



LATVIJAS REPUBLIKAS EKONOMIKAS MINISTRIJA
PATĒRĒTĀJU TIESĪBU AIZSARDZĪBAS CENTRS

K.Valdemāra ielā 157, Rīgā, LV – 1013 • tālr. (+371) 67388624 • fakss (+371) 67388634 • e-pasts: ptac@ptac.gov.lv

(..)

Danske Bank AS filiālei Latvijā
Reģ.Nr.40103163202
Cēsu ielā 31 k-8
Rīgā, LV-1012

LĒMUMS
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma
noteikumiem
Rīgā

2009.gada 4.jūnijā

Nr.18-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrā (turpmāk – *PTAC*) 2009.gada 4.februārī saņemts (..) (turpmāk – *Patērētāja*) iesniegums (turpmāk – *Iesniegums*) par starp *Patērētāju* un AS „Sampo Banka” Reģ.Nr.50003316811, Cēsu ielā 31/8, Rīgā, LV-1012, šobrīd Danske Bank A/S filiāle Latvijā (turpmāk – *Banka*) (..) noslēgto Kredīta līgumu (..) (turpmāk – *Līgums*) un saistībā ar to *Bankas* 2009.gada 21.janvāra vēstulē Nr. (..) *Patērētājai* izteikto prasību.

PTAC, izskatot lietā esošos materiālus, **konstatē**:

1. (..) starp *Patērētāju* un AS „Sampo Banka” Reģ.Nr.50003316811 (šobrīd *Banka*) noslēgts *Līgums*, saskaņā ar kuru *Banka* ir apņēmusies izsniegt *Patērētājai* kredītu (..) apmērā.

2. (..)

3. (..) *Banka Patērētājai* nosūtījusi vēstuli Nr.(..) (turpmāk – *Paziņojums*), informējot *Patērētāju*, ka „saskaņā ar *Bankas* rīcībā esošo informāciju uz doto brīdi Nekustamā īpašuma (ķīlas) vērtība ir samazinājusies vairāk kā par 25 % salīdzinot ar tā tirgus vērtību, kas ņemta par pamatu Kredīta izsniegšanai. Šādā gadījumā *Patērētājai*, pamatojoties uz *Līguma* II daļas 9.8.6.punktu, ir pienākums iesniegt *Bankai* pieņemamu papildus kredītsaistību nodrošinājumu vai atmaksāt *Bankai* izsniegtā Kredīta daļu attiecīgā, *Bankas* noteiktā, proporcijā. *Banka* vēlas atgādināt, ka *Bankai* ir tiesības, pamatojoties uz *Līguma* 9.8.punktu, lauzt *Līgumu* pirms termiņa un

pieprasīt nekavējošu visu *Bankai* pienākošos naudas summu atmaksu. Ievērojot iepriekš minēto, *Banka* aicina *Patērētāju* 7 (septiņu) darba dienu laikā no vēstules izsūtīšanas dienas ierasties *Bankā*, iepriekš saskaņojot ierašanās laiku ar (..), lai vienotos ar *Banku* par *Bankai* pieņemama papildus kredītsaistību nodrošinājuma iesniegšanu vai kredītsaistību dzēšanu *Bankas* noteiktā apmērā”.

4. (..) *Patērētāja* vērsās ar *Iesniegumu PTAC*, lūdzot izvērtēt *Līguma* II daļas 9.punkta un tā apakšpunkta atbilstību *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) 5. un 6.pantam un *Bankas* rakstveidā pausto prasību:

- Papildus kredītsaistību nodrošinājums;
- Pirms termiņa visu *Bankai* pienākošos naudas summas atmaksa;

kā arī mutvārdos pausto prasību:

- Atmaksāt starpību, kas radusies nekustamā īpašuma vērtību tirgus cenas krišanas rezultātā;
- Procentu likmes paaugstināšana no (..).

atbilstību Latvijas Republikas likumdošanas normatīvajiem aktiem.

Papildus *Iesniegumā Patērētāja* sniegusi informāciju *PTAC*, ka ar *Līgumu* uzņemtas saistības no *Patērētājas* puses tiek izpildītas pilnā apjomā un *Līgumā* atrunātajos termiņos. Līdz ar to *Patērētāja* uzskata, ka *Bankas Patērētājam Paziņojumā* izvirzītās prasības ir nepamatotas.

