



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

VA/S „Latvijas Hipotēku un  
zemes banka”  
Reģ.Nr.40003132437  
Doma laukumā 4  
Rīgā, LV-1977

LĒMUMS  
par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma  
noteikumiem  
Rīgā

2010.gada 2.decembrī

Nr.5-lg

Patērētāju tiesību aizsardzības centrs (turpmāk – *PTAC*) savas kompetences ietvaros saskaņā ar *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* (turpmāk – *PTAL*) 25.panta ceturtais daļas 6.punkta un 2006.gada 1.augusta Ministru kabineta noteikumu Nr.632 „Patērētāju tiesību aizsardzības centra nolikums” (turpmāk – *Nolikums*) 4.13.apakšpunkta noteikumiem ir izvērtējis VA/S „Latvijas Hipotēku un zemes banka” (turpmāk – *Banka*) un patērētāju starpā slēgto hipotekārās kredītēšanas līgumu (turpmāk – *Aizdevuma līgumi*) atbilstību patērētāju tiesību aizsardzību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām.

*PTAC*, izvērtējot lietā esošos materiālus, **konstatē** sekojošo:

1. *PTAC* 2008.gada 23.decembrī ar vēstuli Nr.21-04/10436-A-613 sniedza *Bankai* detalizētu *Aizdevuma līgumu* izvērtējumu un pieprasīja *Bankai* sniegt paskaidrojumu, kā arī atbilstoši 25.panta astotās daļas 1.punktam ierosināja *Bankai* iesniegt rakstveida apņemšanos novērst *PTAC* konstatētos pārkāpumus (turpmāk – *Skaidrojuma pieprasījums*).

2. 2009.gada 14.janvārī uz *PTAC Skaidrojuma pieprasījumu* *PTAC* saņēma *Bankas* 2009.gada 12.janvāra paskaidrojumu Nr.2.10.17/15 (turpmāk – *Paskaidrojums*) ar tam pievienotu *Aizdevumu līgumos* iekļautā līgumsoda ekonomisko pamatojumu. *Paskaidrojumā*, cita starpā, norādīts sekojošais:

*Banka* uzskata, ka *Aizdevuma līgumu* noteikumi atbilst patērētāju tiesību aizsardzību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām un tādējādi *Banka* nepiekrīt *PTAC Skaidrojuma pieprasījumā* izteiktajam viedoklim.

2.1. Attiecībā uz *Aizdevumu līgumu* nosacījumu apspriešanu *Banka* nepiekrīt izteiktajam apgalvojumam, ka *Aizdevuma līgumu* noteikumi ir standarta un netiek pakļauti apspriešanai. *Banka* norāda, ka, „izstrādājot *Aizdevuma līgumu*, kurus parakstījis *Klients*, noteikumus, tika ņemti vērā tādi aspekti kā *Aizdevuma līgumos* norādīto aizņēmēju maksāspēja (pierādāmie ienākumi), ķīlas nodrošinājums (ķīlas likviditāte, ķīlas vērtība), kredītvēsture u.c., kā arī *Banka* izvērtēja virkni dokumentu, tajā skaitā *Klienta* iesniegtos – *VID* izziņu par kredīta ņēmēja ienākumiem un *VSAA* izziņu par apdrošinātās personas veiktajām iemaksām. Turklāt pirms *Aizdevuma līgumu* noslēgšanas *Klientam* bija iespēja apspriest līguma noteikumus, ja viņš būtu izrādījis šādu vēlēšanos un izteicis iebildumus par *aizdevuma līguma* nosacījumiem. Ņemot vērā iepriekš minēto, kā arī *Civillikuma 1431.pantā* noteikto, ka „*Akta* parakstīšana, vienalga, vai tas attiecas uz pašas parakstītu vai trešo personu, uzskatāma par piekrišanu šim aktam, ja tā saturs parakstītājam bijis zināms un ja viņam tajā tiesiskajā darījumā, uz kuru akts attiecas, ir personīga interese un ierunas tiesība”, *Banka* uzskata *Klienta* parakstu uz *Aizdevuma līgumiem* par pietiekošu pierādījumu *Aizdevuma līgumu* noteikumu apspriešanai un *Klienta* piekrišanai to nosacījumiem”.

2.2. Saistībā ar *Aizdevuma līgumu vispārējo noteikumu* (turpmāk – *Vispārējie noteikumi*) 64.punktā iekļauto ierobežojumu uzņemties kredītsaistības bez *Bankas* rakstiskas piekrišanas *Banka* norāda, ka, veicot elementārus matemātiskus aprēķinus, ir skaidrs, ka jebkuri regulāri papildus izdevumi, jo īpaši kredītsaistības, ietekmē iespējamo *aizdevuma līgumu* saistību izpildi. Tāpat *Banka* uzskata, ka *PTAC* piedāvātā *Vispārējo noteikumu* 64.punkta redakcija tikai uzliktu papildus atbildības slogu uz aizņēmēja pleciem, jo viņu rīcībā nav visa nepieciešamā informācija un instrumenti, objektīvai savas maksāspējas izvērtēšanai, kā rezultātā palielinās aizņēmēju risks nonākt parādnieku statusā.

*Bankas* ieskatā *PTAC* piedāvātā *Vispārējo noteikumu* 64.punkta redakcija nevis veicinātu pušu tiesiskās vienlīdzības principa ievērošanu, bet gan tieši otrādi nostādītu *Banku* un aizņēmēju neizdevīgā situācijā, kā arī dotu iespēju negodprātīgiem aizņēmējiem manipulēt ar tā redakciju. Šādā gadījumā *Banka* uzskata, ka ar *Vispārējo noteikumu* 64.punkta redakciju *Banka* ne tikai ievēro pušu tiesiskās vienlīdzības principu, bet arī rūpējas par aizņēmējiem, veicinot atbildīgu aizņemšanos, ne tikai reklāmā, kā to nosaka 2008.gada 25.augusta Ministru kabineta noteikumi Nr.692 „*Par patērētāja kreditēšanas līgumu*” III sadaļa, bet arī pašos kreditēšanas līgumos.

2.3. Attiecībā uz *Vispārējo noteikumu* 77.3.apakšpunktā noteiktajām *Bankas* tiesībām *Banka* paskaidro, ka „*Aizdevuma līgumu* 77.3.punktā noteiktās *Bankas* tiesības noteikto pārkāpumu gadījumos „pārdot īpašumu par brīvu cenu ...” ir iekļautas *Aizdevuma līgumos*, jo *Civilprocesa likuma (1) daļa* paredz: „*Pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā var iesniegt īpašnieks vai ķīlas ņēmējs, kuram ir tiesības pārdot ķīlu par brīvu cenu.*” *Banka* neuzskata, ka šāda punkta iekļaušana *Aizdevuma līgumos* būtu uzskatāma par līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principa pārkāpšanu un patērētājs tiktu nostādīts neizdevīgā stāvoklī, jo saskaņā ar *Civilprocesa likuma 397.punktu* lēmumu par nekustamā īpašuma pārdošanu pieņem tiesa atbilstoši *Civilprocesa likumā* noteiktajiem nosacījumiem.

*Bankai* nav saprotams, kāpēc *Vispārējo noteikumu* 77.3.punkts, kurš paredz *Bankai*: „realizēt jebkādas citas ķīlas turētāja tiesības, kas paredzētas *Latvijas Republikas spēkā esošajos likumos*” gadījumos, kad *Klients* pārkāpj *Aizdevuma līguma* noteikumus uzskatāms par netaisnīgu *PTAC* skatījumā un ir pretrunā ar pušu tiesiskās vienlīdzības principu.”

3. *PTAC* izvērtēja lietā esošos materiālus un, ņemot vērā *Bankas Paskaidrojuma* sniegto viedokli, 2009.gada 12.februārī normatīvajos aktos noteiktā kārtībā izdeva *Lēmumu par nevienlīdzīgiem un netaisnīgiem līguma noteikumiem* Nr.9-Ig attiecībā uz *Vispārējo noteikumu* 82.punktu (turpmāk – *Lēmums*). Vienlaicīgi *PTAC Lēmumā* norādīja, ka turpina vērtēt pārējo *Aizdevuma līgumu* noteikumu atbilstību patērētāju tiesību aizsardzību reglamentējošo normatīvo aktu prasībām.

