

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 „DAGAZ INVESTMENTS”

Reģ. Nr. 40003743366

Starta iela 28-8,

Rīga, LV - 1026

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem

Rīgā

2008.gada 15. janvārī

Nr. 2-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2007.gada 10.septembrī saņemts (...) un (...) pilnvarotā pārstāvja J. Leščinska 2007.gada 10.septembra iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*).

Iesniegumā PTAC lūgts atrisināt radušos konfliktsituāciju sakarā ar (...), (...) un SIA „DAGAZ INVESTMENTS” starpā noslēgtajiem nekustamā īpašuma un autostāvvietas pirkuma priekšlīgumiem.

No lietas materiāliem izriet, ka 2006.gada 10.aprīlī (...) un SIA „DAGAZ INVESTMENTS” starpā tika noslēgts priekšlīgums Nr. JP06-4-1/16 par nekustamā īpašuma pirkumu un priekšlīgums Nr. JP06-4-1-/16a par nekustamā īpašuma – autostāvvietas pirkumu. 2006.gada 10.aprīlī (...) un SIA „DAGAZ INVESTMENTS” starpā tika noslēgts priekšlīgums Nr. JP06-2-4/17 par nekustamā īpašuma pirkumu un priekšlīgums Nr. JP06-2-4-/17a par nekustamā īpašuma – autostāvvietas pirkumu, kā arī priekšlīgums Nr. JP06-3-4/15 par nekustamā īpašuma pirkumu un priekšlīgums Nr. JP06-3-4-/15a par nekustamā īpašuma – autostāvvietas pirkumu (turpmāk – *Priekšlīgumi un Priekšlīgumi par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu*).

Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu 2.1.2.apakšpunkts paredz SIA „DAGAZ INVESTMENTS” pienākumu nodot ekspluatācijā dzīvojamo māju Lašu ielā 1a, Jūrmalā līdz 2006.gada 1.decembrim, paredzot tiesības objektīvu iemeslu dēļ pagarināt ekspluatācijā nodošanas termiņu līdz 2007.gada 1.martam.

No *Iesnieguma* izriet, ka SIA „DAGAZ INVESTMENTS” nav pildījusi ar *Priekšlīgumiem un Priekšlīgumiem par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu* uzņemtās saistības, jo dzīvojamā māja Lašu ielā 1a, Jūrmalā līdz 2007.gada 1.martam nebija nodota ekspluatācijā.

Sakarā ar iepriekš minēto (...) un (...) 2007.gada 3.jūlija vēstulēs SIA „DAGAZ INVESTMENTS” izvirzīja prasību saskaņā ar *Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu* 5.1.apakšpunktu par iemaksātās drošības

naudas atmaksu, kā arī kavējuma naudas maksājumu saskaņā ar *Priekšlīgumu* un *Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu* 8.2. apakšpunktu.

Kā izriet no SIA „DAGAZ INVESTMENTS” 2007.gada 11.jūlija atbildes vēstulēm Nr. 13-07 un Nr. 11-07, tad SIA „DAGAZ INVESTMENTS” atsaka izpildīt iepriekš minētās (...) un (...) prasības. Atteikums pamatots ar to, ka dzīvojamās mājas nodošana ekspluatācijā nav notikusi trešo personu vainas dēļ, tādējādi uz konkrēto gadījumu nav piemērojami *Priekšlīgumu* un *Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu* 7.2. apakšpunktu noteikumi un lūgums samaksāt kavējuma naudu saskaņā ar *Priekšlīgumu* un *Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu* 8.2. ir nepamatots. Tāpat vēstulē norādīts, ka gadījumā, ja (...) un (...) vēlas lauzt *Priekšlīgumus* un *Priekšlīgumus par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu*, tad saskaņā ar *Priekšlīgumu* un *Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu* 7.1. apakšpunktu, samaksātā drošības nauda nav atmaksājama. Vēstulē SIA „DAGAZ INVESTMENTS” apliecinājusi, ka ir gatava izpildīt savas līgumsaistības un pēc mājas nodošanas ekspluatācijā pārdot *Priekšlīgumos* un *Priekšlīgumos par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu* norādītos nekustamos īpašumus saskaņā ar noslēgto vienošanos.

