

**ADMINISTRATĪVĀ RAJONA TIESA
RĪGAS TIESU NAMS**

S P R I E D U M S
LATVIJAS TAUTAS VĀRDĀ

Rīgā 2021.gada 30.martā

Administratīvā rajona tiesa
šādā sastāvā: tiesnese Līga Hāzenfuse,

pieņemot pieteicējas SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” pārstāvjiem Mārtiņam Daģim, Jānim Laiviņam-Laiveniekam,
atbildētāja Latvijas Republikas pusē pieaicinātās iestādes – Patērētāju tiesību aizsardzības centra – pārstāvēm Lindai Ziņģei-Jancei, Egijai Gulbinskai, Aivai Sermusei,

atklātā tiesas sēdē izskatīja administratīvo lietu, kas ierosināta pēc SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” pieteikuma par Patērētāju tiesību aizsardzības centra 2019.gada 8.novembra lēmuma Nr.14-pk atcelšanu un mantiskā zaudējuma 468,73 *euro* apmērā atlīdzināšanu.

Aprakstošā daļa

[1] 2018.gadā Patērētāju tiesību aizsardzības centrs (turpmāk – centrs) saņēma vairākas sūdzības par SIA “LATVIJAS HIPOTĒKA” veikto komercpraksi, piedāvājot un noslēdzot reversās nomas darījumus.

2018.gada 17.jūlijā centrs SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” nosūtīja vēstuli, lūdzot sniegt informāciju par noslēgtajiem jaunajiem patērētāju kreditēšanas līgumiem laika periodā no 2017.gada 1.jūlija līdz 2018.gada 30.aprīlim.

2018.gada 7.augustā centrs saņēma prasīto informāciju par izsniegtajiem kredītiem.

2018.gada 31.augustā centra amatpersonas veica pārbaudi SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” birojā. Pārbaudes laikā tika izvērtētas deviņas kredītlietas.

2018.gada 16.oktobrī centrs nosūtīja SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” vēstuli, kurā aicināja veikt izmaiņas “Noteikumos par kārtību, kādā tiek izvērtētas patērētāju spējas atmaksāt kredītu” un veidlapā “Maksātspējas izvērtēšanas procedūra”.

2018.gada 26.oktobrī centrs saņēma SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” 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 21.novembrī centrs nosūtīja SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” vēstuli, aicinot skaidrot, kādos gadījumos patērētājiem piedāvā reversās nomas pakalpojumus, kā arī veikt precizējumus “Noteikumos par kārtību, kādā tiek izvērtētas patērētāju spējas atmaksāt kredītu” un veidlapā “Maksātspējas izvērtēšanas procedūra”.

2018.gada 5.decembrī centrs saņēma SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” vēstuli ar precizētu prasīto informāciju un citiem dokumentiem.

2019.gada 14.janvārī centrs nosūtīja SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” vēstuli ar lūgumu veikt izmaiņas “Noteikumos par kārtību, kādā tiek izvērtētas patērētāju spējas atmaksāt kredītu”, kā arī iesniegt informāciju par reversās nomas darījumiem.

2019.gada 28.janvārī SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” iesniedza grozītos “Noteikumus par kārtību, kādā tiek izvērtētas patērētāju spējas atmaksāt kredītu”.

2019.gada 6.martā centrs nosūtīja SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” vēstuli ar lūgumu veikt izmaiņas “Noteikumos par kārtību, kādā tiek izvērtētas patērētāju spējas atmaksāt kredītu”.

2019.gada 20.martā SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” iesniedza grozītos “Noteikumus par kārtību, kādā tiek izvērtētas patērētāju spējas atmaksāt kredītu”.

2019.gada 24.aprīlī nosūtīja SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” vēstuli, tostarp norādot, ka pirmšķietami nesaskata būtiskas neatbilstības grozītajos “Noteikumos par kārtību, kādā tiek izvērtētas patērētāju spējas atmaksāt kredītu”.

2019.gada 15.jūlijā centrs nosūtīja SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” vēstuli, sniedzot detalizētu paskaidrojumu par SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” komercpraksi reversās nomas darījumos. Vienlaikus norādīts, ka SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” tiks nodrošināta iespēja iepazīties ar lietas materiāliem līdz 2019.gada 26.jūlijam.

2019.gada 19.jūlijā SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” pārstāvji iepazītinās ar lietas materiāliem.

2019.gada 9.augustā SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” sniedza viedokli par patērētāju lietām.

Ar centra 2019.gada 8.novembra lēmumu Nr.14-pk (turpmāk – lēmums) SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” uzlikts pienākums izbeigt negodīgo komercpraksi, pārtraucot

lēmumā aprakstītās reversās nomas pakalpojuma piedāvāšanu patērētājiem, kā arī uzlikta soda nauda 50 000 *euro* apmērā. Savukārt attiecībā uz patērētājiem, kuriem joprojām ir aktīvi reversās nomas līgumi, uzlikts pienākums:

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.

SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” uzlikts pienākums arī iesniegt pierādījumus par augstākminētā tiesiskā pienākuma izpildi divu mēnešu laikā no lēmuma paziņošanas brīža.