4. Līdz ar to *PTAC* atkārtoti izvērtēja tā rīcībā esošo informāciju un lietas materiālus kontekstā ar *Bankas* sniegto *Paskaidrojumu* un 2009.gada 24.martā ar vēstuli Nr.21-04/2237-A-613 „*Par paskaidrojuma sniegšanu*” nosūtīja *Bankai* vēstuli, kurā *PTAC* atkārtoti sniedza savu viedokli attiecībā uz *Vispārējo noteikumu* atbilstību patērētāju tiesību regulējošo normatīvo aktu prasībām, pieprasīja *Bankai* sniegt skaidrojumu (turpmāk – *Skaidrojuma pieprasījums Nr.2*).

5. 2009.gada 14.aprīlī *PTAC* saņēma *Bankas* 2009.gada 7.aprīļa vēstuli Nr.2.10.17/185 ar paskaidrojumu uz *PTAC Skaidrojuma pieprasījumu Nr.2* (turpmāk – *Paskaidrojums Nr.2*), kurā *Banka* norāda:

5.1. „*Ņemot vērā PTAC nostāju, ka Klienta paraksts uz Aizdevuma līgumiem nav uzskatāms par pietiekošu pierādījumu Aizdevuma līgumu noteikumu apspriešanai un Klienta piekrišanai to nosacījumiem, kas ir pretēji Civillikumā 1413.pantā ietvertajai normai [...], un neskatoties uz to, ka Klienta apgalvojumi, ka Aizdevuma līgumu noteikumi netika savstarpēji apspriesti, kā rezultātā Klientam nav bijusi iespēja ietekmēt līguma noteikumus, nav pamatoti ar pierādījumiem, Bankai nav iebildumu, ka Klienta iesniegumā PTAC norādītos noteikumus, Klients uzskata par savstarpēji neapspriestiem un Banka piekrīt, ka tie var būt Klientam nesaistoši, izņemot tos noteikumus, kuri nosaka Klienta parāda apmēru un pienākumu to atmaksāt noteiktā apmērā, noteiktos termiņos. [...]*

5.2. *Attiecībā uz PTAC līgumu atkārtoti sniegt paskaidrojumus par Aizdevuma līgumu, kuri noslēgti starp Banku un Klientu, noteikumiem, Banka dara zināmu, ka, ņemot vērā šo paskaidrojumu 1.punktā norādīto, kā arī to, ka 2009.gada 12.janvārī paskaidrojumi par Aizdevuma līgumu noteikumiem jau tika sniegti, Bankai papildus iepriekš paskaidrotajam nav ko piebilst.*

5.3. *Banka vērs PTAC uzmanību uz PTAL 6.panta (4) daļā noteikto, ka novērtējot līguma noteikumus, jāņem vērā pārdotās preces vai sniegtā pakalpojuma raksturu un visus apstākļus, kādos līgums noslēgts, kā arī faktu, ka Bankai, lai piedāvātu patērētājiem tādu pakalpojumu kā kreditēšana ir jāievēro virkne normatīvajos aktos, piemēram, Kredītiestāžu likumā, Hipotekāro ķīlu zīmju likumā, Likumā par apdrošināšanas līgumu u.c., ietvertās normas, kā arī Finanšu un kapitāla tirgus komisijas izvirzītās prasības, bez kuru ievērošanas un iekļaušanas kreditēšanas līguma noteikumos, tā noslēgšana vispār nav iespējama.”*

*PTAC* kompetencē saskaņā ar *PTAL* 25.panta ceturtās daļas 4. un 6.punkta noteikumiem, 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, un 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. Patērētāja tiesību pārkāpumi uzskaitīti *PTAL* 3.pantā. Ņemot vērā iepriekš minēto, *PTAC* savas kompetences ietvaros ir izvērtējis *Aizdevuma līgumu* noteikumus un, ņemot vērā *PTAC* rīcībā esošos lietas materiālus, **norāda:**

[1] Patērētāju un *Bankas* starpā ir noslēgti *Aizdevuma līgumi* par kredīta saņemšanu nekustamā īpašuma iegādei, kuros viena līgumslēdzēja puse ir persona, kas atbilstoši *PTAL* 1.panta 3.punkta noteikumiem uzskatāma par patērētāju, savukārt otra ir *Banka*, kas atzīstama par pakalpojuma sniedzēju *PTAL* 1.panta 4.punkta izpratnē. Turklāt *Bankas* darbības saistībā ar kredītu izsniegšanu patērētājiem uzskatāmas par pakalpojuma sniegšanu atbilstoši *PTAL* 1.panta 2.punktam. Tādejādi noslēgtie *Aizdevuma līgumi* saskaņā ar *PTAL* 8.panta pirmo daļu ir uzskatāmi par patērētāju kreditēšanas līgumiem. Līdz ar to uz tiesiskajām attiecībām, kas izriet no patērētāju un *Bankas* starpā noslēgtajiem *Aizdevuma līgumiem*, kā arī jebkuriem citiem tāda paša vai pēc būtības identiska satura aizdevuma līgumiem, kas noslēgti ar

patērētājiem, ir attiecināmas *PTAL* un citu patērētāju tiesību aizsardzību reglamentējošo normatīvo aktu prasības.

[2] *PTAL* 6.panta piektā daļa nosaka, ka „līguma noteikums vienmēr ir uzskatāms par savstarpēji neapspriestu, ja līgums sastādīts iepriekš un patērētājam nav bijis iespējams ietekmēt attiecīgā līguma noteikumus”.

Arī Eiropas Kopienas 1993.gada 5.aprīļa direktīvas Nr.93/13/EEK *Par netaisnīgiem līguma noteikumiem patērētāju līgumos* (turpmāk – *Direktīva*; kuras normas ir iekļautas *PTAL*) 3.panta 2.punktā noteikts, ka nosacījums vienmēr uzskatāms par neapspriestu, ja tas ir bijis sagatavots jau iepriekš un patērētājam līdz ar to nav bijusi iespēja ietekmēt šā nosacījuma saturu, īpaši tas ir iepriekš formulētu tipveida līgumu kontekstā.

*PTAL* 6.panta sestajā daļā noteikts: „Ja ir apspriesti līguma atsevišķi noteikumi vai atsevišķu noteikumu attiecīgi aspekti, tad nevar uzskatīt, ka savstarpēji apspriesti ir arī pārējie līguma noteikumi”. Turklāt, lai konstatētu, vai attiecīgais līguma noteikums ir apspriests, ir jāņem vērā *PTAL* 6.panta piektajā un septītajā daļā noteiktais.

*PTAL* 6.panta septītā daļa nosaka, ka „Ja ražotājs, pārdevējs vai pakalpojuma sniedzējs apgalvo, ka līguma noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar patērētāju, viņa pienākums ir to pierādīt”.

*PTAC* norāda, ka *PTAL* izpratnē pat skaidri izteikts patērētāja apliecinājums, ka viņš ir iepazīstināts ar līguma standartnoteikumiem un vienojies par tiem, neizslēdz direktīvas piemērošanu (skat. Zadraks G. *Netaisnīgu noteikumu direktīvas reforma*. Likums un Tiesības, 2005., 4). Ja apspriešana ir formāla (piemēram, personas paraksts līgumā), tad to nedrīkstētu pieņemt kā apspriešanu *PTAL* izpratnē.

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

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 spriedumu lietā Nr.C30519003, SKA-59 motīvu daļas 14.punktu).

*PTAL* 6.panta septītās daļas noteikumi uzliek pierādīšanas pienākumu pakalpojuma sniedzējam gadījumos, kad pastāv domstarpības par to, vai attiecīgie līguma noteikumi ir vai nav savstarpēji apspriesti. Tādējādi strīda gadījumā *Bankai ir pienākums pierādīt, ka Aizdevuma līgumu noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar katru patērētāju*.

Arī Eiropas Kopienas tiesa, analizējot *Direktīvu*, ir norādījusi, ka: „Aizsardzība, ko direktīva piešķir patērētājiem, attiecas arī uz gadījumiem, kad patērētājs, kurš ar pārdevēju vai piegādātāju ir noslēdzis līgumu, kurā ietverts negodīgs noteikums, nav atsaucies uz šī noteikuma negodīgo raksturu vai nu tādēļ, ka viņš nezina savas tiesības, vai tādēļ, ka no atsaukšanās uz tām viņu ir atturējuši izdevumi, ko radītu prasības izskatīšana tiesā” (sk. Eiropas Kopienas Tiesas 2002.gada 21.novembra sprieduma lietā Cofidis SA pret Jean-Louis Fredout, C-473/00, 34.punktu).