5. Sakarā ar saņemto *Iesniegumu* un *Līguma* noteikumu vērtējumu *PTAC* (..) pieprasīja *Bankai* sniegt rakstveida paskaidrojumu, aicināja izteikt savu viedokli par *Līguma* noteikumu atbilstību normatīvo aktu prasībām, sniegt informāciju par veiktajām darbībām sakarā ar konstatēto netaisnīgo *Līguma* noteikumu izslēgšanu vai grozīšanu, kā arī aicināja iesniegt pierādījumus *Līguma* noteikumu apspriešanas fakta konstatācijai.

6. 2009.gada 16.februārī *PTAC* saņemta *Bankas* 2009.gada 13.februāra vēstule Nr.08/605/2009 *Par termiņa pagarināšanu*, kurā *Banka*, pamatojoties uz *Administratīvā procesa likuma* 14.¹ pantā noteikto procesuālā taisnīguma principu, lūdz *PTAC* pagarināt atbildes sniegšanas termiņu, kā arī sniegt atbildes uz *Bankas PTAC* uzdotajiem jautājumiem.

7. 2009.gada 20.februārī vēstulē Nr.21-04/1288-T-1;-M-55 *PTAC* paziņoja *Bankai* par 2009.gada 10.februāra vēstulē Nr.21-04/1016-T-1; M-55 noteiktā termiņa atbildes sniegšanai pagarināšanu un sniedza atbildes uz *Bankas* uzdotajiem jautājumiem.

8. 2009.gada 27.februārī *PTAC* saņemta *Bankas* 2009.gada 27.februāra vēstule Nr.08/781/2009, kurā *Banka* sniegusi savu skaidrojumu saistībā ar *PTAC* 2009.gada 10.februārī vēstulē Nr.21-04/1016-T-1; M-55 konstatētajiem netaisnīgajiem līguma noteikumiem (*Bankas* paskaidrojums par *PTAC* norādītajiem netaisnīgajiem līguma noteikumiem šajā lēmumā norādīts pie konkrētā *Līguma* apakšpunkta).

9. 2009.gada 25.martā *PTAC* saņemta *Bankas* 2009.gada 21.marta vēstule Nr.08/2009, kurā *Banka* sniegusi informāciju, ka no 2008.gada 1.jūnija līdz 2008.gada 1.novembrim *Banka* (..) gadījumos ir palielinājusi procentu likmi sakarā ar:

1) kredīta pārstrukturizāciju – kredīta līguma termiņa pagarinājums, kredīta atmaksas kārtības izmaiņas, kredīta summas palielināšana, esošā parāda kapitalizēšana;

2) ilgstošiem vai regulāriem no līguma izrietošo kredīta maksājumu kavējumiem;

3) kredīta līguma saistību nepildīšanu – bez saskaņošanas ar *Banku* būtiski palielinātas kredīta ņēmēja saistības pret trešajām personām vai *Bankai* sniegta nepatiesa informācija.

Vienlaikus *Banka* lūdz *PTAC* ņemt vērā, ka tikai dažos gadījumos procentu likme paaugstināta, pamatojoties uz vienu no augstāk minētajiem iemesliem. Lielākai daļai gadījumu procentu likme palielināta, kombinējoties vismaz diviem iemesliem. Savukārt (..) gadījumos *Banka* šajā vēstulē norādītajā laika posmā ir noslēgusi vienošanos par procentu likmes samazināšanu.

PTAC, izvērtējot lietā esošos materiālus, **secina**:

[1] Saskaņā ar *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) 1.panta 3.punktu patērētājs ir fiziskā persona, kas izsaka vēlēšanos iegādāties, iegādājas vai varētu iegādāties vai izmantot preci vai pakalpojumu nolūkam, kurš nav saistīts ar tās saimniecisko vai profesionālo darbību. Līdz ar to (..) ir uzskatāma par patērētāju atbilstoši *PTAL* 1.panta 3.punktā ietvertajai patērētāja definīcijai, jo ir fiziskā persona, kas noslēgusi *Līgumu* ar *Banku* (izmantojusi *Bankas* pakalpojumu), un tas nav saistīts ar viņas saimniecisko vai profesionālo darbību.

Savukārt *Banka* ir atzīstama par pakalpojuma sniedzēju atbilstoši *PTAL* 1.panta 4.punktam, jo ir persona, kas savas saimnieciskās vai profesionālās darbības ietvaros sniedz pakalpojumu patērētājam – konkrētajā gadījumā izsniedz kredītu patērētājam.

Līdz ar to *Līguma* noteikumiem ir jāatbilst *PTAL* prasībām.

[2] Saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtais daļas 6.punktu *PTAC* funkcijās ietilpst „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”. Tādējādi *PTAC* ir tiesīgs pieņemt lēmumu par netaisnīgiem un nevienlīdzīgiem līguma noteikumiem savas kompetences ietvaros.

