



ADMINISTRATĪVĀ APGABALTIESA

Lieta Nr.A420299719
AA43-0102-22/14

SPRIEDUMS **Latvijas tautas vārdā**

Rīgā

2022.gada 28.janvārī

Administratīvā apgabaltiesa šādā sastāvā:
tiesnese referente Linda Vīnkalna, tiesneses Sandra Gintere un Laura Konošonoka

rakstveida procesā izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta, pamatojoties uz SIA “Latvijas Hipotēka” pieteikumu par Patērētāju tiesību aizsardzības centra 2019.gada 8.novembra lēmuma Nr.14-pk atcelšanu un mantiskā zaudējuma 468,73 *euro* apmērā atlīdzināšanu, sakarā ar SIA “Latvijas Hipotēka” apelācijas sūdzību par Administratīvās rajona tiesas 2021.gada 30.marta spriedumu.

Aprakstošā daļa

[1] 2018.gadā Patērētāju tiesību aizsardzības centrs (turpmāk – centrs) saņēma vairākas sūdzības par pieteicējas SIA “Latvijas Hipotēka” veikto komercpraksi, piedāvājot un noslēdzot reversās nomas darījumus. Centrs izvērtēja vairākas pieteicējas kredītlietas un aicināja pieteicēju veikt precizējumus tās noteikumos “Par kārtību, kādā tiek izvērtētas patērētāju spējas atmaksāt kredītu” un veidlapā “Maksātspējas izvērtēšanas procedūra”.

Pieteicēja precizēja noteikumus “Par kārtību, kādā tiek izvērtētas patērētāju spējas atmaksāt kredītu”.

[2] Ar centra 2019.gada 8.novembra lēmumu Nr.14-pk (turpmāk – pārsūdzētais lēmums) pieteicējai uzlikts pienākums izbeigt negodīgo komercpraksi, pārtraucot reversās nomas pakalpojuma piedāvāšanu patērētājiem, kā arī uzlikta soda nauda 50 000 *euro* apmērā.

Attiecībā par patērētājiem, kuriem joprojām ir aktīvi reversās nomas līgumi, uzlikti šādi pienākumi: 1) pārskatīt nomas un atpakaļpirkuma līgumu darbības termiņu, piedāvājot patērētāju maksātspējai atbilstošus risinājumus; 2) nosakot nekustamo īpašumu atpakaļpirkuma cenu un/vai aizdevuma summu, rīkoties labā ticībā, atbilstoši iepriekš noslēgtajiem pirkuma līgumiem; 3)

maksājumu kavējumu gadījumos piedāvāt pārskatīt veicamo maksājumu grafiku atbilstoši patērētāju finansiālajai situācijai.

Ar pārsūdzēto lēmumu pieteicējai uzlikts pienākums iesniegt pierādījumus par minētā tiesiskā pienākuma izpildi divu mēnešu laikā no lēmuma paziņošanas brīža. Pārsūdzētais lēmums pamatots šādi.

[2.1] Pieteicēja ir uzskatāma par komercprakses īstenotāju Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 1.panta pirmās daļas 1.punkta izpratnē.

[2.2] Pieteicējas klienti pēc darījuma jēgas un būtības ir uzskatāmi par patērētājiem Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 1.panta 3.punkta izpratnē. Lai arī šķietami nekustamā īpašuma pārdošanu nevarētu uzskatīt par darījumu ar patērētāju, šajā situācijā noteicošā ir darījuma būtība. Šos darījumus nevar uzskatīt par tipiskiem nekustamā īpašuma pārdošanas darījumiem, jo sākotnējais patērētāja mērķis nebija pārdot īpašumu, kas lielākoties ir patērētāja vienīgais īpašums un dzīvesvieta, bet gan iegūt trūkstošos naudas līdzekļus. Slēdzot nekustamā īpašuma pārdošanas līgumu, tiek noslēgts īres līgums un patērētājam tiek dotas cerības atgūt savu īpašumu ar atpakaļpirkuma līgumu.

[2.3] Pieteicējas Reversās nomas pakalpojumu procedūras apraksts un lietas materiāli norāda, ka pieteicēja nesniedz patērētājiem būtisko informāciju par tiesiskajām sekām, kas iestāsies nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma vai īres līguma noteikumu pārkāpuma gadījumā. Proti, pieteicēja sniedz informāciju patērētājiem, ka tai nav pienākuma pēc atpakaļpirkuma tiesību un īres tiesību beigām piešķirt patērētājam kredītu. Tomēr pieteicēja nesniedz informāciju par tās tiesībām lauzt noslēgtos reversās nomas līgumus un to, ka patērētājs zaudēs savas atpakaļpirkuma tiesības un tiesības realizēt nekustamo īpašumu kādai trešajai personai.

[2.4] Iespējams, pieteicēja ilgtermiņā ir nelabticīgi izmantojusi patērētāju smago situāciju – lielā parādu apmēra un neesošo ienākumu dēļ patērētāji nespēja rast saprātīgu risinājumu savām problēmām, tādēļ, izmisuma vadīti, piekrita pārdot pat savas ģimenes vienīgo dzīvesvietu par summu, kas nav atbilstoša tās reālajai vērtībai (vai pat ātrās realizācijas vērtībai). Pieteicējas īstenotā komercprakse, piedāvājot reversās nomas darījumus patērētājiem, kuri nevarēja atļauties saņemt kredītu, netika veikta/netiek veikta ar tādu rūpību un prasmi, ko patērētājs varēja/var pamatoti sagaidīt un kas atbilst attiecīgajā saimnieciskās vai profesionālās darbības jomā vispāratzītai godīgai tirgus praksei un labas ticības principam. Patērētāji ar pārmērīgām parādsaistībām un/vai bez regulāriem ienākumiem uzskatāmi par viegli ievainojamiem patērētājiem, tādēļ pieteicējas darbība, izmantojot šādu patērētāju bezpalīdzību un piedāvājot tiem reversās nomas pakalpojumus, vērtējama kā profesionālajai rīcībai neatbilstoša Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 6.panta izpratnē un kā tāda, kas būtiski negatīvi var ietekmēt patērētāju ekonomisko rīcību.

[2.5] No centrā saņemtajām patērētāju sūdzībām centrs secināja, ka patērētāji neizprot tiem sniegtās informācijas par piedāvāto pakalpojumu būtību – konkrētās patērētāju grupas pārstāvji nav izpratuši, ka vispār saņem reversās

nomas pakalpojumu un reversās nomas pakalpojuma saņemšanu izpratuši kā hipotekārā kredīta saņemšanu, kā arī nav izpratuši reversās nomas pakalpojuma būtību un iespējamās sekas. Pieteicēja būtisku informāciju par reversās nomas pakalpojumu slēpusi vai sniegusi neskaidri, nesaprotami, divdomīgi vai nepiemērotā laikā, kā rezultātā noteiktas patērētāju grupas patērētāji pieņēmuši tādu lēmumu par rīcību saistībā ar reversās nomas darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmuši.

[2.6] Pirkuma summa, par ko pieteicēja nopirka nekustamos īpašumus no patērētājiem, bija būtiski zemāka par nekustamo īpašumu vidējo tirgus vērtību. Tādējādi patērētājiem tika radīti būtiski zaudējumi, nesaņemot atbilstošu cenu par sava īpašuma pārdošanu. Lai gan pieteicēja bija ar patērētājiem noslēgusi atpakaļpirkuma līgumus, patērētāji, nevarot noteiktajā termiņā īpašumu izpirkt vai saņemt aizdevumu īpašuma izpirkšanai (gadījumos, ja patērētāja spēja atmaksāt kredītu nebija pietiekama), tika pakļauti riskam zaudēt nekustamo īpašumu.

[2.7] Saskaņā ar centra 2016.gada 5.februāra vadlīnijām Nr.3 “Vadlīnijas Reklāmas likumā un Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma noteikto labprātīgo darbību piedāvāšanai un lēmuma pieņemšanai” pieteicējas rīcība klasificējama kā sevišķi smags pārkāpums, kura būtību raksturo būtiska ietekme uz sabiedrības/patērētāju kolektīvajām interesēm (pieteicēja reversās nomas pakalpojumu piedāvāja plašam patērētāju lokam), kā arī pieteicējas īstenota negodīga, profesionālajai rūpībai neatbilstoša komercprakse, kas skar/var skart plašu patērētāju loku.

[3] Pieteikumu par pārsūdzētā lēmuma atcelšanu un mantisko zaudējumu par juridiskās palīdzības izdevumiem atlīdzināšanu pieteicēja pamatoja šādi.

[3.1] Pieteicēja nepiekrīt, ka, sniedzot reversās nomas pakalpojumus, tā nodarbotos ar negodīgu komercpraksi. Pieteicēja 2018.gada decembrī ir pārtraukusi slēgt reversās nomas līgumus, savukārt aktuāls ir viens līgums, attiecībā uz kuru nekustamā īpašuma pārdevējs nav cēlis pretenzijas. Nav saprotams iemesls tiesiska pienākuma uzlikšanai, kā arī nav skaidrs, kā izpildīt uzlikto pienākumu apstākļos, kad šādi līgumi vairs netiek slēgti un nav aktuāli. Nav samērīgi un lietderīgi sodīt pieteicēju par komercpraksi, kas vairs netiek veikta. Tāpat nav izprotams, kā var aizliegt reversās nomas pakalpojuma piedāvāšanu patērētājiem, jo pieteicējai faktiski tiek aizliegts slēgt līgumus, kas ir Civillikumā atrunātas tiesiskas darījuma formas – pirkuma līgums un atpakaļpirkuma līgums.

[3.2] Pieteicēja nepiekrīt, ka tās komercprakse bija negodīga un maldināja patērētājus. Pirmkārt, reversās nomas līguma saturs un tā slēgšanas procedūra tika vairākkārt apspriesta un saskaņota ar centru. Pieteicēja 2014.gadā uzsāka saskaņot darījuma līgumu formas un procedūras. Centra galvenā juriskonsulte komentēja gan līgumus, gan pati bija sagatavojusi priekšlikumus darījuma procedūrai/līgumiem. Centrs bija informēts, ka darījuma forma tiks piedāvāta klientiem, kas nonākuši finansiālās grūtībās. Nav saprotams centra apgalvojums,

ka klienti, kas izmantoja reversās nomas pakalpojumu, ir uzskatāmi par viegli ievainojamiem patērētājiem. Laikā līdz 2019.gadam centrs ne reizi nenorādīja uz pieteicējas komercprakses prettiesiskumu. Pieteicēja paļāvās, ka centrs, vedot pārrunas par līguma saturu un noslēgšanas procedūru, rīkojās tiesiski.