Iesniegumā PTAC izteikts lūgums izvērtēt *Priekšlīgumu* un *Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu* atbilstību patērētāju tiesību aizsardzības nozari reglamentējošo normatīvo aktu prasībām, sniegt palīdzību (...) un (...) likumīgo interešu aizsardzībai, kā arī piemērot sankcijas SIA „DAGAZ INVESTMENTS”.

Ar 2007.gada 25.septembra vēstuli Nr. 21-04/7761- Š-289kol *PTAC* pieprasīja SIA „DAGAZ INVESTMENTS” sniegt paskaidrojumus par *Iesniegumā* minēto, kā arī par noslēgto *Priekšlīgumu* un *Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu* atbilstību patērētāju tiesību aizsardzības nozari reglamentējošajiem normatīvajiem aktiem. 2007.gada 11.oktobrī *PTAC* saņēma SIA „DAGAZ INVESTMENTS” 2007.gada 8.oktobra paskaidrojumu (turpmāk - *Paskaidrojums*). *Paskaidrojumā* norādīts sekojošais:

J. Leščinskis ir pārkāpis sava pilnvarojuma apjomu, tādējādi *Iesniegums* atstājams bez izskatīšanas. Iepriekš minētais pamatots ar to, ka pilnvara Nr. 3672 izdota (...) un (...) kopējo interešu pārstāvniecībai.

Tāpat arī *Paskaidrojumā* norādīts, ka (...) un (...) nav uzskatāmi par patērētājiem *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) 1.panta 3.punkta izpratnē, jo viņu nolūks ir iegūt nekustamo īpašumu tālākai pārdošanai ar mērķi gūt peļņu.

Paskaidrojumā norādīts, ka *Priekšlīgumu* un *Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu* sestās sadaļas *Pārdevēja garantijas un apliecinājumi* pilnīgi atbilst līguma saturam un nav pretrunā ar *PTAL* 16.panta pirmo daļu, tam par pamatojumu norādot, ka līgums jānovērtē kopā ar tā pielikumiem, t.i. līguma sastāvdaļām. Garantija līguma izpratnē nenoliedz divu gadu garantiju uz precī, līdz ar to tiek pildītas *PTAL* 27.panta prasības un vārds „garantija” ir izmantots atbilstoši normatīvajam regulējumam.

No *Paskaidrojuma* izriet, ka Vidzemes priekšpilsētas tiesā izskatīšanā atrodas lieta pret SIA „DAGAZ INVESTMENTS” pēc (...) un (...) pieteikuma.

Saistībā ar SIA „DAGAZ INVESTMENTS” *Paskaidrojumu PTAC* ar 2007.gada 9.oktobra vēstuli Nr. 21-04/8272-Š-289kol pieprasīja (...) un (...) sniegt papildus paskaidrojumus. 2007.gada 10.decembrī *PTAC* saņēma (...) un (...) pilnvarotā pārstāvja J. Leščinska papildus paskaidrojumu, kurā norādīts sekojošais:

SIA „DAGAZ INVESTMENTS” iebildes par J. Leščinska pilnvaru apjoma pārkāpšanu vērtējamas kā nepamatotas, jo pilnvarojums neparedz pārstāvēt tikai (...) un (...) kopīgās intereses vai tiesības.

SIA „DAGAZ INVESTMENTS” apgalvojumi, ka (...) un (...) darbojas nekustamo īpašumu tirgū kā māklēri un viņu mērķis bija nekustamo īpašumu iegūt tālākai pārdošanai neatbilst patiesībai. Skaidrots, ka fakts, ka tika noslēgti priekšlīgumi par trīs dzīvokļu iegādi izskaidrojams ar to, ka viens no nekustamajiem īpašumiem tika iegādāts (...) māsas vajadzībām, savukārt divus dzīvokļus (...) un (...) plānoja pēc iepriekšējas saskaņošanas ar kompetentajām iestādēm pārbūvēt par četrstābu dzīvokli.

Tāpat arī paskaidrojumā norādīts, ka (...) un (...) nekustamos īpašumus iegādājas kā fiziskas personas, nevis kā komersanti, un SIA „DAGAZ INVESTMENTS” pārstāvja apgalvojumi, kā, piemēram, ka (...) un (...) ir māklēri nekustamo īpašumu tirgū, kas nekustamos īpašumus vēlējas iegādājas, lai vēlāk tos pārdotu tālāk, neatbilst patiesībai.