Pārsūdzētais lēmums pamatots ar turpmāk minētajiem argumentiem.

[1.1] Reversās nomas darījumu piedāvāšana, līgumu noslēgšana un SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” darbības līguma spēkā esamības laikā ir komercprakse Negodīgas komercprakses aizlieguma likuma (turpmāk – NKAL) izpratnē. Komercprakse nenozīmē tikai līdz galam notikušu darījumu (līguma noslēgšanu), jo no NKAL pirmās daļas 2.punkta izriet, ka SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” 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 SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” sniegto pakalpojumu sniegšanu un popularizēšanu. Līdz ar to SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” ir uzskatāma par komercprakses īstenotāju NKAL 1.panta pirmās daļas 1.punkta izpratnē.

[1.2] Vērtējot komercprakses atbilstību normatīvo aktu prasībām, nav obligāts nosacījums, ka patērētājam līgums ir jānoslēdz. Pietiek vien, ja komercprakses ietekmē patērētājs pieņem lēmumu iegādāties precī 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.

[1.3] SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” klienti pēc darījuma jēgas un būtības ir uzskatāmi par patērētājiem Patērētāju tiesību aizsardzības likuma (turpmāk – PTAL) 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 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. Slēdzot nekustamā īpašuma pārdošanas līgumu, tiek noslēgts īres līgums un patērētājam tiek dotas cerības atgūt savu īpašumu ar atpakaļpirkuma līgumu.

[1.4] SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” „Reversās nomas pakalpojuma procedūras apraksts” un lietas materiāli skaidri norāda, ka SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” nesniedz patērētājiem būtisko informāciju par tiesiskajām sekām, kas iestāsies nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma vai īres līguma noteikumu pārkāpuma gadījumā. Proti, SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” sniedz informāciju patērētājiem, ka tai nav pienākuma pēc atpakaļpirkuma

tiesību un īres tiesību beigām piešķirt patērētājam kredītu. Tomēr SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” 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.

[1.5] SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA”, 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 piekrīt 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. SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” 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 vispārārtīgai godīgai tirgus praksei un labas ticības principam. Patērētāji ar pārmērīgām parādsaistībām un/vai bez regulāriem ienākumiem uzskatāmi par viegli ievainojamiem patērētājiem, tādēļ SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” darbība, izmantojot šādu patērētāju bezpalīdzību un piedāvājot tiem reversās nomas pakalpojumus, vērtējama kā profesionālajai rīcībai neatbilstoša NKAL 6.panta izpratnē un kā tāda, kas būtiski negatīvi var ietekmēt patērētāju ekonomisko rīcību.

[1.6] No centrā saņemtajām patērētāju sūdzībām un informācijas par reversās nomas darījumiem skaidri saskatāma reversās nomas pakalpojuma nepiemērotība noteiktām patērētāju grupām. No sūdzībām 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. Minētie izpratnes trūkumi varētu būt radušies, jo SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” 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.

[1.7] Pirkuma summa, par ko SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” nopirka nekustamos īpašumus no patērētājiem, bija būtiski zemāka par nekustamo īpašumu vidējo tirgus vērtību. Tādējādi patērētājiem bija radīti būtiski zaudējumi, nesāņemot atbilstošu cenu par sava īpašuma pārdošanu. Lai gan SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” 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).

[1.8] Saskaņā ar Centra 2016.gada 5.februāra Vadlīnijām Nr.3 „Vadlīnijas Reklāmas likumā un NKAL noteikto labprātīgo darbību piedāvāšanai un lēmuma pieņemšanai” SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” rīcība klasificējama kā sevišķi smags pārkāpums, kuras

būtību raksturo būtiska ietekme uz sabiedrības/patērētāju kolektīvajām interesēm (SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” reversās nomas pakalpojumu piedāvāja plašam patērētāju lokam), kā arī SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” īstenota negodīga, profesionālajai rūpībai neatbilstoša komercprakse, kas skar/var skart plašu patērētāju loku (SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” 2018.gada 27.septembra paskaidrojumā minēts, ka kopš reversās nomas pakalpojuma piedāvāšanas vairāk kā 300 klienti ir izmantojuši atpakaļpirkuma tiesības).

[2] Pieteicēja SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” iesniedza pieteikumu Administratīvajā rajona tiesā, lūdzot atcelt lēmumu un atlīdzināt izdevumus, kas saistīti ar lēmuma pārsūdzēšanu, proti, valsts nodevu un juridiskās palīdzības izdevumus. Pieteikums pamatots ar turpmāk minētajiem argumentiem.

[2.1] Pieteicēja nepiekrīt, ka, sniedzot reversās nomas pakalpojumus, tā nodarbotos ar negodīgu komercpraksi. Pieteicēja 2018.gada decembrī ir pārtraukusi slēgt reversās nomas līgumus, savukārt šobrīd 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.

[2.2] 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 finanšu grūtībās. Tāpat nav saprotams centra apgalvojums, ka klienti, kas izmantoja reversās nomas pakalpojumu, 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.

