**Patērētāja statuss atpakaļpirkuma līgumā, kas noslēgts par nekustamo īpašumu, kas ir fiziskās personas dzīvesvieta un ko tā iepriekš bija pārdevusi, lai atlīdzinātu saimnieciskās darbības nodrošinājumam izsniegtu aizdevumu**

**Darījuma dalībnieka prasības tiesības atzīt par spēkā neesošu darījuma noteikumu, kura piemērošana radījusi tiesību aizskārumu**

**Latvijas Republikas Senāta**

**Civillietu departamenta**

**2022.gada 29.marta**

**SPRIEDUMS**

**Lieta Nr. C69333919, SKC-64/2022**

[ECLI:LV:AT:2022:0329.C69333919.23.S](https://manas.tiesas.lv/eTiesasMvc/lv/nolemumi)

Senāts šādā sastāvā:

senators referents Aivars Keišs,

senatore Ļubova Kušnire,

senatore Inta Lauka

izskatīja rakstveida procesā civillietu [pers. A] prasībā pret sabiedrību ar ierobežotu atbildību „GAUJAS TŪRE” un SIA „Bauskas investīcijas” par atpakaļpirkuma līguma atzīšanu par spēkā neesošu daļā, īpašuma tiesību uz nekustamo īpašumu atzīšanu un nostiprināšanu zemesgrāmatā, hipotēkas un aizlieguma atzīmes dzēšanu sakarā ar [pers. A] kasācijas sūdzību par Kurzemes apgabaltiesas 2020.gada 14.oktobra spriedumu.

**Aprakstošā daļa**

[1] Sabiedrībai ar ierobežotu atbildību (turpmāk – SIA) „GAUJAS TŪRE” 2018.gada 13.novembrī [..] pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] nostiprinātas īpašuma tiesības, izbeidzot tās [pers. A], uz nekustamo īpašumu ar kadastra numuru [..] [adrese], kas sastāv no zemes 1204 m2 platībā, dzīvojamās mājas un saimniecības ēkas.

Nostiprinājums pamatots ar 2018.gada 25.oktobra pirkuma līgumu.

SIA „GAUJAS TŪRE” un [pers. A] 2018.gada 26.oktobrī noslēdza minētā nekustamā īpašuma atpakaļpirkuma līgumu.

[2] [Pers. A] 2019.gada 18.jūlijā Kurzemes rajona tiesā cēla prasību pret SIA „GAUJAS TŪRE” un SIA „Bauskas investīcijas”, lūdzot:

1) atzīt 2018.gada 26.oktobra atpakaļpirkuma līgumu par izpildītu;

2) atzīt atpakaļpirkuma līguma 2.4.punktu par spēkā neesošu;

3) atzīt prasītājam īpašuma tiesības un nostiprināt tās zemesgrāmatā uz nekustamo īpašumu [adrese], izbeidzot tās SIA „GAUJAS TŪRE”;

4) dzēst zemesgrāmatā SIA „Bauskas investīcijas” labā nostiprināto hipotēku un ierakstīto aizlieguma atzīmi.

Prasības pieteikumā norādīti šādi apstākļi un pamatojums.

[2.1] [Pers. A] un SIA „Bauskas investīcijas” 2018.gada 15.martā noslēdza līgumu par aizdevuma 6500 EUR izsniegšanu prasītājam, kā arī ķīlas līgumu, nodrošinot no aizdevuma līguma izrietošos prasījumus.

[..] pilsētas zemesgrāmatas nodalījumā Nr. [..] 2018.gada 19.martā SIA „Bauskas investīcijas” labā nostiprināta hipotēka 35 000 EUR apmērā un ierakstīta aizlieguma atzīme.