Norādīts, ka nav pamatots SIA „DAGAZ INVESTMENTS” pārstāvja apgalvojums, ka (...) un (...) nav uzteikuši *Priekšlīgumus* un *Priekšlīgumus par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu*. Skaidrots, ka (...) un (...) rīkojušies atbilstoši *Priekšlīgumu* un *Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu* 7.2. apakšpunktu regulējumam – pēc 2007.gada 1.jūlija nosūtījuši pieprasījumu SIA „DAGAZ INVESTMENTS” par iemaksāto drošības naudu atmaksāšanu.

PTAC norāda:

1. Pamatojoties uz *PTAL* 25.panta ceturtais daļas 6.punkta noteikumos paredzēto *PTAC* pienākumu uzraudzīt patērētāju tiesību ievērošanu līgumos, kurus patērētājs slēdz ar ražotājiem, pārdevējiem un pakalpojumu sniedzējiem, *PTAC* ir izvērtējis *Priekšlīgumu* 4.2., 6.1., 6.2. apakšpunktu atbilstību *PTAL* prasībām.

Saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punkta noteikumiem „*patērētāja 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*”. *PTAL* 6.panta ceturtajā daļā noteikts, ka „*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*”.

Lai konstatētu, vai attiecīgais līguma noteikums ir apspriests, ir jāņem vērā *PTAL* 6.panta piektajā un septītajā daļā noteiktais. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta piektajā daļā teikto „*līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus*”. Arī Eiropas Kopienų 1993.gada 5.aprīļa direktīvas Nr. 93/13/ECC *Par netaisnīgiem līguma noteikumiem patērētāju līgumos* (kuras normas ir iekļautas *PTAL*)

PTAL 3.panta otrajā daļā teikts, ka nosacījums vienmēr uzskatāms par neapspriestu, ja tas ir bijis sagatavots jau iepriekš un patērētājam līdz ar to nav bijusi iespēja ietekmēt šā nosacījuma saturu, īpaši tas ir iepriekš formulētu tipveida līgumu kontekstā.

Savukārt *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”. *PTAC* norāda, ka *PTAL* izpratnē pat skaidri izteikts patērētāja apliecinājums, ka viņš ir iepazīstināts ar līguma standartnoteikumiem un vienojies par tiem, neizslēdz direktīvas piemērošanu (skat. Zadraks G. Netaisnīgu noteikumu direktīvas reforma. Likums un Tiesības, 2005., 4).

Par apspriestiem līguma noteikumiem uzskatāmi līguma noteikumi, par kuriem līgumslēdzēji, savstarpēji apspriežoties (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. Teorētiska iespēja apspriest katru līguma noteikumu atsevišķi nepierāda, ka tā konkrētajā gadījumā ir notikusi (skat., Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedumu lietā Nr.C30519003 motīvu daļas 14.punktu). Ja apspriešana ir formāla (piemēram, personas paraksts līgumā), tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu *PTAL* izpratnē.

PTAL ir paredzēti izņēmumi no vispārējiem līgumu noslēgšanas noteikumiem: netaisnīgs līguma noteikums var tikt atcelts, ja tas nav ticis apspriests. Tikai līguma parakstīšana no patērētāja puses un informētība par līguma saturu nav uzskatāma par apspriešanu.

PTAL 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”.

2. Priekšlīgumu 4.2. apakšpunkts „Nemot vērā Dzīvokļa īpašuma Projekta platību un Dzīvokļa īpašuma viena kvadrātmetra pirkuma cenu, Dzīvokļa īpašuma aptuvenā kopējā pirkuma cena uz šī Līguma parakstīšanas brīdi ir EUR 132750,- (viens simts trīsdesmit divi tūkstoši septiņi simti piecdesmit eiro). Dzīvokļa īpašuma galīgā pirkuma cena tiks noteikta saskaņā ar Dzīvokļa īpašuma tehniskās inventarizācijas lietā minēto Dzīvokļa īpašuma platību un šī Līguma 4.1. punktā minēto Dzīvokļa īpašuma viena kvadrātmetra pirkuma cenu”.