[3.3] Izskaidrošana par darījumu būtību tika veikta vairākkārt, tā bija rakstveidā un nepārprotami norādīja uz darījuma būtību. Jebkuram saprātīgi domājošam cilvēkam ir jāspēj atšķirt pirkuma līgums no aizdevuma līguma. Turklāt nekustamā īpašuma pārdevējiem tika dots laiks iepazīties ar dokumentiem, tos izlasīt, nepieciešamības gadījumā meklēt palīdzību pie kādas neieinteresētas personas. Par iespējām bez šķēršļiem saprast darījuma būtību liecina šādi apstākļi: 1) pirms līguma slēgšanas tiek aizpildīts pieteikums, kur skaidri norādīts, par kādu līgumu ir runa; 2) apliecinājumi par līguma satura izprašanu tiek pievienoti pie katra no līgumiem; 3) uz līgumiem līguma slēdzējs pašrocīgi parakstās, ka izprot darījuma būtību; 4) katrā gadījumā tiek rakstīts iesniegums, kurā persona apliecina, ka apzinās, ka tas nav kredīts; 5) katrā gadījumā tiek rakstīts iesniegums, kur persona apliecina, ka nevar saņemt kredītu un apņemas trīs mēnešu laikā dzēst esošās kredītsaistības, pretējā gadījumā pieteicēja var nepagarināt atpakaļpirkuma tiesību izmantošanas termiņu; 6) pie zvērināta notāra tiek parakstīts nostiprinājuma lūgums zemesgrāmatai, tādējādi pārliecinoties, ka persona saprot, ko paraksta. Tādējādi pieteicēja darīja visu iespējamo, lai persona saprastu darījuma būtību.

[3.4] Persona pirms līguma parakstīšanas var iepazīties ar līguma noteikumiem un lūgt papildu informāciju par līguma slēgšanas nosacījumiem. To, ka persona paraksta līgumu, to nelasot, nevar pārnest pieteicējai. Parakstot apliecinājumus, tiek skaidri un nepārprotami norādīts uz sekām, kādas ir līguma neievērošanas gadījumā. Turklāt centrs lēmumā nenorāda, kādu tieši informāciju pieteicēja nesniedza un personām nebija iespējams saņemt.

[3.5] Nekustamā īpašuma iegādes cenai nav būtiskas nozīmes. Puses ir tiesīgas brīvi vienoties par pirkuma un atpakaļpirkuma cenu. To, ka nav vajadzīgs, lai pirkuma maksa precīzi atbilstu pirkuma priekšmeta vērtībai, apliecina arī Civillikuma 2015.pants. Visos gadījumos pārdevējs īpaši apliecina, ka apzinās īpašuma vērtību, un cenu nosaka pēc savas brīvas izvēles. Pārsūdzētajā lēmumā centrs izdara secinājumus par pieteicējas veiktajām pirkuma cenām tikai no diviem darījumiem. Abos darījumos klienti ir izmantojuši savas atpakaļpirkuma tiesības un īpašumus atpirkuši. Turklāt cenu nosaka daudzi faktori – īpašuma pārdošanas steidzamība, kā arī tas, vai īpašums tiek iegādāts no personas, kurai ir finanšu saistības, par kurām pieteicēja nevar pilnīgi pārliecināties. Tāpat īpašums pēc tā iegādes nenonāk pilnīgā pieteicējas rīcībā, bet gan ir apgrūtināts ar atpakaļpirkuma tiesībām un lietošanas tiesībām. Pieteicējai jāņem vērā arī riski, kas saistīti ar tiesvedību un Latvijas Republikas īres tiesību specifiku, proti, ka personu iespējams tiesiski izlikt no īpašuma tikai tiesvedības ceļā, pat ja persona šo īpašumu ir pārdevusi. Savukārt centra veiktajos vērtējumos uz īpašumu esošie apgrūtinājumi netika ņemti vērā.

[3.6] Centrs ir vadījies tikai no vienas puses paskaidrojumiem.

[3.7] Nevar piekrist, ka nekustamā īpašuma pārdošanas darījums būtu vērtējams no patērētāju tiesību viedokļa. Nekustamā īpašuma pārdevējs Patērētāju tiesību aizsardzības likuma izpratnē nav uzskatāms par patērētāju.

[3.8] Līguma slēdzējam ir brīva izvēle slēgt darījumu. Pieteicējas piedāvātais reversās nomas līgums bieži ir pēdējā iespēja saglabāt lietošanas tiesības un iespējas atgūt nekustamo īpašumu ar atpakaļpirkumu, kurš pretējā gadījumā īsā laikā tiktu pārdots piespiedu izsolē un persona nekavējoties zaudētu tiesības uz šo īpašumu. Lielākā daļa reversās nomas līgumu slēdzēju veiksmīgi atpērk īpašumu, kas liecina par to, ka šāds līgums ir izpildāms. Pieteicēja bieži vien vairākkārt pagarināja atpakaļpirkuma termiņu. Strīdus gadījumi lielākoties tiek atrisināti ārpus tiesas vai ar izlīgumu tiesvedības gaitā. Savukārt tiesvedības līdz šim ir beigušās labvēlīgi pieteicējai.

[3.9] Pieteicējai bija ierobežotas tiesības pilnvērtīgi sniegt paskaidrojumus un līdzdarboties administratīvajā procesā, jo nebija skaidrs, par ko tiek veikts process – patērētāju maksātspējas procedūru, atsevišķu personu iesniegumiem vai reversās nomas pakalpojumu kā tādu. Centrs 2018.gada 13.jūlijā projekta “Patērētāju tiesību reglamentējošo aktu ievērošanas uzraudzība, īstenojot patērētāju maksātspējas izvērtēšanu patērētāju kreditēšanas jomā” gaitā uzsāka vērtēt pieteicējas kā licencēta nebanku aizdevēja darbību attiecībā uz patērētāju maksātspējas izvērtēšanu. Pieteicējas darījumi, iegādājoties nekustamo īpašumu, nav patērētāju kreditēšanas darījumi, un pieteicējai nav zināms neviens normatīvais akts, kas prasītu vērtēt pārdevēja maksātspēju pirms nekustamā īpašuma iegādes no šīs personas. Nav saprotams, kāpēc lietā, ko uzsāka skatīt pēc iestādes iniciatīvas attiecībā uz kredītņēmēju maksātspējas vērtēšanu, tiek izvērtēti iesniegumi par citu jomu, nevis sākts jauns administratīvais process saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 56.pantu.

[3.10] Nepamatoti nav ņemta vērā pieteicējas sarakste ar centru 2014. un 2016.gadā, kad pieteicēja informēja centru, saņēma un ieviesa centra rekomendācijas tieši attiecībā uz pirkumiem ar atpakaļpirkuma tiesībām. Pieteicēja saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 10.pantu paļāvās, ka centra rīcība, iepriekš saskaņojot un sniedzot rekomendācijas prakses uzlabošanai, ir tiesiska un konsekventa.

[4] Ar Administratīvās rajona tiesas 2021.gada 30.marta spriedumu pieteikums noraidīts, pamatojot šādi.

[4.1] No lietas materiāliem tiesa konstatēja, ka centrs, pamatojoties uz saņemtajām sūdzībām, vērtēja pieteicējas noslēgtos kredītlīgumus un to, kā pieteicēja pirms aizdevumu līgumu slēgšanas ir vērtējusi personu spējas atmaksāt kredītus. Vairums no klātienes pārbaudē pārbaudītajām kredītlietām bija noslēgtas pēc reversās nomas darījumiem (kad patērētājs atkal izpirka sev piederošo īpašumu). Centrs uzskatīja, ka šādas pieteicējas darbības ir atzīstamas par komercpraksi, bet klienti, ar kuriem slēgti reversās nomas pakalpojumi, ir uzskatāmi par patērētājiem. Līdz ar to tiesa sākotnēji pārbaudīja, vai šāds centra apgalvojums ir pamatots.

[4.2] Jēdziens “komercprakse” ir definēts Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 1.panta pirmās daļas 2.punktā. Minētā norma noteic, ka komercprakse ir darbība (uzvedība, apgalvojums, komerciāla saziņa, tirgvedība) vai bezdarbība (noklusējums), kas tieši saistīta ar tirdzniecības veicināšanu, preces (ķermeniskas vai bezķermeniskas lietas) pārdošanu vai pakalpojuma sniegšanu patērētājam.

Nemot vērā, ka pieteicēja sniedz atpakaļpirkuma jeb reversās nomas pakalpojumus, tiesa secināja, ka tās darbības ir vērtējamās kā pakalpojumu sniegšana Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 1.panta pirmās daļas 2.punkta izpratnē, tādējādi reversās nomas darījumu piedāvāšana un līgumu noslēgšana ir uzskatāmas par komercpraksi.

[4.3] Atbilstoši Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 1.panta 3.punktam patērētājs ir fiziskā persona, kas izsaka vēlēšanos iegādāties, iegādājas vai varētu iegādāties vai izmantot preci vai pakalpojumu nolūkam, kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību.

Tiesa konstatēja, ka personas, kas nonākušas grūtā finansiālā situācijā, vērsās pie pieteicējas, izsakot vēlmi saņemt aizdevumu (kredītu). Norādīts, ka līdzekļi tiks izmantoti, piemēram, labiekārtošanai, skolas apmaksai, operācijai, finansiālu grūtību risināšanai (*lietas 1.sējuma 205., 211., 212., 215.lapa*). Tiem, kuriem pēc maksātspējas izvērtēšanas tika atteikts izsniegt aizdevumu, tika piedāvāts noslēgt reversās nomas līgumus, t.i., pieteicēja aizdevumus izsniedza, taču tikai pret nosacījumu, ka nekustamais īpašums par kādu noteiktu naudas summu tiek pārrakstīts uz pieteicējas vārda (faktiski nopirkts). Tādējādi lēmumā pamatoti secināts, ka iesniedzēju mērķis nebija pārdot sev piederošo nekustamo īpašumu, bet gan iegūt trūkstošos naudas līdzekļus. Šo apgalvojumu pamato arī apstākļi, ka īpašumi faktiski tika nopirkti par nesamērīgi zemāku cenu nekā to reālā vērtība (piemēram, dzīvokļa vērtība 70 000 *euro*, pirkuma summa – 7200 *euro*).

No minētā tiesa secināja, ka pieteicēja sniedza reversās nomas pakalpojumu finanšu grūtībās nonākušām personām, kuras šos līdzekļus izmantoja nolūkam, kas nav saistīts ar to saimniecisko vai profesionālo darbību. Līdz ar to tiesa secināja, ka šā pakalpojuma saņēmēji ir atzīstami par patērētājiem Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 1.panta 3.punkta izpratnē.

[4.4] Saskaņā ar Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 14.panta pirmo daļu šā likuma ievērošanu atbilstoši savai kompetencei uzrauga centrs. Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 15.panta pirmā daļa noteic, ka uzraudzības iestāde veic komercprakses uzraudzību atbilstoši iestādes noteiktajām uzraudzības prioritātēm, izvērtējot iespējamā pārkāpuma ietekmi uz patērētāju kolektīvajām interesēm, kā arī nodrošinot līdzsvarotu komercprakses īstenošanu darbības uzraudzību.

No minētajām normām izriet, ka tieši centra kompetencē ietilpst patērētāju kolektīvo interešu aizsardzība pret attiecībā uz tiem īstētu negodīgu komercpraksi.

Arī Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 25.panta ceturtais daļas 6.punktā noteikts, ka centra funkcija ir 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.

Savukārt Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 15.panta astotā daļa paredz centra kompetenci, atzīstot komercpraksi par negodīgu, noteikt komercprakses īstenošanai pienākumu nekavējoties izbeigt negodīgu komercpraksi (2.punkts), uzlikt naudas sodu šā likuma 15.²pantā noteiktajā kārtībā (5.punkts).

Ņemot vērā minēto, tiesa secināja, ka pieteicējas īstenošanās komercprakses uzraudzība ir centra kompetencē.