[3] *PTAL* 6.panta pirmajā daļā noteikts, ka 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. Savukārt *PTAL* 3.panta 2.punkts paredz to, ka patērētāja tiesības ir pārkāptas, ja nav ievērots līgumslēdzēju pušu vienlīdzības princips un līguma noteikumi ir netaisnīgi. Atbilstoši *PTAL* 6.panta ceturtais daļas noteikumiem, 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.

[4] *Aizdevuma līgumu Speciālo noteikumu 22.3.punkts paredz, ka „Aizņēmējam, sākot ar (datums) līdz saistību pilnīgai dzēšanai, visā aizdevuma līguma laikā jānodrošina algas ikmēneša iemaksas Konta turētāja pieprasījuma noguldījuma kontā Bankā ne mazāk kā 70% (septiņdesmit procentu) apmērā no attiecīgajiem ienākumiem, kā arī jāizmanto citi Bankas pakalpojumi.”*

Ņemot vērā, ka *Banka* nav sniegusi pamatojumu tam, kādu iemeslu dēļ *Banka* prasa patērētājam līgumu darbības laikā izmantot arī citus *Bankas* sniegtos pakalpojumus, kā arī nav sniegusi informāciju par to, kādi konkrēti *Bankas* piedāvātie pakalpojumi patērētājam ir jāizmanto, *PTAC Vispārējo noteikumu 22.3.punktu* daļā, kas nosaka: „kā arī jāizmanto citi *Bankas* pakalpojumi”, saskaņā *PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu* (kontekstā ar *PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu*) atzīst par netaisnīgu noteikumu, jo no minētā līguma noteikuma izriet, ka *Banka* var piemērot noteikumā paredzētās nelabvēlīgās sekas visos gadījumos, kad patērētājs neizmanto kādu no *Bankas* sniegtajiem pakalpojumiem. Līdz ar to *Vispārējo noteikumu 22.3.punkts* nostāda patērētāju salīdzinājumā ar *Banku* neizdevīgā stāvoklī un nonāk pretrunā ar labticīguma prasībām.

Vienlaikus *PTAC* norāda, ka iespējas liegšana patērētājam pašam izvēlēties pakalpojuma sniedzēju un atsevišķus pakalpojumus ir pretrunā arī ar *PTAL 4.panta pirmajā daļā* noteikto, ka, stājoties līgumattiecībās ar ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju, patērētājam ir jādod iespēja pilnībā realizēt savu izvēli un gribu, iegādājoties tieši tādu precī vai pakalpojumu, kādu patērētājs vēlas, izņemot likumā noteiktos ierobežojumus.

Atsevišķi *PTAC* norāda, ka *Aizdevuma līgumu Speciālo noteikumu 22.3.punkts* *PTAC* ieskatā ir precizējams, ņemot vērā, ka punktā ir paredzēts patērētāja ikmēneša pienākums nodrošināt algas iemaksu kontā noteiktā apmērā, tomēr patērētājam, ievērojot līguma darbības paredzēto termiņu, var mainīties ienākumu gūšanas avots un viņš var gūt citus regulārus ienākumus, ne tikai uz darba līguma pamata, bet, piemēram, arī uz uzņēmuma vai autoratlīdzības līguma pamata. Turklāt gadījumā, ja šāds *Bankas* konts kredīta atmaksai patērētājam ir speciāli jāatver, tad līgumā ir arī jānorāda šāda konta izmaksas.

[5] *Vispārējo noteikumu 9.4. – 9.7.punkti* nosaka, ka „*Bankai ir tiesības neizsniegt un/vai pārtraukt aizdevuma izsniegšanu, iestājoties jebkuram no zemāk norādītajiem apstākļiem:*

9.4. *Bankas rīcībā ir dokumentāli pamatota informācija, kas apliecina, ka:*

9.4.1. *iegūtie līdzekļi, pārdodot ieķīlāto īpašumu, nespēs segt visas Aizņēmēja saistības pret Banku;*

9.4.2. *Aizņēmēja saistību neizpildes gadījumā pastāvēs jebkādi šķēršļi par labu Bankai ieķīlātā īpašuma pārdošanai;*

9.5. *Bankas rīcībā ir informācija, kas apliecina, ka notikusi ieķīlātā īpašuma bojāeja, zādzība, būtisks bojājums, iznīcināšana, apgrūtināšana, apķīlāšana, piedziņas vērsšana uz to;*

9.6. *pret Aizņēmēju uzsākts kriminālprocess, notikusi Aizņēmēja faktiskā maksātnespēja, uzsākta tiesvedība pret Aizņēmēju mantiskā prasībā, Aizņēmējs, fiziska persona, atzīts par rīcībnespējīgu;*

9.7. *Bankas rīcībā ir informācija par Aizņēmēja, galvinieka, Ieķīlātāja, neizpildītām kredītsaistībām (tajā skaitā līzingu, faktoringu, galvojumu) vai Aizņēmējs, galvinieks un Ieķīlātājs ir iekļauts Parādnieku reģistrā”.*

[5.1] Attiecībā uz *Vispārējo noteikumu 9.4.1.punktu* *PTAC* norāda, ka ar konkrēto līguma punktu *Banka* ir pielīgusi sev tiesības neizsniegt un/vai pārtraukt aizdevuma izsniegšanu, ja *Bankas* rīcībā ir nonākusi dokumentāri pamatota informācija, kas apliecina, ka iegūtie līdzekļi, pārdodot ieķīlāto īpašumu, nespēs segt visas aizņēmēja saistības pret *Banku*. *PTAC* norāda, ka augstāk minētais līguma punkts ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, jo uzliek patērētājam risku par to, ka, piemēram, nekustamā īpašuma vērtība jebkādu no patērētāja neatkarīgu apstākļu dēļ (t.sk., iestājoties apdrošināšanas gadījumam vai tirgus vērtības krišanās dēļ) samazinās pirms vēl *Banka* ir pilnībā izsniegusi

aizdevumu, ievērojot arī to, ka šāda satura līguma noteikumi var tikt slēgti arī ar patērētājiem, kuri aizņemas līdzekļus nekustamā īpašuma būvniecībai vai kapitālajam remontam, kas pēc būtības ir ilgstošs process un kura laikā var notikt nekustamā īpašuma vērtības izmaiņas no patērētāja neatkarīgu iemeslu dēļ.

Ievērojot augstāk minēto, *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 tiesiskās 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) *Vispārējo noteikumu* 9.4.1.punkts ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums un līdz ar to nav piemērojams ar patērētājiem noslēgtajos līgumos.

[5.2] Atbilstoši *Vispārējo noteikumu* 9.6. un 9.7.punktiem *Banka* ir pielīgusi sev tiesības neizmaksāt atlikušo summu, ja iestājies kādā no tiem paredzētais gadījums. Tādējādi *Bankai* ir tiesības neizmaksāt atlikušo aizdevuma daļu, neatkarīgi no tā, vai patērētājs pilda visas ar līgumu uzņemtās saistības vai *Bankai* tikai rodas šaubas par no aizdevuma līguma izrietošo saistību izpildi, piemēram, gadījumos, ja pret patērētāju ir uzsākts kriminālprocess, vai, ja *Bankas* rīcībā ir informācija par galvnieka vai ieķīlātāja neizpildītajām kredītsaistībām, vai tiesā ir iesniegts prasības pieteikums. Tādējādi atbilstoši augstāk minētajiem *Vispārējo noteikumu* punktiem patērētājam ir jāuzņemas atbildība par galvnieka un/vai ķīlas devēja veiktajām darbībām visa kredīta līguma darbības laikā, jāuzņemas risks par to, ka kādu no patērētāja neatkarīgu iemeslu dēļ pret to var tik uzsākts kriminālprocess vai iesniegta mantiska rakstura prasība tiesā, kas pats par sevi vēl nepierāda, ka patērētājs nespēj izpildīt no līguma izrietošās saistības vai, ka pret aizņēmēju celtā apsūdzība vai mantiskā rakstura prasība ir pamatota. Vienlaikus *PTAC* norāda, ka saskaņā ar *Vispārējo noteikumu* 9.7.punktā noteikto, *Bankas* rīcībā esošā informācija par galvnieka vai ieķīlātāja neizpildītajām kredītsaistībām vai minēto personu iekļaušana parādnieku reģistrā pati par sevi vēl nepierāda, ka *Bankas* rīcībā esošā informācija ir patiesa vai parāds un tā apmērs, kas izriet no šīm līgumsaistībām, ir pamatots un tas būtiski ietekmētu aizņēmēja no līguma izrietošo saistību izpildi. Papildus *PTAC* norāda, ka gadījumā, ja *Bankas* rīcībā esošā informācija par galvnieka un ieķīlātāja neizpildītām kredītsaistībām ir patiesa un var būtiski ietekmēt no līguma izrietošo saistību izpildi, *Banka* ir tiesīga prasīt aizņēmējam līdzvērtīgu nodrošinājumu.