[2.3] Nevar piekrist apgalvojumiem, ka SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” nepienācīgi izskaidroja darījumu būtību. Izskaidrošana 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: a) pirms līguma slēgšanas tiek aizpildīts pieteikums, kur skaidri norādīts, par kādu līgumu ir runa; b) apliecinājumi par līguma satura izprašanu tiek pievienoti pie katra no līgumiem; c) uz līgumiem līguma slēdzējs pašrocīgi parakstās, ka izprot darījuma būtību; d) katrā gadījumā tiek rakstīts iesniegums, kur persona apliecina, ka apzinās, ka tas nav kredīts; e) katrā gadījumā tiek rakstīts iesniegums, kur persona apliecina, ka nevar saņemt kredītu un apņemas 3 mēnešu laikā dzēst esošās kredītsaistības, pretējā gadījumā pieteicēja var

nepagarināt atpakaļpirkuma tiesību izmantošanas termiņu; f) pie zvērināta notāra tiek parakstīts nostiprinājuma lūgums Zemesgrāmatai, tādējādi pārliecinoties, ka persona saprot, ko paraksta. Tādējādi pieteicēja dara visu iespējamo, lai persona saprastu darījuma būtību.

[2.4] Nav patiens apgalvojums, ka pieteicēja nepietiekami informē personas par to, ka tās zaudēs savas atpakaļpirkuma tiesības un tiesības realizēt nekustamo īpašumu kādai trešajai personai, ja nepildīs līguma noteikumus. Pirmkārt, persona pirms līguma parakstīšanas var iepazīties ar līguma noteikumiem un lūgt papildus informāciju par līguma slēgšanas nosacījumiem. To, ka persona paraksta līgumu to nelasot, nevar pārmest pieteicējai. Parakstot apliecinājumus, tiek skaidri un nepārprotami norādīts uz sekām, kādas ir līguma neievērošanas gadījumā. Turklāt centrs lēmumā nenorāda, kādu tieši informāciju pieteicēja nesniedz un personām nebija iespējams saņemt.

[2.5] Nekustamā īpašuma iegādes cenai nav būtiskas nozīmes. Puses ir tiesīgas brīvi vienoties par pirkuma un atpakaļpirkuma cenu. To, ka nav vajadzīgs, lai pirkuma maksa taisni 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. Lēmumā centrs izdara secinājumus par pieteicējas veiktajām pirkuma cenām tikai no diviem darījumiem – no centra apkopotajiem pieciem darījumiem trīs nav slēgti kā reversās nomas darījumi. Abos no šiem darījumiem klienti ir izmantojuši savas atpakaļpirkuma tiesības un īpašumus atpirkuši. Turklāt cenu nosaka daudzi faktori – īpašuma pārdošanas steidzamība, īpašums tiek iegādāts no personas, kurai ir finanšu saistības, par kuram 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 īres tiesību specifiku, proti, ka personu iespējams tiesiski izlikt no īpašuma tikai tiesvedības ceļā, pat ja viņa šo īpašumu ir pārdevusi. Savukārt centra veiktajos vērtējumos uz īpašumu esošie apgrūtinājumi netika ņemti vērā.

[2.6] Centrs lēmumu pamato ar vairāku neidentificētu personu iesniegumiem, tai pat laikā pieteicēja vairākos gadījumos sniegusi centram informāciju par to, kā beidzies civiltiesiskais strīds ar identificētām personām, iesniedzot spēkā stājušos tiesas nolēmumus. Centrs neņem vērā tiesas nolemto, lai gan centram ir pienākums vadīties un uzskatīt par pierādītiem tos apstākļus, kādi konstatēti ar tiesas spriedumu saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 153.pantu. Tā vietā centrs ir vadījies no vienas puses paskaidrojumiem.

[2.7] Nevar piekrist, ka nekustamā īpašuma pārdošanas darījums būtu vērtējams no patērētāju tiesību viedokļa. Nekustamā īpašuma pārdevējs PTAL izpratnē nav uzskatāms par patērētāju.

[2.8] Centra lēmums balstīts uz vispārīgiem apsvērumiem, nevis konkrētiem faktiem. Apgalvojumi, ka līguma slēdzējiem sniegta nepilnīga vai maldinoša informācija, nav pierādīti, bet gan pamatoti ar nekonkretizētu personu iesniegumiem. Centrs nav objektīvi vērtējis iesniegumos minēto informāciju, nav izvērtējis pieteicējas iesniegtos dokumentus, kā arī skaidrojumu par līguma noslēgšanas procedūru un nav norādījusi, kas šajā procedūrā ir nepareizs vai liecinātu par personu maldināšanu vai nepilnīgu informāciju.