Ar Priekšlīguma 4.2. apakšpunktu SIA „DAGAZ INVESTMENTS” ir paredzējusi tiesības pēc nekustamā īpašuma inventarizācijas lietas sastādīšanas un pirms pirkuma līgumu noslēgšanas, precizēt nekustamā īpašuma platību, izmaiņu gadījumā grozot Priekšlīgumos norādīto nekustamā īpašuma cenu.

PTAC vērš SIA „DAGAZ INVESTMENTS” uzmanību uz būvniecības nozari reglamentējošo normatīvo aktu regulējumu, kas nosaka, ka ekspluatācijā pieņemamas būves atbilstoši akceptētam būvprojektam. Vispārīgie būvnoteikumi paredz atsevišķus gadījumus, kuros iespējams izdarīt izmaiņas būvdarbu laikā akceptētajā būvprojektā

(Latvijas Republikas Ministru kabineta 1997.gada 1.aprīļa noteikumu Nr. 112 *Vispārīgie būvnoteikumi* 4.10. nodaļa).

No iepriekš minētā normatīvā regulējuma izriet prasība, ka būvniecībai jānotiek atbilstoši apstiprinātajam būvprojektam.

3. Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu sestās daļas nosaukums ir „*Pārdevēja garantijas un apliecinājumi*”.

Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu 6.1. apakšpunkts nosaka, ka „Pārdevējs garantē, ka viņam ir visas nepieciešamās būvdarbu veikšanas atļaujas un saskaņots Mājas būvprojekts LR likumdošanas noteiktajā kārtībā”.

Priekšlīguma 6.2. apakšpunkts nosaka, ka „Pārdevējs garantē, ka visi mājas būvdarbi, tai skaitā Dzīvokļa īpašuma būvniecība, noritēs saskaņā ar būvprojektu, Latvijas Būvnormatīvu prasībām un citām LR normatīvajos aktos noteiktajām prasībām”.

Priekšlīguma par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu 6.2. apakšpunkts nosaka, ka „Pārdevējs garantē, ka visi Mājas būvdarbi, tai skaitā Nedzīvojamās telpas būvniecība, noritēs saskaņā ar būvprojektu, Latvijas Būvnormatīvu prasībām un citām LR normatīvos aktos noteiktām prasībām”.

Saskaņā ar *PTAL 16.panta pirmo daļu „Garantija ir ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja apliecinājums, ka prece vai pakalpojums, vai to sastāvdaļa noteiktu laiku saglabās lietošanas īpašības, drošumu, izpildījumu un ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs uzņemas papildus saistības, kas nav paredzētas šajā likumā un citos normatīvajos aktos”.*

Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu 6.1. un 6.2. apakšpunktos norādītais, ka SIA „DAGAZ INVESTMENTS” garantē visu mājas būvdarbu norisi saskaņā ar būvniecības nozari reglamentējošo normatīvo aktu prasībām, nav vērtējama kā papildus saistību uzņemšanās PTAL 16.panta pirmās daļas izpratnē.

Atbilstoši *PTAL 16.panta piektās daļas noteikumiem „Vārda “garantija” vai cita līdzīgas nozīmes vārda lietošana ir aizliegta, ja tas neatbilst šā panta pirmās un otrās daļas noteikumiem.”*

Tā kā ar iepriekš minētajiem *Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu* noteikumiem SIA „DAGAZ INVESTMENTS” nav uzņēmusies nekāda veida papildus saistības, bet gan norādījusi uz to saistību izpildi, kas kā obligātas paredzētas būvniecības nozari reglamentējošajos normatīvajos aktos, tad *Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu* sestās daļas nosaukumā, kā arī 6.1. un 6.2. apakšpunktos lietotais jēdziens „garantija” neatbilst *PTAL 16.panta pirmās daļas noteikumiem*. Tādējādi par korektām nav uzskatāmas pašreizējās apakšpunktu redakcijas, kas varētu maldināt patērētājus.

PTAC aicina Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu projektus papildināt ar informāciju par garantiju – tās apmēriem un noteikumiem, vai arī pārtraukt nepamatotu vārda „garantija” lietošanu.

4. Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu septītajā daļā atrunāta līguma izbeigšanas kārtība.

Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu 7.1. apakšpunkts nosaka, ka „Gadījumā, ja šis Līgums netiks izpildīts Pircēja vainas dēļ, tad Drošības nauda Pircējam netiek atmaksāta un Pircējam nav tiesību prasīt no Pārdevēja jebkādu zaudējumu vai izdevumu kompensāciju”.

PTAC norāda, ka *Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu 7.1. apakšpunkts saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 10.punktu vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums. Ar konkrēto līguma noteikumu SIA „DAGAZ INVESTMENTS” ir paredzējusi tiesības paturēt patērētāju iemaksātās drošības naudas, ja patērētājs atkāpjas no līguma, bet nav paredzējusi patērētājiem tādu pašu iespēju, proti, saņemt ekvivalentu summu, ja SIA „DAGAZ INVESTMENTS” atkāpjas no līguma.*

Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu 7.2. apakšpunkts nosaka, ka „Gadījumā, ja šis Līgums netiks izpildīts Pārdevēja vainas dēļ, tad Pārdevējam ir pienākums atmaksāt Pircējam Drošības naudu 30 (trīsdesmit) dienu laikā no Pircēja pirmā pieprasījuma saņemšanas”.

Priekšlīgumu 3.3.apakšpunkts un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu 3.4. apakšpunkts paredz, ka dzīvokļa īpašuma pirkuma līgums, kā arī domājamo daļu pirkuma līgums jānoslēdz ne vēlāk kā līdz 2007.gada 1.jūlijam.

Saskaņā ar *Civillikuma 1587.pantu* no noslēgta līguma tā slēdzējpusēm izriet gan zināmas tiesības, gan pienākumi. Katras līgumslēdzējpusēs pienākums ir pildīt uzņemtās saistības. No iepriekš minētā izrietēja SIA „DAGAZ INVESTMENTS” pienākums nodot nekustamo īpašumu ekspluatācijā un noslēgt nekustamā īpašuma pirkuma līgumus un domājamo daļu pirkuma līgumus līdz 2007.gada 1.jūlijam.

No lietas materiāliem izriet, ka līdz 2007.gada 1.jūlijam nekustamais īpašums nebija nodots ekspluatācijā, tādejādi secināms, ka SIA „DAGAZ INVESTMENTS” netika izpildījusi savas ar *Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu* uzņemtās saistības.

2007.gada 3.jūlijā (...) un (...) nosūtīja SIA „DAGAZ INVESTMENTS” rakstiskus pieprasījumus atgriezt iemaksāto drošības naudu (...) 29139,50 EUR apmērā un (...) 14125,00 EUR apmērā, kā arī samaksāt kavējuma naudu saskaņā ar *Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu 8.2. apakšpunktu.*

SIA „DAGAZ INVESTMENTS” 2007.gada 11.jūlija atbildes vēstulēs Nr. 11 – 07 un Nr. 18-3 uz patērētāju pieprasījumu norādījusi, ka mājas nodošana ekspluatācijā līdz šim laikam nav notikusi trešo personu vainas dēļ, līdz ar to SIA „DAGAZ INVESTMENTS” vaina mājas nenodošanā ekspluatācijā nav saskatāma – tādejādi atsakot drošības naudas atmaksāšanu un līgumsoda maksājumu veikšanu. Vēstulēs apliecināts, ka SIA „DAGAZ INVESTMENTS” ir gatava izpildīt savas līgumsaistības un pēc dzīvojamās mājas nodošanas ekspluatācijā pārdot nekustamo īpašumu saskaņā ar *Priekšlīgumos* panākto vienošanos.

No lietas materiāliem izriet, ka aicinājumu noslēgt nekustamā īpašuma pirkuma līgumus SIA „DAGAZ INVESTMENTS” tika izteikusi tikai 2007.gada 11.septembra vēstulē Nr. 21.

Atbildē uz SIA „DAGAZ INVESTMENTS” aicinājumu noslēgt pirkuma līgumus (...) 2007.gada 25.septembra vēstulē atkārtoti informējis SIA „DAGAZ INVESTMENTS” par to, ka vēlas izbeigt līgumsaistības sakarā ar SIA „DAGAZ INVESTMENTS” uzņemto saistību nepienācīgu izpildi, atbilstoši *Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu 7.2. apakšpunktā* noteiktajai kārtībai.

