



Patērētāju tiesību aizsardzības centrs

Brīvības iela 55, Rīga, LV-1010, tālr. 67388624, fakss 67388634, e-pasts pasts@ptac.gov.lv, www.ptac.gov.lv

SIA „Latvijas Hipotēka”
Reģ. Nr. 40103162565
Brīvības gatve 226 – 9
Rīgā, LV-1039

LĒMUMS
patērētāju kolektīvo interešu pārkāpuma lietā
Rīgā

08.11.2019.

Nr. 14-pk

Patērētāju tiesību aizsardzības centrs (turpmāk – PTAC) savas kompetences ietvaros un pēc savas iniciatīvas, pamatojoties uz Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma (turpmāk – NKAL) 15.panta pirmās daļas 1.punktu, kas nosaka, ka *uzraudzības iestāde veic komercprakses uzraudzību atbilstoši iestādes noteiktajām uzraudzības prioritātēm, izvērtējot iespējamā pārkāpuma ietekmi uz patērētāju kolektīvajām interesēm, kā arī nodrošinot līdzsvarotu komercprakses īstenotāju darbības uzraudzību pēc savas iniciatīvas, tai skaitā pamatojoties uz personas iesniegumu atbilstoši Patērētāju tiesību aizsardzības likumam* (turpmāk – PTAL), ir izvērtējis SIA „Latvijas Hipotēka” (turpmāk – Sabiedrība) īstenotās komercprakses, patērētāja spējas atmaksāt kredītu izvērtēšana pirms patērētāja kreditēšanas līguma noslēgšanas un piedāvātā pakalpojuma – nekustamā īpašuma pirkuma – atpakaļpirkuma jeb reversās nomas, atbilstību PTAL un NKAL prasībām.

[1] PTAC uzraudzības projekta “Patērētāju tiesību reglamentējošo normatīvo aktu ievērošanas uzraudzība, īstenojot patērētāju maksātspējas izvērtēšanu patērētāju kreditēšanas jomā” (turpmāk – Projekts) ietvaros 2018.gada 13.jūlijā uzsāka izvērtēt Sabiedrības īstenotās komercprakses, izvērtējot patērētāju spēju atmaksāt aizdevumu, atbilstību PTAL 8.panta 4.¹, 4.², un 4.⁴ daļai.

[2] 2018.gada 17.jūlijā PTAC nosūtīja Sabiedrībai vēstuli Nr.3.3.-7/5506/F-178, kurā pieprasīja sniegt informāciju par noslēgtajiem jaunajiem patērētāju kreditēšanas līgumiem laika periodā no 2017.gada 1.jūlija līdz 2018.gada 30.aprīlim un patērētāju maksātspējas vērtēšanas kārtību (procedūru), kas bija spēkā iepriekšminētajā periodā.

2018.gada 7.augustā PTAC saņēma Sabiedrības vēstuli kopā ar informāciju par izsniegtajiem kredītiem.

2018.gada 8.augustā PTAC saņēma Sabiedrības veidlapu “Maksātspējas izvērtēšanas procedūra”.

2018.gada 10.augustā PTAC saņēma Sabiedrības “Maksātspējas izvērtēšanas procesu”.

2018.gada 17.augustā PTAC saņēma papildinātu atskaiti ar izsniegtajiem kredītiem.

[3] Tā kā viens no Projektā izvirzītajiem mērķiem bija veikt pārbaudes par 2017.-2018.gadā veiktiem darījumiem un nepieciešamības gadījumā veikt pārbaudes arī patērētāju kredītēšanas pakalpojuma sniedzēju pakalpojuma sniegšanas vietās, pārliecinoties par patērētāju kredītēšanas pakalpojuma sniedzēju izstrādāto maksāspējas izvērtēšanas kārtību ievērošanu, 2018.gada 31.augustā PTAC amatpersonas veica pārbaudi Sabiedrības birojā Brīvības gatvē 226 - 9, Rīgā, par ko tika sastādīts akts Nr. PTUF-178/1. PTAC amatpersonas pārbaudīja Sabiedrības īstenoto praksi, kas saistīta ar kredīta ņēmēju maksāspējas izvērtēšanas atbilstību PTAL 8.panta 4.¹, 4.² un 4.⁴ daļai.

Tika veikta pārbaude 9 kredītlietās, par kurām Sabiedrība noslēgusi aizdevuma līgumus laikā no 2017.gada jūnija līdz 2018.gada martam. Pārbaudei tika izvēlēti aizdevumi no Sabiedrības iesūtītā saraksta, kuru statuss uz datu sagatavošanas brīdi bija - *notiek atmaksa vai kavēts*.

PTAC konstatēja, ka Sabiedrība ar patērētājiem slēdz Hipotekārā kredīta un Patēriņa kredīta līgumus. Patērētāju spēju atmaksāt aizdevumu Sabiedrības kredītspeciālisti pārbauda, izvērtējot aizdevuma pieprasītāja sniegto informāciju pieteikumā, atsevišķos gadījumos pieprasot iesniegt Valsts ieņēmuma dienesta izziņu par deklarētajiem ienākumiem un pieprasot iesniegt patērētāja bankas(-u) konta (-u) izdrukas. Patērētāja iepriekšējo kredītvēsturi un maksājumu disciplīnu Sabiedrība pārbauda tikai SIA "Creditreform Latvija" datu bāzē. Sabiedrībai nav pieslēguma nevienam no valstī reģistrētajiem kredītinformācijas birojiem.

Klātienē pārbaudes laikā tika pārrunāti arī reversās nomas darījumi, ņemot vērā, ka 2018.gadā PTAC bija saņēmis vairākas patērētāju sūdzības par Sabiedrības komercpraksi, piedāvājot un noslēdzot reversās nomas darījumus un to, ka pirmšķietami vairākās pārbaudes kredītlietās aizdevums bija noformēts, patērētājam izpērkot savu Sabiedrībai iepriekš pārdoto nekustamo īpašumu.

[4] 2018.gada 10.septembrī 8 saņemto iesniegumu kopijas no patērētājiem 2018.gadā par Sabiedrības veikto komercpraksi reversās nomas darījumos PTAC pievienoja administratīvajai lietai F-178, noformējot aktu Nr. PTUF-178/2.

2018.gada 14.septembrī PTAC nosūtīja Sabiedrībai vēstuli Nr.3.3.-7/7004/F-178 (turpmāk – Vēstule1) par klātienē pārbaudē konstatēto, veikto komercpraksi un aicināja sniegt skaidrojumu, kā arī veikt izmaiņas iekšējās procedūrās. PTAC šajā vēstulē arī aicināja Sabiedrību iesniegt aktuālo nekustamā īpašuma pirkuma līguma un nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma līguma noslēgšanas procedūru.

2018.gada 27.septembrī PTAC saņēma Sabiedrības vēstuli (turpmāk – Paskaidrojums1), kā arī "Kredītēšanas līgumu, kura atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku".

2018.gada 2.oktobrī PTAC saņēma Sabiedrības 2016.gada 4.janvārī apstiprinātos "Noteikumus par kārtību, kādā tiek izvērtētas patērētāju spējas atmaksāt kredītu" (turpmāk – Kārtība), izvērtēšanas veidlapu "Maksāspējas izvērtēšanas procedūra", kā arī kredīta pieteikuma formas – "Pieteikums kredīta saņemšanai pret nekustamā īpašuma ķīlu" un "Fiziskas personas pieteikums galvojuma sniegšanai".

2018.gada 16.oktobrī PTAC nosūtīja Sabiedrībai vēstuli Nr.3.3.-7/7921/F-178; F-250 (turpmāk – Vēstule2), kurā aicināja veikt izmaiņas Kārtībā un veidlapā "Maksāspējas izvērtēšanas procedūra", iesniegt nekustamā īpašuma vērtējumu kopijas par 9 pārbaudes kredītlietām, izstrādāto nekustamā īpašuma pirkuma – atpakaļpirkuma līgumu noslēgšanas procedūru, precizēto kredīta līgumu un ar skaitlisko informāciju aizpildītu kredīta Eiropas standartinformācijas veidlapu (turpmāk – ESV).

2018.gada 26.oktobrī PTAC saņēma Sabiedrības vēstuli (turpmāk – Paskaidrojums2) kopā ar kopijām no pārbaudes kredītlietu nekustamo īpašumu vērtējumu pirmajām divām lapām, Kredītēšanas līgumu, kura atmaksa nodrošināta ar nekustamā īpašuma hipotēku, precizētos "Noteikumus par kārtību, kādā tiek izvērtētas patērētāja spējas atmaksāt kredītu" (turpmāk – Kārtība2), veidlapu "Maksāspējas izvērtēšanas procedūra", ESV, "SIA "Latvijas Hipotēka" Reversās nomas pakalpojuma procedūras apraksts" u.c. dokumentus.

2018.gada 29.oktobrī PTAC saņēma Sabiedrības aizpildītu Eiropas standartinformācijas formu.

2018.gada 21.novembrī PTAC nosūtīja Sabiedrībai vēstuli Nr.3.3.-7/9205/F-178; F-250 (turpmāk – Vēstule3), kurā aicināja skaidrot, kādos gadījumos patērētājiem piedāvā reversās nomas pakalpojumu, kā arī veikt precizējumus Kārtībā2 un veidlapā “Maksāspējas izvērtēšanas procedūra”.

2018.gada 5.decembrī PTAC saņēma Sabiedrības vēstuli (turpmāk – Paskaidrojums3) kopā ar precizētiem “Noteikumiem par kārtību, kādā tiek izvērtētas patērētāja spējas atmaksāt kredītu” (turpmāk – Kārtība3), kreditēšanas līgumu un veidlapu “Maksāspējas izvērtēšanas procedūra” u.c. dokumentus.

2019.gada 4.janvārī administratīvai lietai F-178 tika pievienoti papildu pierādījumi, kas iegūti sadarbībā ar Juridiskās palīdzības administrāciju, PTAC 2018.gada decembrī nosūtītās vēstules patērētājiem un viena saņemtā elektroniskā pasta vēstules kopija (visi dokumenti ar aizklātiem personu datiem), par ko tika noformēts akts Nr. PTUF-178/3.

2019.gada 14.janvārī PTAC nosūtīja Sabiedrībai vēstuli Nr.3.3.-7/315/F-178; F-250 (turpmāk – Vēstule4), kurā aicināja veikt izmaiņas Kārtībā3, kā arī iesniegt informāciju (datus) par reversās nomas darījumiem.

2019.gada 28.janvārī PTAC saņēma Sabiedrības vēstuli, kurā Sabiedrība lūdza pagarināt pieprasītās informācijas par reverso nomu iesniegšanas termiņu līdz 2019.gada 15.februārim. Papildus Sabiedrība bija pievienojusi arī grozītos “Noteikumus par kārtību, kādā tiek izvērtētas patērētāja spējas atmaksāt kredītu” (turpmāk – Kārtība4).

2019.gada 30.janvārī PTAC nosūtīja Sabiedrībai vēstuli Nr.3.3.-7/832/F-178; F-250, kurā pagarināja datu iesniegšanas termiņu līdz 2019.gada 6.februārim.

2019.gada 6.februārī PTAC saņēma Sabiedrības vēstuli (turpmāk – Paskaidrojums4) kopā ar pieprasītajiem datiem par reversās nomas darījumiem excel tabulā.

2019.gada 18.februārī ar aktu Nr. PTUF-178/4 administratīvajai lietai tika pievienoti papildu pierādījumi (patērētāja 2019.gada 9.janvāra elektroniskā pasta vēstules) un Juridiskās palīdzības administrācijas 2019.gada 11.janvāra vēstules kopija ar aizklātiem personu datiem.

2019.gada 6.martā PTAC nosūtīja Sabiedrībai vēstuli Nr.3.3.-7/2254/F-178; F-250, kurā aicināja veikt precizējumus Kārtībā4.

2019.gada 18.martā PTAC nosūtīja Sabiedrībai vēstuli Nr.3.3.-7/2632/F-178 (turpmāk – Vēstule5), kurā aicināja iesniegt rakstveida apņemšanos par reversās nomas darījumiem.

2019.gada 20.martā PTAC saņēma Sabiedrības vēstuli kopā ar precizētajiem “Noteikumiem par kārtību, kādā tiek izvērtētas patērētāja spējas atmaksāt kredītu” (turpmāk – Kārtība5).

2019.gada 1.aprīlī PTAC saņēma Sabiedrības vēstuli (turpmāk – Paskaidrojums5), kurā norādīts, ka Sabiedrība nav iepazinusies ar 2019.gada 18.marta PTAC pieprasījumā minētajiem patērētāju iesniegumiem.

2019.gada 24.aprīlī PTAC nosūtīja Sabiedrībai vēstuli Nr.3.3.-7/3903/F-178; F-250 (turpmāk – Vēstule6), kurā norādīja, ka iestāde administratīvo lietu var ierosināt arī pēc savas iniciatīvas un izmantot visas tiesiskās metodes informācijas iegūšanā, kā arī aizsargāt informāciju par lieciniekiem. Līdztekus PTAC apstiprināja, ka Kārtībā5 pirmšķietami nesaskata būtiskas neatbilstības normatīvo aktu prasībām.

2019.gada 13.maijā PTAC saņēma Sabiedrības vēstuli (turpmāk – Paskaidrojums6), kurā Sabiedrība lūdza iespēju iepazīties ar lietas materiāliem un izskaidrot konstatēto pārkāpumu un tā būtību.

2019.gada 20.maijā ar aktu Nr.PTUF-178/5 administratīvajai lietai F-178 tika pievienoti papildu pierādījumi - patērētāja 2019.gada 19.maija elektroniskā pasta vēstules kopija ar aizklātiem personas datiem.