[3] Saskaņā ar *PTAL* 3.panta 2.punkta noteikumiem „patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi”. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta pirmo daļu „ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs nedrīkst piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, šo likumu un citiem normatīvajiem aktiem”. Tātad atbilstoši *PTAL* 6.panta pirmās daļas noteikumiem *Banka* nedrīkst iekļaut netaisnīgus līguma noteikumus patērētājiem piedāvātajos līgumos un līgumu projektos. *PTAL* 6.panta ceturtajā daļā noteikts, ka „novērtējot līguma noteikumus, ņem vērā pārdotās preces vai sniegtā pakalpojuma raksturu, visus apstākļus, kādos līgums noslēgts, kā arī noslēgtā līguma un ar to saistītā līguma noteikumus”.

Lai arī *Līgumu Patērētāja* ir parakstījusi, tomēr *PTAL* ir paredzēti izņēmumi no vispārējiem līgumu slēgšanas noteikumiem. Lai konstatētu, vai attiecīgais līguma noteikums ir apspriests, jāņem vērā *PTAL* 6.panta piektajā un septītajā daļā paredzētais. Saskaņā ar *PTAL* 6.panta piektajā daļā noteikto „līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus”. Vistipiskākais

šāda gadījuma piemērs ir tipveida jeb standartlīgums. Šāds viedoklis ir pamatots arī tiesību doktrīnā: „standartlīgumi *per se* tiek uzskatīti par neapspriežamiem, tāpēc standartnoteikumu piemērošanas gadījumā faktiski nav nekādas juridiskas iespējas izvairīties no *Netaisnīgu līgumu direktīvas* piemērošanas. Pat skaidri izteikts patērētāja apliecinājums, ka viņš ir iepazīstināts ar līguma standartnoteikumiem un vienojies par tiem neizslēdz direktīvas piemērošanu” (Zadraks G. „*Direktīvas 93/13/EEK par netaisnīgiem noteikumiem patērētāju līgumos nepieciešamā reforma*”// „*Likums un Tiesības*”, 2005. Nr.4, 103.lpp.). *PTAL* 6.panta septītā daļa nosaka, ka „ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs apgalvo, ka līguma noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar patērētāju, viņa pienākums ir to pierādīt”.

Par apspriestiem līguma noteikumiem uzskatāmi līguma noteikumi, par kuriem līgumslēdzēji savstarpēji apspriežot (savstarpēji apmainoties viedokļiem) ir vienojušies. Līdz ar to parakstīts līgums pats par sevi nav pietiekams pierādījums tam, ka līgumslēdzēji savstarpēji apsprieda katru līguma noteikumu atsevišķi (sk. Augstākās tiesas Senāta Administratīvo lietu departamenta 2006.gada 7.marta spriedums lietā Nr.C30519003 motīvu daļas 14.punktu).

Ņemot vērā lietā esošos materiālus un pamatojoties uz *Administratīvā procesa likuma* 161.panta pirmās daļas noteikumiem, kas nosaka, ka administratīvā procesa dalībnieka paskaidrojumi, kas satur ziņas par faktiem, uz kuriem pamatoti viņa prasījumi vai iebildumi, atzīstami par pierādījumiem, ja tos apstiprina citi pārbaudīti un novērtēti pierādījumi, *PTAC* konstatē, ka *Banka* nav iesniegusi pierādījumus tam, ka *Līguma* noteikumi ir tikuši apspriesti ar *Patērētāju*. Pieprasot sniegt paskaidrojumu sakarā ar *Iesniegumu* un *PTAC* veikto *Līguma* noteikumu izvērtējumu, *PTAC* pieprasīja *Bankai* iesniegt pierādījumus apspriešanas fakta konstatācijai, tajā skaitā, iesniedzot ar diviem citiem *Patērētājiem* noslēgtu līgumu kopijas.

No iesniegtajām līgumu kopijām *PTAC* secina, ka ar citiem patērētājiem noslēgtie līgumi satur identiskus līguma noteikumus, izņemot būtiskās sastāvdaļas, kā *Līgumā* ietvertie noteikumi. Līdz ar to *PTAC* secina, ka *Banka* ir piedāvājusi patērētājiem tipveida līgumus.

Ievērojot iepriekš minēto, *PTAC* konstatē, ka *Līguma* noteikumi, izņemot tā būtiskās sastāvdaļas, ir līgumslēdzēju pušu neapspriesti.