[Pers. A] un SIA „GAUJAS TŪRE”, kura ir SIA „Bauskas investīcijas” kapitāla daļu īpašniece, 2018.gada 25.oktobrī noslēdza pirkuma līgumu, ar kuru prasītājs par 8764,05 EUR pārdeva atbildētājai nekustamo īpašumu [adrese].. Saskaņā ar minētā līguma 2.2.1. un 2.2.2.punktu pirkuma maksas daļa 7278 EUR apmērā tika iemaksāta SIA „Bauskas investīcijas” norēķinu kontā [pers. A] ar 2018.gada 15.marta aizdevuma līgumu nodibināto saistību dzēšanai, bet atlikusī daļa 1486,05 EUR izlietota darījuma noformēšanas izdevumu segšanai.

Puses 2018.gada 26.oktobrī noslēdza atpakaļpirkuma līgumu, ar kuru [pers. A] par 8764,05 EUR atpirka no SIA „GAUJAS TŪRE” nekustamo īpašumu [adrese]. Prasītājam saskaņā ar šo līgumu pirkuma maksa pārdevējai bija jāsamaksā līdz 2019.gada 23.novembrim.

SIA „GAUJAS TŪRE” 2019.gada 10.maijā vienpusēji atkāpās no atpakaļpirkuma līguma, paziņojumā norādot, ka [pers. A] ir nokavējis divas reizes procentu samaksas termiņu.

Prasītāja ieskatā, paziņojumā par atkāpšanos no līguma apgalvotais neatbilst patiesībai, jo ikmēneša procentu samaksas termiņu viņš nokavēja tikai vienu reizi. Līdz ar to atkāpšanās no atpakaļpirkuma līguma ir nepamatota. Turklāt atpakaļpirkuma līgumā ietvertais noteikums, ka pārdevēja ir tiesīga vienpusēji atkāpties no līguma, ir netaisnīgs pret pircēju kā patērētāju.

[Pers. A] 2019.gada 18.jūlijā iemaksāja SIA „GAUJAS TŪRE” norēķinu kontā nekustamā īpašuma pirkuma maksu 8764,05 EUR un atpakaļpirkuma līgumā paredzētos procentus. Tādējādi prasītājs izpildīja ar atpakaļpirkuma līgumu pielīgtās saistības un viņam atzīstamas īpašuma tiesības uz strīdus nekustamo īpašumu.

Atpakaļpirkuma līguma 2.4.punktā paredzētie nokavējuma procenti, tas ir, 0,3 % no pirkuma maksas par katru nokavēto dienu jeb 109,5 % gadā, saskaņā ar Civillikuma 1764.pantu ir nesamērīgi un neatbilst godīgai darījumu praksei. Turklāt šāds līguma noteikums ir netaisnīgs attiecībā pret prasītāju kā patērētāju.

[2.2] Prasība pamatota ar Civillikuma 1587., 1590., 1591., 2021., 1764., 1309., 1339., 1379., 1380.pantu un Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta vienpadsmito daļu.

[3] Ar Kurzemes rajona tiesas 2020.gada 5.jūnija spriedumu [pers. A] prasība apmierināta daļēji. Tiesa atzina par spēkā neesošu 2018.gada 26.oktobra atpakaļpirkuma līguma 2.4.punktu, bet prasību pārējā daļā noraidīja.

Spriedumā norādīti šādi motīvi.

Prasītājs nokavēja divas reizes ikmēneša procentu samaksas termiņu (2019.gada februārī un aprīlī), tādēļ atbildētāja bija tiesīga 2019.gada 10.maijā atkāpties no atpakaļpirkuma līguma, jo šādas tiesības pārdevējai paredzētas līguma 2.3.punktā.

SIA „GAUJAS TŪRE” noraidīja [pers. A] lūgumu par atpakaļpirkuma līguma darbības atjaunošanu un 2019.gada 22.jūlijā prasītāja norēķinu kontā ieskaitīja atpakaļ samaksāto pirkuma maksu un procentus, kopā 9577,20 EUR.

Līdz ar to prasība daļā par īpašuma tiesību atzīšanu uz strīdus nekustamo īpašumu, hipotēkas un aizlieguma atzīmes dzēšanu zemesgrāmatā nav pamatota.