2019.gada 15.jūlijā PTAC nosūtīja Sabiedrībai vēstuli Nr.3.3.-7/6836/F-178 (turpmāk – Vēstule7), kurā sniedza detalizētu paskaidrojumu, ka Sabiedrības komercpraksi reversās nomas darījumos vērtē jau no lietas uzsākšanas sākuma vienlaikus kopā ar Sabiedrības veikto

patērētāju spējas atmaksāt kredītu izvērtēšanu. Vēstulē⁷ PTAC norādīja, ka nodrošinās Sabiedrībai (vai Sabiedrības pilnvarotajam pārstāvim) iespēju iepazīties ar lietas materiāliem (aizklājot personu identificējošo informāciju) līdz 2019.gada 26.jūlijam.

2019.gada 19.jūlijā PTAC saņēma Sabiedrības 2019.gada 18.jūlijā izdoto pilnvaru Nr.18/07/2019-1, ar kuru tā pilnvaroja [...] pārstāvēt Sabiedrības intereses PTAC, tajā skaitā iesniegt, parakstīt un saņemt dokumentus.

2019.gada 19.jūlijā Sabiedrības pilnvarotie pārstāvji iepazīs ar administratīvās lietas F-178 materiāliem, par ko tika sastādīts akts Nr.PTUF-178/6.

2019.gada 26.jūlijā PTAC saņēma Sabiedrības vēstuli, kurā norādīts, ka sniegs savu skaidrojumu pēc iepazīšanās ar lietas materiāliem līdz 2019.gada 9.augustam.

2019.gada 9.augustā PTAC saņēma Sabiedrības vēstuli (turpmāk – Paskaidrojums⁷), kurā sniegts viedoklis par it kā Sabiedrības ieskatā atpazītajām patērētāju lietām un pievienoti attiecīgie tiesas lēmumi, kas stājušies spēkā.

[5] Administratīvā procesa likums (turpmāk – APL) nenosaka, vai administratīvajā lietā ir jāvērtē tikai viens jautājums un vai ir pieļaujams vienā lietā apvienot vairāku dažādu jautājumu un apstākļu izskatīšanu. PTAC lietu F-178 uzsāka, pamatojoties uz Projektu. Taču, ņemot vērā, ka daļa Sabiedrības noslēgto aizdevumu līgumu ir neatraujami saistīti ar reversās nomas pakalpojumu, PTAC vienas administratīvās lietas ietvaros vērtēja Sabiedrības kopējo saistīto darbību – gan reversās nomas darījumus, gan patērētāju spējas atmaksāt kredītu izvērtēšanu pirms aizdevuma līguma noslēgšanas. Vairums no klātienes pārbaudē pārbaudītajām kredītlietām bija noslēgtas pēc reversās nomas darījumiem (kad patērētājs atkal izpirka iepriekš sev piederošo īpašumu). To apliecina arī Paskaidrojumam² pievienotie nekustamo īpašumu vērtējumi (kopijas), kuri lielākoties bija izdoti apmēram 2 gadus pirms aizdevuma līguma noslēgšanas un kuru adresāts bija AS “Latvijas Pasta banka” (Sabiedrība arī Paskaidrojumā³ sniegusi apliecinājumu, ka šos vērtējumus pasūtīja, kad ar klientiem tika noslēgti reversās nomas līgumi).

PTAC lietas izskatīšanas gaitā ir ņēmis vērā arī saņemtās patērētāju sūdzības un visus tā rīcībā esošos lietas materiālus, kas liecina par Sabiedrības rīcību, slēdzot reversās nomas darījumus.

Klātienes pārbaudē konstatētās neatbilstības patērētāju spējas atmaksāt kredītu izvērtēšanā Sabiedrība pakāpeniski novērsa, ievērojot PTAC ieteikumus, kā arī veicot izmaiņas Kārtībā, kredīta pieteikumā un veidlapā “Maksātspējas izvērtēšanas procedūra”, taču Sabiedrības darbības izvērtēšanu, slēdzot reversās nomas darījumus, PTAC turpināja.

[6] 2018.gada 31.augustā klātienes pārbaudes laikā PTAC ar Sabiedrību pārrunāja arī reversās nomas darījumus. Vēstulē¹, kurā apkopoja klātienes pārbaudē konstatēto, PTAC rakstīja: “(..) joprojām patērētājiem nav izprotams Sabiedrības piedāvātais reversās nomas pakalpojums, līdz ar to nav skaidrs, cik pilnīgu un patiesu informāciju Sabiedrības darbinieki sniedz patērētājiem pirms lēmuma pieņemšanas, jo līguma parakstīšana nepierāda faktu, ka patērētājam būtu skaidrs darījums un tā tiesiskās sekas, ņemot vērā viņa tā brīža faktiskos finansiālos apstākļus, tostarp, esošas parādsaistības.

Jau 2016.gadā PTAC bija uzsācis Sabiedrības 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 (turpmāk – NKAL) prasībām. Šīs administratīvās lietas ietvaros Sabiedrība izstrādāja nekustamā īpašuma pirkuma-atpakaļpirkuma līgumu noslēgšanas, uzraudzības procedūru. Caurskatot šo procedūru, Sabiedrība tika informēta, ka katrā individuālā gadījumā, PTAC ir tiesīgs atkārtoti vērtēt tās īstenoto komercpraksi, tās atbilstību procedūrai.

Diemžēl pašreizējā prakse liek secināt, ka pēc būtības patērētāju izpratne par minēto darījumu jēgu un būtību nav mainījusies, turklāt ne reti Sabiedrība kā nekustamā īpašuma

pircējs no savas puses neizpilda saistības noteiktajos termiņos (nekustamā īpašuma pirkuma līgumā noteiktajā termiņā neveic pirkuma maksas samaksu patērētājam un šī darījuma izpildes gadījumā neveic īpašuma tiesību pārreģistrāciju uz fiziskas personas vārda). Turklāt ir pamatotas šaubas, vai katrā gadījumā nekustamā īpašuma pirkuma-atpakaļpirkuma līguma gadījumā, persona (patērētājs) tiešām ir vēlējies pārdot sev piederošo nekustamo īpašumu, vai saņemt aizdevumu esošu parādsaistību dzēšanai.”

Atbildot uz šo PTAC Vēstuli1, Sabiedrība Paskaidrojumā1 rakstīja: *“Saistībā ar nekustamā īpašuma pirkuma līguma un nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma līguma noslēgšanas procedūru, Sabiedrība lūdz papildus laiku, lai pilnvērtīgi sagatavotu atbildi uz PTAC lūgto informāciju. Sabiedrība uzskata, ka pietiekami labi Patērētājam izskaidro minētā darījuma būtību, ko apliecina, ka kopš pakalpojuma piedāvāšanas jau vairāk kā [...] klienti ir sekmīgi izmantojuši atpakaļpirkuma tiesības. Tas nozīmē, ka visi šie klienti ir atbrīvojušies no savām parādsaistībām, sakārtojuši savu maksātspēju un atguvuši īpašumtiesības. Sabiedrība lūdz PTAC ņemt vērā, ka klienti, kas izmanto Sabiedrības piedāvāto pirkuma un atpakaļpirkuma līgumus, mēdz izmantot pakalpojuma specifiku un pārkāpjot atpakaļpirkuma līguma nosacījumus (izmantojot pirkuma maksu tam neparedzētajam mērķim, uzņemoties jaunas kredītsaistības, nesakārtojot maksātspēju), vēršas PTAC kā pie bezmaksas palīdzības “jurista”, lai izdarītu spiedienu uz Sabiedrību. Taču Sabiedrība novērtē PTAC ieinteresētību pirkuma un atpakaļpirkuma līgumu procedūrā.”*

Tā kā 2018.gada 2.oktobrī, kad Sabiedrība atsūtīja PTAC Kārtību un citus dokumentus, nebija pievienojusi reversās nomas procedūru, PTAC Vēstulē2 nepiekrita Sabiedrības Paskaidrojumā1 izteiktajam lūgumam pagarināt iesniegšanas termiņu, ņemot vērā, ka Sabiedrība jau 2016.gada administratīvās lietas F-5 ietvaros bija izstrādājusi un iesniegusi PTAC caurskatīšanai nekustamā īpašuma pirkuma - atpakaļpirkuma līgumu noslēgšanas procedūru.

Kopā ar Paskaidrojumu2 Sabiedrība atsūtīja PTAC 2018.gada “Reversās nomas pakalpojuma procedūras aprakstu” un Paskaidrojumā2 rakstīja: *“Ņemot vērā, PTAC iepriekš pausto, ka Sabiedrības klienti joprojām neizprotot pirkuma-atpakaļpirkuma (Reversā noma) darījuma būtību, Sabiedrība vēlreiz grib uzsvērt, ka tā izdara vairāk nekā tas būtu nepieciešams, lai izskaidrotu Klientiem darījuma būtību. Klients, gan rakstiski lūdz no viņa iegādāties īpašumu, gan apliecina rakstiski, ka izprot darījuma būtību un tā tiesiskās sekas. Rakstiski arī atsevišķi apliecina, ka ir informēts par pirkuma maksas apmēru un samaksās kārtību. Sabiedrība uzsver, ka nekustamā īpašuma pirkuma līgums un nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma līgumi kā tiesiska darījuma forma jau ir iekļauta Civillikumā. Darījums stājas spēkā ar tā parakstīšanas brīdi. Tas, ka Sabiedrība lūdz klientu arī atsevišķos apliecinājumos paplašināti aprakstīt kādu tiesisku darījumu viņi tobrīd slēdz, ir tikai un vienīgi Sabiedrības laba griba, lai klientam nerastos nekādu šaubu par to, ko viņš paraksta. Sabiedrība ilgtermiņā plāno izņemt no prakses šādus apliecinājumus, jo tiem nav nekāda juridiska pamatojuma un jēgas. Ņemot vērā cik lielas pūles Sabiedrība pieliek, lai izskaidrotu klientiem Reversās nomas pakalpojumu, Sabiedrība uzskata ka ikviens klients, kas apgalvo, ka nav sapratis darījuma būtību un tā tiesiskās sekas, izmanto PTAC kā ieroci, lai izbēgtu no atbildības un pienākumiem.”*

[7] Vēstulē3 PTAC Sabiedrībai rakstīja: *“Ņemot vērā gan PTAC saņemtajās sūdzībās un konsultāciju lūgumos aprakstīto, reversā noma kā pakalpojums patērētājiem nav izprotama pēc būtības, īpaši ņemot vērā to, ka noteikts patērētāju segments vēršas pie Sabiedrības kā nebanku kredītu devēja ar lūgumu saņemt kredītu saistību dzēšanai, bet, izvērtējot spēju atmaksāt kredītu, šīm personām nav iespējams tādu piešķirt, rezultātā patērētāji ar Sabiedrību noslēdz citu, ar patērētāju kreditēšanu nesaistītu darījumu, kura tiesiskās sekas pēc būtības ir komplikētas. PTAC ieskatā Sabiedrībai, izstrādājot uz risku balstītu pieeju un risku novērtējumu (ņemot vērā Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likumā noteikto pienākumu), jāizvērtē iespēja izstrādāt klientu segmentāciju un katra šāda segmenta piemērotību noteiktam pakalpojumam – patērētāja kreditēšanas pakalpojums vai reversās nomas pakalpojums.*

Līdz ar to PTAC aicina Sabiedrību skaidrot – kuros gadījumos tā patērētājiem piedāvā ierasto kreditēšanas līgumu ar nekustamā īpašuma ķīlu un kuros gadījumos reverso nomu, kurā sākotnēji patērētājam jāpārdod savs nekustamais īpašums Sabiedrībai, proti – kas ir tie galvenie apstākļi, kāpēc tiek primāri piedāvāts kāds no šiem variantiem. Vienlaikus PTAC aicina Sabiedrību skaidrot savu rīcību gadījumos, ja nav iespējams piedāvāt patērētājam vienu vai otru variantu, kā arī kuri lielākoties ir tie cēloņi, kāpēc kāds no risinājumiem nav iespējams un ko tādā gadījumā Sabiedrība dara.

PTAC vērs Sabiedrības uzmanību uz PTAL 3.panta 1. un 3.punktu, kurā noteikts, ka patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja, iegādājoties preci vai saņemot pakalpojumu, nav ievērota patērētāja izvēles brīvība un viņa izteiktā griba un nav nodrošināta iespēja saņemt vispusīgu un pilnīgu informāciju par preci vai pakalpojumu vai preces vai pakalpojuma cenu. Līdz ar to Sabiedrības pienākums, piedāvājot pakalpojumu patērētājiem, ir izskaidrot darījuma būtību un jēgu.”

Sniedzot atbildi uz PTAC Vēstuli3, Sabiedrība Paskaidrojumā3 sniedza informāciju, ka reversās nomas darījumus piedāvā tādos gadījumos, kad klienta maksātspēja neļauj piešķirt kredītu. Sabiedrība rakstīja: “2018.gada laikā tā ir samazinājusi Reversās nomas darījumu skaitu par [...] %, salīdzinot ar 2017.gadu. Arī turpmāk, Sabiedrība plāno samazināt Reversās nomas darījumu skaitu. Sabiedrība vairs nepiedāvās Reversās nomas pakalpojumu riska grupas Klientiem, kā piemēram, klientiem par kuriem objektīvu iemeslu dēļ var droši prognozēt, ka 3-6 mēnešu laikā nespēs noformēt un iegūt stabilus un oficiālus ienākumus. Tāpat, Sabiedrība nepiedāvās Reversās nomas pakalpojumu Klientiem, kuru parādsaistības nerasniegs pusi no nekustamā īpašuma ātrās realizācijas vērtības.”