[4.5] Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 4.panta pirmā daļa noteic, ka negodīga komercprakse ir aizliegta. Minētā panta otrā daļa noteic, ka komercprakse ir negodīga, ja iestājies vismaz viens no šādiem nosacījumiem: 1) tā neatbilst profesionālajai rūpībai un būtiski negatīvi ietekmē vai var būtiski negatīvi ietekmēt tāda vidusmēra patērētāja vai tādas patērētāju grupas vidusmēra pārstāvja ekonomisko rīcību attiecībā uz preci vai pakalpojumu, kam šī komercprakse adresēta vai ko tā skar; 2) tā ir maldinoša; 3) tā ir agresīva.

Izvērtējot gan pieteicējas reversās nomas darījumus, gan patērētāju spējas atmaksāt kredītu izvērtēšanu pirms aizdevuma līguma noslēgšanas, pieteicējai piemērots naudas sods par to, ka tās darbības konstatētas Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 4.panta otrās daļas 1. un 2.punktā minētās negodīgas komercprakses pazīmes un tā pārkāpusi Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 4.panta pirmajā daļā noteikto negodīgas komercprakses īstenošanas aizliegumu 2017. un 2018.gadā. Pārmests, ka patērētāji pakļauti riskam zaudēt nekustamo īpašumu, noteikta nesamērīgi zema cena par nekustamo īpašumu iegādi, tiek slēpta būtiska informācija par reversās nomas pakalpojumu. Kā pārkāpuma būtība norādīti divi aspekti:

1) pieteicēja ilgstoši ir piedāvājusi un noslēgusi reversās nomas līgumus ar patērētājiem, par kuriem nav bijusi pārlicība, ka tie tuvākajā laikā sāks saņemt regulārus un pierādāmus ienākumus, kā arī kuru parādsaistības bija mazākas par pusi no nekustamā īpašuma ātrās realizācijas vērtības, tādējādi pakļaujot patērētājus riskam zaudēt tiem piederošos nekustamos īpašumus, kurus pieteicēja iegādājusies par tirgus vērtībai neatbilstoši zemu cenu;

2) nepilnīga, neskaidra informācija par pakalpojuma būtību – pieteicēja būtisku informāciju par reversās nomas pakalpojumu slēpa vai sniedza to noteiktām patērētāju grupām neskaidri, nesaprotami, divdomīgi vai nepiemērotā laikā, vai nenorādot komercprakses komerciālo nolūku, ja tas jau no konteksta nebija/nav skaidrs, un rezultātā noteiktas patērētāju grupas pieņēmušas vai varēja pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar reversās nomas darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmušas.

[4.6] Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 6.pants noteic, ka komercpraksi uzskata par profesionālajai rūpībai neatbilstošu, ja tā netiek veikta ar tāda līmeņa prasmi un rūpību, ko patērētājs var pamatoti sagaidīt un kas atbilst attiecīgajā saimnieciskās vai profesionālās darbības jomā vispāratzītai godīgai tirgus praksei un labas ticības principam.

Lai gan centrs ir norādījis, ka pieteicēja novērsa neatbilstības patērētāju spēju atmaksāt kredītu izvērtēšanā, kā pārkāpums atzīts tas, ka šādas neatbilstības notika ilgstoši. Secināts, ka pieteicējas rīcība ir atzīstama par profesionālajai rūpībai neatbilstošu. Līdz ar to tiesa pārbaudīja, vai ir konstatējami pieteicējas pārkāpumi 2017. un 2018.gadā patērētāju spēju atmaksāt kredītus izvērtēšanā.

[4.7] 2018.gada 21.novembrī centrs nosūtīja pieteicējai vēstuli, aicinot skaidrot, kuros gadījumos pieteicēja patērētājiem piedāvā ierasto kreditēšanas līgumu ar nekustamā īpašuma ķīlu, kuros gadījumos reverso nomu, kur sākotnēji patērētājam jāpārdod savs nekustamais īpašums (*lietas 2.sējuma 25.–27.lapa*). Sniedzot atbildi uz 2018.gada 21.novembra vēstuli, pieteicēja paskaidroja, ka reversās nomas darījumus piedāvāja tikai tādā gadījumā, ja klienta maksāspēja neļāva piešķirt kredītu. Vienlaikus 2018.gadā tā nomas darījumu skaitu, salīdzinot ar 2017.gadu, samazināja par 70%. Norādīja, ka arī turpmāk plāno samazināt, kā arī vairs nepiedāvāt reversās nomas pakalpojumus riska grupas klientiem (par kuriem prognozējams, ka trīs līdz sešu mēnešu laikā nespēs iegūt stabilus ienākumus), un klientiem, kuru parādsaistības nesasniegs pusi no nekustamā īpašuma ātrās realizācijas vērtības (*lietas 2.sējuma 29.lapa*).

Tiesa atzina, ka līdz ar to pieteicēja ir apstiprinājusi, ka faktiski reversās nomas darījumi ir slēgti ar klientiem, par kuriem ar augstu ticamības pakāpi prognozējams, ka viņi nespēs veikt nolīgtos ikmēneša maksājumus un nespēs atmaksāt izsniegto aizdevumu. Tātad reversās nomas darījumos patērētāju spējai atmaksāt kredītu faktiski nav piešķirta nekāda nozīme. No minētā ir pamats secināt, ka, piedāvājot pārrakstīt nekustamos īpašumus uz pieteicējas vārda apmaiņā pret aizdevumu, pieteicēja ir pieļāvusi, ka aizdevums varētu netikt atmaksāts, vienlaikus nodrošinoties, ka šādās situācijās ieguvēja būs tieši pieteicēja. Par to liecina fakts, ka īpašumi faktiski tika nopirkti par nesamērīgi zemāku cenu nekā to reālā vērtība, vai arī patērētāji bija spiesti īpašumus atpirkt par daudz lielāku summu nekā saņemtais aizdevums. To apstiprina arī patērētāju sūdzības. No sūdzību satura ir acīmredzams, ka patērētāji uzskatīja, ka faktiski no pieteicējas saņem aizdevumu, un nepieļāva sava nekustamā īpašuma pilnīgu pāreju pieteicējas valdījumā (*lietas 1.sējuma 212., 215.–216., 219., 226.lapa, 3.sējuma 109.lapa*).

Līdz ar to tiesa atzina, ka nav pamatots pieteicējas arguments, ka nekustamā īpašuma iegādes cenai nav būtiskas nozīmes un ka puses ir tiesīgas brīvi vienoties par pirkuma un atpakaļpirkuma cenu. Nav šaubu, ka pirkuma-pārdevuma darījumos puses ir tiesīgas brīvi vienoties par pirkuma cenu un nevienam nav tiesību iejaukties līdzēju civiltiesiskajos darījumos. Taču tad, kad

personas neapzinās, ka faktiski par nesamērīgi zemu cenu nekustamo īpašumu pārdod, kā tas ir izskatāmajā gadījumā, pirkuma cenai ir izšķiroša nozīme.

Tiesa atzina, ka minētie apstākļi norāda uz reversās nomas pakalpojuma nepiemērotību finansiālās grūtībās nonākušām patērētāju grupām. Savukārt pieteicēja nav sniegusi pamatotus argumentus un uz pierādījumiem balstītu viedokli par reversās nomas pakalpojumu piemērotību šādiem patērētājiem. Šādu nepiemērotu pakalpojumu sniegšanu nevar attaisnot arī fakts, ka daudziem patērētājiem draudēja viņiem piederošo nekustamo īpašumu izsole. Tas varēja stimulēt patērētāju pieņemt lēmumu izmantot reversās nomas pakalpojumu, pilnībā neapzinoties šā darījuma sekas, jo patērētājam tiek dota cerība nokārtot savas finansiālās saistības, vienlaikus *it kā* saglabājot sev piederošo nekustamo īpašumu. Tādējādi tiesa piekrita pārsūdzētajā lēmumā secinātajam, ka patērētāji, kuri nonākuši lielās finanšu grūtībās, bez regulāriem ienākumiem, tostarp, ja draud viņu piederošo nekustamo īpašumu pārdošana izsolē, visticamāk, ir psiholoģiski sagrauti un viegli ievainojami. Šādi patērētāji ne vienmēr spēj pieņemt pārdomātu un izsvērtu lēmumu.

Tiesa secināja, ka, piedāvājot reversās nomas pakalpojumus patērētājiem, par kuriem nav šaubu, ka viņi nevar atļauties veikt kredīta maksājumus, komercprakse netika veikta ar tādu prasmi un rūpību, ko patērētājs varēja sagaidīt. Līdz ar to pieteicējas rīcība, piedāvājot pakalpojumu, ar kuru patērētājam ir liela varbūtība pazaudēt mājokli vai atpirkt par daudz lielāku summu, neliecina par profesionālu rūpību un neatbilst vispāratzītai godīgai tirgus praksei. Ņemot vērā minēto, tiesa atzina par pamatotiem pārsūdzētā lēmuma secinājumus, ka pieteicējas rīcība 2017. un 2018.gadā ir vērtējama kā profesionālai rūpībai neatbilstoša Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 6.panta izpratnē.

[4.8] Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 3.panta 1.punkts un 3.punkts noteic, ka patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja, iegādājoties precī vai saņemot pakalpojumu, nav ievērota patērētāja izvēles brīvība un viņa izteiktā griba, un nav nodrošināta iespēja saņemt vispusīgu un pilnīgu informāciju par precī vai pakalpojumu vai preces, vai pakalpojuma cenu. Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 7.panta pirmā daļa noteic, ka par patērētāja ekonomisko rīcību būtiski negatīvi ietekmējošu uzskata tādu komercpraksi, kura būtiski mazina patērētāja iespēju pieņemt uz informāciju balstītu lēmumu un kuras rezultātā patērētājs var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmis.

Tādēļ pieteicējas pienākums, piedāvājot reversās nomas pakalpojumu patērētājiem, bija izskaidrot darījuma būtību un jēgu.

[4.9] Tiesa atzina, ka patērētāju sākotnējais mērķis, ar kādu viņi vērsās pie pieteicējas, bija saņemt aizdevumu (kredītu). Tā 2018.gada 1.februāra sūdzībā patērētājs norādīja, ka viņam bija nepieciešams tikai kredīts, bet nu īpašums ir uz pieteicējas vārda un nav atmaksas grafika (*lietas 1.sējuma 211.lapa*).

Patērētāja 2018.gada 21.marta sūdzībā centram norādīja, ka viņa vēlējās saņemt kredītu 5500 *euro*, viņai iedeva nekustamā īpašuma pirkuma līgumu un

nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma līgumu. Pirkuma līgumā bija rakstīts, ka viņa pārdod savu dzīvokli un zemi zem šī dzīvokļa par 7700 euro (*lietas 1.sējuma 212.lapa*).

2018.gada 21.marta sūdzībā patērētāja norādīja, ka viņai bija nepieciešamība aizņemties naudas līdzekļus. Neviena banka kredītu nedeва. Tādēļ vērsās pie pieteicējas. Zināja, ka reversā noma darbojas tā, ka, pamatojoties uz pirkuma līgumu, nekustamais īpašums par noteiktu naudas summu tiek pārrakstīts uz pieteicējas vārda, par ko tiek saņemts aizdevums (*lietas 1.sējuma 215.lapa*).