[4] *Līguma* 9.8.6.apakšpunktā noteikts, ka „*Kredīta ņēmēja darbības vai bezdarbības rezultātā vai no Pušu neatkarīgu apstākļu dēļ ir samazinājusies Bankai iekļātā īpašuma tirgus vērtība vairāk par 25%, salīdzinot ar tā tirgus vērtību, kas ņemta par pamatu Kredīta izsniegšanai un Kredīta ņēmējs nesniedz Bankai pieņemamu papildus kredītsaistību nodrošinājumu vai neatmaksā izsniegtā Kredīta daļu attiecīgā, Bankas noteiktā, proporcijā*” – *Banka* ir tiesīga lauzt līgumu un pirms termiņa pieprasīt nekavējošu visu *Bankai* pienākošo naudas summu atmaksu.

Konkrētajā gadījumā *Banka* ir pielīgusi sev tiesības prasīt no *Patērētāja* nekavējošu visu *Bankai* pienākošo naudas summas atmaksu, ja *Patērētāja* iekļātā nekustamā īpašuma tirgus vērtība ir kritusies par 25%, salīdzinot ar tā sākotnējo vērtību uz kredīta izsniegšanas dienu, ja patērētājs neizpilda *Bankas* noteiktos papildus nosacījumus.

Banka Paskaidrojumā ir informējusi *PTAC*, ka *Līguma* 9.8.6.punkts nav pretrunā ne pušu līdztiesības, ne labticīguma prasībām. *Banka* paskaidro, ka kredīts ir pakalpojums, ko *Banka* kā jebkurš komersants sniedz ar mērķi gūt peļņu. Kredītam kā pakalpojumam ir ilgstošs raksturs un to var piedāvāt kā nemainīgu, ja visi nosacījumi

un pieņēmumi, kas tika ņemti vērā, izsniedzot kredītu ar konkrētiem nosacījumiem, arī *Līguma* darbības laikā ir nemainīgi.

Banka paskaidro, ka, izsniedzot kredītu un nosakot tā cenu, *Bankai* obligāti ir jāņem vērā minimālās kapitāla prasības attiecīgajam kredītam. Minimālā kapitāla prasība nosaka, cik daudz kapitāla *Bankai* ir jānodrošina katram darījumam, tai skaitā arī kredītam. Kā *Banka* norāda, tas izriet no Finanšu un kapitāla tirgus komisijas 2007.gada 2.maija „Minimālo prasību aprēķināšanas noteikumiem” (turpmāk – *Noteikumi*) un EK direktīvas Nr.2006/48/EK un Nr.2006/49/EK. Jo augstāka ir riska pakāpe, kas tiek piemērota konkrētajam darījumam, jo vairāk kapitāla *Bankai* ir jātur šim darījumam. *Noteikumi* paredz, ka darījumu, kas nodrošināti ar nekustamā īpašuma hipotēku, riska pakāpe ir tiešā veidā atkarīga no ieķīlātā nekustamā īpašuma tirgus vērtības. Tādējādi ieķīlātā nekustamā īpašuma tirgus vērtības samazinājums tiešā veidā ietekmē katra kredīta cenu – samazinoties tā tirgus vērtībai, *Bankai* ir jāuztur attiecīgajam kredītam paaugstināta kapitāla prasība. Šo kapitālu *Banka* piesaista, aizņemoties no kreditoriem un maksājot tiem procentus par aizņēmumu. Šāds kapitāls tiek turēts rezervē un *Banka* to nevar izmantot citos darījumos, piemēram, aizdot to tālāk, tādējādi gūstot peļņu. *Banka* paskaidro, ka, lai neciestu zaudējumus (t.i. procenti, ko maksā kredītaņēmējs par kredītu, nesedz *Bankas* izdevumus, maksājot procentus saviem kreditoriem par papildus piesaistīto kapitālu), *Banka* var:

- 1) paaugstināt kredītaņēmējam piemēroto likmi; un/vai
- 2) lūgt kredītaņēmējam nodrošināt, lai izsniegtais kredīts un neatmaksātais kredīts nepārsniedz 70% no nekustamā īpašuma tirgus vērtības, tādējādi izvairoties no nepieciešamības *Bankai* aizņemties papildu naudu.

Banka informē, ka nekustamais īpašums kalpo ne tikai kā kredīta nodrošinājums kredītaņēmēja saistību neizpildes gadījumā – nekustamā īpašuma vērtība tiešā veidā ietekmē kredīta cenu. Nosakot kredīta cenu, *Banka* pieņem, ka noteiktu nosacījumu kopums paliks nemainīgs visu *Līguma* darbības laiku. Ja netiek ievēroti *Līgumā* definētie nosacījumi, *Banka* nevar garantēt iepriekš noteiktās cenas nemainīgumu.