[2.9] Pieteicējas veiktā komercprakse ir atbilstoša un pieteicēja rīkojas labā ticībā. Pieteicējas izstrādātie līgumi ir skaidri un saprotami. Līguma slēdzējam ir brīva izvēle slēgt

darījumu. Pieteicējas ieskatā sūdzības ir saistītas ar to, ka pietiekami bieži reversās nomas līgumus slēdz personas, kuras ir nedisciplinētas savu saistību pildīšanā, proti, šīm personām ir parādi par kredītiem, komunālajiem maksājumiem. 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 jebkādas tiesības uz šo īpašumu. Lielākā daļa reversās nomas līgumu slēdzēju veiksmīgi atpērk īpašumu, kas liecina par to, ka šāds līgums ir izpildāms. Tāpat pieteicēja nāk pretim klientiem, bieži vien vairākkārtīgi pagarinot atpakaļpirkuma termiņu. Strīdus gadījumi lielākoties tiek atrisināti ārpus tiesas vai ar izlīgumu tiesvedības gaitā. Savukārt tiesvedības līdz šim ir beigušās labvēlīgi pieteicējai.

[2.10] Pieteicēja uzskata, ka pieļauts procesuāls pārkāpums administratīvās lietas ierosināšanā un lietvedībā. Pieteicējai bija ierobežotas tiesības pilnvērtīgi sniegt paskaidrojumus un līdzdarboties administratīvajā procesā, jo nebija skaidrs, par ko tiek veikts šis process – patērētāju maksātspējas procedūru, atsevišķu personu iesniegumiem vai reversās nomas pakalpojumu kā tādu. Proti, 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, kurš prasītu vērtēt pārdevēja maksātspēju pirms nekustamā īpašuma iegādes no šīs personas. Nav saprotams, kāpēc lietā, kas uzsākta 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.

[2.11] 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. Pieteicēja saskaņā ar Administratīvā procesa likuma 10.pantu paļāvās, ka centra rīcība, iepriekš saskaņojot un sniedzot rekomendācijas prakses uzlabošanai ir tiesiska un konsekventa. Nav skaidrs, kāpēc centrs 2019.gadā sakarā ar kādiem jauniem apstākļiem, ir mainījis savu nostāju pret pieteicējas komercpraksi.

[3] Tiesā saņemtajos paskaidrojumos centrs norāda, ka pieteikumu uzskata par nepamatotu, pamatojoties uz lēmumā sniegto juridiski pamatoto argumentāciju un atkārtotu viedokli par pieteikumā norādītajiem jautājumiem, kas analizēti lēmumā, nesniegs. Papildus lēmumā norādītajam paskaidro turpmāko.

[3.1] Lēmumā ietvertais tiesiskais pienākums ir noformulēts konkrēti un vērsts ne tikai uz esošiem darījumiem, bet arī nākotnē plānotiem. Pieteicēja līdz pat pieteikuma iesniegšanai tiesā atbilstoši Administratīvā procesa likumam nav bijusi ierobežota vērsties centrā ar lūgumu skaidrot lēmumā noteiktā pienākuma izpildi. Pieteicēja administratīvās lietas izskatīšanas ietvaros bija izrādījusi iniciatīvu tikties ar centru, lai pārrunātu iespējamās darbības pirms lēmuma pieņemšanas, tomēr šāda tikšanās nenotika. Līdz ar to centra ieskatā pieteicējai noteiktais tiesiskais pienākums ir zināms un saprotams.

[3.2] Gan lietas izskatīšanas gaitā, gan lēmumā centrs ir sniedzis skaidrojumu un argumentus par centra konstatēto pārkāpumu, savukārt pieteicēja lietas izskatīšanas laikā nav iesniegusi argumentētu, uz pierādījumiem balstītu pamatojumu tās īstenotās komercprakses atbilstībai, izņemot skaidrojumus par individuālu strīdu risinājumiem.

[3.3] Attiecībā uz pieteicējas pievienotajiem tiesas nolēmumiem pielikumā savai 2019.gada 9.augusta vēstulei, norādāms, ka ar vienu no diviem nolēmumiem tiesa ir nolēmusi apstiprināt izlīgumu, kas noslēgts starp patērētāju un pieteicēju, bet ar otru tiesa nolēma izbeigt tiesvedību civillietā prasībā pret pieteicēju, jo tiesā saņemts patērētāja iesniegums par tiesvedības izbeigšanu civillietā.

[3.4] Centra rīcībā nav visu to patērētāju iesniegumi, kuri centrā vērsušies klātienē un neklātienē konsultāciju ietvaros līdzīgu lēmumā aprakstīto situāciju gadījumos, līdz ar to pieteicējas lēmumā konstatētās negodīgās komercprakses skarto patērētāju loks, iespējams, ir lielāks nekā centra apzinātais patērētāju loks.

[4] Pieteicējas pārstāvji tiesas sēdē pieteikumu uzturēja, atsaucoties uz pieteikumā minētajiem argumentiem. Papildus paskaidroja, ka pakalpojums tika domāts personām, kas tūlīt zaudētu savu īpašumu. Lielākā daļa cilvēku pie pieteicējas vērsās nedēļu vai ilgāku laiku pirms paredzēta izsole pie zvērināta tiesu izpildītāja. Pieteicēja šajā biznesā ir cietusi arī zaudējumus. Centrs ir vērtējis tikai atsevišķus gadījumus, nevis pieteicējas komercpraksi kopumā. Lielākajā daļā gadījumu darījums ir noslēdzies ar īpašuma atpirkšanu vai pārdošanu trešajai personai ar klienta piekrišanu.