2018.gada 24.aprīļa sūdzībā patērētājs norādīja, ka vērsās pie pieteicējas pēc aizdevuma un noslēdza pārdošanas līgumu ar atpakaļpirkuma tiesībām (*lietas 1.sējuma 219.lapa*).

2018.gada 10.jūlija sūdzībā patērētāja norādīja, ka vērsās pie pieteicējas, lai saņemtu aizdevumu pret nekustamā īpašuma ķīlu. Līgumi tika noslēgti īpaši labvēlīgā un draudzīgā gaisotnē, patērētājam pilnībā radot pārliecību, ka viņš saņem kreditēšanas pakalpojumu pret nekustamā īpašuma ķīlu kā nodrošinājumu (*lietas 3.sējuma 109.lapa*).

Tiesa uzskatīja, ka patērētāji, lai arī saprata, ka faktiski slēdz pirkuma līgumus un piekrita īpašumu pārrakstīšanai uz pieteicējas vārda, taču uztvēra šo procesu kā formalitāti. No sūdzībām tiesa secināja, ka patērētāji neapzinājās, kādas tam var būt sekas, neapzinājās riska momentus pazaudēt savus pārdotos īpašumus.

[4.10] 2018.gada reversās nomas pakalpojumu procedūras apraksta 12.punktā norādīts, ka klientam jāparaksta apliecinājums pie nekustamā īpašuma pirkuma līguma, ka saprot, ka starp viņu un pieteicēju ir noslēgts darījums par nekustamo īpašumu, kur klientam neveicot atpakaļpirkuma maksas samaksu līgumā noteiktajā termiņā un apmērā, tiek zaudētas atpakaļpirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu (*lietas 1.sējuma 246.lapa, 2.sējuma 2.–4.lapa*). Tiesa konstatēja, ka šāda kārtība izstrādāta tikai pēc centra 2018.gada 16.oktobra vēstules pieteicējai. Savukārt strīdus laika periodā spēkā bija 2016.gada reversās nomas pakalpojumu procedūras apraksts, kurā šādas vadlīnijas nav ietvertas. 2016.gada reversās nomas pakalpojumu procedūras apraksts vien paredzēja, ka klientam tiek izskaidrots, ka pakalpojums nav kredīts, bet pirkuma-pārdošanas darījums, klientam tiek atgādināts, ka jāveic īres un atpakaļpirkuma maksa, lai atpirktu nekustamo īpašumu (*lietas 1.sējuma 69.–70.lapa*).

Arī no patērētāju parakstītajiem apliecinājumiem un vienošanās tiesa secināja, ka viņiem ir izskaidrota darījuma būtība un līguma noteikumi (*lietas 3.sējuma 11., 60.lapa*). Tomēr no apliecinājumu satura izriet, ka tie ir vispārīgi, t.i., lietā nav patērētāju apliecinājumu par to, ka viņiem ir izskaidrotas pieteicējas tiesības lauzt noslēgtos reversās nomas līgumus, un patērētāji ir sapratuši, ka, neveicot atpakaļpirkuma maksas samaksu līgumā noteiktajā termiņā un apmērā, tiek zaudētas atpakaļpirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu.

Tiesa konstatēja būtiskas pretrunas pieteicējas noformētajos dokumentos. Proti, pieteicēja ir iesniegusi 2017.gada 16.novembrī noslēgto nekustamā īpašuma pirkuma līgumu (*lietas 3.sējuma 26.–27.lapa*) un atpakaļpirkuma līgumu, saskaņā ar kuru patērētājam ir noteikts termiņš līdz 2018.gada 28.februārim izmantot atpakaļpirkuma tiesības (*lietas 3.sējuma 44.lapa*). Šajā pašā datumā – 2017.gada 16.novembrī – patērētāja pašrocīgi uzrakstīja iesniegumu, kurā norādīja, ka apzinās, ka pieteicējai ir tiesības atteikt kredītu nekustamā īpašuma atpakaļpirkšanai un nepagarināt atpakaļpirkuma līgumu (*lietas 3.sējuma 24.lapa*). Tiesa atzina, ka nevar konstatēt, ka patērētājam ir izskaidrotas viņas tiesības lauzt noslēgtos reversās nomas līgumus un ka viņa ir sapratusi, ka, neveicot atpakaļpirkuma maksas samaksu līgumā noteiktajā termiņā un apmērā, tiek zaudētas atpakaļpirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu. Vienlaikus pieteicēja ir iesniegusi tā paša datuma patērētājas parakstītu, pašas pieteicējas sagatavotu apliecinājumu par to, ka patērētājam ir izskaidrota atpakaļpirkuma būtība, noteikumi un tiesiskās sekas (*lietas 3.sējuma 46.lapa*). Tiesa uzskatīja, ka jāņem vērā tas, ka saskaņā ar apliecinājuma pirmo teikumu apliecinājums parakstīts jau pēc atpakaļpirkuma līguma noslēgšanas, nevis pirms. Līdz ar to tiesa secināja, ka par sekām, ka, nesamaksājot pilnu atpakaļpirkuma maksu noteiktā termiņā, viņa var zaudēt nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma un lietošanas tiesības, patērētāja uzzināja jau pēc minētā līguma noslēgšanas. Tomēr par visiem būtiskajiem līguma nosacījumiem un to neizpildes sekām patērētājam ir jābūt informētam jau pirms nekustamā īpašuma pirkuma un atpakaļpirkuma līguma noslēgšanas.

Šādos apstākļos tiesa atzina par pamatotu pārsūdzētajā lēmumā secināto, ka, nesniedzot informāciju par pieteicējas tiesībām lauzt noslēgtos reversās nomas līgumus un to, ka patērētājs zaudēs savas atpakaļpirkuma tiesības un tiesības realizēt nekustamo īpašumu kādai trešajai personai, patērētājiem nav sniegta būtiska informācija par līgumu tiesiskajām sekām.

Tostarp vairākās sūdzībās norādīts, ka saskaņā ar mutisko vienošanos kredīta atmaksas termiņš tika noteikts vairāki gadi, taču līgumā ir ierakstīts daudz īsāks termiņš – daži mēneši, vai arī saskaņā ar mutisko vienošanos kā ikmēneša maksa noteikta viena summa, taču atpakaļpirkuma līgumā noteikta divreiz lielāka summa (*lietas 3.sējuma 109.lapa, 1.sējuma 211.lapa, 1.sējuma 212.–213.lapa*). Tiesa secināja, ka patērētājiem ne tikai nav sniegta precīza un detalizēta informācija, bet ir sniegta nepatiesa informācija par darījumu faktisko būtību un atpakaļpirkuma līguma izpildes termiņiem.

Tiesa norādīja, ka nav pamata apšaubīt patērētāju sniegto informāciju, jo to apstiprina lietai pievienotie atpakaļpirkuma līgumi. Piemēram, nekustamā īpašuma pirkuma līgums noslēgts 2018.gada 22.jūnijā, pirkuma maksa noteikta 4400 *euro*. Savukārt 2018.gada 22.jūnija atpakaļpirkuma līgumā atpakaļpirkuma maksas noteikta 5300 *euro*, atpakaļpirkuma tiesību izmantošanas termiņš līdz 2018.gada 30.septembrim (*lietas 3.sējuma 109.lapa*). No minētā izriet, ka patērētājam, kurš nonācis lielās finansiālās grūtībās, kuram pieteicēja viņa finansiālā stāvokļa dēļ ir atteikusi izsniegt aizdevumu, tiek noteikts trīs mēnešu

termiņš, lai atmaksātu 5300 *euro*. Šādu atmaksas termiņu un apmēru tiesa vērtēja kā acīmredzami nesamērīgu un netaisnīgu.

2018.gada 21.marta iesniegumā centram patērētāja norādīja, ka saskaņā ar pirkuma līgumu nekustamo īpašumu pārdeva par 7200 *euro*. Tā kā viņas ienākumi bija 500 *euro* mēnesī, ar konsultanti vienojusies, ka sākotnēji maksās nomas maksu 100 *euro* mēnesī, lai uzlabotu savu finanšu situāciju, bet pēc tam parakstīs jaunu līgumu ar grafiku par ikmēneša summu. Rezultātā viņai izsniegts līgums un grafiks, saskaņā ar kuru patērētājam bija pienākums sešus mēnešus maksāt 187,61 *euro* mēnesī, bet septītajā mēnesī samaksāt uzreiz 10 962,54 *euro* (*lietas 1.sējuma 212.–213.lapa, 3.sējuma 33.lapa*).

Tiesa atzina, ka lietā esošie pierādījumi liecina par pieteicējas apzinātu negodprātīgu rīcību un acīmredzami maldinošu komercpraksi. Šāda komercprakse ne tikai būtiski mazina patērētāja iespēju pieņemt uz informāciju balstītu lēmumu, bet, neapjaušot reverso nomas darījumu iespējamās negatīvās sekas, patērētājs ar lielu varbūtību var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmis. Līdz ar to pieteicējas īstenoto komercpraksi reversās nomas pakalpojumu jomā 2017. un 2018.gadā tiesa vērtēja kā maldinošu Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 4.panta otrās daļas 2.punkta izpratnē.

[4.11] Tiesa nekonstatēja procesuālus pārkāpumus, kas būtu pamats pārsūdzētā lēmuma atcelšanai.

Izvērtējot pārsūdzētā lēmuma saturu, tiesa secināja, ka lēmums satur visas Administratīvā procesa likuma 67.panta otrajā daļā minētās sastāvdaļas, tas ir argumentēts un pamatots ar tiesību normām. Pārsūdzētajā lēmumā ir atreferēts pieteicējas viedoklis un vērtēti pieteicējas iesniegtie pierādījumi.

Tiesa atzina par nepamatotu pieteicējas argumentu, ka pieļauts procesuāls pārkāpums administratīvās lietas ierosināšanā un lietvedībā, ka pieteicējai bija ierobežotas tiesības pilnvērtīgi sniegt paskaidrojumus un līdzdarboties administratīvajā procesā, jo nebija skaidrs, par ko tiek veikts šis process.

Tiesa konstatēja, ka 2018.gada 14.septembrī centrs pieteicējai nosūtīja vēstuli par klātienas pārbaudē konstatēto, veikto komercpraksi un aicināja sniegt skaidrojumu, kā arī veikt izmaiņas iekšējās procedūrās. Vienlaikus aicināja pieteicēju iesniegt aktuālo nekustamā īpašuma pirkuma līguma un nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma līguma noslēgšanas procedūru. 2018.gada 27.septembrī centrs saņēma pieteicējas vēstuli un kreditēšanas līgumu, kura atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku. 2018.gada 2.oktobrī centrs saņēma pieteicējas 2016.gada 4.janvārī apstiprinātos noteikumus “Par kārtību, kādā tiek izvērtētas patērētāju spējas atmaksāt kredītu”, izvērtēšanas veidlapu “Maksāspējas izvērtēšanas procedūra”, kā arī kredīta pieteikuma formas. 2018.gada 16.oktobrī centrs nosūtīja pieteicējai vēstuli, kurā aicināja veikt izmaiņas noteikumos “Par kārtību, kādā tiek izvērtētas patērētāju spējas atmaksāt kredītu” un veidlapā “Maksāspējas izvērtēšanas procedūra”. 2018.gada 26.oktobrī centrs saņēma pieteicējas vēstuli un kopijas no pārbaudes kredītlietu nekustamo īpašumu vērtējumu pirmajām divām lapām, kreditēšanas

līgumu, precizētos noteikumus “Par kārtību, kādā tiek izvērtētas patērētāju spējas atmaksāt kredītu”, veidlapu “Maksātspējas izvērtēšanas procedūra” un citus dokumentus. 2018.gada 5.decembrī centrs saņēma vēstuli ar precizētu prasīto informāciju un citiem dokumentiem. 2019.gada 28.janvārī un 20.martā pieteicēja iesniedza grozītos noteikumus “Par kārtību, kādā tiek izvērtētas patērētāju spējas atmaksāt kredītu”.