Banka vērš *PTAC* uzmanību, ka *Noteikumi* nesaista prasību nodrošināt nekustamā īpašuma vērtību attiecībā pret izsniegto un neatmaksāto kredītu ar faktu, vai kredītaņēmējs atmaksā vai kavē kredīta maksājumus. Neatkarīgi no kredīta sekmīgas atmaksas *Bankai* ir jāpilda paša kapitāla prasības, vadoties no nodrošinājuma vērtības.

Vienlaikus *Banka* vērš *PTAC* uzmanību, ka *Banka* neprasa, lai kredītaņēmējs nodrošinātu to, ka izsniegtais un neatmaksātais kredīts nepārsniegtu 70% no ieķīlātā nekustamā īpašuma tirgus vērtības, kā to paredz *Noteikumi*, bet gan lūdz kredītaņēmējam sniegt papildus nodrošinājumu vai arī daļēji atmaksāt izsniegto kredītu, ja vienlaicīgi pastāv:

- 1) ieķīlātā nekustama īpašuma tirgus vērtība, salīdzinot ar tā tirgus vērtību uz līguma slēgšanas brīdi, ir samazinājusies vairāk nekā 25% un
- 2) izsniegtais un neatmaksātais kredīts pārsniedz 75% no ieķīlātā nekustamā īpašuma tirgus vērtības.

Banka tādējādi izvirzot kredītaņēmējam atvieglotākus nosacījumus nekā to *Bankai* liek nodrošināt *Noteikumi*.

Hipotekārais kredīts pēc savas būtības ir ilgtermiņa darījums, kura finansēšanu, neuzņemoties papildus procentu likmju riskus, jebkura banka var nodrošināt tikai, emitējot hipotekārās ķīlu zīmes. Lai arī šobrīd vēl nav iesniegti *Bankas* padomes apstiprinātie ieķīlājamo nekustamā īpašuma vērtēšanas un ķīlu zīmju seguma reģistra

pārvaldīšanas noteikumi, Bankas Baltija Aktīvu un Pasīvu komiteja 2008.gada 15.maijā ieteica Bankai nodrošināt, lai *Bankas* hipotekāro kredītu līguma nosacījumi atbilstu Hipotekāro ķīlu zīmju likuma prasībām. Minētie ieteikumi tika veikti, apsverot iespēju gatavot dokumentus hipotekāro ķīlas zīmju emisijai Baltijā esošajās filiālēs. Hipotekārās ķīlu zīmes Latvijā var emitēt tikai tad, ja Banka izpilda *Hipotekāro ķīlu zīmju likumā* esošos nosacījumus. Daļa no šiem nosacījumiem attiecas uz nekustamajiem īpašumiem, kas iekļāti *Bankas* izsniegtajiem kredītiem, savukārt citi – uz *Bankas* kredīta līguma noteikumiem. Šādu nosacījumu izpilde prasa savlaicīgu, iepriekš plānotu *Bankas* rīcību (piemēram, lai izpildītu *Hipotekāro ķīlas zīmju likuma* 9.pantā minētās prasības), kas arī bija par pamatu tam, lai *Banka* jau pirms hipotekāro ķīlas zīmju emisijas iekļautu līgumos nosacījumus, kādiem ir jāatbilst iekļātajam nekustamajam īpašumam. Cita starpā *Hipotekāro ķīlas zīmju likuma* 14.pants nosaka, ka hipotekārais aizdevums kopā ar agrāk reģistrētiem nekustamā īpašuma apgrūtinājumiem nedrīkst pārsniegt 75 procentus no nekustamā īpašuma tirgus vērtības, kuras sastāvā ne mazāk kā puse ir tādas ēkas vērtība, kurā ne mazāk kā puse lietderīgās kopplatības ir izmantojama dzīvošanai, vai 60 procentus no cita veida nekustamā īpašuma tirgus vērtības.

Banka norāda, ka, pamatojoties uz augstāk minētajiem apsvērumiem, arī tika ieviests *Līguma* 9.8.6.apakšpunkts. *Banka* vērs *PTAC* uzmanību, ka, liedzot *Bankai* iekļaut *Līguma* 9.8.6.punktu, *Bankai* tiks liegta iespēja emitēt ķīlu zīmes Latvijā. Tas ir uzskatāms par būtisku *Bankas* tiesību ierobežošanu, jo tādējādi tiek liegta vienīgā alternatīva, kā *Banka* var finansēt tās izsniegtos ilgtermiņa hipotekāros kredītus uz minēto kredītu izsniegto termiņu, liekot *Bankai* uzņemt papildu finansēšanas, likviditātes un citus riskus.