[5] Atbildētāja pārstāves tiesas sēdē pieteikumu neatzina un uzturēja lēmumā un paskaidrojumā minētos argumentus. Paskaidroja, ka centrs visu saņemto informāciju saistībā ar pieteicējas rīcību un patērētāju sūdzībām vērtēja kopsakarā. Pirkuma cena, par kuru pieteicēja iegādājās nekustamos īpašumus, bija neatbilstoša to tirgus vērtībai. Pieteicēja 2018.gada 5.decembra vēstulē atzina, ka piedāvājusi reversās nomas pakalpojumus riska grupas klientiem. Attiecībā uz piemērotā soda apmēru paskaidroja, ka tas sastāda 2,94% no pieteicējas 2018.gada neto apgrozījuma. Soda apmērs, ņemot vērā izdarīto pārkāpumu, uzskatāms par samērīgu.

Motīvu daļa

[6] Noklausoties lietas dalībnieku paskaidrojumus, kā arī izvērtējot lietā esošos pierādījumus, tiesa secina, ka pieteikums ir noraidāms.

[7] No lietas materiāliem konstatējams, 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 klātienē pārbaudītajām kredītlietām bija noslēgtas pēc reversās nomas darījumiem (kad patērētājs atkal izpirka sev piederošo īpašumu). Centrs uzskatījis, ka šādas pieteicējas darbības ir atzīstamas

par komercpraksi, bet klienti, ar kuriem slēgti reversās nomas pakalpojumi, ir uzskatāmi par patērētājiem. Līdz ar to sākotnēji pārbaudāms, vai šāds centra apgalvojums ir pamatots.

[8] Jēdziens “komercprakse” ir definēts NKAL 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, secināms, ka tās darbības ir vērtējamas kā pakalpojumu sniegšana NKAL 1.panta pirmās daļas 2.punkta izpratnē. Tādējādi reversās nomas darījumu piedāvāšana un līgumu noslēgšana ir uzskatāmas par komercpraksi.

[9] Atbilstoši PTAL 1.panta 3.punktam 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.

Iepazīstoties ar lietā esošajiem fizisko personu iesniegumiem pieteicējai, centram, kā arī pieteicējas pārstāvju paskaidrojumiem tiesas sēdē, tiesa konstatē turpmāk minēto. Personas, 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 secināms, ka pieteicēja sniedza reversās nomas pakalpojumu finanšu grūtībās nonākušām personām, kuras šos līdzekļus izmantoja nolūkam, kas kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību. Līdz ar to tiesa secina, ka šā pakalpojuma saņēmēji ir atzīstami par patērētājiem PTAL 1.panta 3.punkta izpratnē.

[10] Saskaņā ar NKAL 14.panta pirmo daļu šā likuma ievērošanu atbilstoši savai kompetencei uzrauga centrs. NKAL 15.panta pirmā daļā 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 īstēnotu negodīgu komercpraksi.

Arī PTAL 25.panta ceturtās 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 NKAL 15.panta astotā daļa paredz centra kompetenci, atzīstot komercpraksi par negodīgu, noteikt komercprakses īstenotājam pienākumu nekavējoties izbeigt negodīgu komercpraksi (2.punkts), uzlikt naudas sodu šā likuma 15.² pantā noteiktajā kārtībā (5.punkts).

Ņemot vērā minēto un šā sprieduma [8] un [9] punktā secināto, ir konstatējama centra kompetence veikt pieteicējas īstenotās komercprakses uzraudzību.

[11] NKAL 4.panta pirmā daļa noteic, ka negodīga komercprakse ir aizliegta. Minētā panta otrā daļa noteic, ka 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.

Izvērtējot gan pieteicējas reversās nomas darījumus, gan patērētāju spējas atmaksāt kredītu izvērtēšanu pirms aizdevuma līguma noslēgšanas, pieteicējai piemērots naudas sods par to, ka tās darbībās konstatētas NKAL 4.panta otrās daļas 1. un 2.punktā minētās negodīgās komercprakses pazīmes un tā pārkāpusi NKAL 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.

[12] NKAL 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 norāda, ka neatbilstības patērētāju spēju atmaksāt kredītu izvērtēšanā pieteicēja novērsa, kā pārkāpums atzīts tas, ka šādas neatbilstības notika ilgstoši. Secināts, ka pieteicējas rīcība ir atzīstama par profesionālajai rūpībai neatbilstošu. Līdz ar to tiesa pārbaudīs, vai bija konstatējami pārkāpumi 2017. un 2018.gadā patērētāju spēju atmaksāt kredītus izvērtēšanā.

[13] 2018.gada 21.novembrī centrs nosūtīja SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” vēstuli, aicinot skaidrot, kuros gadījumos pieteicēja patērētājiem piedāvā ierasto kredītēšanas 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, kad klienta maksāspēja neļāva piešķirt kredītu. Vienlaikus 2018.gadā tā nomas darījumu skaitu, salīdzinot ar 2017.gadu, samazināja par 70%. Arī turpmāk plāno samazināt. Vairs nepiedāvās reversās nomas pakalpojumus riska grupas klientiem (par kuriem prognozējams, ka 3-6 mēnešu laikā nespēs iegūt stabilus ienākumus), un klientiem, kuru parādsaistības nesasnies pusi no nekustamā īpašuma ātrās realizācijas vērtības (*lietas 2.sējuma 29.lapa*).