[4] Izskatījusi lietu sakarā ar [pers. A] un SIA „GAUJAS TŪRE” apelācijas sūdzībām, Kurzemes apgabaltiesa ar 2020.gada 14.oktobra spriedumu:

1) noraidīja prasību daļā par 2018.gada 26.oktobra atpakaļpirkuma līguma atzīšanu par izpildītu, īpašuma tiesību atzīšanu uz nekustamo īpašumu [adrese], kā arī daļā par hipotēkas un aizlieguma atzīmes dzēšanu;

2) izbeidza tiesvedību lietā daļā par atpakaļpirkuma līguma 2.4.punkta atzīšanu par spēkā neesošu.

Spriedumā norādīti šādi motīvi.

[4.1] Prasītājs 2018.gada 26.oktobra atpakaļpirkuma līgumu nav noslēdzis kā patērētājs, jo šis darījums saistīts ar 2018.gada 25.oktobra pirkuma līgumu, kurš tika noslēgts nolūkā atmaksāt 2018.gada 15.martā viņam saimnieciskās darbības uzsākšanai izsniegto aizdevumu.

[4.2] Apelācijas instances tiesa, pamatojoties uz Civilprocesa likuma 432.panta piekto daļu, pievienojas pirmās instances tiesas sprieduma argumentācijai daļā, ar kuru noraidīta prasība.

[4.3] Pirkuma maksas un procentu samaksa nevar kalpot par pamatu atpakaļpirkuma līguma atzīšanai par izpildītu, jo [pers. A] minētos maksājumus veica 2019.gada 18.jūlijā, tas ir, pēc SIA „GAUJAS TŪRE” paziņojuma par atkāpšanos no līguma saņemšanas.

[4.4] Ceļot prasību, nav apstrīdēts atpakaļpirkuma līguma 2.2. un 2.3.punkts. Tiesai pēc savas iniciatīvas nav jāvērtē ar minēto līgumu pielīgto procentu samērīgums un atbilstība godīgai darījumu praksei, tā kā šis līgums nav noslēgts ar patērētāju. Turklāt prasītājs, noslēdzot iepriekš minētos darījumus, labprātīgi ir uzņēmies visas līgumos ietvertās saistības.

[4.5] [Pers. A] nav prasījuma tiesību par atpakaļpirkuma līguma 2.4.punkta atzīšanu par spēkā neesošu, jo atkāpšanās no šī līguma nav notikusi saskaņā ar minētajā punktā paredzēto nokavējuma procentu nemaksāšanu. Līdz ar to lietā šajā daļā saskaņā ar Civilprocesa likuma 223.panta 2.punktu un 440.pantu izbeidzama tiesvedība.

[5] Par minēto spriedumu [pers. A] iesniedza kasācijas sūdzību, lūdzot spriedumu atcelt un lietu nodot jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Sūdzībā norādīti šādi argumenti.

[5.1] Nav vērtēts ar atpakaļpirkuma līgumu noteikto procentu apmērs, kas Civillikuma 1764.panta izpratnē ir nesamērīgs un neatbilst godīgai darījumu praksei, kā arī labas ticības principam.

[5.2] Pārdevējas atkāpšanās no atpakaļpirkuma līguma ir pretrunā ar Civillikuma 1.pantu, jo šāda rīcība, izmantojot prasītāja atrašanos ekonomiski vājākā situācijā, tostarp, finansiālās grūtībās, ir vērsta uz strīdus nekustamā īpašuma prettiesisku piesavināšanos. Tāpat bez ievērības ir atstāts prasītāja arguments, ka atbildētāja no atpakaļpirkuma līguma atkāpās pēc tam, kad viņš to bija informējis par savu nodomu samaksāt pirkuma maksu un procentus pirms nolīgtā termiņa.

[5.3] Atpakaļpirkuma līgums nepamatoti nav vērtēts kā darījums, kas noslēgts ar patērētāju, jo šis līgums nekādā ziņā nav saistīts ar prasītāja saimniecisko vai profesionālo darbību. Līdz ar to tiesai, izšķirot strīdu, bija jāpiemēro Patērētāju tiesību aizsardzības likuma normas.