PTAL 30.pantā noteiktas patērētāju tiesības, gadījumā, ja precī nepiegādā vai pakalpojumu nesniedz noteiktā termiņā – „*Ja patērētājs nesaņem precī līgumā noteiktajā termiņā vai ja pakalpojums no patērētāja neatkarīgu apstākļu dēļ nav izpildīts līgumā noteiktajā termiņā un patērētājs vairs nav ieinteresēts līguma izpildīšanā, patērētājam ir tiesības vienpusēji atkāpties no līguma, saņemt samaksāto priekšapmaksu un pieprasīt radīto zaudējumu atlīdzību, izņemot gadījumu, kad pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs ir rakstveidā vienojies ar patērētāju par termiņa nokavējumu*”.

Kā izriet no lietas materiāliem, tad sakarā ar to, ka SIA „DAGAZ INVESTMENTS” netika izpildījusi savas ar *Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu* uzņemtās saistības līdz 2007.gada 1. jūlijam, tad (...) un (...) vairāk nebija ieinteresēti līgumu izpildīšanā, par to arī informējot SIA „DAGAZ INVESTMENTS”.

Ņemot vērā iepriekš minēto normatīvo regulējumu, kā arī *Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu 7.2. apakšpunktā* noteikto, SIA „DAGAZ INVESTMENTS” ir tiesisks pienākums atgriezt iemaksāto drošības naudu (...) 29139,50 EUR apmērā un (...) 14125,00 EUR apmērā.

PTAC norāda, ka jautājums saistībā ar SIA „DAGAZ INVESTMENTS” ar *Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu 8.2. apakšpunkta* neievērošanu, nemaksājot (...) un (...) kavējuma naudu 0,1 % apmērā no iemaksātās drošības naudas summas par katru kavējuma dienu, risināms civiltiesiski ar prasības pieteikumu griežoties vispārējās jurisdikcijas tiesā.

Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu 7.2.apakšpunkts paredz pircēja iemaksātās drošības naudas atmaksu gadījumā, ja līgums nav izpildīts SIA „DAGAZ INVESTMENTS” vainas dēļ. *PTAC* norāda, ka šāda veida nosacījums, ņemot vērā *PTAL 30.panta* regulējumu ir nepamatots, jo *PTAL 30.pants* paredz patērētāja tiesības vienpusēji atkāpties no līguma, kā pamatu tam paredzot preces nesaņemšanu līgumā noteiktajā termiņā vai pakalpojuma neizpildi līgumā noteiktajā termiņā, neizdalot kādu darbību, vai kādu personu rezultātā savlaicīga ar līgumu uzņemto saistību izpilde nav notikusi.

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz *PTAL 3.panta* otro daļu, *6.panta* pirmo daļu, trešo daļu, ceturto daļu, piekto daļu, septīto daļu, *16.panta* pirmo un piekto daļu, *25.panta* ceturtais daļas 4., *6.punktu*, *30.pants*, *Civillikuma 1587.pantu*, *PTAC* uzdod SIA „DAGAZ INVESTMENTS”:

- 1) pārtraukt pildīt ar citiem patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu 7.1. apakšpunkts*;**

- 2) **grozīt patērētājiem piedāvātos *Priekšlīgumu un Priekšlīgumu par nekustamā īpašuma-autostāvvietas pirkumu* 6.1. un 6.2., 7.1. apakšpunktus;**
- 3) **atmaksāt (...) iemaksāto drošības naudu 29139,50 EUR apmērā vai ekvivalentu naudas summu Latvijas Republikas nacionālajā naudas vienībā;**
- 4) **atmaksāt (...) iemaksāto drošības naudu 14125,00 EUR apmērā vai ekvivalentu naudas summu Latvijas Republikas nacionālajā naudas vienībā.**

Saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 70.panta pirmo daļu, 76.panta pirmo daļu un otro daļu, 79.panta pirmo daļu un *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 25.panta pirmo daļu šo administratīvo aktu adresāti var apstrīdēt Latvijas Republikas Ekonomikas ministrijā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātiem, iesniedzot iesniegumu *Patērētāju tiesību aizsardzības centrā*, Rīgā, K.Valdemāra ielā 157.

Direktore

B. Vītoliņa

(...)

IZRAKSTS PAREIZS