Banka uzsver, ka klientam, savlaicīgi veicot maksājumus līgums, nekad nav ticis laužts, pamatojoties uz *Līguma* 9.8.6.apakšpunkta pārkāpumu.

Vienlaikus *Banka Paskaidrojumā* ir norādījusi, ka 2009.gada 8.janvāra laikrakstā „Diena” publicētajā rakstā „Bankas pretimnākšana klientam var maksāt dārgi”, kurā *PTAC* direktore ir paudusi viedokli, ka *Bankas* rīcībā, palielinot procentu likmi, vai pieprasot sniegt papildus ķīlu, vai daļēji dzēst aizņēmumu, ja esošās ķīlas vērtība ir nokritis vairāk par 25%, patērētāja tiesības netiek pārkāptas. Savukārt 2009.gada 6.februārī laikrakstā „Dienas bizness” publikācijā „Problēmas ar kredītiem būtu laikus risinājusi īpaša hipotekāro kredītu likumdošana”, kur *PTAC* vadītāja paudusi viedokli, ka „pēc būtības bankām ir tiesības prasīt klientiem papildu nodrošinājumu”.

PTAC vērs *Bankas* uzmanību, ka *Noteikumi* ir saistoši vienīgi *Bankai*, bet ne patērētājam, turklāt, nosakot izsniegtā kredīta riska grupu, *Banka* ņem vērā arī daudzus citus faktorus, piemēram, kredīta ņēmēja spēju samaksāt kredīta maksājumus, kredītņēmēja līdzekļu apgrozījumu, u.c. faktorus, ne tikai nekustamā īpašuma (ķīlas) vērtību. Turklāt jāņem vērā, ka *Banka* vairumā gadījumu bez jau minētās nekustamā īpašuma hipotēkas ir pieprasījusi kredītņēmējam arī citus papildus nodrošinājumus – piemēram, galvojumu, tādējādi līdz minimumam samazinot savu risku.

Savukārt attiecībā uz *Hipotekāro ķīlu zīmju likuma* prasību piemērošanu *PTAC* paskaidro, ka *Hipotekāro ķīlu zīmju likuma* normas ir piemērojamas tikai, kad *Banka* emitē ķīlu zīmes un šī likuma normas neattiecas uz līgumiem, ko *Banka* slēgusi, pirms tā ir uzsākusi emitēt ķīlu zīmes. Turklāt šī likuma prasības ir attiecināmas uz nākotnē slēdzamiem līgumiem – tad, kad *Banka* uzsāk ķīlu zīmju emisiju.

PTAC vērš *Bankas* uzmanību, ka *Līguma* 9.8.6.apakšpunkts daļā par *Bankas* tiesībām lauzt līgumu pirms termiņa un pieprasīt nekavējošu visu *Bankai* pienākošos naudas summu atmaksu, ja „no *Pušu neatkarīgu apstākļu dēļ ir samazinājusies Bankai ieķīlātā īpašuma tirgus vērtība vairāk par 25%, salīdzinot ar tā tirgus vērtību, kas ņemta par pamatu Kredīta izsniegšanai un Kredīta ņēmējs nesniedz Bankai pieņemamu papildus kredītsaistību nodrošinājumu*” ir vērtējams kā tāds, kas nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī attiecībā pret *Banku*, jo gadījumā, kad patērētājs visus maksājumus ir veicis savlaicīgi un *Līgumā* noteiktajos apjomos, nekustamā īpašuma tirgus vērtības krišanās nevar būt par pamatu, piemēram, papildus nodrošinājuma pieprasīšanai no patērētāja, savukārt, ja patērētājs šo noteikumu neizpilda – visas piešķirtās kredīta summas atmaksas pieprasīšanai. *PTAC* norāda, ka nekustamā īpašuma ķīla, pirmkārt, kalpo kā nodrošinājums gadījumā, kad patērētājs neizpilda savas saistības, turklāt jāņem vērā, ka hipotekārais kredīts tiek ņemts uz ilgu laika periodu un ka hipotekārā kredīta dzēšana notiek pakāpeniski. Tādējādi gadījumā, kad patērētājs savas saistības pret *Banku* pilda *Līgumā* noteiktajos termiņos un apjomos un no patērētāja neatkarīgu iemeslu dēļ nekustamā īpašuma (ķīlas) vērtība ir kritusies, pieprasot patērētājam izpildīt papildus nosacījumus, bet, ja viņš tos neizpilda, pieprasot *Līguma* laušanu, patērētājs tiek nostādīts neizdevīgā stāvoklī. Paredzot šādu līguma noteikumu kā *Līgumu* 9.8.6.apakšpunkts, *Banka* uzliek patērētājiem pienākumu uzņemties atbildību par visu tirgus situāciju Latvijā, kas nekādā veidā nav atkarīga no patērētāja darbības vai bezdarbības, līdz ar to pilnībā ignorējot samērīguma principu. Līdz ar to *Banka* sev ir likvidējusi jebkādu risku saistībā ar izsniegto kredītu, šo risku pārceļot pilnībā uz patērētāju, lai gan, slēdzot līgumus, *Bankas* pienākums ir ievērot līgumslēdzēju pušu vienlīdzības principu un tāpat arī uzņemties dalītu atbildību par iespējamajiem riskiem. Ietverot līgumā tādu noteikumu kā *Līgumu* 9.8.6.apakšpunkts, *Banka* patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un šāda rīcība ir pretrunā ar labticīguma prasībām, jo, ievērojot, ka patērētājs visus maksājumus ir veicis pilnībā un *Līgumā* noteiktajā termiņā, kā tas ir gadījumā ar *Patērētāju*, līdz ar šādām darbībām patērētāja maksātspēja var tikt būtiski ietekmēta un tāpat arī patērētāja spējas atmaksāt piešķirto kredītu, tādējādi palielinot arī *Bankas* risku ciest zaudējumus, ja patērētājs nespēs vairs atmaksāt kredītu. *PTAC* norāda, ka *Bankas* tiesības pieprasīt *Līguma* laušanu, pamatojoties tikai uz to, ka ieķīlātā nekustamā īpašuma (ķīlas) tirgus vērtība saistībā ar valsti pastāvošo tirgus situāciju ir būtiski kritusies, nav uzskatāma kā samērīga.