[5.4] Nepamatoti izbeigta tiesvedība lietā daļā par atpakaļpirkuma līguma 2.4.punkta atzīšanu par spēkā neesošu, atzīstot, ka [pers. A] nav prasības tiesību, tā kā nav noticis viņa tiesību aizskārums. Šāds secinājums ir kļūdains, jo no prasītāja 2019.gada 18.jūlijā SIA „GAUJAS TŪRE” norēķinu kontā iemaksātās pirkuma maksas atbildētāja ieturēja nokavējuma procentus 762,47 EUR.

[6] Paskaidrojumos sakarā ar kasācijas sūdzību SIA „GAUJAS TŪRE” norādījusi, ka kasācijas sūdzība nav pamatota.

**Motīvu daļa**

[7] Pārbaudījis sprieduma likumību attiecībā uz personu, kas spriedumu pārsūdzējusi, un attiecībā uz argumentiem, kas minēti kasācijas sūdzībā, kā to noteic Civilprocesa likuma 473.panta pirmā daļa, Senāts atzīst, ka pārsūdzētais tiesas spriedums atceļams un lieta nododama jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

[7.1] Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 1.panta 3.punkts noteic, ka 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.

Juridiskajā literatūrā norādīts, ka svarīgākā patērētāja pazīme ir preces vai pakalpojumu iegāde nolūkam, kurš nav saistīts ar fiziskās personas saimniecisko vai profesionālo darbību, - savām personiskajām, mājsaimniecības vajadzībām, izklaidei (*Vītoliņa B. Patērētāju tiesību aizsardzības pamati. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2015, 20.lpp.*).

„Piederību privātā patēriņa vai profesionālās darbības sfērai jānoteic pēc tā, kādām no šīm vajadzībām preces vai pakalpojums pārsvarā paredzēts. [..] Jāpieņem, ka līgums pieder pie privātā patēriņa sfēras, ja vien no personas izturēšanās vai citiem līguma noslēgšanas apstākļiem nav skaidri redzams, ka prece vai pakalpojums domāti saimnieciskajai vai profesionālajai darbībai” (*Balodis K. Ievads civiltiesībās. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2007, 47.lpp.*).

Apelācijas instances tiesa, taisot spriedumu lietā, secinājusi, ka [pers. A], noslēdzot 2018.gada 26.oktobrī ar SIA „GAUJAS TŪRE” atpakaļpirkuma līgumu, Patērētāju tiesību aizsardzības likuma izpratnē nav atzīstams par patērētāju, tā kā šis darījums ir saistīts ar 2018.gada 25.oktobra pirkuma līgumu, kas tika noslēgts nolūkā iegūt naudas līdzekļus, lai atmaksātu 2018.gada 15.martā prasītājam saimnieciskās darbības uzsākšanai, proti, deju studijas aprīkojuma iegādei, izsniegto aizdevumu.

Šāds apelācijas instances tiesas secinājums ir pretrunā ar lietā nodibinātajiem atpakaļpirkuma līguma noslēgšanas apstākļiem.

Lietā nav strīda par to, ka [pers. A] 2018.gada 25.oktobrī, būdams nonācis materiālās grūtībās, pārdeva par 8764,05 EUR SIA „GAUJAS TŪRE” nekustamo īpašumu [adrese], lai norēķinātos ar SIA „Bauskas investīcijas” par 2018.gada 15.martā izsniegto aizdevumu. Ar lietas materiāliem apstiprinās, ka no strīdus īpašuma atsavināšanas iegūtās naudas daļa 7278,0 EUR apmērā tika iemaksāta SIA „Bauskas investīcijas” norēķinu kontā [pers. A] ar 2018.gada 15.marta aizdevuma līgumu nodibināto saistību dzēšanai, bet atlikusī daļa 1486,05 EUR izlietota darījuma noformēšanas izdevumu segšanai.