[8] PTAC Vēstulē4 Sabiedrībai rakstīja, ka tās Paskaidrojumā3 minētais nesniedz pārlicību par kopējiem piedāvātās reversās nomas pakalpojuma apjomiem, kā arī to, vai darījumu skaits tiešām samazinās. Tādēļ PTAC lūdza iesniegt datus par 2017. un 2018.gadā noformētajiem reversās nomas darījumiem.

Paskaidrojumā4 Sabiedrība rakstīja, ka pēdējos 2 reversās nomas līgumus noslēgusi 2018.gada decembrī un šobrīd ir spēkā [...] nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma darījumi, kuru plānots pabeigt 3 mēnešu laikā. Sabiedrība rakstīja: “Turpmāk SIA “Latvijas Hipotēka” apņemas vairs neslēgt nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma līgumu darījumus.” Paskaidrojumam4 pievienots saraksts ar 2018.gadā noslēgtajiem reversās nomas darījumiem, no kuriem redzams, ka 2018.gadā noslēgti [...] līgumi, no kuriem [...] līgumi joprojām aktīvi uz datu sagatavošanas brīdi, [...] īpašumi ir izpirkti, bet [...] īpašumi izpirkti, piešķirot kredītu, un atsevišķos gadījumos ir citi risinājumi.

[9] Vēstulē5 PTAC analizēja Sabiedrības kopā ar Paskaidrojumu4 iesūtīto 2018.gada reversās nomas līgumu sarakstu un atgādināja: “Sabiedrība nav norādījusi informāciju par nekustamā īpašuma vērtību, lai gūtu priekšstatu par pirkuma summas un nekustamā īpašuma vērtības salīdzinājumu, kā arī nav norādījusi pamatojumu katra šāda līguma slēgšanai. Telefonsarunā Sabiedrības pārstāvis norādīja, ka, ņemot vērā, ka Sabiedrība pārtrauc šāda pakalpojuma piedāvāšanu, neredz vajadzību sniegt sīkāku informāciju.”

Vēstulē5 PTAC aprakstīja arī vairākus neidentificētu patērētāju stāstus par sadarbību ar Sabiedrību, no kuriem izriet, ka patērētāji nav sapratuši, ka pārdod savu īpašumu, tādēļ nonākuši ļoti sarežģītās situācijās. PTAC Vēstulē5 paskaidroja: “No iepriekš minētā skaidri saskatāma reversās nomas pakalpojuma nepiemērotība noteiktām patērētāju grupām un pirmšķietami secināms, ka Sabiedrības īstenotā komercprakse, piedāvājot reversās nomas darījumus patērētājiem, kuri nevarēja atļauties saņemt kredītu, netika veikta/netiek veikta ar tādu prasmi un rūpību, ko patērētājs varēja/var pamatoti sagaidīt un kas atbilst attiecīgajā saimnieciskās vai profesionālās darbības jomā vispāratzītai godīgai tirgus praksei un labas ticības principam (NKAL 6.pants). Šādas komercprakses rezultātā būtiski mazinājusies mazaizsargāta patērētāja iespēja pieņemt uz informāciju balstītu lēmumu un patērētājs

varēja/var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmis (NKAL 7.panta pirmā daļa). Pirmšķietami secināms, ka Sabiedrība būtisku informāciju par reversās nomas pakalpojumu slēpusi/slēpj vai sniegusi/sniedz neskaidri, nesaprotami, divdomīgi vai nepiemērotā laikā, vai nenorādīja/nenorāda komercprakses komerciālo nolūku, ja tas jau no konteksta nebija/nav skaidrs, un rezultātā noteiktas patērētāju grupas pieņēma/pieņem vai varēja/var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar reversās nomas darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmušas (NKAL 10.panta pirmās daļas 2.punkts).”

Līdz ar to un, ņemot vērā Sabiedrības rakstīto, ka turpmāk neplāno vairs slēgt jaunus reversās nomas darījumus, PTAC Vēstulē5 aicināja Sabiedrību: “līdz 2019.gada 3.aprīlim iesniegt rakstveida apņemšanos, atzīstot, ka Sabiedrība īstenojusi negodīgu komercpraksi, piedāvājot reversās nomas jeb nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma līguma darījumus, un apņemoties turpmāk bez procedūru saskaņošanas ar PTAC šādu pakalpojumu nepiedāvāt patērētājiem.

PTAC aicina Sabiedrību apņemties tiem patērētājiem, kuriem joprojām ir aktīvi reversās nomas līgumi, izrādīt īpašu pretimnākšanu, piemēram, gadījumos, ja rodas saistību izpildes problēmas, kā arī citās situācijās, norādot rakstveida apņemšanās šādiem patērētājiem piedāvātos risinājumus.”

Sabiedrība Paskaidrojumā5 rakstīja, ka nepiekrīt PTAC viedoklim, ka, slēdzot nekustamā īpašuma pirkuma-atpakaļpirkuma jeb reversās nomas darījumus, ir īstenojusi negodīgu komercpraksi, un norādīja, ka PTAC ir ļoti virspusēji iedziļinājies situācijā, pieņemot Sabiedrības klientu un konkurentu aprakstīto kā faktus. Sabiedrība pārmeta PTAC, ka, pieņemot šādus klientu iesniegumus un reģistrējot kā sūdzības, ir pārkāpis pats savu dokumentu iesniegšanas kārtību, ar kuru patērētājam sākotnēji jāgriežas pie pakalpojumu sniedzēja. Sabiedrība rakstīja, ka “nav objektīvi un samērīgi pieprasīt Sabiedrībai atzīt, ka tā ir īstenojusi negodīgu komercpraksi, pamatojoties uz klientu vai to pārstāvju iesniegumiem par kuriem Sabiedrība pat nebija informēta. Objektīvi būtu Sabiedrību iepazīstināt ar klientu iesniegumiem, lai Sabiedrība var paskaidrot tajos aprakstītās situācijas.” Tomēr atsevišķus minētos gadījumus Sabiedrība ir atpazinusi, norādot, ka viens no tiem neesot saistīts ar Sabiedrību, vienā aprakstīts gandrīz gadu vecs darījums, bet citā situācijā darījums nemaz neesot noticis.

Sabiedrība Paskaidrojumā5, balstoties uz faktu, ka nav iepazinusies ar PTAC Vēstulē5 minētajiem klientu iesniegumiem, pieprasīja PTAC tos izsniegt, lai spētu izskatīt to pamatotību un sniegt savu viedokli par tajā minētajiem apstākļiem. Sabiedrība rakstīja: “vairums no iesniegumiem, kas adresēti PTAC saistībā ar Sabiedrību ir motivēti no konkurentu un mākleru puses, kas ir ieinteresēti nostādīt klientu pret Sabiedrību. Mākleriem, kuri gatavi apmaksāt klienta vietā tā parādu, Sabiedrība izpildot Noziedzīgi iegūtu līdzekļu legalizācijas un terorisma finansēšanas novēršanas likumu, pieprasa naudas izcelsmi, tā radot mākleriem neērtības, līdz ar to veidojas pretreakcija pret Sabiedrību mēģinot to ietekmēt. Kontaktā ar mākleriem, kas uzrunā Sabiedrības klientus vairākkārt ir izteikti “draudi” vērsties ar sūdzībām PTAC, tā mēģinot iespaidot Sabiedrības lēmumu pieņemšanu. Konkurenti apzinās, ka katru iesniegumu/sūdzību, kas tiek iesniegta PTAC, neņemot vērā vai tā iesniegta pamatoti vai nē, PTAC reģistrē kā sūdzību par Sabiedrību. Sūdzību skaits tiek publicēts, tā graujot Sabiedrības tēlu. Sūdzību iesniegšana PTAC ir izveidojies kā viegli pielietojams ierocis no konkurentu puses. To ir veicinājusi prakse PTAC sūdzību reģistrēt, neizskatot sūdzības pamatotību faktiem, bet paļaujoties tikai un vienīgi uz klientu vai viņu “pārstāvju” aprakstam iesniegumā.”

[10] PTAC Vēstulē6 Sabiedrībai atgādināja tās Paskaidrojumu3, kurā Sabiedrības rakstītais apliecināja iepriekš veikto negodīgo komercpraksi. PTAC Vēstulē6 rakstīja: “Sabiedrība apzinās, ka gadiem piedāvājusi reversās nomas pakalpojumus tādiem patērētājiem, kuri bija lielās finanšu problēmās. Tas nozīmē, ka šādi patērētāji pārdeva savu nekustamo īpašumu Sabiedrībai un vēlāk bija spiesti to atpirkt par ievērojami lielāku summu (arī noformējot aizdevumus, kuri turpinās vēl joprojām), vai arī savu īpašumu pazaudēja.

Patērētāji pārmērīgās parādsaistībās, pie tam bez regulāriem ienākumiem, visticamāk ir arī psiholoģiski sagrauti, līdz ar to uzskatāmi par ievainojamiem patērētājiem. Šādi patērētāji ne vienmēr spēj pieņemt pārdomātu un izsvērtu lēmumu. Līdz ar to šādiem patērētājiem piedāvāt pakalpojumu, ar kuru ir liela varbūtība pazaudēt savu mājokli vai atpirkt par ievērojamu summu, tādējādi patērētāju situāciju padarot vēl finansiāli sarežģītāku, ir uzskatāma par profesionālajai rūpībai neatbilstošu komercpraksi NKAL 6.panta izpratnē.”

Papildus PTAC Vēstulē6 vērta Sabiedrības uzmanību, ka saskaņā ar APL 55.pantu iestāde ir tiesīga administratīvo lietu ierosināt ne tikai uz iesnieguma pamata, bet arī pēc iestādes iniciatīvas, un atbilstoši šī likuma 59.panta otrās daļas pirmajam teikumam, informācijas iegūšanā iestāde var izmantot visas tiesiskās metodes, arī iegūt informāciju no citām institūcijām, kā arī ar liecinieku palīdzību. PTAC norādīja, ka visu lietvedībā esošo lietu ietvaros, kurās PTAC bija tiesīgs izpaust patērētāju sniegto informāciju, PTAC sazinājās ar Sabiedrību, bet pārējos gadījumos informācija, ievērojot Eiropas Parlamenta un Padomes Regulas (ES) 2016/679 (2016. gada 27. aprīlis) par fizisku personu aizsardzību attiecībā uz personas datu apstrādi un šādu datu brīvu apriti un ar ko atceļ Direktīvu 95/46/EK (turpmāk - Vispārīgā datu aizsardzības regula) prasības, Informācijas atklātības likuma 5.panta trešo daļu, kā arī APL 54.panta otro daļu ir noteikts ierobežotas pieejamības statuss vai ir sniedzama tikai ar personas piekrišanu.

Līdztekus PTAC Vēstulē6 norādīja, ka Sabiedrības izteiktie argumenti nav attiecināmi uz īstenotās negodīgās komercprakses atspēkošanu un Vēstulē5 piedāvātā rakstveida apņemšanās bija īpaša pretimnākšana, ņemot vērā, ka Sabiedrība bija paudusi (Paskaidrojums4), ka turpmāk nepiedāvās reversās nomas pakalpojumu patērētājiem. Līdz ar to saskaņā ar APL 14.¹ pantu, 59.panta pirmo daļu, 61.pantu un 62.panta pirmo daļu Sabiedrībai PTAC ļāva izteikt viedokli un argumentus rakstveida formā administratīvajā lietā.

Paskaidrojumā6 Sabiedrība norādīja, ka bija sapratusi, ka PTAC tās darbību vērtē saistībā ar patērētāju spējas atmaksāt kredītu izvērtēšanu, savukārt reversās nomas darījumi nav darījumi patērētāju kreditēšanas jomā, tāpēc Sabiedrībai neesot skaidrs, “*kāpēc administratīvajā procesā, kas tika veikts patērētāju kreditēšanas jomā, tiek izvērtēta darbība, kas neattiecas uz šo jomu un netiek sākts jauns administratīvs process*”. Tāpat Paskaidrojumā6 Sabiedrība vērta PTAC uzmanību, ka tikai Vēstulē5 PTAC norādījis uz tās rīcībā esošām neidentificējamām patērētāju sūdzībām, ar kurām tiekot pamatots PTAC pieņemtais lēmums – pieprasīt Sabiedrībai iesniegt dokumentu, atzīstot negodīgu komercpraksi, lai gan PTAC neesot norādījis, kā tad izpaudusies Sabiedrības prettiesiska darbība. Sabiedrības ieskatā tādējādi nav bijušas iespējas sniegt savu skaidrojumu un pārkāptas APL 62.pantā garantētās tiesības tikt uzklautātai.

Paskaidrojumā6 Sabiedrība atgādināja, ka PTAC jau iepriekš vērtējusi Sabiedrības darbību attiecībā uz reversās nomas līgumu slēgšanu (gan 2014.gadā un 2016.gadā) un nevienā gadījumā iestāde nav konstatējusi pārkāpumus. Sabiedrība arī apšaubīja, ka attiecības starp nekustamā īpašuma pārdevēju un Sabiedrību tiek regulētas ar PTAL.

PTAC Vēstulē7 izklāstīja lietas F-178 lietā esošo saraksti starp PTAC un Sabiedrību un norādīja, ka nevar piekrist Sabiedrības Paskaidrojumā6 rakstītajam, ka Sabiedrība nav bijusi informēta par tās rīcības pārbaudi attiecībā uz reversās nomas līgumiem, un arī tam, ka pārkāptas APL 62.pantā garantētās tiesības tikt uzklautātai un Sabiedrībai nav bijusi iespēja sniegt savu skaidrojumu par situāciju. Vēstulē7 PTAC arī vērta uzmanību, ka Paskaidrojumā3 Sabiedrība pati norādījusi uz savu iepriekš veikto negodīgo komercpraksi.