Ievērojot augstāk minēto, *PTAC* uzskata, ka, ņemot vērā pakalpojuma specifiku, šādā situācijā, kad patērētājs godprātīgi pilda ar līgumu uzņemtās saistības līgumā noteiktajos termiņos un apjomā, *Banka* nostāda patērētāju neizdevīgā stāvoklī un tas ir pretrunā ar labticīguma prasībām. Tādējādi *Vispārējo noteikumu* 9.6.punkts daļā: „pret Aizņēmēju uzsākts kriminālprocess, (..), uzsākta tiesvedība pret Aizņēmēju mantiskā prasībā” un 9.7.punkts daļā: „galvnieka, Ieķīlātāja, (..) galvnieks un Ieķīlātājs” ir atzīstami par netaisnīgiem līgumu noteikumiem saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu (kontekstā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu).

[6] *Vispārējo noteikumu* 34.punkts paredz, ka „Par aizdevuma līgumā noteikto speciālo norādījumu neizpildīšanu vai neizpildīšanu termiņā (15 (piecpadsmit) kalendāra dienas pēc līgumā noteiktā termiņa), vai apmērā tiek piemērots līgumsods Ls 25,00 (divdesmit piecu Latvijas latu) apmērā par katru pārkāpumu”.

*PTAC* vērš uzmanību uz *PTAL* 6.panta otro un otro prim daļu, kas nosaka, ka „līguma noteikumi formulējami vienkāršā un saprotamā valodā”, bet „neskaidri un neprecīzi rakstveida līguma noteikumi tiek tulkoti par labu patērētājam”. *PTAC* ieskatā *Vispārējo noteikumu* 34.punkts ir traktējams pārāk plaši, jo nav saprotams, par kādu speciālo norādījumu neizpildīšanu vai neizpildīšanu termiņā tiek piemērots punktā minētais līgumsods. Tādējādi *PTAC* norāda, ka *Vispārējo noteikumu* 34.punkts ir precizējams, norādot kādu tieši

speciālo norādījumu neizpildīšanas vai neizpildīšanas termiņā vai apmērā gadījumā *Banka* piemēro *Vispārējo noteikumu* 34.punktā noteikto līgumsodu LVL 25,00 apmērā.

Ievērojot augstāk minēto un ņemot vērā *PTAL* 25.panta 8<sup>2</sup> daļu, *PTAC* atzīmē, ka gadījumos, kad starp patērētāju un *Banku* radies strīds par *Vispārējo noteikumu* 34.punktu, tā piemērošanas apstākļi un radītās sekas katrā konkrētā gadījumā ir atsevišķi izvērtējamas, jo attiecībā uz šāda līgumsoda piemērošanu, lai tiktu ievērots samērīguma princips, katrā konkrētā situācijā ir jāņem vērā izdarītā pārkāpuma raksturs un smagums.

[7] *Vispārējo noteikumu* 64.punkts nosaka, ka „*Aizņēmējs ir tiesīgs pieprasīt un saņemt aizdevumu no kādas citas personas, uzņemties jebkādas citas kredītsaistības (tajā skaitā, līzings, faktoring, galvojums) tikai ar iepriekšēju Bankas rakstisku piekrišanu*”.

*PTAL* 5.panta otrās daļas 2.punkts nosaka, ka „*līguma noteikumi ir pretrunā ar līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu, ja tie ierobežo patērētāja tiesības slēgt līgumus ar trešajām personām*”.

*PTAC* secina, ka *Vispārējo noteikumu* 64.punkts pēc būtības aizliedz patērētājam slēgt jebkādas finansiāla rakstura darījumus, kas paredz kredītsaistību uzņemšanos, ar trešajām personām bez *Bankas* iepriekšējas rakstveida piekrišanas.

*PTAC*, ņemot vērā sniegtā pakalpojuma raksturu (hipotekārais kredīts salīdzinājumā ar citiem aizdevuma veidiem ir ar garu aizdevuma atmaksas termiņu), konkrēto līguma noteikumu uzskata par nevienlīdzīgu, jo tas ierobežo patērētāja tiesības slēgt līgumus ar trešajām personām, un tā rezultātā netiek ievērots līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības princips, kas saskaņā ar *PTAL* 6.panta pirmās daļas 1.punktu ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

*PTAC* skaidro, ka no *Vispārējo noteikumu* 64.punkta izriet patērētāja pienākums saņemt *Bankas* rakstveida piekrišanu jebkādu aizdevumu saņemšanai vai citu kredītsaistību nodibināšanai, tādējādi ierobežojot patērētāja iespējas ilgtermiņa aizdevuma līguma darbības laikā saņemt aizdevumus vai uzņemties finansiāla rakstura saistības, tajā skaitā arī par salīdzinoši nelielām summām, iegādājoties preces uz nomaksu vai aizņemoties maza apmēra naudas summu no jebkuras trešās personas.

*PTAC* ņem vērā *Bankas Paskaidrojumā* minēto viedokli, kurā norādīts, ka, veicot matemātiskus aprēķinus, ir skaidrs, ka jebkuri regulāri papildus izdevumi ietekmē iespējamo aizdevuma līgumu saistību izpildi, un norāda, ka patērētājam, uzņemoties papildus saistības, var tikt ietekmēta viņa spēja pildīt ar *Banku* noslēgto hipotekāro kredīta līgumu uzņemtās saistības, tomēr *Banka* ar līguma noteikumiem nedrīkst aizliegt patērētājam visu noslēgtā līguma laiku uzņemties citas kredītsaistības bez *Bankas* piekrišanas. Turklāt jāņem vērā arī tas, ka patērētāja saņemtais aizdevums ne vienmēr būs uzskatāms par regulāru papildu izdevumu, kā arī tas, ka minimāla apmēra naudas summas aizņēmums attiecībā pret aizdevuma summu pēc būtības nevar ietekmēt no hipotekārā kredīta līguma izrietošo saistību izpildi. *PTAC* ieskatā *Banka* līguma noteikumos var paredzēt patērētāja pienākumu informēt par šādu saistību uzņemšanos, taču nav pieļaujama patērētāja tiesību ierobežošana slēgt jebkādas kredītlīgumus ar trešajām personām, nenorādot konkrētu summu vai procentuālo attiecību pret hipotekārā aizdevuma apmēru, par kādu nepieciešama *Bankas* rakstveida piekrišana. Turklāt jāņem vērā, ka patērētāja pienākums atbilstoši *Civillikuma* 1587.pantam ir rūpēties par savu no aizdevuma līguma izrietošos saistību izpildi un, pieļaujot nokavējumu, atbildēt par to neizpildi.

Ņemot vērā augstāk minēto, *PTAC* norāda, ka *Vispārējo noteikumu* 64.punkts ir pretrunā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 2.punktu un saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu.

[8] *Vispārējo noteikumu* 69.punkts nosaka: „*Ja Banka pamatoti uzskata, ka esošā reģistrētā ķīla nav pietiekoša saistību pilnīgas izpildes nodrošināšanai, Aizņēmējam ir pienākums pēc pirmā Bankas pieprasījuma Bankas norādītajā termiņā reģistrēt ķīlu uz*

*jebkuru Aizņēmējam piederošu, līdz šim kā ķīlu neregistrētu, īpašumu, tajā skaitā uz jebkuru jauniegūto īpašumu”.*

Atbilstoši augstāk norādītajam *Vispārējo noteikumu* punktam *Banka* ir pielīgusi sev tiesības prasīt no patērētājiem papildu nodrošinājumu visos gadījumos, kad tā uzskata, ka esošā ķīla nav pietiekoša saistību pilnīgas izpildes nodrošināšanai, neņemot vērā nekādas citus apstākļus vai patērētāja līdzšinējo saistību izpildi. Līdz ar to *Vispārējo noteikumu* 69.punkts esošajā redakcijā ir vērtējams kā tāds, kas nostāda patērētājus neizdevīgā stāvoklī attiecībā pret *Banku*, jo, patērētājam veicot visus maksājumus savlaicīgi un līgumā noteiktajā apjomā, īpašuma tirgus vērtības krišanās nevar būt par pamatu papildu nodrošinājuma pieprasīšanai no patērētāja.