PTAC norāda, ka saskaņā ar *PTAL* 5.panta pirmo daļu līgumos, ko patērētājs slēdz ar pakalpojuma sniedzēju, līgumslēdzējām pusēm ir vienlīdzīgas tiesības. Līdz ar to *Banka* nevar piedāvāt tādus līguma noteikumus, kas ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu vienlīdzības principu. Saskaņā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie patērētāju nostāda neizdevīgā stāvoklī un ir pretrunā ar labticīguma prasībām. Līdz ar to saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu (kontekstā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu) *Līgumu* 9.8.6.apakšpunkts daļā par *Bankas* tiesībām lauzt līgumu pirms termiņa un pieprasīt nekavējošu visu *Bankai* pienākošos naudas summu atmaksu, ja „no *Pušu neatkarīgu apstākļu dēļ ir samazinājusies Bankai ieķīlātā īpašuma tirgus vērtība vairāk par 25%, salīdzinot ar tā tirgus vērtību, kas ņemta par pamatu Kredīta izsniegšanai un Kredīta ņēmējs nesniedz Bankai pieņemamu papildus kredītsaistību nodrošinājumu*” ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

Attiecībā par *Bankas* norādīto par *PTAC* direktores 2009.gada 8.janvāra laikrakstā „Diena” publicētajā rakstā „Bankas pretimnākšana klientam var maksāt

dārgi”, kā arī 2009.gada 6.februārī laikrakstā „Dienas bizness” publikācijā „Problēmas ar kredītiem būtu laikus risinājusi īpaša hipotekāro kredītu likumdošana” pausto viedokli par bankas tiesībām pieprasīt papildus nodrošinājumu, ja nekustamā īpašuma (ķīlas) vērtība ir kritusies, *PTAC* norāda, ka tā direktores paustais viedoklis ir pausts par situāciju kopumā, nevis par *Bankas* konkrētā *Līguma* punktu, kā arī vērš *Bankas* uzmanību uz šī lēmuma 4.punktā sniegto pamatojumu *Līguma* 9.8.6.apakšpunkta netaisnīgumam.

[5] Atbildot uz *Patērētājas Iesniegumā* minēto par *Bankas* mutvārdos izteiktajām prasībām: 1) atmaksāt starpību, kas radusies nekustamā īpašuma vērtību tirgus cenas krišanas rezultātā; 2) procentu likmes paaugstināšana no 0,9% un 1,9%, *PTAC* paskaidro, ka saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 149.pantu pierādījumi administratīvajā lietā ir ziņas par faktiem, uz kuriem pamatoti administratīvā procesa dalībnieku prasījumi un iebildumi, kā arī ziņas par citiem faktiem, kuriem ir nozīme lietas izspriešanā. Savukārt saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 161.panta pirmo daļu administratīvā procesa dalībnieka paskaidrojumi, kas satur ziņas par faktiem, uz kuriem pamatoti viņa prasījumi vai iebildumi, atzīstami par pierādījumiem, ja tos apstiprina citi pārbaudīti un novērtēti pierādījumi. Konkrētajā gadījumā *Banka* nav apstiprinājusi Jūsu *Iesniegumā* sniegto informāciju par *Bankas* Jums mutvārdos paustajām prasībām, kā arī Jūs neesat sniegusi citus pierādījumus Jūsu apgalvojumam, līdz ar to minētā informācija nav uzskatāma par pierādījumu atbilstoši *Administratīvā procesa likuma* 161.panta pirmajai daļai.