Lai arī Sabiedrība Paskaidrojumā6 rakstīja, ka PTAC nav pieprasījis un nav veicis līgumu un procedūru izvērtējumu, PTAC atgādināja, ka Vēstulē1 Sabiedrībai tos pieprasīja, tomēr Sabiedrība vilcinājās ar to iesniegšanu līdz 2018.gada 26.oktobrim, kad iesniedza 2018.gada “Reversās nomas pakalpojuma procedūras aprakstu”. Vēstulē7 PTAC atzīmēja, ka, ņemot vērā gan patērētāju sūdzības, gan liecinieku sniegto informāciju, Sabiedrības profesionālajai rūpībai neatbilstoša komercprakse ir konstatēta nevis procedūras vai līgumu tekstā, bet Sabiedrības procedūras piemērošanas, darījumu (līgumu) noslēgšanas praksē.

[11] Pēc iepazīšanās ar lietas F-178 materiāliem Sabiedrība Paskaidrojumā⁷ rakstīja, ka atpazinusi visus 5 darījumus, kas bija aprakstīti Juridiskās palīdzības administrācijas vēstulē. Sabiedrība vērsa uzmanību, ka 2 lietās ir stājušies spēkā tiesas spriedumi – abos gadījumos izlīgumi un abi patērētāji ir dzēsuši savus parādus, saglabājuši īpašuma tiesības un turpina dzīvot savos mājokļos. Savukārt citā gadījumā Sabiedrība atpazinusi nekustamā īpašuma pirkuma darījumu (bez atpakaļpirkuma vai citas vienošanās) un vienā – pirkuma līgums un finanšu līzinga līgums, saskaņā ar kuru patērētājs atpirkumu veica ar konkrētu ikmēneša maksājumu, bet pēc laika izvēlējās īpašumu pārdot paša izvēlētam pircējam. Pēdējā gadījumā noslēgts pirkuma un atpakaļpirkuma līgums, bet pirms atpakaļpirkšanas patērētāja izteikusi vēlmi īpašumu pārdot pašas atrastam pircējam.

Sabiedrība rakstīja, ka gadījumos, par kuriem PTAC saņēmis informāciju no Juridiskās palīdzības administrācijas, personas ir pārsvarā vērsušās tiesā pret Sabiedrību. Sabiedrība pārmeta, ka “*PTAC ņem vērā tikai un vienīgi vienas puses izteiktos apgalvojumus, kamēr faktiskie apstākļi, kādus konstatējusi tiesa, netiek ņemti vērā.*” Sabiedrība vērsa PTAC uzmanību, ka ir iesaistīta vairākos tiesas procesos un līdz šim nevienā gadījumā tiesa nav lēmusi par sliktu Sabiedrībai un atzinusi kādu no līgumiem par spēkā neesošiem. Paskaidrojumā⁷ rakstīts: “*Pietiekami bieži prasītāji izsaka dažādus apgalvojumus par līgumu slēgšanas apstākļiem, kas tiesā negūst nekādu apstiprinājumu un tiesa konstatē, ka līgums slēgts likumīgi.*”

Izvērtējot PTAC rīcībā esošos lietas materiālus, PTAC informē:

[12] NKAL 1.panta pirmās daļas 2.punkts nosaka, ka 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, ir komercprakse. NKAL 1.panta otrā daļa paredz, ka citi šā likuma termini un jēdzieni lietoti PTAL izpratnē.

PTAC norāda, ka komercprakse nenozīmē tikai līdz galam notikušu darījumu (līguma noslēgšanu), jo no NKAL pirmās daļas 2.punkta izriet, ka Sabiedrības kā nekustamā īpašuma pirkuma – atpakaļpirkuma jeb reversās nomas pakalpojumu sniedzēja darbības, komunicējot ar klientiem, ar mērķi noslēgt darījumu, piedāvājot reversās nomas darījumus, ir komercprakse, kur konkrētās darbības ir atzīstamas par tādām, kas saistītas ar Sabiedrības sniegto pakalpojumu sniegšanu un popularizēšanu. Savukārt Sabiedrība ir uzskatāma par komercprakses īstenotāju, jo saskaņā ar NKAL 1.panta pirmās daļas 1.punktu *komercprakses īstenotājs ir jebkura fiziskā vai juridiskā persona, kas savas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros īsteno komercpraksi, kā arī jebkura cita fiziskā vai juridiskā persona, kas rīkojas komercprakses īstenotāja vārdā vai uzdevumā.* Līdz ar to reversās nomas darījumu piedāvāšana, līgumu noslēgšana un Sabiedrības darbības līguma spēkā esamības laikā, ir komercprakse NKAL izpratnē.

[13] Saskaņā ar NKAL 4.panta pirmajā daļā noteikto, negodīga komercprakse ir aizliegta, savukārt saskaņā ar NKAL 4.panta otro daļu *komercprakse ir negodīga, ja iestāties 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 precī vai pakalpojumu, kam šī komercprakse adresēta vai ko tā skar;*

2) *tā ir maldinoša;*

3) *tā ir agresīva.*

Savukārt NKAL 6.pants, skaidrojot profesionālās rūpības jēdzienu, nosaka, 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.

NKAL 7.panta pirmā daļa paredz, 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.*

Tāpat NKAL 7.panta otrās daļas 2.punktā noteikts, ka *par patērētāja pieņemtu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu jebkurā gadījumā uzskatāms patērētāja lēmums, par to, kādā veidā un ar kādiem noteikumiem iegādāties preci vai saņemt pakalpojumu.*

Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvas 2005/29/EK (2005. gada 11. maijs), kas attiecas uz uzņēmēju negodīgu komercpraksi iekšējā tirgū attiecībā pret patērētājiem un ar ko groza Padomes Direktīvu 84/450/EEK un Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvas 97/7/EK, 98/27/EK un 2002/65/EK un Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (EK) Nr. 2006/2004 (turpmāk – Direktīva) 2. panta k) punktā noteikts: *“lēmums veikt darījumu” ir jebkurš patērētāja pieņemts lēmums par to, vai, kā un pēc kādiem noteikumiem veikt pirkumu, vai veikt pilnus vai daļējus maksājumus, paturēt produktu vai no tā atbrīvoties, vai attiecībā uz to izmantot līgumtiesības, neatkarīgi no tā, vai patērētājs nolemj rīkoties vai no rīcības atturēties, un Eiropas Savienības tiesas 2013.gada 19.decembra spriedumu (sestā palāta) lietā C-281/12, kura 36.punktā minēts: „No paša Direktīvas 2005/29 2. panta k) punkta teksta izriet, ka jēdziens “lēmums veikt darījumu” ir definēts plaši. Atbilstoši šīs normas terminoloģijai lēmums veikt darījumu ir “jebkurš patērētāja pieņemts lēmums par to, vai, kā un pēc kādiem noteikumiem veikt pirkumu”. Šis jēdziens tāpat ietver ne tikai lēmumu iegādāties vai neiegādāties preci, bet arī tieši saistītu lēmumu ar šo, proti, ieiet veikalā”.*

Līdz ar to, vērtējot komercprakses atbilstību normatīvo aktu prasībām, nav obligāts nosacījums, ka patērētājam līgums ir jānoslēdz. Pietiek vien, ja komercprakses ietekmē patērētājs pieņem lēmumu iegādāties preci vai saņemt pakalpojumu vai atturēties no šādas rīcības, kā arī pieņem lēmumu iegādāties to uz konkrētiem noteikumiem, jo tikai pēc konkrēta lēmuma pieņemšanas patērētājs rīkojas. Šāda patērētāja rīcība jau ir atzīstama par komercprakses sekām, kuras ietvaros var tikt ietekmēta arī patērētāja ekonomiskā rīcība.

NKAL 10.panta pirmās daļas 1.punkts nosaka, ka *komercpraksi uzskata par maldinošu, ja, ņemot vērā visas tās īpatnības un apstākļus, kā arī tajā izmantotā saziņas līdzekļa ierobežojumus, var secināt, ka tiek noklusēta būtiska informācija, kas vidusmēra patērētājam ir nepieciešama, lai pieņemtu uz informāciju balstītu lēmumu, un komercprakses ietekmē vidusmēra patērētājs pieņem vai var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmis, savukārt, NKAL 10.panta trešās daļas 2.punktā noteikts, ka ja komercprakses īstenotājs izmantotajai komerciālās saziņas formai piemērotā veidā piedāvā patērētājam iegādāties preci vai saņemt pakalpojumu un norāda preces vai pakalpojuma īpašības un cenu, tādējādi dodot iespēju patērētājam veikt pirkumu, par būtisku uzskata šādu informāciju, ja tā jau no konteksta nav skaidra: komercprakses īstenotāja adresi un identitāti un, ja komercprakses īstenotājs darbojas cita tās īstenotāja uzdevumā, - tad arī šā cita komercprakses īstenotāja adresi un identitāti.*

Negodīgas komercprakses jēdziena vispārīga interpretācija vienīgi no gramatiskā viedokļa vai citu normatīvo aktu kontekstā nav pamatota un pietiekama (*sk. Augstākās tiesas 2014.gada 22.decembra sprieduma lietā SKA-170/14 /A420807710 9.punktu*). Pie secinājuma, ka pieteicēja ir veikusi negodīgu komercpraksi, var nonākt, vienīgi vērtējot kompleksu pieteicējas rīcību (*sk. Administratīvās apgabaltiesas 2014.gada 1.aprīļa sprieduma lietā Nr.42254511 9.3.punktu*). Arī Eiropas Savienības tiesa ir paskaidrojusi, ka komercprakse var tikt uzskatīta par negodīgu Direktīvas 2005/29 5.panta 2.punkta izpratnē tikai tad, ja ir izpildīts dubults nosacījums, pirmkārt, tai ir jābūt pretrunā profesionālās rūpības prasībām un, otrkārt, attiecībā uz produktu būtiski jākropļo vai jāvar būtiski kropļot vidusmēra patērētāja saimniecisko rīcību. Šajā kontekstā ir jāatgādina, ka saskaņā ar šīs direktīvas preambulas

18.apsvērumu novērtējuma kritērijs ir pietiekami labi informēts, kā arī pietiekami vērts un piesardzīgs vidusmēra patērētājs, ievērojot sociālos, kultūras un valodas faktorus (*sk. Eiropas Savienības tiesas 2016.gada 7.septembra sprieduma lietā Nr.C-310/15 32.punktu*).

[14] Sabiedrība Paskaidrojumā6 apšaubīja, ka klienti, ar kuriem slēgti reversās nomas darījumi, uzskatāmi par patērētājiem: *“Apšaubāms ir apgalvojums, ka starp nekustamā īpašuma pārdevēju un Sabiedrību veidojas attiecības, kas regulētas ar Patērētāju tiesību aizsardzības likumu. Saskaņā ar šī likuma 1.panta 3.punktu patērētājs ir fiziskā persona, kas izsaka vēlēšanos iegādāties, iegādājas vai varētu iegādāties vai izmantot precī vai pakalpojumu nolūkam, kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību.*

Konkrētajās tiesiskajās attiecībās persona neiegādājas precī un nesāņem pakalpojumus, bet gan pārdod sev piederošu īpašumu. Tāpat vairākos gadījumos personas vēlas iegūt naudas līdzekļus saimnieciskās darbības un uzņēmējdarbības nodrošināšanai. Secīgi ir apšaubāmi, ka minēto lietu izskatīšana ietilpst PTAC kompetencē.”

Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 1.panta 3.punktā noteikta patērētāja definīcija, proti, patērētājs ir *“fiziskā persona, kas izsaka vēlēšanos iegādāties, iegādājas vai varētu iegādāties vai izmantot precī vai pakalpojumu nolūkam, kurš nav saistīts ar tā saimniecisko vai profesionālo darbību”*.

Attiecībā uz Sabiedrības minēto argumentu PTAC norāda, ka Sabiedrības galvenā darbības joma ir kreditēšanas pakalpojumu sniegšana, tādējādi pie tās vērsas fiziskas personas, kurām nepieciešami naudas līdzekļi, - ar vēlmi saņemt aizdevumu. Arī Sabiedrība Paskaidrojumā3 bija rakstījusi, ka *“Reversās nomas (pirkuma – atpakaļpirkuma līgumi) klientiem tiek piedāvāti tādos gadījumos, kad Klienta maksātspēja neļauj piešķirt kredītu.”* Tātad klienti pie Sabiedrības nevēršas ar vēlmi pārdot sev piederošu nekustamo īpašumu, bet saņemt aizdevumu. Tikai tad, kad patērētāja spējas atmaksāt kredītu izvērtēšanā Sabiedrība secina, ka aizdevumu izsniegt nevarēs, Sabiedrība piedāvā nopirkt klientam piederošo nekustamo īpašumu, izmantojot reverso nomu, kā arī iespēju to atgūt ar atpakaļpirkuma līgumu. Līdz ar to, lai arī šķietami nekustamā īpašuma pārdošanu nevarētu uzskatīt par darījumu ar patērētāju, šajā situācijā jāskatās pēc darījuma būtības – un šos darījumus nevar uzskatīt par tipisku nekustamā īpašuma pārdošanas darījumu, jo sākotnējais patērētāja mērķis nebija pārdot īpašumu, kurš lielākoties ir patērētāja vienīgais īpašums un dzīvesvieta, bet gan iegūt trūkstošos naudas līdzekļus. Pie tam, slēdzot nekustamā īpašuma pārdošanas līgumu, tiek noslēgts īres līgums un patērētājam tiek dotas cerības atkal atgūt savu īpašumu ar atpakaļpirkuma līgumu.