2019.gada 15.jūlijā centrs nosūtīja pieteicējai vēstuli, sniedzot detalizētu paskaidrojumu par tās komercpraksi reversās nomas darījumos. Vienlaikus pieteicējai tiks nodrošināta iespēja iepazīties ar lietas materiāliem līdz 2019.gada 26.jūlijam. 2019.gada 19.jūlijā pārstāvji iepazīnās ar lietas materiāliem. 2019.gada 9.augustā pieteicēja sniedza viedokli par patērētāju lietām.

Tādējādi tiesa secināja, ka pieteicējai ir bijusi iespēja iepazīties ar lietas materiāliem, ir bijusi iespēja gan sniegt skaidrojumus par centra konstatētajiem pārkāpumiem, gan tos novērst.

Tiesa vērtēja, ka nav pamatots pieteicējas arguments, ka nav skaidrs, kāpēc netiek ņemta vērā pieteicējas sarakste ar centru 2014.gadā un 2016.gadā, kad pieteicēja informēja centru, saņēma un ieviesa centra rekomendācijas tieši attiecībā uz pirkumiem ar atpakaļpirkuma tiesībām. Tiesa konstatēja, ka pārsūdzētā lēmuma 6.punktā centrs norādīja, ka tas jau 2016.gadā bija uzsācis pieteicējas īstenotās komercprakses, slēdzot ar patērētājiem nekustamā īpašuma pirkuma-atpakaļpirkuma līgumus, pirmšķietami nesniedzot pilnīgu informāciju par darījumu būtību un tiesiskajām sekām, pārbaudi. Šās administratīvās lietas ietvaros pieteicēja izstrādāja nekustamā īpašuma pirkuma-atpakaļpirkuma līgumu noslēgšanas, uzraudzības procedūru. Pieteicēja tika informēta, ka katrā individuālajā gadījumā centrs ir tiesīgs atkārtoti vērtēt tās īstenoto komercpraksi, tās atbilstību procedūrai.

[4.12] Šādos apstākļos tiesa atzina, ka saskaņā ar Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 15.panta astotās daļas 2.punktu pieteicējai pamatoti noteikts pienākums izbeigt negodīgu komercpraksi.

Vienlaikus Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 15.panta astotā daļa paredz centra kompetenci, atzīstot komercpraksi par negodīgu, uzlikt naudas sodu šā likuma 15.²pantā noteiktajā kārtībā (5.punkts). Pieteicējai uzlikta soda nauda 50 000 *euro*.

Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 15.²panta pirmā daļa noteic, ka soda nauda komercprakses īstenotājam uzliekama līdz desmit procentiem no tā pēdējā finanšu gada neto apgrozījuma, bet ne vairāk kā 100 000 *euro*. Soda naudas apmērs ir nosakāms samērīgs ar izdarīto pārkāpumu, ņemot vērā komercprakses īstenotāja veiktos pasākumus pārkāpuma novēršanai un zaudējumu atlīdzināšanai.

Saskaņā ar minētā panta otro daļu uzraudzības iestāde, pieņemot lēmumu par soda naudas uzlikšanu un tās apmēru, ņem vērā šādus apstākļus, kā arī izvērtē, vai pastāv šādi nosacījumi:

1) pieļautā pārkāpuma raksturs un ilgums, pārkāpuma radītā ietekme (zaudējumi patērētājiem), pārkāpuma izdarīšanas apstākļi, pārkāpēja loma pārkāpumā un pārkāpuma apjoms;

2) komercprakses īstenotājs līdz lēmuma pieņemšanas dienai ir atlīdzinājis vai sācis atlīdzināt patērētājiem nodarītos zaudējumus;

3) pārkāpums pārtraukts pēc komercprakses īstenotāja iniciatīvas;

4) komercprakses īstenotājs negodīgas komercprakses aizlieguma pārkāpumu izdarījis atkārtoti pēdējo divu gadu laikā, un tas konstatēts ar uzraudzības iestādes lēmumu vai rakstveida apņemšanos;

5) komercprakses īstenotājs nav izpildījis rakstveida apņemšanos;

6) komercprakses īstenotājs ir kavējis lietas izskatīšanu vai slēpis izdarīto pārkāpumu.

Nosakot naudas soda apmēru, centrs ņēmis vērā, ka pārkāpumam ir būtiska ietekme uz sabiedrības/patērētāju kolektīvajām interesēm (reversās nomas pakalpojumi piedāvāti plašam sabiedrības lokam), īstenota negodīga, profesionālajai rūpībai neatbilstoša komercprakse, kas skar plašu patērētāju loku. Pārkāpums būtiski negatīvi ietekmējis patērētāju finansiālo situāciju. Līdz ar to pārkāpums klasificēts kā sevišķi smags.

Tiesa centra noteiktā pārkāpuma kvalifikāciju atzina par pareizu. Tostarp tiesa ņēma vērā acīmredzami nesamērīgos un netaisnīgos atmaksas termiņus, kā arī pieteicējas apzinātu negodprātīgu rīcību un acīmredzami maldinošu komercpraksi un to, ka pieteicējas komercdarbība vērsta tieši uz smagās finansiālās grūtībās nonākušiem, psiholoģiski sagrautiem un viegli ievainojamiem patērētājiem.

Saskaņā ar pieteicējas centram iesniegto 2018.gada pārskatu tās neto apgrozījums bija 1 701 074 *euro*.

Tiesa konstatēja, ka soda naudas apmērs noteikts, ņemot vērā minētājās tiesību normās noteiktos kritērijus. Tiesa piekrita centra secinātajam, ka pieteicējas nodarītais pārkāpums vērtējams kā sevišķi smags. Vienlaikus centrs, nosakot soda apmēru, ņēmis vērā, ka 2018.gada laikā reversās nomas darījumu skaits ir samazināts par 70%, kā arī turpmāk plānots tos samazināt. Līdz ar to tiesa centra piemēroto soda naudu 50 000 *euro* atzina par pamatotu un samērīgu.

Ņemot vērā iepriekš minēto, tiesa pārsūdzēto lēmumu atzina par tiesisku un pamatotu.

[5] Pieteicēja par Administratīvās rajona tiesas 2021.gada 30.marta spriedumu iesniedza apelācijas sūdzību, motivējot šādi.

[5.1] Tiesas secinājumi ir balstīti uz nepamatotiem konstatējumiem. Pirmkārt, tiesas ieskatā pieteicējas klienti neesot sapratuši, ka pārdod savus īpašumus pieteicējai. Vienlaikus tiesa nav skaidrojusi un pamatojusi, kāpēc par pienācīgu pamatojumu personas gribai noslēgt darījumu nekalpo personas vairākkārt ar roku rakstīts apliecinājums, vairāki noslēgtie līgumi un pie notāra parakstītie dokumenti zemesgrāmatai. Otrkārt, pieteicēja neesot pierādījusi, ka šāds pakalpojums ir piemērots šādiem klientiem. Vienlaikus tiesa nav ņēmusi

vērā, ka centrs iepriekš ir saskaņojis šāda pakalpojuma sniegšanu, zinot, ka tas ir adresēts tieši šādiem klientiem. Proti, klientiem, kuri nonākuši finanšu grūtībās un uz viņu īpašumu vērsta piedziņa (jeb klienta īpašums tiks drīzumā izsolīts), bet klienti, izmantojot pieteicējas pakalpojumus, vēlas saglabāt savu īpašumu un tajā dzīvot. Tiesa atsaucās uz pārsūdzētā lēmuma 6.punktu, tomēr tajā pēc būtības netiek sniegta atbilde uz to, kāpēc pieteicēja nevarēja paļauties uz centra sniegto saskaņojumu pieteicējas 2016.gadā izstrādātājam nekustamā īpašuma pirkuma-atpakaļpirkuma līgumu noslēgšanas, uzraudzības procedūrai, kam pieteicējas rīcība atbilda.

Treškārt, pieteicēja neesot pietiekoši izskaidrojusi klientiem darījuma būtību. Tomēr šos tiesas secinājumus nevar atzīt par pamatotiem, jo tie balstās uz atsevišķām klientu, ar kuriem pieteicējai izveidojies strīds, sūdzībām, kamēr centrs un tiesa spriedumā nav vērtējuši pieteicējas komercpraksi kopumā, lai gan pieteicēja to vairākkārt skaidroja un iesniedza attiecīgus pierādījumus.

Nemot vērā minēto, tiesa nepamatoti atzina pārsūdzēto lēmumu par tiesisku.

[5.2] Pieteicējas īstenotā komercprakse nekustamā īpašuma pirkuma-atpakaļpirkuma līgumu noslēgšanā bija likumīga un saskaņota ar centru, kā arī nav radījusi būtisku kaitējumu pieteicējas klientiem.

Pieteicējas sniegtais reversās nomas pakalpojums bija likumīgs un saskaņots ar centru. Pirmkārt, lietā nav strīda, ka nekustamā īpašuma pirkuma un atpakaļpirkuma līgumi ir pieļaujami un atbilstoši Civillikuma noteikumiem. Otrkārt, pirms pieteicēja uzsāka piedāvāt reversās nomas jeb nekustamā īpašuma pirkuma-atpakaļpirkuma līguma noslēgšanas pakalpojumus, pieteicēja sadarbībā ar juristiem izstrādāja nepieciešamos līgumus, vienošanās un apliecinājumu projektus. Par šāda pakalpojuma piedāvāšanu pieteicēja arī informēja centru, 2014.gadā saskaņojot ar centru attiecīgus dokumentu projektus un 2016.gadā – precizētos un jaunus dokumentu projektus un izstrādāto procedūru.

Pieteicēja jau 2014.gada 8.septembra paskaidrojumā centram norādīja, ka pieteicēja piedāvā nekustamā īpašuma pirkuma līgumu un vienošanos par atpakaļpirkumu gadījumos, kad uz pārdevēja nekustamo īpašumu ir vērsta piedziņa un izsludināta īpašuma izsole. Visi līgumi tiek noformēti pie notāra. Tādos gadījumos pieteicēja nekustamo īpašumu nopērk pirms izsoles, dodot iespēju bijušajam īpašniekam saglabāt nekustamo īpašumu, tai skaitā dodot laiku pašam atrast naudas līdzekļus īpašuma atpirkšanai vai realizēt par iespējami augstāko cenu, tam atrodot pircēju. Par pirkuma-pārdevuma summām un atpirkšanas termiņiem, ar katru klientu vienojas atsevišķi, vērtējot konkrētos apstākļus. Slēdzot šādus darījumus, pārdevējs iegūst laiku, lai sakārtotu savu finansiālo stāvokli. Šim pakalpojumam pieteicēja arīdza savā mājaslapā bija izveidojusi atsevišķu sadaļu "IZSOLES", kas arī uzskatāmi redzams no pieteicējas 2014.gada 8.septembra paskaidrojuma centram.