Līdz ar to pieteicēja pati 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 tas, ka patērētāji bija spiesti īpašumus atpirkt par daudz lielāku summu kā saņemtais aizdevums. To pierāda lietai pievienotās patērētāju sūdzības. No sūdzību satura arī ir acīmredzams, ka minētie 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 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 īsti neapzinās, ka faktiski par nesamērīgi zemu cenu nekustamo īpašumu pārdod, kā tas ir izskatāmajā gadījumā, pirkuma cenai ir izšķiroša nozīme.

Visi uzskaitītie apstākļi skaidri 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. Tieši otrādi, tiesas ieskatā šāds fakts pat varētu stimulēt patērētāju pieņemt lēmumu izmantot reversās nomas pakalpojumu, it sevišķi, ja viņš pilnībā neapzinās šā darījuma sekas. Jo tādā gadījumā viņam tiek dota cerība nokārtot savas finansiālās saistības, vienlaikus it kā saglabājot sev piederošo nekustamo īpašumu. Tādējādi tiesa piekrīt lēmumā secinātajam, ka patērētāji, kuri nonākuši lielās finanšu grūtībās, bez regulāriem ienākumiem, tostarp, ja draud viņu piederošo nekustamo īpašumu pārdošana izolē, visticamāk, ir psiholoģiski sagrauti un viegli ievainojami. Šādi patērētāji ne vienmēr spēj pieņemt pārdomātu un izsvērtu lēmumu.

Tiesa secina, ka, piedāvājot reversās nomas pakalpojumus patērētājiem, par kuriem nav šaubu, ka viņi nevar atļauties veikt kredīta maksājumus, komercprakse viennozīmīgi netika veikta ar tādu prasmi un rūpību, ko patērētājs varēja sagaidīt. Līdz ar to pieteicējas rīcība, piedāvājot pakalpojumu, ar kuru ir liela varbūtība pazaudēt mājokli vai atpirkt par daudz lielāku summu, neliecina par profesionālu rūpību un neatbilst vispārārstītai godīgai tirgus praksei. Ņemot vērā minēto, lēmumā pamatoti secināts, ka pieteicējas rīcība 2017. un 2018.gadā ir vērtējama kā profesionālai rūpībai neatbilstoša NKAL 6.panta izpratnē.

[14] PTAL 3.panta 1.punkts un 3.punkts noteic, 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. NKAL 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.

[15] Pamatojoties uz patērētāju sūdzībās izvirzītajiem argumentiem, centrs secinājis, ka patērētāju mērķis, ar kādu viņi vērsās pie pieteicējas, bija saņemt aizdevumu. Centrs secinājis, ka pieteicēja būtisku informāciju par reversās nomas pakalpojumu slēpusi vai sniegusi neskaidri, nesaprotami, divdomīgi vai nepiemērotā laikā, un rezultātā noteikta patērētāju grupa pieņēma lēmumu, kādu citādi nebūtu pieņēmusi. Norāda, ka konkrētajā gadījumā patērētāji reversās nomas darījumus ir noslēguši, neizprotot šo darījumu būtību un tiesiskās sekas. Savukārt pieteicēja apgalvo, ka klientiem tika izskaidrots, ka, ņemot vērā viņu parādsaistības, kredītu nav iespējams piešķirt. Tad pieteicēja piedāvāja patērētājam pārdot savu īpašumu.

[15.1] Tiesa jau iepriekš, iepazīstoties ar lietai pievienotajām patērētāju sūdzībām, konstatēja, ka patērētāju sākotnējais mērķis, ar kādu viņi vērsās pie pieteicējas, bija saņemt aizdevumu (kredītu). Tā 2018.gada 1.februāra sūdzībā kāds patērētājs norāda, ka viņam tikai bija nepieciešams kredīts, bet nu īpašums ir uz pieteicējas vārda un nav atmaksas grafika

(*lietas 1.sējuma 211.lapa*). Patērētāja 2018.gada 21.marta sūdzībā centram norāda, ka viņa vēlējas 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 paskaidro, ka viņai bija nepieciešamība aizņemties naudas līdzekļus. Neviena banka kredītu nedeва. Tādēļ vērsusies pie pieteicējas. Zinājusi, 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 raksta, ka vērsies pie pieteicējas pēc aizdevuma un noslēdzis pārdošanas līgumu ar atpakaļpirkuma tiesībām (*lietas 1.sējuma 219.lapa*). 2018.gada 10.jūlija sūdzībā patērētāja norāda, ka 2018.gada 22.jūnijā 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*).

No sūdzību satura tiesai nav šaubu, ka patērētāji saprata, ka faktiski slēdz pirkuma līgumus, piekrita īpašumu pārrakstīšanai uz pieteicējas vārda, taču uztvēra šo procesu kā formalitāti. No sūdzībām ir acīmredzams, ka patērētāji neapzinājās, kādas šai viņu rīcībai var būt sekas, neapzinājās riska momentus pazaudēt savus pārdotos īpašumus.