To apliecina arī kopā ar Paskaidrojumu2 iesniegtā Sabiedrības *“Reversās nomas pakalpojuma procedūras apraksta”* 2.punktā minētais: *“Klientu konsultants informē Klientu par Reversās nomas pakalpojuma būtību, ka tas ir piemērots Klientiem, kuri ir nonākuši finanšu grūtībās un ļauj sakārtot finanšu situāciju, sedzot esošās parādsaistības (ātrie kredīti, piedziņas, komunālo pakalpojumu parādi u.c.) un ļaujot nākotnē pretendēt uz Kredītu pārdotā nekustamā īpašuma atpakaļpirkumam”*. Savukārt 9.punktā minēts: *“Klientam tiek vēlreiz paskaidrots, ka darījums nav ilgtermiņa, bet domāts, lai Klients varētu sakārtot savu finansiālo stāvokli un noformēt Kredītu pārdotā nekustamā īpašuma atpakaļpirkumam. Klients tiek informēts, ka Sabiedrībai nav pienākums pēc Atpakaļpirkuma tiesību un īres tiesību beigām piešķirt Klientam kredītu. Kredīta piešķiršana ir atkarīga no tā, vai Klientam ir pietiekami oficiāli ienākumi, vai viņš nav pārkāpis Nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma līguma vai Īres līguma noteikumus un vai ir veicis visu savu parādsaistību apmaksu”*. Līdztekus 11.punkta pirmais teikums ir šāds: *“Tāpat Klients uz atsevišķas lapas raksta iesniegumu, kurā vēlreiz apliecina, ka saprot, ka esošo parādsaistību dēļ viņam netiek piešķirts Kredīts”*.

Savukārt uz Sabiedrības Paskaidrojumā6 rakstīto, ka vairākos gadījumos reversās nomas pakalpojumus izmanto, lai iegūtu naudas līdzekļus saimnieciskās darbības vai uzņēmējdarbības nodrošināšanai, PTAC vēlreiz norāda uz *“Reversās nomas pakalpojuma procedūras apraksta”* jau citēto 2.punktu, kurā vienīgā klientu mērķauditorija, kam piemērots šāds pakalpojums, ir minēti klienti, kas nonākuši finanšu grūtībās dažādu parādu dēļ.

Tādējādi pēc darījuma jēgas un būtības šādi Sabiedrības klienti ir uzskatāmi par patērētājiem PTAL izpratnē.

[15] Sabiedrības īstenoto komercpraksi PTAC vērtē no vidusmēra patērētāja uztveres viedokļa, ņemot vērā Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvas 2005/29/EK (2005.gada 11.maijs), kas attiecas uz uzņēmēju negodīgu komercpraksi iekšējā tirgū attiecībā pret patērētājiem un ar ko groza Padomes Direktīvu 84/450/EEK un Eiropas Parlamenta un Padomes Direktīvas 97/7/EK, 98/27/EK un 2002/65/EK un Eiropas Parlamenta un Padomes Regulu (EK) Nr.2006/2004 („Negodīgas komercprakses direktīva”) (turpmāk – Direktīva), un Eiropas Kopienas tiesas (turpmāk – EKT) praksē norādītos vidusmēra patērētāja kritērijus – patērētājs, kurš ir pietiekoši ziņošs un labi informēts, kā arī pietiekoši vērtīgs un piesardzīgs (skat. Direktīvas preambulas 18.punkts; EKT C-112/99, 52.paragrāfs; C-44/01, 55.paragrāfs; C-356/04, 78.paragrāfs; C-381/05, 23.paragrāfs). Minētais PTAC viedoklis izriet arī no Direktīvā noteiktā: saskaņā ar Direktīvas preambulas 11.punktu, ar šo direktīvu ir sasniedzama augsta līmeņa patērētāju tiesību aizsardzība, nosakot vienotu vispārēju aizliegumu tādai negodīgai komercpraksi, kas kropļo patērētāju saimniecisko rīcību. Direktīvas 2.panta e) punkts nosaka, ka, „būtiski kropļot patērētāja saimniecisko rīcību” nozīmē izmantot komercpraksi, lai būtiski mazinātu patērētāja spējas pieņemt uz informāciju balstītu lēmumu, tādējādi liekot patērētājam pieņemt tādus lēmumus par darījuma veikšanu, kādus viņš citādi nebūtu pieņēmis. Savukārt saskaņā ar Direktīvas 2.panta k) punktu „lēmums veikt darījumu” ir jebkurš patērētāja pieņemts lēmums par to, vai, kā un pēc kādiem noteikumiem veikt pirkumu, vai veikt pilnus vai daļējus maksājumus, paturēt produktu vai no tā atbrīvoties, vai attiecībā uz to izmantot līgumtiesības, neatkarīgi no tā, vai patērētājs nolemj rīkoties vai no rīcības atturēties. Iepriekš minētā Direktīvas interpretācija izriet arī no Eiropas Komisijas publicētajām Negodīgas komercprakses direktīvas vadlīnijām (skatīt, http://ec.europa.eu/consumers/rights/docs/Guidance_UCP_Directive_en.pdf).

[16] PTAC ieskatā Sabiedrībai, īstenojot komercpraksi, ir jāņem vērā, ka par profesionālai rūpībai atbilstošu un par godīgu uzskatāma komercprakse, kas tiek veikta ar tāda līmeņa prasmi un rūpību, ko patērētājs var pamatoti sagaidīt un kas atbilst attiecīgajā saimnieciskās vai profesionālas darbības jomā vispārāzītai godīgai tirgus praksei un labas ticības principam. Viens no būtiskākajiem kritērijiem komercprakses vērtēšanai ir vispārāzīta godīga tirgus prakse noteiktā jomā, kas prasa uzņēmējiem veikt savas darbības profesionalitāti un godīgi no saprātīgas personas skatpunkta (sk. Vītoliņa B. Patērētāju tiesību aizsardzības pamati. – Rīga: Zvaigzne ABC, 2015.gads, 211.lpp).

[17] Reversās nomas darījumu būtība, vadoties no PTAC rīcībā esošās informācijas un konstatētā:

- patērētājs vērsas pie Sabiedrības ar mērķi saņemt aizdevumu;
- patērētāja spēja atmaksāt kredītu vai kādi citi apstākļi liedz Sabiedrībai pieņemt lēmumu par kredīta izsniegšanu (Sabiedrības “Reversās nomas pakalpojuma procedūras apraksta” 4.punktā minēts: “*Klientam tiek izskaidrots, ka, ņemot vērā Klienta esošās parādsaistības, saskaņā ar Patērētāju tiesību aizsardzības likumu, Kredītu Klientam nav iespējams piešķirt*”);
- Sabiedrība piedāvā patērētājam pārdot Sabiedrībai viņam piederošu nekustamo īpašumu, noslēdzot gan nekustamā īpašuma pirkuma līgumu, gan atpakaļpirkuma līgumu un līgumu par dzīvojamo telpu īri, informējot, ka reversās nomas darījums ir īstermiņa darījums ar patērētājam piederošo īpašumu (Sabiedrības “Reversās nomas pakalpojuma procedūras apraksta” 4.punkts);
- Sabiedrība un patērētājs vienojas par pirkuma maksas un atpakaļpirkuma maksas apmēru;

- Sabiedrība izskaidro patērētājam, ka atpakaļpirkuma tiesību un īres tiesību laikā patērētājam ir pienākums veikt visus ar nekustamo īpašumu saistītos maksājumus, tajā skaitā īres līgumā noteikto īres maksu Sabiedrībai, nekustamā īpašuma nodokļa samaksu un maksu par komunālajiem pakalpojumiem, pie tam nekustamā īpašuma nodokļa apmērs būs augstāks, jo to aprēķinās pēc pašvaldības piemērotās likmes juridiskajām personām (Sabiedrības “Reversās nomas pakalpojuma procedūras apraksta” 8.punkts);
- Sabiedrība informē patērētāju (tai skaitā, liekot tam parakstīt apliecinājumu), ka tai nav pienākuma pēc atpakaļpirkuma tiesību un īres tiesību beigām piešķirt patērētājam kredītu. Sabiedrības “Reversās nomas pakalpojuma procedūras apraksta” 9.punktā minēts: *“Kredīta piešķiršana ir atkarīga no tā, vai Klientam ir pietiekami oficiāli ienākumi, vai viņš nav pārkāpis Nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma līguma vai Īres līguma noteikumus un vai ir veicis visu savu parādsaistību apmaksu”*;
- Sabiedrība pieprasa patērētājam parakstīt arī apliecinājumus, ka tam nav iebildumu pret pirkuma maksu, ka saprot, ka *“neveicot atpakaļpirkuma maksas samaksu līgumā noteiktajā termiņā un apmērā tiek zaudētas atpakaļpirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu”* (Sabiedrības “Reversās nomas pakalpojuma procedūras apraksta” 12.punkts) un apliecinājumu, ka piekrīt pirkuma maksas un komisijas apmēram;
- Sabiedrība un patērētājs noslēdz attiecīgos līgumus un Sabiedrība veic pirkuma maksas samaksu patērētājam un/vai tā kreditoriem (uzreiz vai pa daļām);
- reversās nomas līgumu maksājumu grafikos lielākoties noteikti 4 maksājumi, kuros pēdējā maksājumā jāsedz visa atlikusī summa;
- ja visi maksājumi veikti savlaicīgi un ja patērētājam var piešķirt aizdevumu pēc pirmo nomas maksājumu veikšanas, Sabiedrība noslēdz ar patērētāju aizdevuma līgumu, nosakot aizdevuma summu lielāku nekā atpakaļpirkuma maksu, to pamatojot ar pārreģistrācijas komisijām, dažādām nodevām un notāra un citiem izdevumiem.

PTAC uzsver, ka Sabiedrības “Reversās nomas pakalpojuma procedūras apraksts” un lietas materiāli skaidri norāda, ka Sabiedrība nesniedz patērētājiem būtisko informāciju par tiesiskajām sekām, kas iestāsies *Nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma līguma* vai *Īres līguma noteikumu* pārkāpumu gadījumā. Proti, Sabiedrība sniedz informāciju patērētājam, ka tai nav pienākuma pēc atpakaļpirkuma tiesību un īres tiesību beigām piešķirt patērētājam kredītu, tomēr, 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.

[18] Sabiedrība komunikācijā ar PTAC vairākkārt pieminējusi Sabiedrības piedāvātās reversās nomas pakalpojuma līdzību ar AS "Attīstības finanšu institūcijas Altum" (turpmāk – Altum) piedāvāto tāda paša nosaukuma pakalpojumu. Tomēr PTAC norāda uz būtiskām atšķirībām. Kā pirmais minams normatīvo aktu regulējums - Altum piedāvāto pakalpojumu regulē vairāki normatīvie akti - likums “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” un 2014.gada 2.decembra Ministru kabineta noteikumi Nr.748 „Noteikumi par lēmumu pieņemšanu darījumiem ar lauksaimniecības zemi” (turpmāk – Noteikumi Nr.748). Nākošā atšķirība ir pakalpojuma izmantošanas mērķis – Altum reverso nomu piedāvā lauksaimniekiem, tātad lauksaimnieciskās darbības attīstībai. Altum 2017.gada 31.oktobra preses relizē par reversās nomas pakalpojuma uzsākšanu minēts: *“Reversā noma pēc būtības ir vēl viens valsts atbalsta instruments, kas veicina, lai lauksaimniecības zeme tiek izmantota lauksaimnieciskajai ražošanai un palīdz lauku saimniekiem noturēt laukus. Reversās nomas pakalpojumu izstrādājam, balstoties uz lauksaimnieku pieprasījumu, ciešā sadarbībā ar Zemkopības ministriju un lauksaimnieku organizācijām”* (skat. <https://www.altum.lv/lv/jaunumi/zemes-fonds-novembri-saks-piedavat-reversas-nomas-pakalpojumu>). Arī likuma “Par zemes privatizāciju lauku apvidos” 37.pantā noteikts: *“Latvijas zemes fonda mērķis ir nacionālā līmenī veicināt lauksaimniecības zemes resursu aizsardzību un pieejamību, racionālu, efektīvu*

un ilgtspējīgu izmantošanu, kā arī lauksaimniecības zemes platību saglabāšanu.”

2019.gada 14.maijā, prezentējot Altum Zemes fonda reversās nomas pakalpojuma jaunākos datus, tika norādīts uz konkrētākiem pakalpojuma izmantošanas mērķiem: *“reversās nomas darījumā iegūtos resursus klienti visbiežāk izmanto, lai iegūtu naudu citas zemes vai tehnikas iegādei, ja nauda tam nav pieejama bankā, apgrozāmajiem līdzekļiem, kad banka lielu esošo kredītsaistību dēļ saimniecībai nevar izsniegt jaunu apgrozāmo līdzekļu aizdevumu kā arī, lai norēķinātos ar piegādātājiem”* (skat. <https://www.altum.lv/lv/jaunumi/zemes-fonda-ipasumu-portfelis-sasniedzis-10-000-hektarus>). Tātad Altum pakalpojums domāts biznesa un saimnieciskās darbības attīstībai un nevis patērētājiem.

