.panta pirmās daļas pārkāpuma pazīmes.

2. Par iespējamo Konkurences likuma 13.panta 1., 2. un 3.punkta pārkāpumu

Konkurences likuma 13.pants nosaka, ka „jebkuram tirgus dalībniekam, kas atrodas dominējošā stāvoklī, ir aizliegts jebkādā veidā ļaunprātīgi to izmantot Latvijas teritorijā. Dominējošā stāvokļa ļaunprātīga izmantošana var izpausties arī kā: 1) atteikšanās slēgt darījumu ar citu tirgus dalībnieku vai grozīt darījuma noteikumus bez objektīvi attaisnojoša iemesla; 2) preču ražošanas vai realizācijas apjomu, tirgu vai tehniskās attīstības ierobežošana bez objektīvi attaisnojoša iemesla par sliktu patērētājam; 3) tādu noteikumu izvirzīšana, kuri darījuma slēgšanu, grozīšanu vai izbeigšanu ar citu tirgus dalībnieku padara atkarīgu no tā, vai šis tirgus dalībnieks uzņemas papildu saistības, kuras pēc būtības un pēc komerciālā lietojuma neattiecas uz konkrēto darījumu (...)”.

Konkurences likuma 13.pants attiecas un ir piemērojams uz tirgus dalībniekiem, kas atrodas dominējošā stāvoklī konkrētajā tirgū. A/S „Juridiskais birojs „SPECIALIS”” ne Iesniegumā, ne sniedzot papildu informāciju nav norādījis, kādā iespējamā konkrētajā preces tirgū un ģeogrāfiskajā tirgū minētās sabiedrības darbojas un kādi iespējami fakti liecina par minēto pašvaldības sabiedrību iespējamu atrašanos dominējošā stāvoklī, kā arī nav pamatots, kāpēc Iesniedzējs uzskata, ka ir pārkāpts Konkurences likuma 13.panta 1., 2. un 3.punkts.

Saskaņā ar likumu „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” 50.panta pirmās daļas 3.punktu „privatizēta objekta īpašnieka (dzīvokļu īpašnieka) pienākums ir slēgt zemes nomas līgumu vai pilnvarot dzīvojamās mājas pārvaldītāju uz apsaimniekotāju slēgt zemes nomas līgumu ar tā zemes gabala īpašnieku, uz kura atrodas privatizētais objekts”, un saskaņā ar 54.panta otro daļu „zemes gabala nomas maksa privatizētā dzīvokļa un mākslinieka darbnīcas īpašniekam nedrīkst pārsniegt piecus procentus gadā no zemes kadastrālas vērtības”, bet „pārējos gadījumos zemes gabala nomas maksu nosaka, privatizētā objekta īpašniekam vienojoties ar zemes gabala īpašnieku”.

Izvērtējot iepriekš minētās normas, secināms, ka zemes īpašniekam un attiecīgā objekta īpašniekam (īpašniekiem) ir jāslēdz savstarpējs nomas līgums. Attiecīgi gadījumos, kad objekta īpašnieks ir nevis pašvaldības SIA vai pati pašvaldība, šīs pašvaldības SIA, slēdzot nomas līgumu, rīkojas kā ēkas īpašnieku pilnvarotās personas un veic attiecīgās civiltiesiskās darbības īpašnieka vārdā. Gan ēkas īpašnieki, gan zemes īpašnieki, ja tās ir atšķirīgas personas, atrodas tiesiski vienlīdzīgos apstākļos - tiem ir jāizpilda likumā „Par valsts un pašvaldību dzīvojamo māju privatizāciju” noteikto pienākumu. Strīds, ja puses nav spējušas panākt vienošanos, par minētā pienākuma izpildi, t.i., līguma noslēgšanu un nomas maksas apmēra noteikšanu, ir risināms civiltiesiskā kārtībā.

Bez tam, Konkurences padomes iegūtie dokumenti no SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs” liecina, ka starp SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs” un A/S „Juridiskais birojs „SPECIALIS”” notiek tiesvedība par nomas līguma noslēgšanu.

Vienlaikus saskaņā ar iegūto informāciju no SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs” ir konstatējams, ka vienā gadījumā „A/S Juridiskais birojs „SPECIALIS””, nopērkot zemes

gabalu, pats brīvprātīgi ir lauzis iepriekšējā īpašnieka noslēgto zemes nomas līgumu ar SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs” un vienlaikus paziņojis par vēlmi noslēgt jaunu līgumu.