*PTAC* norāda, ka īpašuma ķīla kalpo kā nodrošinājums gadījumā, kad patērētājs neizpilda savas saistības. Tādējādi gadījumā, kad patērētāji savas saistības pret *Banku* pilda līgumos noteiktajos termiņos un apjomā, bet no patērētājiem neatkarīgu iemeslu dēļ īpašuma (ķīlas) vērtība ir kritusies, *Banka*, pieprasot patērētājam izpildīt papildus nosacījumus, nostāda patērētājus būtiski neizdevīgākā stāvoklī. Paredzot šādus līguma noteikumus kā *Vispārējo noteikumu* 69.punkts, *Banka* tikai patērētājiem uzliek par pienākumu uzņemties atbildību par jebkādu nekustamā īpašuma (ķīlas) tirgus vērtības krišanos, t.sk., tirgus situāciju Latvijā, krītoties nekustamā īpašuma cenām, līdz ar to ignorējot labticīguma principu, jo patērētājam ir jāuzņemas risks par to, ka, piemēram, nekustamā īpašuma vērtība var kristies tirgus apstākļu dēļ vai tas var tikt bojāts (iestājoties apdrošināšanas gadījumam) no patērētāja neatkarīgu iemeslu dēļ. Tādējādi *Banka* patērētājus nostāda neizdevīgā stāvoklī un nonāk pretrunā ar labticīguma prasībām, paredzot vienpusēju patērētāja atbildību par nekustamā īpašuma vērtības samazināšanos un visu risku par nekustamo īpašumu tirgus situāciju valstī uzliekot patērētājam. 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) *Vispārējo noteikumu* 69.punkta noteikums ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums un līdz ar to nav piemērojams ar patērētājiem noslēgtajos līgumos.

[9] *Vispārējo noteikumu* 76.punkts paredz, ka „*Banka ir tiesīga vienpusēji izbeigt aizdevuma līgumu un pieprasīt nekavējošu izsniegtās aizdevuma pamatsummas, procentu, komisijas maksu, līgumsodu un citu maksājumu atmaksu, pakļaujot saistību bezstrīdus izpildei vai iesniedzot prasību, ja:*

*76.1. Aizņēmējs ir veicis jebkuru aizdevuma līguma un šo noteikumu pārkāpumu;*

*76.2. iestājies kāds no 9.4. – 9.7. punktā norādītajiem apstākļiem;*

*76.3. ķīlas, kas kalpo kā aizdevuma nodrošinājums, vērtība pēc iekļāšanas par labu Bankai ir samazinājusies un/vai nav pietiekoša saistību pilnīgai dzēšanai”.*

[9.1] Attiecībā uz *Vispārējo noteikumu* 76.1.punktu, *PTAC* vērš uzmanību uz to, ka augstāk minētais līguma noteikums atsevišķos gadījumos var nonākt pretrunā *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu un var tikt atzīts par netaisnīgu līguma noteikumu kontekstā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu.

*PTAC* uzskata, ka gadījumiem, kad *Banka* ir tiesīga vienpusēji atkāpties no kreditēšanas līguma, pieprasot patērētājam visas aizdevuma summas atmaksu, ir jābūt līgumā skaidri noteiktiem, kā arī tiem ir jābūt samērīgiem ar patērētāja pieļauto pārkāpumu. Nav pieļaujamas situācijas, kad *Banka* ir tiesīga vienpusēji atkāpties no kreditēšanas līguma jebkura līguma pārkāpuma gadījumā, arī nebūtiska pārkāpuma, kas neietekmē un/vai nevar ietekmēt ar līgumu uzņemto saistību pienācīgu izpildi.

*PTAC* vērš uzmanību uz *Civillikuma* 1.pantu, kas nosaka: „*Tiesības izlietojamas un pienākumi pildāmi pēc labas ticības.*” *PTAC* norāda uz civiltiesību doktrīnā pastāvošo viedokli, kas nosaka: „*Labas ticības princips nozīmē to, ka katram savas subjektīvās tiesības jāīsteno un subjektīvie pienākumi jāizpilda, ievērojot citu personu pamatotas intereses*”

(Balodis K. Labas ticības princips mūsdienu Latvijas civiltiesībās, Latvijas Vēstnesis, Jurista Vārds, 03.12.2002., Nr.24). Vienlaikus *PTAC* norāda uz Latvijas Republikas Augstākās tiesas Senāta Civillietu departamenta 2006.gada 4.oktobra sprieduma lietā Nr. SKC – 540 3.punktā norādīto: „*Civillikuma 1.pants nav abstrakts, no citām tiesību normām un pušu noslēgtā tiesiskā darījuma noteikumiem atrauts taisnīguma priekšraksts (..)*.” No augstāk minētā izriet, ka *Banka* nedrīkst piemērot ne *Vispārējo noteikumu 76.1.punktu*, ne kādu citu no noslēgtā līguma punktiem pretēji labas ticības principam, atsevišķi neizvērtējot cēlonisko sakaru starp patērētāja izdarīto pārkāpumu un *Bankai* radītajām šaubām par patērētāja spēju turpmāk izpildīt saistības. *PTAC* atzīmē, ka *Bankas* pienākums ir objektīvi izvērtēt *Bankas* aizskartās tiesības kontekstā ar patērētāja izdarīto pārkāpumu un tā radītajām sekām un atbilstoši *PTAL* noteiktajam nav pieļaujama situācija, kad par maznozīmīgu pārkāpumu vai nebūtisku riska palielinājumu *Banka* izmanto līgumā noteiktās tiesības nesamērīgi ar patērētāja izdarīto pārkāpumu vai riska palielinājumu. *PTAC* vērš *Bankas* uzmanību uz juridiskajā literatūrā pausto viedokli, ka tiesību netaisnprātīgas izlietošanas tiesiskās sekas ir šo tiesību tiesiskās aizsardzības liegums. Tas nozīmē, ka gadījumā, kad persona netaisnprātīgi atsauca uz kādām tiesībām, šai personai tiek liegta attiecīgo tiesību izlietošana. Tādējādi šajā gadījumā tiesību subjekta vēlmes (piemēram, prasījums, iebildumi, tiesiskās aizsardzības līdzekļi) negūst piepildījumu (Slicāne E. Labas ticības princips un tā piemērošana Latvijas civiltiesībās. Jurista vārds, 6.02.2007., Nr.6 (459)).

*PTAC* norāda, ka *Bankas* pienākums ir objektīvi izvērtēt *Bankas* aizskartās tiesības kontekstā ar patērētāja izdarīto pārkāpumu un tā radītajām sekām. Atbilstoši *PTAL* noteiktajam nav pieļaujama situācija, kad par maznozīmīgu pārkāpumu vai nebūtisku riska palielinājumu *Banka* izmanto līgumā noteiktās tiesības atkāpties no noslēgtā līguma. Šādos gadījumos *Vispārējo noteikumu 76.1.punkta* noteikums ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums.

Vienlaikus *PTAC* norāda, ka strīds par *Vispārējo noteikumu 76.1.punkta* noteikuma piemērošanu katrā konkrētā gadījumā ir individuāls un tā apstākļi saistībā ar konkrēto noslēgtā līguma punktu atsevišķi izvērtējami atbilstoši *PTAL 6.panta* ceturtajai daļai.

Papildus *PTAC* norāda, ka augstāk minēto līguma noteikumu pēc iespējas nepieciešams konkretizēt, precizējot, kādos gadījumos, kādus noteikumus pārkāpjot, cik ilgā termiņā neizpildot saistības, kādā apmērā, u.c., *Bankai* ir tiesības vienpusēji atkāpties no Aizdevuma līguma.