Altum reversās nomas pakalpojumam ir arī skaidri noteikta kārtība, proti, Noteikumu Nr.748 33¹. punkta 3.apakšpunktā noteikts, ka Latvijas zemes fonda pārvaldītājs darījumus ar nekustamo īpašumu veic, *“slēdzot nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma darījumus ar nomas tiesībām pārdevējam un nekustamā īpašuma iegādes brīdī vienojoties ar pārdevēju par atpakaļpirkuma cenu un zemes nomas maksu. Zemes nomas maksu gadā nosaka procentos no pirkuma cenas visam līguma darbības periodam, un tās apmēru gadā apstiprina Latvijas zemes fonda pārvaldītājs saskaņā ar zemes nomas tirgus cenām un aprēķinātiem darījuma riska faktoriem un administratīvajām izmaksām. Gada nomas maksa nomniekam tiek sadalīta četros vienādos maksājumos un ir maksājama reizi ceturksnī.”*

Arī jau minētajā Altum 2017.gada 31.oktobra preses relīzē teikts: *“Reversās nomas darījumos Zemes fonds īpašumu iegādāsies par cenu, kas atbilst īpašuma vidējai tirgus cenai pārdošanas brīdī mīnus 10%. Īpašuma nomas cena gadā būs 5% no pirkuma summas, nomas maksa tiks sadalīta četros vienādos maksājumos un būs maksājama reizi ceturksnī. Nomas ar atpakaļpirkumu termiņš būs pieci gadi, savukārt saimniecība īpašumu atpirkt varēs par cenu, kāda bija īpašuma tirgus vērtība brīdī, kas īpašums tika pārdots Zemes fondam. Tādējādi saimniecībai jau reversās nomas darījuma brīdī būs zināma cena, par kādu tā varēs savu īpašumu no Zemes fonda atpirkt, un šo cenu neietekmēs nekustamā īpašuma cenu svārstības.”*

Turklāt atbilstoši Noteikumu Nr.748 33.³punktam Latvijas zemes fonda pārvaldītājs informāciju par iznomāto un atsavināto lauksaimniecības zemi publicē Latvijas zemes fonda pārvaldītāja tīmekļvietnē.

Līdz ar to Altum Zemes fonda piedāvātais reversās nomas pakalpojums ar normatīvajos aktos noteikto valsts atbalstīto pasākumu kompleksu, skaidri atrunāto darījumu kārtību ir būtiski atšķirīgs no Sabiedrības piedāvātā pakalpojuma un nav salīdzināmi pēc to būtības un mērķa.

[19] Sabiedrības reversās nomas darījumus PTAC vērtēja jau kopš administratīvās lietas F-178 uzsākšanas sākuma, ņemot vērā 2018.gadā saņemtās patērētāju sūdzības par reversās nomas darījumiem. Tālāk reversās nomas darījumi tika vērtēti, izskatot Sabiedrības lietas gaitā sniegto informāciju un informāciju no Juridiskās palīdzības administrācijas un caur to iegūto informāciju no patērētājiem.

[19.1] Sabiedrība Paskaidrojumā³ rakstīja: *“Sabiedrība norāda, ka 2018.gada laikā tā ir samazinājusi Reversās nomas darījumu skaitu par [...] %, salīdzinot ar 2017.gadu. Arī turpmāk Sabiedrība plāno samazināt Reversās nomas darījumu skaitu. Sabiedrība vairs nepiedāvās Reversās nomas pakalpojumu riska grupas Klientiem, kā, piemēram, klientiem, par kuriem objektīvu iemeslu dēļ var droši prognozēt, ka 3-6 mēnešu laikā nespēs noformēt un iegūt stabilus un oficiālus ienākumus. Tāpat Sabiedrība nepiedāvās Reversās nomas pakalpojumu Klientiem, kuru parādsaistības nenasniegs pusi no nekustamā īpašuma ātrās realizācijas vērtības”*.

No Sabiedrības rakstītā izriet, ka iepriekš Sabiedrība reverso nomu ir piedāvājusi arī tādiem klientiem, par kuriem samērā droši bija zināms, ka tuvāko mēnešu laikā nespēs iegūt stabilus un oficiālus ienākumus. Līdz ar to jau pie pirkuma līguma noslēgšanas Sabiedrība lielā mērā bija pārliecināta, ka klients nespēs noformēt kredītu vai citādā veidā iegūt naudas līdzekļus, lai izpirktu savu īpašumu. Tāpat Sabiedrība iepriekš ir piedāvājusi reversās nomas pakalpojumus arī tādos gadījumos, kad klientu esošo parādsaistību apjoms bija mazāks par pusi

no nekustamā īpašuma ātrās realizācijas vērtības. PTAC īpaši akcentē “ātrās realizācijas vērtību” jeb piespiedu pārdošanas vērtību, kura, kā zināms, ir aptuveni 70% no īpašuma tirgus vērtības. Līdz ar to Sabiedrība sniegusi apliecinājumu, ka iepriekš reverso nomu piedāvājusi arī situācijās, kad patērētāja parādsaistību apjoms bija pat zem 35% no viņam piederošā nekustamā īpašuma tirgus vērtības.

No augstākminētā izriet, ka Sabiedrība, iespējams, ilgtermiņā ir nelabticīgi izmantojusi patērētāju smago situāciju, kad lielā parādu apmēra dēļ un, iespējams, neesošo ienākumu dēļ tie nespēj rast saprātīgu risinājumu savām problēmām, tādēļ, iespējams, izmisuma vadīti piekriņot pārdot pat savas ģimenes vienīgo dzīvesvietu par summu, kas nav atbilstoša tās reālajai vērtībai (vai pat ātrās realizācijas vērtībai). Profesionālā rūpība un komersanta pozīcija tirgū prasa komersantiem tāda līmeņa rūpību, lai atturētu patērētājus no sasteigtu lēmumu pieņemšanas, pārdot savu nereti vienīgo īpašumu, ja vien nav pilnīgas pārliecības, ka ar reversās nomas pakalpojumu patērētājs to spēs atgūt.

NKAL 8.panta pirmā daļa nosaka, ka, ja komercprakse var būtiski negatīvi ietekmēt tikai konkrēti nosakāmas patērētāju grupas ekonomisko rīcību, ko komercprakses īstenošanās varētu saprātīgi paredzēt, ņemot vērā faktu, ka šie patērētāji sava garīgā vai fiziskā stāvokļa, vecuma vai nepamatotas uzticēšanās (arī pieredzes vai zināšanu trūkuma) dēļ ir īpaši neaizsargāti pret attiecīgo praksi, precī vai pakalpojumu, tad šādu komercpraksi vērtē no attiecīgās patērētāju grupas vidusmēra pārstāvja viedokļa.

Patērētāji ar pārmērīgām parādsaistībām un/vai bez regulāriem ienākumiem uzskatāmi par viegli ievainojamiem patērētājiem, tādēļ Sabiedrības darbība, izmantojot šādu patērētāju bezpalīdzību un piedāvājot tiem reversās nomas pakalpojumus, vērtējama kā profesionālajai rūpībai neatbilstoša NKAL 6.panta izpratnē un kā tāda, kas būtiski negatīvi var ietekmēt patērētāju ekonomisko rīcību.

[19.2] Kā jau PTAC norādīja Sabiedrībai Vēstulē5, PTAC līdz šim saņemtas patērētāju sūdzības un informācija par reversās nomas darījumiem, no kurām skaidri saskatāma reversās nomas pakalpojuma nepiemērotība noteiktām patērētāju grupām. Piemēri skatāmi patērētāju PTAC sniegtajos situāciju aprakstos:

[19.2.1] Kāds patērētājs norāda, ka, *iepaizīstoties ar informāciju Sabiedrības mājaslapā www.latvijashipoteka.lv (turpmāk – Mājaslapa), nolēmis vērsties pie Sabiedrības, lai, iespējams, saņemtu Sabiedrības reklamēto kredītēšanas pakalpojumu – kredīts pret nekustamā īpašuma ķīlu. Patērētājam ierodoties pie Sabiedrības pēc iepriekš minētā pakalpojuma, tikuši parakstīti trīs savstarpēji saistīti līgumi – nekustamā īpašuma pirkuma līgums, līgums par dzīvojamo telpu īri un nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma līgums. Visi līgumi tikuši noslēgti īpaši labvēlīgā un draudzīgā gaisotnē, patērētājam pilnībā radot pārliecību par to, ka patērētājs saņem kredītēšanas pakalpojumu pret nekustamā īpašuma ķīlu kā nodrošinājumu.*

Turklāt, starp pusēm, mutiski tikusi panākta vienošanās, ka kredītēšanas atmaksas termiņš ir 3 gadi, taču Sabiedrība atpakaļpirkuma līguma termiņu esot noteikusi 3 mēnešus.

Vēlāk patērētājs saņēmis telefona zvanu no pašvaldības domes ar uzaicinājumu ierasties, jo pašvaldības domē saņemts iesniegums no Sabiedrības par atteikuma no pirmpirkuma tiesību izmantošanas. Tikai pēc patērētāja ierašanās pašvaldības domē un sarunas ar pašvaldības domes pārstāvi, patērētājs sapratis, ka patiesībā nav saņēmis kredītēšanas pakalpojumu, kas tiek reklamēts Mājaslapā un pēc kura saņemšanas bija ieradies.¹

[19.2.2] Cits patērētājs norāda, ka *Sabiedrība patērētājam piedāvājusi: “Izpirkumu uz 10 gadiem (...)”, bet pēc pusgada Sabiedrība patērētājam likusi parakstīt vēl kādus dokumentus, ko patērētājs parakstījis. Tikai dienas beigās, apspriežoties ar līdzcilvēkiem, patērētājs sapratis, ka ir visu savu īpašumu atdevis Sabiedrībai.²*

[19.2.3] Vēl kāds patērētājs norāda, ka *finansiālu grūtību vadīts interneta vidē meklējis iespējas iegūt naudas aizdevumu, ieķīlājot nekustamo īpašumu – dzīvokli.*

¹ Administratīvās lietas F-178 114.lapa.

² Administratīvās lietas F-178 242.lapa.

Patērētāja vēlmei atsaukusies sabiedrība X ar kuru patērētājs sarunājis tikšanos. Tikšanās laikā sabiedrības X pārstāvji patērētāju uz klausījuši un pēc pārbaudes veikšanas paziņojuši, ka aizdevumu izsniegs, bet dokumentu parakstīšanai jādodas uz juridisko biroju. Juridiskajā birojā patērētāju un sabiedrības X pārstāvjus sagaidījusi cita persona, ar kuru notikusi dokumentu parakstīšana. Patērētājs ticis informēts, ka nepieciešams parakstīt arī pilnvaru, lai sabiedrība X varētu pārskaitīt naudas līdzekļus patērētāja kreditoram. Pēc dokumentu parakstīšanas patērētājs ticis informēts, ka pirmos 3 mēnešus patērētājam nekas nebūs jāatmaksā.

Pēc 3 mēnešiem patērētājs saņēmis telefona zvanu, ka sabiedrība X (ir mainījusi adresi un patērētājam ir nepieciešams ierasties. Ierodoties patērētājs konstatējis, ka sabiedrība X vairs nav atrodama, bet nu atrodas Sabiedrība. Patērētājs, nespējot saprast notiekošo, zvanījis sabiedrības X pārstāvim ar kuru iepriekš notikusi komunikācija, teicis, ka nevarot atrast sabiedrību X, jo sabiedrības X vietā atrodas Sabiedrība. Sabiedrības X pārstāvis informējis patērētāju, lai patērētājs uzgaida, ka pašlaik ir izgājis. Sabiedrības X pārstāvim atgriežoties, patērētājs saņēmis zvanu un ticis ieaicināts Sabiedrības telpās un iepazīstināts ar citu personu, kura pārņēmsot patērētāja lietu. Patērētājs nav sapratis, kāpēc tas notiek.

Patērētājs uzsācis aizdevuma atmaksu, bet komunālo maksājumu rēķinā (turpmāk – Rēķins) parādījusies informācija, ka patērētājam piederošais nekustamais īpašums nu pieder sabiedrībai Y. Līdzilvēki patērētājam jautājuši, kāpēc Rēķinā ir norādīta sabiedrība Y, uz ko patērētājs atbildējis, ka pats nezina, kāpēc tas ir noticis.

Kopš iepazīstināšanas ar jauno patērētāja lietas pārņēmēju, sabiedrības X pārstāvjus patērētājs vairs nav redzējis.

Patērētājs turpinājis apmaksāt Rēķinus, kaut Rēķinos norādīta sabiedrība Y.

Patērētājs saņēmis zvanu, ka nepieciešams ierasties un parakstīties par to, ka patērētājs veic aizdevuma atmaksu. Patērētājs ieradies un parakstījies.

Pirms trešā mēneša maksājuma patērētājs saņēmis zvanu, ka noteiktā dienā un laikā nepieciešams ierasties Sabiedrībā. Patērētājs ieradies Sabiedrībā, kur patērētājam izteikts piedāvājums saņemt 3 000 EUR. No izteiktā piedāvājuma patērētājs atteicies, jo nebija taču Sabiedrībai pārdevis savu nekustamo īpašumu. Papildus patērētājam paziņots, ka 2 nedēļu laikā nepieciešamas atbrīvot iepriekš minēto nekustamo īpašumu. Patērētājs emociju vadīts sazinājies ar līdzilvēkiem, kuri, sazinoties ar Sabiedrību, tika informēti, ka: “(..) ir jau par vēlu (..)” un Sabiedrība patērētājam vairs nedos iepriekš solīto summu.

Kādu dienu, iznākot no nekustamā īpašuma, tā kāpņu telpā patērētājs sastapis 2 vīriešus, kuri interesējušies, kur meklējams nekustamā īpašuma saimnieks. Pēc nelielas sarunas iepriekš minētie vīrieši devušies prom.