Tāpat vērtējot iesniegto dokumentāro informāciju, Konkurences padome secina, ka pašvaldības SIA nav attiekušās slēgt līgumus ar A/S „Juridiskais birojs „SPECIALIS””, bet piedāvājušas savu līguma redakciju.

Nemot vērā minēto, Konkurences padome konstatē, ka iesniegtā informācija nesatur Konkurences likuma 13.panta 1.punkta pārkāpuma pazīmes.

Tāpat Konkurences padome konstatē, ka iesniegtā un Konkurences padomes iegūtā informācija nesatur Konkurences likuma 13.panta 2.punkta pazīmes. Iesniedzējs ne Iesniegumā, ne papildus sniegtajā informācijā arī nav sniedzis argumentāciju kā, viņaprāt, varētu izpausties Konkurences likuma 13.panta 2.punkta pārkāpuma pazīmes.

Vērtējot zemes nomas līguma (tā projekta) noteikuma, kas paredz pašvaldību SIA tiesības saņemt atlīdzību par nomas maksas iekasēšanas organizēšanu no iedzīvotājiem, ietveršanu jau noslēgtos zemes nomas līgumos un pašvaldību piedāvātajos zemes līgumu projektos, secināms, ka šāda noteikuma ietveršana līgumā nesatur Konkurences likuma 13.panta 3.punkta iespējamā pārkāpuma pazīmes. Attiecīgo zemes nomas līgumu (to projektu) būtība ir tāda, ka pašvaldības SIA šos zemes gabalus nomā konkrētas daudzdzīvokļu mājas (ēkas) īpašnieku vajadzībām un veic arī nomas maksas iekasēšanu no minētām personām. Par šādu darbību veikšanu, kur pašvaldības SIA faktiski pilda starpnieka lomu, jo pēc būtības tas ir starpniecības pakalpojums, ko pašvaldības sabiedrība ar ierobežoto atbildību sniedz zemes īpašniekiem, var tikt paredzēta starpniecības maksa. Par starpniecības pakalpojuma sniegšanu un maksas apmēru puses ir tiesīgas vienoties civiltiesiskā kārtībā un šāda blakus noteikuma iekļaušana līgumā nav pretrunā ar Konkurences likuma 13.panta 3.punktu.

Nepastāvot Konkurences likuma 11.panta pirmās daļas vai 13.panta attiecīgo normu pazīmēm, nav pamata izvērtēt arī Eiropas Kopienu dibināšanas līguma 81. un 82.panta iespējamu piemērošanu, kas pēc būtības satur analogiskus pazīmes aizliegtu vienošanos pārkāpumu un dominējošā stāvokļa ļaunprātīgas izmantošanas pārkāpumu noteikšanā. Eiropas Kopienu dibināšanas līguma 81. un 82.pants papildus izvirza prasību, lai aizliegtām darbībām būtu ietekme uz tirdzniecību starp dalībvalstīm, kas šajā gadījumā netika konstatēts.

Nemot vērā augstāk minēto, kā arī pamatojoties uz Konkurences likuma 8.panta pirmās daļas 1.punktu, 11.panta pirmās daļas 1. un 4.punktu, 13.panta 1., 2. un 3.punktu, 23.panta trešās daļas 3.punktu un 4¹.daļu, Eiropas Kopienas dibināšanas līguma 81. un 82.pantu Konkurences padome

nolēma:

neierosināt lietu uz A/S „Juridiskais birojs „SPECIALIS”” 02.08.2008. iesnieguma Nr.08/SP/766 pamata par Konkurences likuma 11.panta pirmās daļas 1. un 4.punkta un Konkurences likuma 13.panta 1., 2. un 3.punkta, kā arī par Eiropas Kopienas dibināšanas līguma 81. un 82.panta pārkāpumu SIA „Kurzemes namu apsaimniekotājs”, SIA „Viesturdārzs”, SIA „Zemgale”, SIA „Daugavas nami”, SIA „Purvciena nami” un SIA „Valdemāra nami” darbībās.

Priekšsēdētāja v.i.

R.Jonītis