Vienlaikus *PTAC* paskaidro, ka saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 51.pantu administratīvo lietu izskata iestāde atbilstoši savai kompetencei, kas tai piešķirta ar normatīvo aktu. Saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 4.punktu un 6.punktu tā funkcijās ietilpst par patērētāju tiesību pārkāpumiem saņemto patērētāju iesniegumu izskatīšana, palīdzības sniegšana patērētājiem konfliktu risināšanā ar ražotājiem, pārdevējiem vai pakalpojumu sniedzējiem, kā arī patērētāju likumīgo prasību izpildes pieprasīšana, kā arī 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. Līdz ar to *PTAC* savas kompetences ietvaros ir tiesīgs izvērtēt *Līguma* atbilstību *PTAL* noteiktajam, kā arī sniegt palīdzību *Patērētājas* un *Bankas* konflikta risināšanā gadījumā, ja konflikts saistīts ar *Patērētājas* kā patērētājas tiesību pārkāpumu. Tādējādi *PTAC* nav tiesīgs izvērtēt *Bankas* rīcību, mainot *Līgumā* noteikto procentu likmi vai pieprasot *Patērētājai* atmaksāt starpību, kas radusies nekustamā īpašuma vērtību tirgus cenas krišanas rezultātā. Vienlaikus *PTAC* vērš *Patērētājas* uzmanību uz *Kredītiestāžu likuma* 69.pantā noteikto, ka procentu likmes lielumu un procentu maksāšanas kārtību nosaka līgumā, bankai ar klientu savstarpēji vienojoties. Līdz ar to gadījumā, ja *Banka* piedāvā *Patērētājai* mainīt *Līgumā* noteikto procentu likmi, *Bankai* ar *Patērētāju* par to ir jāvienojas.

Vienlaikus informējam, ka pārējos *Līguma* noteikumus *PTAC* turpina izvērtēt.

Ņemot vērā iepriekš minēto, saskaņā ar *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 1.panta 3.punktu un 4.punktu, 3.panta 2.punktu, 5.pantu, 6.pantu, *Administratīvā procesa likuma* 51.pantu, 149.pantu, 161.pantu, *Hipotekāro ķīlu zīmju likuma*,

Kredītiestāžu likuma 69.pantu un, pamatojoties uz Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 25.panta ceturtās daļas 4. un 6.punktu un astotās daļas 2.punktu, PTAC uzdod Bankai:

1. pārtraukt pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Līguma 9.8.6.apakšpunktu daļā par Bankas tiesībām lauzt līgumu pirms termiņa un pieprasīt nekavējošu visu Bankai pienākošos naudas summu atmaksu, ja „no Pušu neatkarīgu apstākļu dēļ ir samazinājusies Bankai ieķīlātā īpašuma tirgus vērtība vairāk par 25%, salīdzinot ar tā tirgus vērtību, kas ņemta par pamatu Kredīta izsniegšanai un Kredīta ņēmējs nesniedz Bankai pieņemamu papildus kredītsaistību nodrošinājumu”*, ja patērētājs šāda satura noteikumiem nav izteicis īpašu piekrišanu;

2. **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** grozīt patērētājiem piedāvātajos līgumu projektos tāda paša satura līguma noteikumus kā *Līguma 9.8.6. apakšpunktu daļā par Bankas tiesībām lauzt līgumu pirms termiņa un pieprasīt nekavējošu visu Bankai pienākošos naudas summu atmaksu, ja „no Pušu neatkarīgu apstākļu dēļ ir samazinājusies Bankai ieķīlātā īpašuma tirgus vērtība vairāk par 25%, salīdzinot ar tā tirgus vērtību, kas ņemta par pamatu Kredīta izsniegšanai un Kredīta ņēmējs nesniedz Bankai pieņemamu papildus kredītsaistību nodrošinājumu”*;

3. **mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas** sniegt informāciju PTAC par administratīvā akta izpildi atbilstoši PTAL 25.panta desmitās daļas noteikumiem (t.sk., iesniedzot pārstrādāto līguma projektu).

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

Direktore

(paraksts)

B.Vītoliņa

(zīmogs)

(...)

IZRAKSTS PAREIZS