Pēc pāris dienām, patērētājam neatrodoties nekustamajā īpašumā, patērētājs saņēmis zvanu no līdzilvēkiem, ka nekustamajā īpašumā atrodas sveši vīrieši, kuri tur iekļuvuši, uzlauzot ārdurvis. Patērētājs nekavējoties vērsies pēc palīdzības policijā. Policijai ierodoties, nekustamajā īpašumā jau atradās vēl 2 vīrieši alkoholisko dzērienu ietekmē, kuri policijai uzrādīja dokumentus, kas apliecina, ka nekustamais īpašums atrodas sabiedrības Y īpašumā un minētie vīrieši ir sabiedrības Y pārstāvji. Viens no alkoholisko dzērienu ietekmē esošajiem sabiedrības Y pārstāvjiem nekustamajā īpašumā arī nakšņoja.

Sabiedrība Y paziņoja patērētājam, ka 2 nedēļu laikā nekustamais īpašums ir jāatbrīvo.

Patērētājs vērsās pēc valsts nodrošinātās juridiskās palīdzības, kas tam, saskaņā ar normatīvajiem aktiem, pienākas, lai noskaidrotu notikušā iemeslus, jo patērētājs pilnvaru šādai citu personu rīcībai nav parakstījis. Juridiskās palīdzības sniedzējs sazinājies ar Sabiedrību par patērētājam piedāvātās naudas summas samaksu, uz ko Sabiedrība sniegusi atbildi, ka esot jau par vēlu.³

[19.2.4] Kāds cits patērētājs norāda, ka noslēdzis līgumu ar Sabiedrību par konkrētas naudas summas piešķiršanu domādams, ka noslēdzis aizdevuma līgumu, bet ticis maldināts un

³ Administratīvās lietas F-178 258.lapa.

parakstījis nekustamā īpašuma pārdošanas līgumu. Patērētājs domājis, ka nekustamajam īpašumam tiek reģistrēta hipotēka. Darījuma noslēgšanas laikā patērētājs lietojis stiprus antidepresantus. Patērētājs uzskata, ka ir notikusi blēdība, jo iepriekš minētais nekustamais īpašums bijis novērtējams par daudz lielāku summu. Patērētājs norāda, ka neilgi pirms darījuma noslēgšanas atradies psihiatra uzskaitē un lietojis medikamentus, tāpēc nav bijis spējīgs adekvāti izvērtēt līgumu, kuru parakstījis.

Papildus patērētājs norāda, ka: “Ņemu pārkreditāciju, bet parādās, ka esmu pārdevis īpašumu, pilnvaru neparakstīju un komunālo maksājumu rēķinus maksāju.”⁴

[19.2.5] Vēl kāds patērētājs norāda, ka patērētājam bijis nepieciešams aizdevums un Sabiedrības Mājaslapā patērētājs atradis piedāvājumu.

Sabiedrība piekritusi patērētājam izsniegt aizdevumu un paskaidrojusi, ka saistību tiesību nodrošināšanai ir nepieciešams parakstīt dokumentus attiecībā uz hipotēkas nodibināšanu. Patērētājs, ierodoties pie notāra, parakstījis visus Sabiedrības pārstāvju pieprasītos dokumentus, nesaprotot to saturu.

Vēlāk no esošajiem dokumentiem bijis redzams, ka patērētājs pārdevis Sabiedrībai savu nekustamo īpašumu par nesamērīgi zemu cenu, nevis nodibinājis hipotēku, savukārt Sabiedrība uzreiz pēc īpašumtiesību iegūšanas ir ieķīlājusi šo nekustamo īpašumu, nodrošinot savu prasījumu vairāku miljonu euro apmērā izpildi.

Papildus tam Sabiedrības pārstāvji uzlika par pienākumu patērētājam segt notāra, pārreģistrācijas, līgumu noformēšanas un citus izdevumus, kā rezultātā patērētājs savā kontā saņēma vien salīdzinoši nelielu naudas summu, kuru pakāpeniski turpina maksāt Sabiedrībai, domādams, ka pēc parāda segšanas Sabiedrība pārrakstīs nekustamo īpašumu uz patērētāja vārda. Izmantojot viltu, valodas nezināšanas un juridisko zināšanu trūkumu, iespējams, nekustamais īpašums no patērētāja tika izkrāpts, kā rezultātā Sabiedrība ieguva īpašumtiesības uz patērētāja nekustamo īpašumu par aptuveni 20 reizes zemāku cenu nekā tirgus vērtība, turklāt, paskaidrojot, patērētājam, ka tā ir tikai ķīla.⁵

[19.2.6] Kāds cits patērētājs norāda, ka patērētājam piešķirta invaliditāte, strauji pasliktinājusies veselība, kuras rezultātā kļuvis rīcībnespējīgs. Šādā stāvoklī, nepazinoties savas darbības, patērētājs parakstījis nekustamā īpašuma pirkuma un īres līgumu, bet nekādus naudas līdzekļus no Sabiedrības nav saņēmis. Tāpat patērētājs ir parakstījis ģenerālpilnvaru, pilnvarojot Sabiedrības pārstāvjus. Pie patērētāja mājās ieradusās divas personas, liekot parakstīt dokumentus un klieodzot, ka neparakstīšanas gadījumā patērētājam būs jādzīvo uz ielas.⁶

Analizējot augstāk norādītās situācijas, secināms, 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.

Secināms, ka minētie izpratnes trūkumi varētu būt radušies, jo Sabiedrība 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.

[19.3] Vairākās PTAC 2018.gada saņemtajās sūdzībās no patērētājiem par Sabiedrības rīcību, slēdzot reversās nomas pakalpojumus (sūdzības bez pielikumiem pievienotas lietas materiāliem), patērētāji bija pievienojuši arī pirkuma līgumus par sava nekustamā īpašuma pārdošanu Sabiedrībai. PTAC vēlējās noskaidrot, vai pirkuma cena, par ko patērētājs un Sabiedrība bija vienojušies, bija atbilstoša. Tā kā PTAC nebija pieejami konkrēto nekustamo īpašumu vērtējumi, PTAC izmantoja publiski pieejamu informāciju – nekustamā īpašuma

⁴ Administratīvās lietas F-178 193.lapa.

⁵ Administratīvās lietas F-178 193.lapa.

⁶ Administratīvās lietas F-178 194.lapa.

vērtētāja SIA “ARCO REAL ESTATE” sagatavotos tirgus pārskatus par sērijveida dzīvokļu cenām attiecīgajā pārdošanas periodā.

PTAC konstatēja sekojošus datus:⁷

[..]

No minētajiem aprēķiniem secināms, ka pirkuma summa, par ko Sabiedrība nopirka nekustamos īpašumus no patērētājiem, bija būtiski zemāka par īpašumu vidējo tirgus vērtību. Tādējādi uzskatāms, ka patērētājiem bija radīti būtiski zaudējumi, nesāņemot atbilstošu cenu par sava īpašuma pārdošanu. Lai gan Sabiedrība bija ar patērētājiem noslēgusi atpakaļpirkuma līgumus, patērētāji tika pakļauti riskam zaudēt nekustamo īpašumu - nevarot noteiktajā termiņā īpašumu izpirkt vai saņemt aizdevumu īpašuma izpirkšanai (gadījumos, ja patērētāja spēja atmaksāt kredītu nebija pietiekama).

[19.4] Lai arī Sabiedrība Paskaidrojumā⁷ uzsver, ka līdz šim tiesa nav lēmusi tai par sliktu un noslēgtie līgumi atzīti par likumīgiem, tomēr lietas izskatīšana gaitā, sniedzot paskaidrojumus, Sabiedrība nav sniegusi PTAC juridiski pamatotu uz pierādījumiem balstītu viedokli par reversās nomas pakalpojuma piemērotību patērētājiem vai tam patērētāju segmentam, kuram nestabilā finansiālā situācija nedod iespēju dzēst uzkrātās parādsaistības patstāvīgi, nepārdodot sev piederošo nekustamo īpašumu, nereti, savu vienīgo dzīvesvietu.

[19.5] Attiecībā par reversās nomas darījumu PTAC vērš uzmanību uz Latvijas Republikas Senāta (turpmāk – Senāts) 2019.gada 30.augusta spriedumu (turpmāk – Spriedums), ar kuru Senāts nosprieda Vidzemes apgabaltiesas Civillietu tiesas kolēģijas 2017.gada 8.novembra spriedumu civillietā personas B prasībā pret SIA „Latvijas Hipotēka” un SIA „Mežusili” ar trešo personu AS „Citadele banka” par darījumu atzīšanu par simulatīviem un spēkā neesošiem, īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai, cita starpā, pamatojoties uz šādiem argumentiem:

- Senāts Spriedumā atzīst, ka pārbaudāmajā spriedumā tiesas sniegtais pierādījumu vērtējums neatbilst Civilprocesa likuma 97. panta prasībām. Faktiski tiesa ir vērtējusi tikai pušu parakstītos darījumus, aprobežojoties ar atziņu, ka prasītāja tajos apliecinājusi savu brīvu gribu, ka ir apspriests sastādīto darījumu saturs, nozīme un sekas, ka vienošanās atzīta par taisnīgu un savstarpēji izdevīgu, ka tā noslēgta bez maldības, viltus un ka nevienā no parakstītajiem dokumentiem prasītāja nav izteikusi savas piebildes, pretenzijas vai paudusi neizpratni par parakstāmo dokumentu saturu. Minētās atziņas nekādi neattiecas uz simulatīva darījuma vērtējumu, ko pieprasa persona B celtā prasība.

Senāts Spriedumā norāda, ka tajā pat laikā attiecībā uz noslēgto darījumu patieso mērķi prasības pieteikumā norādīto apstākļu kontekstā tiesa nav sniegusi savu vērtējumu vairākiem būtiskiem apstākļiem. Piemēram, ka strīdus nekustamā īpašuma domājamo daļu pirkuma un atpakaļpirkuma līgumi slēgti vienā datumā, ka atpakaļpirkuma summa kopumā ir par 360 Ls (520 EUR) lielāka par pirkuma summu, ka atpakaļpirkuma līgums faktiski satur parāda atmaksas grafiku, ka pirkuma priekšmeta cena ir vairākkārt zemāka par tā tirgus vērtību, ka pēc darījumu noslēgšanas prasītāja turpinājusi dzīvot atsavinātajā īpašumā, ka prasītājas samaksāto naudu atbildētājs ieturējis kā samaksu par nekustamā īpašuma īri, ka atbildētāja nosaukums darījuma slēgšanas brīdī bija SIA „Aizdevumu fonds” un ka pēc būtības analogiskā situācijā kā prasītāja nonākušas vēl vairākas fiziskas personas, kuru prasības atrodas tiesā.

- Senāts Spriedumā norāda, ka rūpīgi pievērsoties visu lietā apkopoto pierādījumu vērtēšanai pēc to patiesās jēgas, tiesai bija pamats izdarīt loģiskus, uz dzīves pieredzi un tiesisko apziņu balstītus secinājumus par noslēgtās vienošanās juridisko būtību no personas saprātīgi sagaidāmas rīcības perspektīvas, nevis aprobežoties ar konstatējumu, ka prasītāja visus darījumus ir parakstījusi bez piebildēm un piekritusi to saturam.

⁷ Administratīvās lietas F-178 305.-336.lapa.

Spriedums ļauj izdarīt secinājumu, ka iespējams, ja ikviens patērētājs viņam nelabvēlīga pirmās instances nolēmuma gadījumā būtu iesniedzis apelācijas sūdzību un viņam nelabvēlīga apelācijas instances nolēmuma gadījumā būtu iesniedzis kasācijas sūdzību, iespējams, kāda no pārsūdzības instancēm būtu *vērtējusi lietā apkopotos pierādījumus pēc to patiesās jēgas un tiesai būtu bijis pamats izdarīt loģiskus, uz dzīves pieredzi un tiesisko apziņu balstītus secinājumus par noslēgto vienošanos juridisko būtību no personas saprātīgi sagaidāmas rīcības perspektīvas, nevis aprobežoties ar konstatējumu, ka prasītāji visus darījumus ir parakstījuši bez piebildēm un piekrituši to saturam* un, iespējams, būtu nospriedusi patērētājiem par labu.

Papildus PTAC norāda, ka tiesa skata tikai konkrētas lietas materiālus, savukārt PTAC saņemto informāciju un patērētāju sūdzības vērtē kopsakarā, konstatējot kopējas iezīmes Sabiedrības rīcībā pret patērētājiem, kura ietekmē un ir ietekmējusi patērētāju kolektīvās intereses.

[19.6] No PTAC saņemtajām patērētāju sūdzībām un cita veida informācijas, un liecībām par reversās nomas darījumiem skaidri saskatāma reversās nomas pakalpojuma nepiemērotība noteiktām patērētāju grupām un secināms, ka Sabiedrības īstenotā komercprakse, piedāvājot reversās nomas darījumus patērētājiem, kuri nevarēja atļauties saņemt kredītu, netika veikta/netiek veikta ar tādu prasmi un rūpību, ko patērētājs varēja/var pamatoti sagaidīt un kas atbilst attiecīgajā saimnieciskās vai profesionālās darbības jomā vispārāztītai godīgai tirgus praksei un labas ticības principam un saskaņā ar NKAL 6.pantu atzīstama par profesionālajai rūpībai neatbilstošu komercpraksi. Turklāt PTAC jau Vēstulē5 norādīja Sabiedrībai, ka iepriekš minētās profesionālajai rūpībai neatbilstošās komercprakses rezultātā būtiski mazinājusies mazaizsargāta patērētāja iespēja pieņemt uz informāciju balstītu lēmumu un patērētājs varēja/var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmis, kas saskaņā ar NKAL 7.panta pirmo daļu uzskatāma par patērētāja ekonomiskās rīcības negatīvu ietekmēšanu.