Tāpat 2014.gada 24.septembra atbildē centram pieteicēja atbildēja uz centra jautājumiem par darījuma būtību, tostarp pirkuma un atpakaļpirkuma līguma cenas noteikšanas mehānismu. Arī 2016.gada 31.marta vēstulē pieteicēja

skaidroja centra reversās nomas pakalpojuma būtību un pasākumus, kādus tā veica, lai klientiem izskaidrotu darījuma būtību.

Tādējādi centrs jau 2014.gadā bija informēts par pieteicējas sniegto reversās nomas pakalpojumu un personu grupu, kam šāds pakalpojums tika piedāvāts. Tāpat centram bija zināmi pieteicējas izmantoto dokumentu projekti un izstrādātā procedūra.

Centram arī bija zināms, ka pieteicēja reversās nomas darījuma ietvaros nevērtē klientu spēju veikt atpakaļpirkuma līgumā paredzēto maksājumu. Nedz likums, nedz centrs neizvirzīja šādu prasību pieteicējai pirms nekustamā īpašuma pirkuma un atpakaļpirkuma līguma noslēgšanas. Tas acīmredzami izriet no pieteicējas pārstāvju sarakstes ar centru un reversās nomas pakalpojuma dokumentiem, kas tika saskaņoti ar centru 2014. un 2016.gadā.

[5.3] Reversās nomas darījuma būtība bija nopirkt klienta īpašumu par summu, kas klientam nepieciešama parādsaistību dzēšanai, lai nepieļautu piedziņas vēršanu pret klienta īpašumu vai tā izolīšanu. Vienlaikus klientam tika dota iespēja turpināt dzīvot šajā īpašumā, sakārtot savu maksātspēju un sev iepriekš piederējušo īpašumu atpirkt, samaksājot pieteicējai atpakaļpirkuma līgumā noteikto maksu vai noformējot aizdevuma līgumu.

No darījuma būtības izriet, ka pirkuma un atpakaļpirkuma cena netika noteikta atbilstoši īpašumu tirgus vērtībai, jo darījuma mērķis bija pavisam cits. Ja pirkuma summa tiktu noteikta tuvu nekustamā īpašuma tirgus vērtībai (precīzāk – īpašuma steidzamas realizācijas vērtībai), tad arī atpakaļpirkuma summa būtu ievērojami lielāka. Arī Civillikuma 2015.pants nosaka, ka nav vajadzīgs, lai pirkuma maksa taisni atbilstu pirkuma priekšmeta vērtībai un līgums paliek spēkā, kaut arī priekšmets pārdots zem tā īstās vērtības.

Jāņem vērā riski, ko pieteicēja uzņēmas, sniedzot reversās nomas pakalpojumu. Tā kā reversās nomas pakalpojums pamatā tika piedāvāts klientiem, kuru īpašumiem zvērināts tiesu izpildītājs jau bija noteicis izsoles datumu, tad pieteicējai, slēdzot pirkuma un atpakaļpirkuma līgumus, nebija iespējams apskatīt īpašumu, veikt tā vērtības novērtējumu, kā arī pārbaudīt, kādas esošās saistības var tikt attiecinātas uz īpašumu, piemēram, komunālo maksājumu parādi. Šādos steidzamos darījumos īpašumi nekad netiek pārdoti par tirgus vērtību. Pieteicējas iegādātais īpašums paliek apgrūtināts ar atpakaļpirkuma tiesībām un īres tiesībām. Īpašums reversās nomas darījuma ietvaros var iet bojā vai var tikt samazināta tā tirgus vērtība. Gadījumā, ja klients rīkojas negodprātīgi (nemaksā pieteicējai līgumā paredzētos maksājumus, nemaksā komunālos maksājumus) un turpina patvaļīgi aizņemt īpašumu, tad iespējamā klienta izlikšana no dzīvokļa var notikt tikai tiesas ceļā, kas var aizņemt vairākus gadus un prasa ievērojamus izdevumus. Bija gadījumi, kad pieteicēja cieta zaudējumus.

Tādējādi centrs un pirmās instances tiesa ir nepareizi izpratuši pirkuma-atpakaļpirkuma darījuma būtību, kura slēgšanu pieļāva Civillikums un citi normatīvie akti, kā arī neņēma vērā, ka arī pieteicēja uzņēmas ievērojamu risku, slēdzot šādus darījumus.

[5.4] Ar pārsūdzēto lēmumu pieteicēja sodīta par negodīgas komercprakses īstenošanu, piedāvājot reversās nomas pakalpojumu un noslēdzot ar klientiem pirkuma un atpakaļpirkuma līgumus. Centrs savu viedokli balstījis uz dažiem atsevišķiem gadījumiem, kur starp pieteicēju un konkrēto klientu vēlāk izveidojies strīds.

Laika posmā no 2014.gada 30.oktobra līdz 2018.gada beigām pieteicēja noslēdza 427 nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma līgumus. Šo darījumu rezultātā 242 gadījumos (56,7% no visiem līgumiem) klients pats atpirka nekustamo īpašumu un 37 gadījumos (8,7% no visiem līgumiem) īpašumu atpirka klienta radnieks. Savukārt 137 gadījumos (32,1% no visiem līgumiem) īpašums tika pārdots trešajai personai ar klienta piekrišanu vai pēc klienta lūguma, kā rezultātā klients saņēma no nekustamā īpašuma pārdošanas iegūtos līdzekļus, izņemot pieteicējas sākotnēji samaksāto maksu par īpašuma iegādi, citus ar īpašuma iegādi un pārdošanu saistītos izdevumus un komisijas. Tātad kopumā 97,5% no visiem līgumiem noslēdzās ar īpašuma atpirkšanu (65,4% no visiem līgumiem) vai tā pārdošanu trešajai personai ar klienta piekrišanu vai pēc klienta lūguma (32,1% no visiem līgumiem), kā rezultātā klientam nevarēja rasties nekāds būtisks aizskārums.

Gan no Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 4.panta otrās daļas, gan no Eiropas Savienības Tiesas prakses izriet, ka komercprakse ir vērtējama attiecībā uz vidusmēra patērētāju, kam ir adresēts konkrētais pakalpojums.

Pieteicējas noslēgtie nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma līgumi nav radījuši būtiskas negatīvas sekas vidusmēra patērētājiem, kam šāds pakalpojums tika adresēts. Vēl jo vairāk – slēdzot šādus darījumus ar pieteicēju, lielākā daļa klientu saglabāja savus īpašumus, ko citādi būtu zaudējuši izsolēs.

Pieteicējas mērķis, piedāvājot reversās nomas pakalpojumu, nekad nav bijis ilgtermiņā paturēt klientu īpašumus. Darījumos pieteicēja nāca klientiem pretī un pagarināja atpakaļpirkuma līguma termiņus. Sākotnējais atpakaļpirkuma termiņš tika noteikts intervālā no trim līdz sešiem mēnešiem, vidēji visiem darījumiem 107 dienas. Savukārt kopējais darījuma laiks vidēji sastāda 333 dienas jeb aptuveni vienpadsmit mēnešus. Tas apliecina, ka pieteicējas mērķis nav bijis iegūt īpašumā klientu īpašumus, bet gan maksimāli sadarboties ar klientiem, dodot iespēju viņiem sakārtot savu maksātpēju un atpirkt īpašumus.

Centrs un tiesa ir vērtējuši tikai atsevišķas sūdzības no klientiem, ar ko pieteicējai izveidojusies konfliktsituācija, un uz to balstījis visus pārsūdzētajā lēmumā izdarītos secinājumus.

Pieteicēja nepiekrīt spriedumā izdarītajiem secinājumiem par to, ka pieteicēja nav izskaidrojusi klientiem darījuma būtību. Pieteicēja uzstāj, ka izskaidroja katram klientam darījuma būtību. No dokumentiem to apliecina šādi apstākļi: 1) pirms līguma slēgšanas tiek aizpildīts pieteikums, kur skaidri norādīts, par kādu līgumu ir runa; 2) apliecinājumi par līguma satura izprašanu tiek pievienoti pie katra no līgumiem; 3) uz līgumiem ar paša roku tiek rakstīts, ka līguma slēdzējs izprot darījuma būtību; 4) katrā gadījumā tiek rakstīts iesniegums, kur persona apliecina, ka apzinās, ka tas nav kredīts; 5) katrā

gadījumā tiek rakstīts iesniegums, kur klients apliecina, ka šobrīd nevar saņemt kredītu, un apņemas trīs mēnešu laikā dzēst esošās kredītsaistības, pretējā gadījumā pieteicēja var nepagarināt atpakaļpirkuma tiesību izmantošanas termiņu; 6) pie zvērināta notāra tiek parakstīts nostiprinājuma lūgums zemesgrāmatai, un šis darbības ietvaros notārs pārliecinās, ka persona saprot, ko paraksta.

Pārsūdzētajā lēmumā un spriedumā izdarītie secinājumi balstās uz cita veida darījumiem, kur tika izvērtēta klienta spēja atmaksāt aizdevumu, vai arī uz atsevišķu personu apgalvojumiem, kas nonāk acīmredzamā pretrunā ar šo personu parakstītajiem līgumiem un pašrocīgi rakstītajiem iesniegumiem un apliecinājumiem.

[5.5] Pārsūdzētajā lēmumā noteiktie pienākumi un sankcijas ir nepamatotas. Pieteicējas komercprakse reversās nomas pakalpojumu sniegšanā bija tiesiska un tika vairākkārt saskaņota ar centru, bet, neskatoties uz to, centrs 2018.gadā faktiski mainīja savu pozīciju, norādot, ka šāda veida pakalpojumus nevajadzētu turpināt sniegt.

Lai arī pieteicēja nepiekrīta centra juridiskajam novērtējumam, tomēr kopš 2018.gada beigām šādi līgumi vairs netiek slēgti. Līdz ar to nebija pamata uzlikt pieteicējai tiesisko pienākumu.

Pieteicējai uzliktā soda apmērs ir pielīdzināms kriminālsodam, un attiecībā uz tā piemērošanu centram un tiesai ir jāvadās no krimināltiesību principiem, tostarp tiesību normu skaidrības principa un nevainīguma prezumpcijas. Tā paredz, ka visas saprātīgās šaubas par vainu pārkāpumā, kuras nav iespējams novērst, jāvērtē par labu personai. Vienlaikus līdzīgu principu publiskajā pārvaldē paredz princips *in dubio pro civis* (šaubas par labu cilvēkam) – iestādei, lemjot par privātpersonai nelabvēlīga administratīvā akta izdošanu, un tiesai, to kontrolējot, pamatotu šaubu gadījumā tās jātulko par labu adresātam.

Līdz ar to, veicot izvērtējumu par iespējamā soda piemērošanu pieteicējai, centram un tiesai bija ir jāņem vērā šādi kritēriji: 1) likums neaizliedza pieteicējai sniegt reversās nomas pakalpojumus. Tieši pretēji – Civillikums tieši paredz pirkuma un atpakaļpirkuma līguma slēgšanu; 2) izņemot atsevišķu personu nepamatotus apgalvojumus, lietā nav pierādījumu par tiem apstākļiem, uz kuriem centrs balstījās pārsūdzēto lēmumu. Proti, pārsūdzētais lēmums balstīts tikai uz vienas darījuma puses apgalvojumiem, kā arī centrs nav izvērtējis pieteicējas komercpraksi kopumā; 3) pieteicēja vairākkārt informēja centru par reversās nomas pakalpojuma būtību un personu loku, kam šis pakalpojums tiek piedāvāts, kā arī vairākkārt pakalpojuma ietvaros izmantotos dokumentu projektus un procedūras saskaņoja ar centru; 4) pieteicēja pārtrauca sniegt reversās nomas pakalpojumu, tiklīdz centrs mainīja savu pozīciju un aicināja pārtraukt šāda pakalpojuma sniegšanu.