[9.2] Saistībā ar *Vispārējo noteikumu 76.2.punktu* *PTAC* vērš uzmanību uz šī administratīvā akta 9.1.punktā izvērsto pamatojumu un norāda, ka *Banka* ir pielīgusi sev tiesības vienpusēji izbeigt aizdevuma līgumu un prasīt no patērētājiem nekavējošu visu *Bankai* pienākošos naudas summas atmaksu visos gadījumos, ja iestājas kāds no *Vispārējo noteikumu 9.4. – 9.7.punktā* norādītajiem apstākļiem. Vienlaikus *PTAC* atzīmē šī administratīvā akta 5.1 un 5.2.punktā izvērsto pamatojumu un papildus norāda, ka atšķirībā no *Vispārējo noteikumu 9.4. – 9.7.punktā* norādītajiem apstākļiem, *Vispārējo noteikumu 76.2.punkts* paredz nevis pārtraukt izsniegtā aizdevuma izmaksu, bet gan *Bankas* tiesības vienpusēji izbeigt aizdevuma līgumu un pieprasīt nekavējošu izsniegtās aizdevuma pamatsummas, procentu, komisijas maksu, līgumsodu un citu maksājumu atmaksu, ja iestājas kāds no *Vispārējo noteikumu 9.4. – 9.7.punktā* norādītajiem apstākļiem, pēc aizdevuma izsniegšanas. Tādējādi, ņemot vērā *PTAL 8.<sup>1</sup> panta* pirmās daļas 3.punktu, kas paredz, ka kredīta devējam nav tiesību pieprasīt patērētājam, kas nav pieļāvis būtisku līguma pārkāpumu izsniegtā kredīta pirmstermiņa atmaksu, *Vispārējo noteikumu 76.2.punkts* vērtējams stingrāk nekā *Vispārējo noteikumu 9.4. – 9.7.punkts*, kas paredz *Bankas* tiesības neizsniegt vai pārtraukt izsniegt aizdevuma izsniegšanu, ja iestājas punktos norādītie apstākļi.

*PTAC* norāda, ka *Bankas* pienākums ir objektīvi izvērtēt *Bankas* aizskartās tiesības kontekstā ar patērētāja izdarīto pārkāpumu un tā radītajām sekām. Atbilstoši *PTAL* noteiktajam nav pieļaujama situācija, kad par maznozīmīgu pārkāpumu vai nebūtisku riska palielinājumu *Banka* izmanto līgumā noteiktās tiesības atkāpties no noslēgtā līguma. Šādos

apstākļos *Vispārējo noteikumu* 76.2.punkta noteikums attiecībā uz gadījumiem, kad *Banka* atkāpjas no aizdevuma līguma saskaņā ar *Vispārējo noteikumu* 9.4.2., 9.5. un 9.7.punktu, ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu (kontekstā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu).

Papildus *PTAC* norāda, ka strīds par *Vispārējo noteikumu* 76.2.punkta piemērošanu katrā konkrētā gadījumā ir individuāls un tā apstākļi saistībā ar konkrēto noslēgtā līguma punktu atsevišķi izvērtējami atbilstoši *PTAL* 6.panta ceturtajai daļai.

Turklāt, ņemot vērā iepriekš minēto, *Vispārējo noteikumu* 76.2.punkts kontekstā ar *Vispārējo noteikumu* 9.4. – 9.7.punktu noteikumiem patērētājiem piedāvātajos līguma projektos ir precizējami, vadoties no šī administratīvā akta pamatojuma daļas 5. un 9.punktā minētajiem apsvērumiem.

[9.3] Attiecībā uz *Vispārējo noteikumu* 76.3.punktu, *PTAC* norāda, ka *Banka* ir pielīgusi sev tiesības vienpusēji atkāpties no līguma un pieprasīt nekavējošu visu *Bankai* pienākošos naudas summas atmaksu, ja patērētāja ieķīlātā nekustamā īpašuma vērtība pēc tās ieķīlāšanas *Bankai* ir samazinājusies un/vai nav pietiekoša saistību pilnīgai dzēšanai. Līdz ar to *PTAC* vērš uzmanību uz šī administratīvā akta motīvu daļas 5.1. un 8.punktā izvērsto pamatojumu un norāda, ka *Vispārējo noteikumu* 76.3.punkts esošajā redakcijā ir vērtējams kā tāds, kas nostāda patērētājus neizdevīgā stāvoklī attiecībā pret *Banku*, jo, patērētājam, veicot visus maksājumus savlaicīgi un līgumā noteiktajā apjomā, īpašuma tirgus vērtības krišanās pēc ieķīlāšanas nevar būt par pamatu visas piešķirtās kredīta summas atmaksas pieprasīšanai tikai tāpēc, ka nekustamā īpašuma vērtība pēc tā ieķīlāšanas ir samazinājusies.

*PTAC* paskaidro, ka īpašuma ķīla kalpo kā nodrošinājums gadījumā, kad patērētājs neizpilda savas saistības. Tādējādi gadījumā, kad patērētāji savas saistības pret *Banku* pilda līgumos noteiktajos termiņos un apjomā un no patērētājiem neatkarīgu iemeslu dēļ īpašuma (ķīlas) vērtība ir kritusies, patērētāji tiek nostādīti būtiski savu tiesību realizācijai neizdevīgākā stāvoklī. Paredzot šādus līguma noteikumus kā *Vispārējo noteikumu* 76.3.punkts, *Banka* pēc būtības uzliek tikai patērētājiem pienākumu uzņemties atbildību par tirgus situāciju Latvijā, nevis solidāri dalīt to ar *Banku*, krītoties nekustamo īpašumu cenām, tādejādi ignorējot labticīguma principu, jo patērētājam ir jāuzņemas risks par jebkuriem apstākļiem, kuru dēļ nekustamā īpašuma vērtība var kristies, t.sk., tirgus apstākļu dēļ vai tas var tikt bojāts, iestājoties apdrošināšanas gadījumam, no patērētāja neatkarīgu iemeslu dēļ. Tādējādi *Banka* patērētājus nostāda neizdevīgā stāvoklī un nonāk pretrunā ar labticīguma prasībām, būtiski ietekmējot patērētāja maksāspēju, kā arī patērētāja spēju atmaksāt piešķirto kredītu. Ievērojot augstāk minēto, *Vispārējo noteikumu* 76.3.punkts saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu (kontekstā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu) ir vērtējams kā netaisnīgs līguma noteikums un līdz ar to nav piemērojams ar patērētājiem noslēgtajos līgumos.

[10] *Vispārējo noteikumu* 77.punkts paredz, ka „*Bankai* ir tiesības gadījumos, kad *Aizņēmējs* veicis līguma pārkāpumu un/vai jebkura no 9.4. – 9.7. punktos un/vai 76.3.punktā norādītajos gadījumos, bez iepriekšēja brīdinājuma pēc saviem ieskatiem veikt jebkuru no šī punkta apakšpunktos norādītajām darbībām ar ieķīlāto īpašumu, ja tāds pastāv kā saistību nodrošinājums:

77.1. pieprasīt *Aizņēmējam* uz viņa rēķina *Pusēm* pieņemamā vietā un laikā saskaņā ar *Bankas* norādījumiem nodrošināt vienkopus pieejamo kustamo īpašumu;

77.2. ierasties ieķīlātā īpašuma atrašanās vietā, ņemt īpašumu vai tā daļu savā pārziņā, izbeidzot *Aizņēmējam* doto glabāšanas uzdevumu un pārvietot to uz citu atrašanās vietu;

77.3. pārdot īpašumu pēc saviem ieskatiem par brīvu cenu un noteikumiem, ko *Banka* uzskatītu par komerciāli izdevīgiem, lai pirms citiem kreditoriem apmierinātu savus prasījumus no īpašuma realizācijas rezultātā iegūtajiem naudas līdzekļiem;

77.4. realizēt jebkādas citas ķīlas turētāja tiesības, kas paredzētas *Latvijas Republikas spēkā esošajos likumos*;

77.5. pieprasīt aizņēmējam 5 (piecu) darba dienu laikā pilnībā atbrīvot ieķīlāto īpašumu”.

[10.1.] PTAC vērš uzmanību, ka no *Vispārējo noteikumu* 77.punkta noteikumiem nav skaidri saprotams, kādos gadījumos un par kādu saistību neizpildi vai nespēju izpildīt saistības (līguma pārkāpumu), *Bankai* ir tiesības veikt jebkuru no *Vispārējo noteikumu* 77.punkta apakšpunktos norādītajām darbībām ar ieķīlāto īpašumu. No *Vispārējo noteikumu* 77.punkta noteikumiem izriet, ka *Bankai* šādas tiesības piemīt visos gadījumos, kad patērētājs ir veicis jebkādu *Aizdevuma līguma* noteikumu pārkāpumu, t.sk., pieļaujot *Bankai* realizēt *Vispārējo noteikumu* 77.punktā paredzētās tiesības arī pēc būtības maznozīmīga līguma pārkāpuma gadījumā, kas neietekmē līguma izpildi. Tādejādi secināms, ka *Vispārējo noteikumu* 77.punkta piemērošana ir atkarīga tikai no *Bankas* izvēles, neņemot vērā patērētāja izdarītā pārkāpuma raksturu un būtību.