Konkrētajā gadījumā patērētāji reversās nomas darījumus ir noslēguši, neizprotot šo darījumu būtību un tiesiskās sekas, kaut arī lielākoties pie Sabiedrības ir vērsušies ar lūgumu saņemt kredītu, piemēram, esošu saistību dzēšanai, nevis pārdot sev piederošo nekustamo īpašumu. PTAC ieskatā tieši esošo saistību slogs, nestabilais finansiālais stāvoklis patērētāju nostāda neaizsargātā stāvoklī attiecībā pret komersantu un patērētājs pieņem tādus lēmumus, kādus citkārt nepieņemtu. Savukārt Sabiedrība, piedāvājot sarežģītas konstrukcijas darījumu – reverso nomu, rada iespaidu patērētājam, ka viņa finansiālās grūtības stabilizēsies, ka viņam būs laiks 3-6 mēneši, nezaudējot savu īpašumu, nomāt to un meklēt finanšu avotu tā atpakaļpirkumam, tomēr lielākoties PTAC rīcībā esošās liecības rāda pretējo – patērētāju nespēja maksāt nomas maksājumus, tekošos rēķinus un nereti arī nekustamā īpašuma nodokli, ir pamats reversās nomas līguma laušanai no Sabiedrības puses un nekustamā īpašuma atsavināšanai trešajai personai par brīvu cenu. Līdz ar to patērētāji tiek pakļauti būtiskam riskam zaudēt savu nekustamo īpašumu, pārdodot to Sabiedrībai par cenu, kas ir krietni zemāka par attiecīgo īpašumu vidējo tirgus vērtību pārdošanas brīdī.

Sabiedrībai kā profesionālim, apkalpojot fiziskas personas - patērētājus, komercprakse jāīsteno ar īpašu rūpību, ievērojot godīgu darījuma praksi, jāņem vērā patērētāja finansiālais stāvoklis arī reversās nomas gadījumā.

Secināms, ka Sabiedrības piedāvātais reversās nomas pakalpojums ir grūti uztverams process, lai patērētājs situācijā, kad vērsies pie Sabiedrības ar mērķi saņemt aizdevumu, bet viņa maksātspēja nav atbilstoša, varētu iegūt sev nepieciešamos naudas līdzekļus, turpinot dzīvot (maksājot nomas maksājumus Sabiedrībai) esošajā mājoklī. Turklāt Sabiedrība būtisku informāciju par tiesiskajām sekām, kas iestāsies *Nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma līguma* vai *Īres līguma noteikumu* pārkāpumu gadījumā slēpusi/slēpj vai sniegusi/sniedz neskaidri, nesaprotami, divdomīgi vai nepiemērotā laikā. Proti, Sabiedrība sniedz informāciju patērētājam, ka tai nav pienākuma pēc atpakaļpirkuma tiesību un īres tiesību beigām piešķirt patērētājam kredītu, tomēr, slēpusi/slēpj vai sniegusi/sniedz neskaidri, nesaprotami, divdomīgi

vai nepiemērotā laikā 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. Rezultātā noteiktas patērētāju grupas pieņēma/pieņem vai varēja/var pieņemt tādu lēmumu par rīcību saistībā ar reversās nomas darījumu, kādu citādi nebūtu pieņēmušas, kas, saskaņā ar NKAL 10.panta pirmās daļas 2.punktu atzīstama par maldinošu noklusēšanu.

[20] Ievērojot visu iepriekš minēto, PTAC konstatē, ka Sabiedrība īstenojusi **profesionālai rūpībai neatbilstošu komercpraksi** saskaņā ar NKAL 4.panta otrās daļas 1.punktu, 6. un 7.pantu un **maldinošu komercpraksi** saskaņā ar NKAL 4.panta otrās daļas 2.punktu, 10.panta pirmās daļas 2.punktu:

[20.1] ilgstoši piedāvājot reversās nomas pakalpojumu gadījumos, kad patērētāja maksātspēja nav pietiekoša kredīta saņemšanai, it īpaši riska grupas patērētājiem, par kuriem jau sākotnēji prognozējams, ka tie tuvākā laikā nespēs iegūt stabilus, pierādāmus ienākumus, tādējādi pakļaujot patērētājus riskam zaudēt nekustamo īpašumu;

[20.2] piedāvājot reversās nomas pakalpojumu gadījumos, kad patērētāju esošās saistības nesasniedz pusi no nekustamā īpašuma ātrās realizācijas vērtības (jeb ir mazākas par 35% no īpašuma tirgus vērtības), un nosakot nesamērīgi zemu cenu par nekustamā īpašuma iegādi;

[20.3] slēpjot būtisku informāciju par reversās nomas pakalpojumu vai sniedzot to 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.

[21] NKAL 15.panta astotā daļa nosaka: „*ja Uzraudzības iestāde atzīst komercpraksi par negodīgu, tā ir tiesīga pieņemt vienu vai vairākus lēmumus, ar kuriem: 1) nosaka komercprakses īstenošanai pienākumu atbilstošā veidā sniegt papildu informāciju, kas nepieciešama, lai nodrošinātu komercprakses atbilstību šā likuma prasībām; 2) nosaka komercprakses īstenošanai pienākumu nekavējoties izbeigt negodīgu komercpraksi; 3) aizliedz negodīgu komercpraksi, ja tā vēl nav uzsākta, bet ir paredzama; 4) nosaka komercprakses īstenošanai pienākumu publicēt attiecīgajai komercprakti atbilstošā saziņas līdzeklī paziņojumu, kurā norādīta labotā informācija, atsaucot negodīgo komercpraksi; 5) uzliedz naudas sodu šā likuma 15.² pantā noteiktajā kārtībā; 6) nosaka par labas prakses kodeksu atbildīgajai personai pienākumu izdarīt labojumus kodeksā, lai novērstu negodīgu komercpraksi*”.

NKAL 15.² panta pirmā daļa paredz, ka „uzraudzības iestāde ir tiesīga par negodīgu komercpraksi uzliedz komercprakses īstenošanai soda naudu līdz 10 procentiem no tā pēdējā finanšu gada neto apgrozījuma, bet ne vairāk kā 100 000 euro. Soda naudas apmērs ir nosakāms samērīgs ar izdarīto pārkāpumu (...)”.

[22] Saskaņā ar PTAC 2016.gada 5.februāra Vadlīnijām Nr.3 “*Vadlīnijas Reklāmas likumā un Negodīgas komercprakses aizlieguma likumā noteikto labprātīgo darbību piedāvāšanai un lēmuma pieņemšanai*” Sabiedrības rīcība klasificējama kā “*sevišķi smags pārkāpums*”, kuras būtību raksturo:

[22.1] būtiska ietekme uz sabiedrības/patērētāju kolektīvajām interesēm (Sabiedrība reversās nomas pakalpojumu piedāvāja plašam patērētāju lokam);

[22.2] īstenota negodīga, profesionālajai rūpībai neatbilstoša komercprakse, kas skar/var skart plašu patērētāju loku (Paskaidrojumā1 minēts, ka kopš reversās nomas pakalpojuma piedāvāšanas vairāk kā [...] klienti ir izmantojuši atpakaļpirkuma tiesības);

[22.3] pārkāpuma būtība:

[22.3.1] Sabiedrība ilgstoši ir piedāvājusi un noslēgusi reversās nomas līgumus ar patērētājiem, par kuriem nav bijusi pārliecība, 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 Sabiedrība iegādājusies par tirgus vērtībai neatbilstoši zemu cenu;

[22.3.2] nepilnīga, neskaidra informācija par pakalpojuma būtību - Sabiedrība 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.

[23] Saskaņā ar Sabiedrības gada pārskatu par 2018.gadu, tās neto apgrozījums bija 1'701'074,00 EUR. Ievērojot pārkāpuma būtiskumu, apjomu, ilgumu, tostarp šajā lēmumā analizētos pārkāpuma izdarīšanas apstākļus, raksturu un radīto ietekmi, PTAC secina, ka Sabiedrības nodarītais pārkāpums ir vērtējams kā sevišķi smags pārkāpums, kas ietekmē ne tikai komersanta darbības atbilstību normatīvajiem aktiem pēc būtības, bet arī būtiski negatīvi ietekmē patērētāju finansiālo situāciju.

[24] Ņemot vērā Sabiedrības pieļautā pārkāpuma būtību, raksturu, radīto kaitējumu patērētāju kolektīvajām interesēm, nebūtu lietderīgi pieņemt NKAL 15.panta astotās daļas 1., 3., 4. un 6.punktā noteiktos lēmumus, bet gan PTAC ieskatā konkrētajā gadījumā Sabiedrībai par izdarīto pārkāpumu saskaņā ar NKAL 15.panta astotās daļas 2.punktu ir nosakāms pienākums nekavējoties izbeigt negodīgu komercpraksi un saskaņā ar NKAL 15.panta astotās daļas 5.punktu ir piemērojama soda nauda šā likuma 15.² pantā noteiktajā kārtībā. PTAC ieskatā ar soda naudas palīdzību Sabiedrība tiks motivēta savā turpmākajā komercpraksē nepieļaut līdzīga rakstura pārkāpuma izdarīšanu. Ņemot vērā Sabiedrības Paskaidrojumā3 pausto, ka 2018.gada laikā tā ir samazinājusi reversās nomas darījumu skaitu par [...] %, salīdzinot ar 2017.gadu un arī turpmāk Sabiedrība plāno samazināt reversās nomas darījumu skaitu, nosakāms kopējais soda naudas apmērs Sabiedrībai 50 000,00 EUR apmērā. Procentos soda naudas apmērs sastāda aptuveni 2,94% no Sabiedrības 2018.gada neto apgrozījuma un 50% no maksimālās soda naudas, kas uzskatāms par samērīgu soda naudas apmēru, ņemot vērā izdarīto pārkāpumu.

Ņemot vērā minēto, PTAC nolemj:

patatojoties uz NKAL 1.panta pirmo daļu, 2.pantu, 4.panta pirmo daļu, otrās daļas 1. un 2.punktu, 6.pantu, 7.panta pirmo daļu un otrās daļas 2.punktu, 10.panta pirmās daļas 2.punktu, 14.panta pirmo daļu, 15.panta pirmās daļas 1.punktu, astotās daļas 2. un 5.punktu, 15.² panta pirmo daļu, APL 4.pantu, 51.pantu, 55.panta 2.punktu, 65.panta ceturto daļu, 66.pantu un 67.pantu:

- uzlikt SIA „Latvijas Hipotēka”
juridiskā adrese: Brīvības gatve 226 - 9, Rīga, LV-1039

reģistrācijas numurs: 40103162565

- 1) **pienākumu izbeigt lēmumā konstatēto negodīgu komercpraksi:**
 - ✓ **pārtraukt lēmumā aprakstītās reversās nomas pakalpojuma piedāvāšanu patērētājiem;**
 - ✓ **patērētājiem, kuriem joprojām ir aktīvi reversās nomas līgumi:**
 - **pārskatīt nomas un atpakaļpirkuma līgumu darbības termiņu, piedāvājot patērētāju maksātspējai atbilstošus risinājumus;**
 - **nosakot nekustamo īpašumu atpakaļpirkuma cenu un/vai aizdevuma summu, rīkoties labā ticībā, atbilstoši iepriekš noslēgtajiem pirkuma līgumiem;**
 - **maksājumu kavējumu gadījumos piedāvāt pārskatīt veicamo maksājumu grafiku atbilstoši patērētāju finansiālajai situācijai;**
 - ✓ **iesniegt pierādījumus par augstākminētā tiesiskā pienākuma izpildi 2 mēnešu laikā no šī lēmuma paziņošanas brīža;**
- 2) **soda naudu 50 000,00 EUR (piecdesmit tūkstoši eiro, 00 centi) apmērā.**

Tiesiskā pienākuma neizpildes gadījumā PTAC, pamatojoties uz 2011.gada 29.marta Ministru kabineta noteikumu Nr.245 "Noteikumi par speciālo atļauju (licenci) patērētāju kreditēšanas pakalpojumu sniegšanai" 37.punktu un 38.3.apakšpunktu, ir tiesīgs lemt par Sabiedrībai izsniegtās speciālās atļaujas (licences) Nr. NK-2016-026 darbības apturēšanu.

Saskaņā ar NKAL 19.panta pirmo daļu, Administratīvā procesa likuma 70.panta pirmo un otro daļu, 79.panta pirmo daļu šis lēmums ir spēkā ar dienu, kad tas kļūst zināms Sabiedrībai, un Sabiedrība to var pārsūdzēt Administratīvajā rajona tiesā viena mēneša laikā no dienas, kad lēmums stājas spēkā Administratīvā procesa likuma noteiktajā kārtībā. Lēmuma pārsūdzēšana daļā par tiesisko pienākumu neaptur tā darbību.

Soda nauda jāsamaksā ar pārskaitījumu, maksājuma uzdevumā norādot:

Saņēmējs:	Valsts kase, Reģistrācijas numurs 90000050138
Saņēmēja iestāde:	Valsts kase, BIC kods TREL LV22
Konts (IBAN):	LV12TREL1060121019400
Maksājuma mērķis:	Lēmums Nr. 14-pk
Pieņemšanas datums:	08.11.2019.

Soda nauda jāsamaksā ne vēlāk kā 30 dienu laikā pēc dienas, kad saņemts lēmums.

Direktore (personiskais paraksts)

B.Vītoliņa

[..]

IZRAKSTS PAREIZS