Nav saskatāma pieteicējas rīcība, ko varētu raksturot kā apzinātu normatīvo aktu vai valsts iestādes norādījumu neievērošanu. Līdz ar to nav

pamata sodīt pieteicēju ar liela apmēra naudas sodu. Tāpēc pārsūdzētais lēmums ir atzīstams par prettiesisku un ir atceļams, īpaši daļā par piemēroto soda naudu.

[6] Centrs paskaidrojumos par apelācijas sūdzību norādīja, ka apelācijas sūdzība nav pamatota šādu iemeslu dēļ.

[6.1] Jau 2016.gadā centrs bija uzsācis pieteicējas īstenotās komercprakses, slēdzot ar patērētājiem nekustamā īpašuma pirkuma-atpakaļpirkuma līgumus, pirmšķietami nesniedzot pilnīgu informāciju par darījuma būtību un tiesiskajām sekām, atbilstību Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma prasībām. Šīs administratīvās lietas ietvaros pieteicēja izstrādāja nekustamā īpašuma pirkuma-atpakaļpirkuma līgumu noslēgšanas, uzraudzības procedūru. Caurskatot šo procedūru, pieteicēja tika informēta, ka katrā individuālā gadījumā centrs ir tiesīgs atkārtoti vērtēt tās īstenoto komercpraksi, tās atbilstību procedūrai. Pieteicējas profesionālajai rūpībai neatbilstoša komercprakse ir konstatēta nevis procedūras vai līgumu tekstā, bet gan pieteicējas procedūras piemērošanas, darījumu (līgumu) noslēgšanas praksē, ņemot vērā patērētāju sūdzības, Juridiskās palīdzības administrācijas sniegto informāciju un liecinieku sniegto informāciju.

[6.2] Attiecībā par pieteicējas argumentiem par reversās nomas darījuma būtību centrs norādīja, ka, ņemot vērā patērētāju, kas izmantoja pieteicējas piedāvāto reversās nomas pakalpojumu, sarežģīto un smago finanšu situāciju, pastāvošās finanšu grūtības, kas patērētājus jau bija novedušas pie procesā esošas vai potenciālas parādsaistību piedziņas vēršanas uz patērētāju nekustamo īpašumu (vairumā gadījumu vienīgo dzīvesvietu), pastāv pamatotas šaubas par ikviena šāda patērētāja spēju bez vai pat ar līdzilvēku iesaistes sakārtot savu maksātspēju pieteicējas apelācijas minētajā trīs līdz sešu mēnešu laikā.

Centrs neapšaubā, ka reversās nomas pakalpojumu varēja piedāvāt tādiem patērētājiem, kuru parādsaistību piedziņas vēršanai uz patērētāja nekustamo īpašumu jau ir izziņota izsole un ka tādējādi patērētāji ieguva laiku savas finanšu plūsmas sakārtošanai. Tomēr pieteicēja reversās nomas pakalpojumu piedāvāja arī tādiem patērētājiem, par kuriem uzreiz bija saprotams, ka tie nespēs sakārtot savu maksātspēju, gūstot ienākumus pienācīgā apmērā, tātad tādiem patērētājiem, kuri nespēs atpirkt atpakaļ savu pieteicējai pārdoto nekustamo īpašumu, kaut vai saņemot aizdevumu. Šādās situācijās ir nepieļaujams, ka patērētāja nekustamo īpašumu pieteicēja iegādājās patērētāja parādsaistību summas apmērā, nevis par tā tirgus vērtību.

Centrs arī neapšaubā, ka pieteicēja uzņēmas zināmus riskus, piedāvājot reversās nomas pakalpojumu, kas daļā darījumu arī realizējās zaudējumos, tomēr ir būtiski ņemt vērā pieteicējas no patērētājiem iegādāto nekustamo īpašumu iegādes cenu – patērētāju parādsaistību apmēra summu, nevis nekustamā īpašuma tirgus vērtību, kas parasti ir būtiski zemāka nekā nekustamā īpašuma tirgus vērtība.

[6.3] Attiecībā par apelācijas sūdzības argumentu, ka centrs savu viedokli pārsūdzētajā lēmumā balstījis uz dažiem atsevišķiem gadījumiem, centrs

norādīja, ka arī pieteicēja savu pozīciju balsta uz atsevišķiem gadījumiem, nevis aptverot visus ar tās piedāvāto pakalpojumu saistītos riskus. Līdz ar to minētais pieteicējas arguments ir nepamatots. Centrs norādīja, ka pieteicējas Administratīvajā rajona tiesā iesniegtajā tabulā apkopotā informācija par pieteicējas reversās nomas darījumiem apliecina pieteicējas īstenotās komercprakses apjomu – tā skārusi plašu patērētāju loku.

Par apelācijas sūdzības argumentu, ka pieteicēja izskaidroja klientiem darījuma būtību, centrs norādīja, ka tas administratīvās lietas izskatīšanas laikā nerada pārliecību, ka pieteicējas procedūras piemērošanas, darījumu (līgumu) noslēgšanas praksē (tai skaitā, piemēram, pašrocīgi uzrakstot un parakstot apliecinājumus par līguma satura izprašanu) patērētāji, kam pieteicējas piedāvātā reversās nomas pakalpojuma piedāvājums nāca brīdī, kad tie atradās sarežģītās un smagās finanšu situācijās, pilnībā izprata savas rīcības sekas. Tieši pretēji, centrs rada pārliecību, ka pieteicējas profesionālajai rūpībai neatbilstoša komercprakse ir konstatējama nevis procedūras un līguma tekstā, bet gan pieteicējas procedūras piemērošanas un darījumu (līgumu) noslēgšanas praksē, kas rada iespaidu, ka pieteicēja darījusi visu iespējamo, lai izvairītos no iespējamām juridiskām sekām, piedāvājot un slēdzot reversās nomas darījumus, nevis lai panāktu to, ka patērētāji pilnībā izprot savas rīcības sekas. Arī Eiropas Komisija ir paudusi bažas par patērētāja ievainojamību finanšu jomā, kur darījuma komplikētā rakstura dēļ patērētājam ir grūtības izprast izteiktā piedāvājuma būtību, tādējādi novērtēt piedāvājuma piemērotību (*sk. Eiropas Komisijas "Consumer vulnerability across key markets in the European Union" 19.lapu https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/consumers-approved-report_en.pdf*).

Motīvu daļa

[7] Pārbaudījusi lietas materiālus un novērtējusi pierādījumus kopsakarā ar lietas dalībnieku argumentiem, apgabaltiesa atzīst, ka pieteicējas apelācijas sūdzība nav pamatota un pieteikums ir noraidāms.

[8] Lietā visupirms ir strīds par to, vai, piedāvājot klientiem slēgt reversās nomas pakalpojuma līgumus un tos noslēdzot, pieteicēja pieļāva profesionālajai rūpībai neatbilstošu un maldinošu komercpraksi.

Apgabaltiesa atzīst, ka pirmās instances tiesa ir pareizi konstatējusi lietas faktiskos un tiesiskos apstākļus un pirmās instances tiesas spriedumā ietvertais pamatojums attiecībā par pieteicējas komercprakses vērtējumu pārbaudāmajā periodā – 2017. un 2018.gadā – ir pareizs un pilnībā pietiekams, līdz ar to apgabaltiesa saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 307.panta ceturto daļu pievienojas pirmās instances tiesas lietas apstākļu konstatējumam un sprieduma motivācijai (šā sprieduma daļā [4.1]–[4.10]), to neatkārtojot.

Pirmās instances tiesa pamatoti vērtēja darījumu būtību, nevis tikai to noformējumu, un pareizi secināja, ka pieteicēja sniedza reversās nomas

pakalpojumu tostarp finanšu grūtībās nonākušām personām, kuras šos līdzekļus izmantoja nolūkam, kas nav saistīts ar to saimniecisko vai profesionālo darbību. Līdz ar to pieteicēja ir uzskatāma par komercprakses īstenotāju Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 1.panta pirmās daļas 1.punkta izpratnē, bet minēto pakalpojumu saņēmēji ir atzīstami par patērētājiem Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 1.panta 3.punkta izpratnē.

Apgabaltiesa nepiekrīt pieteicējas argumentiem, ka pirmās instances tiesa nepilnīgi un nepareizi vērtēja pierādījumus un izdarīja nepamatotus secinājumus, un ka nepareizi izprata pirkuma-atpakaļpirkuma darījuma būtību.

Lai arī pieteicēja ir norādījusi uz gadījumiem, kad reversās nomas pakalpojumi ir tikuši piedāvāti tādiem patērētājiem, kuru parādsaistību piedziņas vērsanai uz patērētāja nekustamo īpašumu jau ir izziņota izsole un ka tādējādi patērētāji ieguva laiku savas finanšu plūsmas sakārtošanai, tas ir, darījumi patērētājiem nav radījuši nelabvēlīgas sekas, tas tomēr neietekmē centra pamatotos secinājumus, ka pieteicēja reversās nomas pakalpojumu vienlaikus piedāvāja arī patērētājiem, kuri nespēja sakārtot savu maksātspēju, jeb tādiem patērētājiem, kuri nespēs atpirkt atpakaļ savu pieteicējai pārdoto nekustamo īpašumu, pat saņemot aizdevumu. Apgabaltiesai nerodas šaubas, ka minētajai patērētāju kategorijai radās acīmredzami nelabvēlīgas sekas, kad patērētāju nekustamo īpašumu pieteicēja iegādājās patērētāju parādsaistību summas apmērā, nevis par nekustamā īpašuma tirgus vērtību.

Tam apstāklim, ka pieteicēja tostarp uzņēmas arī risku šā veida darījumos, nav ietekmes uz to, ka attiecībā pret patērētājiem tika veikta negodīga komercprakse.

[9] Apgabaltiesa piekrīt pirmās instances tiesas secinājumam, ka pārsūdzētais lēmums satur visas Administratīvā procesa likuma 67.panta otrajā daļā minētās sastāvdaļas, tas ir argumentēts un pamatots ar tiesību normām. Pārsūdzētajā lēmumā ir atspoguļots pieteicējas viedoklis un vērtēti pieteicējas iesniegtie pierādījumi. Pirmās instances tiesa (šā sprieduma [4.11]) pamatoti konstatēja, ka pieteicējai administratīvajā procesā iestādē 2018. un 2019.gadā bija nodrošinātas tiesības sniegt viedokli, un pieteicēja šīs tiesības ir izmantojusi.

[10] Pieteicēja uzskata, ka centram bija jāņem vērā 2014. un 2016.gada sarakste un ka centrs 2018.gadā ir mainījis savu pozīciju par reversās nomas pakalpojumu.