Ņemot vērā augstāk minēto, PTAC ieskatā šāda pārāk plaši interpretējama līguma noteikuma iekļaušana līgumā, kas pietiekami konkrēti nenosaka gadījumus, kādos *Banka* var savas tiesības izmantot, un, kas vairumā gadījumu var tikt piemēroti negodprātīgi un nesamērīgi ar patērētāja tiesībām, ir pretrunā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu un līdz ar to šāds līguma noteikums kā *Vispārējo noteikumu* 77.punkts daļā: „*gadījumos, kad Aizņēmējs veicis līguma pārkāpumu un/vai*”, saskaņā ar PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu ir atzīstams par netaisnīgu un tādejādi arī par spēkā neesošu līguma noteikumu.

[10.2.] Vienlaikus PTAC norāda, ka *Vispārējo noteikumu* 77.punkts daļā: „*Bez iepriekšēja brīdinājuma*”, nevar kalpot kā patērētāja atteikšanās no tiesībām saņemt brīdinājumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē *Civilprocesa likuma* 396.panta otrās daļas izpratnē.

PTAC paskaidro, ka *Civilprocesa likuma* 396.panta otrajā daļā likumdevējs ir tieši norādījis, ka pirms pieteikuma iesniegšanas tiesai, kreditoram ir jābrīdina parādnieks, paredzot tikai divus izņēmuma gadījumus – kad tas tieši noteikts aktā vai no likuma neizriet, ka šāds brīdinājums nav nepieciešams. Ņemot vērā, ka „*patērētājs*” gan normatīvajos aktos, gan arī tiesību doktrīnā tiek uzskatīts par “*vājāko līgumslēdzējpusi*”, kurai nepieciešama īpaša aizsardzība, savukārt *Banka* kā spēcīgākā līgumslēdzējpusē veic komercdarbību, kuras mērķis ir peļņas gūšana, un ievērojot, ka brīdinājuma izsniegšana nerada *Bankai* būtiskus materiālus ieguldījumus, tomēr vienlaikus nozīmīgi palielina patērētāja vienlīdzīgās iespējas nepieciešamības gadījumā aizstāvēt savas likumīgās tiesības, *Vispārējo noteikumu* 77.punkts daļā: „*Bez iepriekšēja brīdinājuma*” nevar kalpot kā pierādījums tam, ka patērētājs ir atteicies no savām *Civilprocesa likuma* 386.panta otrajā daļā paredzētajām tiesībām saņemt brīdinājumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē tiesas ceļā.

Vienlaikus PTAC vērš uzmanību, ka arī Satversmes tiesa 2010.gada 24.novembra spriedumā lietā Nr.2010-08-01 19.5.punktā ir norādījusi: „*Atteikšanās no brīdinājuma saņemšanas var būtiski ierobežot parādnieka tiesības uz taisnīgu tiesu. Ja parādnieks netiek brīdināts par ķīlas ņēmēja nolūku iesniegt pieteikumu par nekustamā īpašuma labprātīgu pārdošanu izsolē, viņš nevar vērst kreditora uzmanību uz iespējamiem pārpratumiem vai kļūdām, kā arī nevar aicināt attiecīgo jautājumu risināt pārrunu ceļā. Tāpat arī parādnieka tiesības izmantot Civilprocesa likumā paredzētos mehānismus strīdu risināšanai tiek apgrūtinātas, tādejādi ierobežojot viņa iespēju efektīvi īstenot savas tiesības uz taisnīgu tiesu procesā, kurā tiek nodrošināts pušu līdztiesība un sacīkstes princips. (..) Tādejādi brīdinājuma saņemšana ir uzskatāma par tik būtisku parādnieka tiesību aizsardzības garantiju, ka viņš nevar no tās atteikties, noslēdzot tiesisku darījumu”.*

Ievērojot augstāk minēto, *Vispārējo noteikumu* 77.punkts daļā: „*Bez iepriekšēja brīdinājuma*” attiecībā uz *Vispārējo noteikumu* 77.3.punkta piemērošanu ir atzīstams par netaisnīgu līguma noteikumu, pamatojoties uz PTAL 6.panta trešās daļas 1.punktu kontekstā ar PTAL 5.panta otrās daļas 5.punktu.

[10.3.] Attiecībā uz pārējiem *Vispārējo noteikumu* 77.punkta un tā apakšpunktu piemērošanas gadījumiem PTAC vērš uzmanību uz šī administratīvā akta 5.1., 5.2., 9.1., 9.2.

un 9.3.punktos minēto pamatojumu un norāda, ka *Banka* nav tiesīga realizēt *Vispārējo noteikumu* 77.punktā paredzētās tiesības, atsevišķi neizvērtējot cēlonisko sakaru starp patērētāja izdarīto pārkāpumu vai *Bankas* rīcībā esošo informāciju un *Bankai* radītajām šaubām par patērētāja spēju turpmāk izpildīt saistības. *PTAC* atzīmē, ka *Bankas* pienākums ir objektīvi izvērtēt *Bankas* aizskartās tiesības kontekstā ar patērētāja izdarīto pārkāpumu un tā radītajām sekām un atbilstoši *PTAL* noteiktajam nav pieļaujama situācija, kad par maznozīmīgu pārkāpumu vai nebūtisku riska palielinājumu *Banka* izmanto līgumā noteiktās tiesības nesamērīgi ar patērētāja izdarīto pārkāpumu vai riska palielinājumu. Vienlaikus *PTAC* arī norāda, ka atbilstoši šī administratīvā akta 5.1., 5.2., 9.1., 9.2. un 9.3.punktos minētajam *Bankai* nav tiesību atsaukties uz *PTAC* konstatētajiem netaisnīgajiem līguma noteikumiem.

Papildus *PTAC* norāda, ka strīds par *Vispārējo noteikumu* 77.punkta piemērošanu citos gadījumos katrā konkrētā gadījumā ir individuāls un tā apstākļi saistībā ar konkrēto *Vispārējo noteikumu* punktu atsevišķi izvērtējami atbilstoši *PTAL* 6.panta ceturtajai daļai.

[11] *Vispārējo noteikumu* 78.punkts nosaka, ka „*Ja Aizņēmējs nepilda kaut vienu no saistībām pret Banku, Bankai ir tiesības lauzt jebkuru ar Aizņēmēju noslēgto (-s) līgumu (-s), pieprasot Bankai pienākošo naudas līdzekļu pirmstermiņa atmaksu*”.

*PTAC* vērš uzmanību uz šī administratīvā akta motīvu daļas 9.1.punktā izvērsto pamatojumu un norāda, ka jebkura cita līguma saistību neizpilde ne vienmēr ir vērtējama kopsakarā ar konkrēto līgumu, ja patērētājs pilda uzņemtās saistības. Viena līguma nepildīšana šādā veidā nevar ietekmēt citu līgumu, no kura izrietošās saistības tiek pildītas, jo slēdzot līgumu tiek individuāli izvērtēti visi apstākļi – katram tiesiskajam darījumam ir savs darījuma priekšmets, pušu vienošanās un nosacījumi. Līdz ar to šāds līguma noteikums atsevišķos gadījumos konkrētas lietas ietvaros var radīt priekšrocības *Bankai* un nostādīt patērētāju neizdevīgā stāvoklī, kā arī nonākt pretrunā ar labticīguma prasībām un līgumslēdzēju pušu tiesiskās vienlīdzības principu.

Līdz ar to augstāk minētais *Vispārējo noteikumu* punkts saskaņā ar *PTAL* 6.panta trešās daļas 1.punktu kontekstā ar *PTAL* 5.panta otrās daļas 5.punktu atsevišķos gadījumos var tikt atzīts par netaisnīgu līguma noteikumu attiecībā uz gadījumiem, kad *Banka* atkāpjas no *Aizdevuma līguma*, atsevišķi neizvērtējot cēlonisko sakaru starp patērētāja izdarīto pārkāpumu un *Bankai* radīto risku vai radītajiem zaudējumiem, tādējādi pieļaujot *Bankai* pēc būtības atkāpties no noslēgtā līguma bez būtiski pamatota iemesla. *PTAC* paskaidro, ka strīds par *Vispārējo noteikumu* 78.punkta piemērošanu katrā konkrētā gadījumā ir individuāls un tā apstākļi saistībā ar aizskartajām *Bankas* tiesībām, nepildot kādu no uzņemtajām saistībām pret *Banku*, atsevišķi izvērtējami atbilstoši *PTAL* 6.panta ceturtajai daļai.