[15.2] Lēmumā secināts, ka lietas materiāli skaidri norāda, ka pieteicēja sniedz patērētājiem informāciju, ka tai nav pienākuma pēc atpakaļpirkuma tiesību un īres tiesību beigām piešķirt patērētājiem 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. Savukārt pieteicēja apgalvo, ka šis secinājums nav pareizs.

Izvērtējot pieteicējas iesniegtos pierādījumus, tiesa konstatē turpmāk minēto. 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 ar 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*). Tomēr tiesa secina, ka šāda kārtība izstrādāta tikai pēc centra 2018.gada 16.oktobra vēstules pieteicējai. Savukārt līdz minētajam brīdim (tātad strīdus laika periodā) spēkā bija 2016.gada “Reversās nomas pakalpojumu procedūras apraksts”, kurā šādas vadlīnijas nav ietvertas. 2016.gada 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 redzams, ka tiem ir izskaidrota darījuma būtība un līguma noteikumi (*lietas 3.sējuma 11.lapa, 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.

Tāpat ir konstatējamas 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 M.M. ir noteikts termiņš līdz 2018.gada 28.februārim izmantot atpakaļpirkuma tiesības (*lietas 3.sējuma 44.lapa*). Šajā pašā datumā M.M. pašrocīgi uzrakstījusi iesniegumu, kurā norāda, ka apzinās, ka pieteicējai ir tiesības atteikt kredītu minētā nekustamā īpašuma atpakaļpirkšanai un nepagarināt atpakaļpirkuma līgumu (*lietas 24.lapa*). No šī iesnieguma nevar izdarīt secinājumu, ka patērētājam ir izskaidrotas pieteicējas tiesības lauzt noslēgtos reversās nomas līgumus, un viņa ir sapratusi, ka neveicot atpakaļpirkuma maksas samaksu līgumā noteiktajā termiņā un apmērā, tiek zaudētas atpakaļpirkuma tiesības uz nekustamo īpašumu. Vienlaikus pieteicēja ir iesniegusi šā paša datuma patērētājas M.M. parakstītu, pašas pieteicējas sagatavotu apliecinājumu par to, ka patērētājam ir izskaidrota atpakaļpirkuma būtība, noteikumi un tiesiskās sekas (*lietas 3.sējuma 46.lapa*). Taču uzmanība pievēršama tam, ka saskaņā ar apliecinājuma pirmo teikumu apliecinājums parakstīts jau pēc atpakaļpirkuma līguma noslēgšanas, nevis pirms. Līdz ar to secināms, ka par sekām, ka, nesamaksājot pilnu atpakaļpirkuma maksu noteiktā termiņā, viņa var zaudēt nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma un lietošanas tiesības, patērētāja ir uzzinājusi jau pēc minētā līguma noslēgšanas. Šādi dokumentu noformēšanas secībai nav loģikas, jo par visiem būtiskajiem līguma nosacījumiem un to neizpildes sekām patērētājam būtu jābūt informētai jau pirms nekustamā īpašuma pirkuma un atpakaļpirkuma līguma noslēgšanas.

Nemot vērā minēto kopsakarā ar patērētāju sūdzībās norādīto, lēmumā pamatoti secināts, 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 ir 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 (*V.L. iesniegums lietas 3.sējuma 109.lapā, A.Č. iesniegums 1.sējuma 211.lapā, M.M. iesniegums lieta 1.sējuma 212.-213.lapā*). Tātad secināms, ka patērētājiem ne tikai nav sniegta precīza un detalizēta informācija, bet ir sniegta nepatiesa informācija par darījumu faktisko būtību un atpakaļpirkuma līguma izpildes termiņiem.

Tiesai nav pamata apšaubīt patērētāju sniegto informāciju, jo tā sakrīt, kā arī 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*. Šāds atmaksas termiņš un apmērs ir acīmredzami nesamērīgs un netaisnīgs.

Uz līdzīgu situāciju 2018.gada 21.marta iesniegumā centram norāda M.M. Viņa paskaidro, ka saskaņā ar pirkuma līgumu nekustamo īpašumu pārdevusi par 7200 *euro*. Tā kā viņas ienākumi bijuši 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 piedādīts līgums un grafiks, saskaņā ar kuru M.M. ir pienākums sešus mēnešus maksāt 187,61 *euro* mēnesī, bet septītajā mēnesī jāsamaksā uzreiz 10962,54 *euro* (*lietas 1.sējuma 212.-213.lapa, lietas 3.sējuma 33.lapa*).

Šie pierādījumi izslēdz jebkādas pieteicējas pārstāvju tiesas sēdē paustās šaubas par to, ka patērētāji apzināti būtu rakstījuši nepamatotas un faktiskajiem apstākļiem neatbilstošas sūdzības. Gluži pretēji, 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 īstenotā komercprakse reversās nomas pakalpojumu jomā 2017. un 2018.gadā ir vērtējama arī kā maldinoša NKAL 4.panta otrās daļas 2.punkta izpratnē.