Apgabaltiesa secina, ka pieteicējas argumenti ir vērsti uz to, ka centrs pieteicējai bija radījis tiesisko paļāvību, ka tās komercprakse reversās nomas darījumos ir tiesiska. Apgabaltiesa tam nepiekrīt.

Kā konsekvēnti atzīts Senāta praksē, vērtējot to, vai konkrētajā gadījumā ir konstatējama aizsargājama tiesiskā paļāvība, jāpārbauda, vai tiešām ir bijis iestādes skaidrs un beznosacījuma apsolījums, kas personai varēja radīt pamatotu paļāvību, vai persona uz šo apsolījumu ir paļāvusies un vai personas paļāvība ir aizsardzības vērtā (*sk., piem., Senāta 2021.gada 28.janvāra*

sprieduma lietā Nr.SKA-137/2021 12.punktu, 2020.gada 14.februāra sprieduma lietā Nr.SKA-160/2020 12.punktu, 2016.gada 14.septembra sprieduma lietā Nr.SKA461/2016 16.punktu, 2008.gada 14.februāra sprieduma lietā Nr.SKA-34/2008 15.punktu). Tātad ir pārbaudāms, vai iestāde ir raisījusi personā pamatotas cerības uz kādu konkrētu tiesisko seku iestāšanos nākotnē vai citu leģitīmu pozīciju – proti, sniegusi precīzus, beznosacījuma un saskaņotus solījumus (sal., Senāta 2021.gada 28.janvāra sprieduma lietā Nr.SKA-137/2021 12.punkts, 2020.gada 14.jūlija sprieduma lietā Nr. SKA-278/2020 14.punkts, 2017.gada 28.februāra sprieduma lietā Nr.SKA-706/2017 21.punkts, Briede J. Administratīvā procesa likuma 10.panta komentārs. Grām.: Administratīvā procesa likuma komentāri. A un B daļa. Briede J. (Zin. red.) Rīga: Tiesu namu aģentūra, 2013, 169.lpp.).

Apgabaltiesa, pretēji pieteicējas apgalvotajam, nekonstatē, ka pieteicēja bija ar centru saskaņojusi reversās nomas pakalpojumu sniegšanu tādā veidā, kā tie tika sniegti strīdus periodā un kā tos uztvēra patērētāji, kuriem šie pakalpojumi tika paredzēti. Lietai pievienotie pierādījumi norāda uz to, ka pieteicējai bija sarakste ar centra darbiniekiem un tika apspriesti pieteicējas nekustamā īpašuma pirkuma un atpakaļpirkuma līgumi, atsevišķi centra darbinieki sniedza rekomendācijas. Tomēr lietā nav atrodamu pierādījumi par to, ka centrs pieteicējai ir sniedzis precīzus, beznosacījuma un saskaņotus solījumus attiecībā par to, ka pieteicējas vēlāk veiktie reversās nomas darījumi, pārbaudot konkrētus darījumus un vērtējot tos no patērētāju kolektīvo interešu viedokļa, tiks atzīti par pieļaujamu komercpraksi. Kā redzams no lietas materiāliem, tieši 2018.gadā, saņemot virkni sūdzību par pieteicējas komercpraksi, centram radās pamats pārbaudīt, vai iespējamais pārkāpums rada ietekmi uz patērētāju kolektīvajām interesēm. Izvērtējot darījumus pēc to būtības, centrs savas kompetences ietvaros pamatoti secināja, ka pieteicējas veiktā komercprakse ir negodīga.

Līdz ar to nav būtiskas nozīmes pieteicējas argumentam, ka nekustamā īpašuma pirkuma un atpakaļpirkuma līgumi vispār ir pieļaujami. Centrs pamatoti norādījis, ka pieteicējas profesionālajai rūpībai neatbilstoša komercprakse pārsūdzētajā lēmumā ir konstatēta nevis procedūras vai līgumu tekstā, bet gan pieteicējas procedūras piemērošanas, darījumu (līgumu) noslēgšanas praksē, ņemot vērā patērētāju sūdzības un Juridiskās palīdzības administrācijas sniegto informāciju.

Papildus apgabaltiesa norāda, ka Senāts savā praksē ir vērtējis, ka Administratīvā procesa likumā ir paredzēts speciāls institūts, ar kura palīdzību persona var noskaidrot kompetentās iestādes viedokli par to, kā konkrētajos faktiskajos apstākļos ir piemērojamas tiesību normas – proti, uzziņas institūts (Administratīvā procesa likuma 98.–101.pants). Tieši kompetentās iestādes sniegta uzziņa ir tas tiesību institūts, kuram likumdevējs ir piešķīris visaugstāko aizsardzību tiesiskās palāvības kontekstā. Proti, likumdevējs paredzējis, ka uzziņa personai garantē drošību, ka tās palāvība uz iestādes izteikumu ir aizsargājama, un, kuru saņemot, persona var plānot savu rīcību, nebaidoties, vai

ir pareizi sapratusi tiesību normas. Savukārt tad, ja persona izvēlas savas tiesības uz uzziņu neizmantot, tai ir jāreķinās, ka strīda gadījumā tās paļāvība uz iestādes sniegtu izteikumu var arī netikt atzīta kā pamatota (*Senāta 2020.gada 14.jūlija sprieduma lietā Nr.SKA-278/2020 13., 14. un 17.punkts un tajā norādītā judikatūra un tiesību doktrīna*).

Kā redzams no Administratīvā procesa likuma 98.panta trešās daļas 2.punkta un 100.panta 5.punkta, būtiska uzziņas raksturojošā pazīme ir konkrētība – proti, personai iesniegumā par uzziņu ir jānorāda konkrēts jautājums, atbilde uz kuru ir atkarīga no personas aprakstīto faktu juridiska vērtējuma, bet iestādei uzziņā ir jāietver atbilde uz šo jautājumu. Šis princips ir attiecināms arī gadījumiem, kad iestāde izteikumu, kas personā modinājis pamatotas cerības uz kādām tiesībām vai citu leģitīmu pozīciju, sniegusi ne tikai uzziņas, bet arī kādā citā formā. Proti, jo konkrētāku jautājumu persona uzdod iestādei un jo konkrētu atbildi personai sniedz iestāde, jo vairāk ir aizsargājama personas paļāvība uz iestādes doto apsolījumu par konkrētu tiesisko seku iestāšanos nākotnē.

Izskatāmajā situācijā pieteicēja nebija izvēlējusies vērsties centrā minētajā veidā, līdz ar to, izšķiroties neizmantot pieejamos tiesiskos līdzekļus, lai saņemtu tādu centra sniegtu skaidru izteikumu, kas pieteicējai nākotnē varētu radīt pamatotu paļāvību, pieteicējai bija jāreķinās ar tai iespējami nelabvēlīgām sekām (*sal. sk. Senāta 2021.gada 28.janvāra sprieduma lietā Nr.SKA-137/2021 13.punktu*).

Tādējādi 2014. un 2016.gada sarakste ar centru nevarēja pieteicējai radīt tiesisko paļāvību par tās 2017. un 2018.gadā veikto darījumu pieļaujāmību.

[11] Pieteicēja norādīja, lai arī tā nepiekrita centra juridiskajam novērtējumam, tomēr kopš 2018.gada beigām šādi līgumi vairs netiek slēgti, līdz ar to pieteicējas ieskatā centram nebija pamata uzlikt pieteicējai tiesisko pienākumu.

Par šo argumentu apgabaltiesa norāda, ka tiesiskais pienākums pārskatīt līgumus attiecas uz aktīvajiem reversās nomas līgumiem, neraugoties uz to skaitu. Līdz ar to, pat ja pieteicējai, kā tā apgalvo, pārsūdzētā lēmuma pieņemšanas brīdī tāds bija tikai viens līgums, arī tad nav pamata uzskatīt, ka tiesiskais pienākums noteikts nepamatoti, ņemot vērā centra konstatētos apstākļus par negodīgu komercpraksi.

Savukārt tiesiskais pienākums pārtraukt pārsūdzētajā lēmumā konstatētās reversās nomas pakalpojuma piedāvāšanu patērētājiem ir vērst uz to, lai pieteicēja nākotnē šādus darījumus vairs neveic, un apgabaltiesa nesaskata objektīvus argumentus, kāpēc šāds pienākums būtu uzskatāms par prettiesisku.

[12] Apgabaltiesa nekonstatē, ka sods pieteicējai piemērots nepamatoti.

Apgabaltiesa saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 307.panta ceturto daļu pievienojas pirmās instances sprieduma motivācijai (šā sprieduma daļā [4.12]), to neatkārtojot. Pirmās instances tiesa pareizi vērtēja, ka sods ir

samērīgs ar pieteicējas izdarīto pārkāpumu, un centrs, apsverot soda apmēru, tostarp ir ņēmis vērā apstākļus soda samazināšanai, nosakot to 2,94% apmērā no pieteicējas 2018.gada neto apgrozījuma un 50% apmērā no Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 15.²panta pirmajā daļā paredzētā maksimālā apmēra.

Tā kā apgabaltiesai nav radušās šaubas par pieteicējas veikto negodīgo komercpraksi, kas pamatoti konstatēta pārsūdzētajā lēmumā, nav pamata kādas šaubas tulkot par labu pieteicējai, kā tas norādīts apelācijas sūdzībā.

Soda naudas lielumu var vērtēt no dažādiem skatu punktiem. Ir saprotams, ka 50 000 *euro* nav uzskatāma par mazu summu pat komersantam, tomēr, tā kā soda naudas lielums atbilstoši likumdevēja gribai tiek aprēķināta no komersanta gada neto apgrozījuma, 2,94% apmērs no komersanta gada neto apgrozījuma nav uzskatāms par nesamērīgu.

Pat ja pieteicēja nolēma attiecīgā veida komercdarbību nākotnē vairs neveikt, tai nebija pamata paļauties, ka par pagātnē izdarītu pārkāpumu netiks piemērota soda nauda. Konkrētā soda piemērošana ir vajadzīga, lai pieteicēja tostarp turpmāk apzinātos, ka tiesību normu pārkāpumi patērētāju tiesību aizsardzības jomā nav pieļaujami. Tādējādi pārsūdzētais lēmums ir gan efektīvs, gan samērīgs, gan arī preventīvs, un, piemērojot pieteicējai soda naudu, tiek sasniegts Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma 15.²panta pirmās daļas mērķis.

[13] Pirmās instances tiesa pamatoti atzina, ka pārsūdzētais lēmums ir tiesisks. Lietā konstatētajos apstākļos pārsūdzētā lēmuma atcelšanai nav pamata. Tā kā nav konstatējams pārsūdzētā lēmuma prettiesiskums, nav pamata apmierināt pieteikumu arī par mantisko zaudējumu atlīdzinājumu.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 245., 307. un 309.pantu, Administratīvā apgabaltiesa

nosprieda

noraidīt SIA “Latvijas Hipotēka” pieteikumu par Patērētāju tiesību aizsardzības centra 2019.gada 8.novembra lēmuma Nr.14-pk atcelšanu un mantiskā zaudējuma 468,73 *euro* apmērā atlīdzināšanu.

Spriedumu viena mēneša laikā no sprieduma sastādīšanas dienas var pārsūdzēt Augstākās tiesas Administratīvo lietu departamentā, iesniedzot kasācijas sūdzību Administratīvajā apgabaltiesā.

Tiesnese L.Vīnkalna

Tiesnese S.Gintere

Tiesnese L.Konošonoka