[12] *Vispārējo noteikumu* 93.punkts nosaka, ka „*Puses ir apspriedušas visus aizdevuma līguma un šo noteikumu nosacījumus un vienojušās par tiem, un noslēdz aizdevuma līgumu bez viltus, spaidiem un maldiem. Aizņēmējs ar savu parakstu apliecina, ka ir izlasījis un pilnībā sapratis aizdevuma līgumu un šos noteikumus, kā arī saņēmis aizdevuma līguma un šo noteikumu eksemplāru, un apņemas pildīt tajos norādītās saistības*”.

*PTAC* vērš uzmanību uz šī administratīvā akta motīvu daļas otrajā punktā izvērsto pamatojumu un atkārtoti norāda, ka atbilstoši *PTAL* 6.panta septītajai daļai gadījumos, kad pastāv domstarpības par to, vai attiecīgie līguma noteikumi ir vai nav savstarpēji apspriesti, pierādīšanas pienākums gulstas uz ražotāju, pārdevēju vai pakalpojuma sniedzēju. Līdz ar to *Bankai* kā pakalpojumu sniedzējai ir pienākums pierādīt, ka konkrētā līguma noteikumi ir savstarpēji apspriesti ar patērētāju un *Vispārējo noteikumu* 93.punkts daļā par līguma noteikumu apspriešanu uzskatāms par deklaratīvu, jo pats par sevi šāds līguma noteikums ar patērētāju noslēgtā līgumā vēl nepierāda, ka līguma noteikumi, izņemot līguma būtiskās sastāvdaļas, ar patērētāju tika savstarpēji apspriesti.

[13] Saskaņā ar *PTAL* 6.panta astotās daļas noteikumiem, ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja un patērētāja noslēgtajā līgumā ietvertie netaisnīgie noteikumi nav

spēkā no līguma noslēgšanas brīža, bet līgums paliek spēkā, ja tas var pastāvēt arī turpmāk, kad izslēgti netaisnīgie noteikumi.

Ņemot vērā iepriekš minēto un pamatojoties uz *PTAL* 3.panta 2.punktu, 5.panta pirmo daļu, 5.panta otrās daļas 2. un 5.punktu, 6.panta pirmo daļu, 6.panta trešās daļas 1.punktu, 6.panta piekto, sesto, septīto un astoto daļu, 25.panta ceturtās daļas 4. un 6.punktu, 25.panta astotās daļas 2.punktu un *PTAL* 25.panta 8<sup>2</sup> daļu, **PTAC uzdod Bankai:**

- 1) pārtraukt pildīt ar patērētājiem noslēgtajos līgumos tāda paša satura līguma noteikumu, kā:
  - 1.1. *Aizdevuma līgumu* Speciālo noteikumu 22.3.punkta noteikums daļā, kas nosaka: „*kā arī jāizmanto citi Bankas pakalpojumi*”;
  - 1.2. *Vispārējo noteikumu* 9.4.1.punkta noteikums;
  - 1.3. *Vispārējo noteikumu* 9.6.punkta noteikums daļā: „*pret Aizņēmēju uzsākts kriminālprocess, (.), uzsākta tiesvedība pret Aizņēmēju mantiskā prasībā*”;
  - 1.4. *Vispārējo noteikumu* 9.7.punkta noteikums daļā: „*galviniēka, Ieķīlātāja, (.) galviniēks un Ieķīlātājs*”;
  - 1.5. *Vispārējo noteikumu* 64.punkta noteikums;
  - 1.6. *Vispārējo noteikumu* 69.punkta noteikums;
  - 1.7. *Vispārējo noteikumu* 76.1.punkta noteikums gadījumos, kad *Banka* izmanto tiesības atkāpties no noslēgtā līguma maznozīmīga pārkāpuma vai nebūtiska riska palielinājuma dēļ;
  - 1.8. *Vispārējo noteikumu* 76.2.punkta noteikums gadījumos, kad *Banka* izmanto tiesības atkāpties no noslēgtā līguma saskaņā ar *Vispārējo noteikumu* 9.4.2., 9.5., un 9.7.punktu noteikumiem maznozīmīga pārkāpuma vai nebūtiska riska palielinājuma dēļ;
  - 1.9. *Vispārējo noteikumu* 76.3.punkta noteikums;
  - 1.10. *Vispārējo noteikumu* 77.punkta noteikums daļā: „*gadījumos, kad Aizņēmējs veicis līguma pārkāpumu un/vai*”;
  - 1.11. *Vispārējo noteikumu* 77.punkta noteikums daļā: „*Bez iepriekšēja brīdinājuma*” attiecībā uz *Vispārējo noteikumu* 77.3.punkta piemērošanu;
  - 1.12. *Vispārējo noteikumu* 78.punkta noteikums attiecībā uz gadījumiem, kad *Banka* izmanto tiesības atkāpties no noslēgtā līguma maznozīmīga pārkāpuma vai nebūtiska riska palielinājuma dēļ.
  
- 2) viena mēneša laikā no lēmuma spēkā stāšanās dienas *Bankai* grozīt patērētājiem piedāvātajos līguma projektos tāda paša vai pēc būtības identiska satura līguma noteikumus, nodrošinot tā atbilstību *PTAL*, kā:
  - 2.1. *Aizdevuma līgumu* Speciālo noteikumu 22.3.punkta noteikums daļā, kas nosaka: „*kā arī jāizmanto citi Bankas pakalpojumi*”;
  - 2.2. *Vispārējo noteikumu* 9.4.1.punkta noteikums;
  - 2.3. *Vispārējo noteikumu* 9.6.punkta noteikums daļā: „*pret Aizņēmēju uzsākts kriminālprocess, (.), uzsākta tiesvedība pret Aizņēmēju mantiskā prasībā*”;
  - 2.4. *Vispārējo noteikumu* 9.7.punkta noteikums daļā: „*galviniēka, Ieķīlātāja, (.) galviniēks un Ieķīlātājs*”;
  - 2.5. *Vispārējo noteikumu* 64.punkta noteikums;
  - 2.6. *Vispārējo noteikumu* 69.punkta noteikums;

- 2.7. *Vispārējo noteikumu 76.1.punkta noteikums gadījumos, kad Banka izmanto tiesības atkāpties no noslēgtā līguma maznozīmīga pārkāpuma vai nebūtiska riska palielinājuma dēļ;*
- 2.8. *Vispārējo noteikumu 76.2.punkta noteikums gadījumos, kad Banka izmanto tiesības atkāpties no noslēgtā līguma saskaņā ar Vispārējo noteikumu 9.4.2., 9.5., un 9.7.punktu noteikumiem maznozīmīga pārkāpuma vai nebūtiska riska palielinājuma dēļ;*
- 2.9. *Vispārējo noteikumu 76.3.punkta noteikums;*
- 2.10. *Vispārējo noteikumu 77.punkta noteikums daļā: „gadījumos, kad Aizņēmējs veicis līguma pārkāpumu un/vai”;*
- 2.11. *Vispārējo noteikumu 77.punkta noteikums daļā: „Bez iepriekšēja brīdinājuma” attiecībā uz Vispārējo noteikumu 77.3.punkta piemērošanu;*
- 2.12. *Vispārējo noteikumu 78.punkta noteikums attiecībā uz gadījumiem, kad Banka izmanto tiesības atkāpties no noslēgtā līguma maznozīmīga pārkāpuma vai nebūtiska riska palielinājuma dēļ.*

- 3) sniegt informāciju *PTAC* par administratīvā akta nolemjošās daļas 1. un 2.punktā noteikto tiesisko pienākumu izpildi mēneša laikā no administratīvā akta paziņošanas brīža adresātam, atbilstoši *PTAL* 25.panta desmitās daļas noteikumiem (tai skaitā, iesniedzot pārstrādātu *Vispārējo noteikumu* projektu).

Saskaņā ar *Administratīvā procesa likuma* 70.panta pirmo daļu, 76.panta pirmo daļu, 79.panta pirmo daļu un *Patērētāju tiesību aizsardzības likuma* 25.panta 10.<sup>1</sup> daļu šī administratīvā akta adresāts to var apstrīdēt Administratīvajā rajona tiesā viena mēneša laikā kopš tā paziņošanas adresātam, iesniedzot iesniegumu Administratīvajā rajona tiesā.

Direktora vietā –  
direktores vietniece

(paraksts)

B.Liepiņa

(zīmogs)

(..)

IZRAKSTS PAREIZS