[16] Tiesa norāda, ka ir izvērtējusi pieteicējas būtiskos argumentus, kam ir nozīme lietas apstākļu izvērtēšanā. Pārējiem pieteicējas argumentiem nav izšķirošas nozīmes, lai izdarītu secinājumus par pieteicējas īstenotu negodīgu komercpraksi, sniedzot reversās nomas pakalpojumus. Līdz ar to tiesa spriedumā nesniedz atbildes uz visiem pieteicējas argumentiem. Tostarp tiesa nekonstatē procesuālus pārkāpumus, kas būtu pamats lēmuma atcelšanai.

[16.1] Izvērtējot lēmuma saturu, tiesa secina, ka lēmums satur visas Administratīvā procesa likuma 67.panta otrajā daļā minētās sastāvdaļas. Lēmums ir izvērstis, argumentēts, pamatots ar tiesību normām. Lēmumā ir atreferēts pieteicējas viedoklis un vērtēti pieteicējas iesniegtie pierādījumi.

[16.2] Nav pamatots pieteicējas arguments, 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 konstatē, ka 2018.gada 14.septembrī centrs pieteicējai nosūtīja vēstuli par klātienes 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 kredītēšanas 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 "Maksātspējas 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 "Maksātspējas izvērtēšanas procedūra". 2018.gada 26.oktobrī centrs saņēma pieteicējas vēstuli un kopijas no pārbaudes kredītlietu nekustamo īpašumu vērtējumu pirmajām divām lapām, kredītēšanas 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 norādīts, ka 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 secina, ka pieteicējai ir bijusi iespēja iepazīties ar lietas materiāliem, vairākkārtīgi ir bijusi iespēja gan sniegt skaidrojumus par centra konstatētajiem pārkāpumiem, gan tos novērst.

[16.3] Nav pamatots pieteicējas izvirzītais 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 konstatē, ka atbilde ir sniegta pārsūdzētā lēmuma [6] punktā. Uz šo argumentu centrs paskaidro, 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 individuālā gadījumā centrs ir tiesīgs atkārtoti vērtēt tās īstenoto komercpraksi, tās atbilstību procedūrai.

[17] Pamatojoties uz minēto un NKAL 15.panta astotās daļas 2.punktu, pieteicējai pamatoti noteikts pienākums izbeigt negodīgu komercpraksi.

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

NKAL 15.² panta pirmā daļa noteic, ka soda nauda komercprakses īstenotājam uzliekama 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, 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 atzīst par pareizu. Tostarp tiesa, pārbaudot lietā esošos pierādījumus, norādīja uz acīmredzami nesamērīgiem un netaisnīgiem atmaksas termiņiem, kā arī uz pieteicējas apzinātu negodprātīgu rīcību un acīmredzami maldinošu komercpraksi. Tāpat bez uzmanības nav atstājams fakts, ka pieteicējas komercdarbība vērsta tieši uz smagās finansiālās grūtībās nonākušiem, psiholoģiski sagrautiem un viegli ievainojamiem patērētājiem.

Tāpat centrs ir pārliecinājies, ka saskaņā ar pieteicējas iesniegto 2018.gada pārskatu tās neto apgrozījums bija 1 701 074 *euro*.

Tiesa konstatē, ka soda naudas apmērs noteikts, ņemot vērā citētajās tiesību normās noteiktos kritērijus. Pamatojoties uz šajā spriedumā norādīto un lēmumā ietverto argumentāciju, tiesa piekrīt centra secinātajam, ka pieteicējas nodarītais pārkāpums vērtējams kā sevišķi smags. Vienlaikus centrs, nosakot soda apmēru, ņēmis vērā pieteicējas norādīto, ka 2018.gada laikā reversās nomas darījumu skaits ir samazināts par 70%, kā arī turpmāk plānots tos samazināt. Līdz ar to tiesa centra pieteicējai noteikto pienākumu izbeigt negodīgu komercpraksi un piemēroto soda naudu 50 000 *euro* apmērā atzīst par pamatotu un samērīgu.

[18] Ņemot vērā iepriekš minēto, tiesa lēmumu atzīst par tiesisku un pamatotu. Līdz ar to pieteikums ir noraidāms.

Rezolutīvā daļa

Pamatojoties uz Administratīvā procesa likuma 246. – 251.pantu, 289. – 291.pantu, Administratīvā rajona tiesa

nosprieda

noraidīt SIA „LATVIJAS HIPOTĒKA” pieteikumu par Patērētāju tiesību aizsardzības centra 2019.gada 8.novembra lēmuma Nr.14-pk atcelšanu.

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

Tiesnese

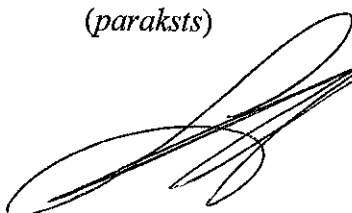
(paraksts)

L. Hāzenfuse

NORAKSTS PAREIZS

Administratīvās rajona tiesas tiesnese

Rīgā 2021.gada 30.martā



L. Hāzenfuse