Tāpat nav strīda par to, ka prasītājs atpakaļpirkuma līgumu noslēdza nolūkā atgūt nekustamo īpašumu [adrese], kurš kopš 1993.gada 28.decembra ir viņa dzīvesvieta.

Citiem vārdiem, atpakaļpirkuma līgumu noslēdza nolūkā saglabāt ģimenei dzīvojamās telpas.

Tādējādi strīdus nekustamā īpašuma atpakaļpirkums nav saistīts ar [pers. A] saimniecisko vai profesionālo darbību.

Senāts atzīst par pamatotu kasācijas sūdzības argumentu, ka apelācijas instances tiesai 2018.gada 26.oktobra atpakaļpirkuma līgums bija jāvērtē kā darījums, kas noslēgts ar patērētāju un, līdz ar to, izšķirot strīdu, bija piemērojams patērētāju tiesību aizsardzības tiesiskais regulējums.

[7.2] Atbilstoši Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta vienpadsmitajai daļai tiesa, izšķirot strīdu vai veicot citas no ražotāja, pārdevēja vai pakalpojuma sniedzēja un patērētāja noslēgtā līguma izrietošās procesuālās darbības, izvērtē līguma noteikumus un strīda atrisināšanai attiecībā uz patērētāju nepiemēro līgumā ietvertos netaisnīgos noteikumus.

Minētās tiesību normas formulējums ļauj secināt, ka likums noteic tiesai pienākumu izvērtēt līguma, kas noslēgts ar patērētāju, noteikumu atbilstību labticīguma prasībām un tos nepiemērot, ja šādi noteikumi ir netaisnīgi no patērētāju tiesību viedokļa neatkarīgi no tā, vai patērētājs cēlis kādus konkrētus iebildumus (sk., piemēram, *Augstākās tiesas 2017.gada 30.novembra spriedumu lietā Nr. SKC-313/2017 (ECLI:LV:AT:2017:C33310612.1.S), 2018.gada 26.janvāra spriedumu lietā Nr. SKC-71/2018 (ECLI:LV:AT:2018:0126.C30385314.2.S), 2018.gada 14.februāra spriedumu lietā Nr. SKC-63/2018 (ECLI:LV:AT:2018:0214.C31463711.1.S)*).

Noteikums, kas atbilst kādam no Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta trešajā daļā uzskaitītajiem netaisnīgiem līguma noteikumiem, vienmēr būs uzskatāms par netaisnīgu līguma noteikumu. Nav nepieciešams papildus pierādīt, ka līguma noteikums pretēji labticīguma prasībām rada būtisku neatbilstību līgumā noteiktajās līgumslēdzēju pušu tiesībās un pienākumos par sliktu patērētājam (sk. *Vītoliņa B. Patērētāju tiesību aizsardzības pamati. Rīga: Apgāds Zvaigzne ABC, 2015, 110.lpp.*).

Saskaņā ar Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta trešās daļas 8.punktu par netaisnīgiem līguma noteikumiem uzskatāmi noteikumi, kas atļauj ražotājam, pārdevējam vai pakalpojuma sniedzējam vienpusēji atkāpties no līguma, izņemot gadījumu, kad šāda iespēja ir nodrošināta arī patērētājam.

[7.3] Apelācijas instances tiesai saskaņā ar minētajām tiesību normām bija jāpārbauda, vai 2018.gada 26.oktobra atpakaļpirkuma līgumā nav ietverti pret [pers. A] kā patērētāju vērsti netaisnīgi noteikumi, tostarp bija jāvērtē, vai līguma 2.3.punktā SIA „GAUJAS TŪRE” paredzētās tiesības vienpusēji atkāpties no līguma, neparedzot tādas pat atkāpšanās tiesības otram darījuma dalībniekam, neliecina par to, ka minētais līguma noteikums saskaņā ar Patērētāju tiesību aizsardzības likuma 6.panta vienpadsmito daļu ir atzīstams par netaisnīgu un attiecībā uz patērētāju nav piemērojams.

Tāpat tiesai bija jāvērtē arī tas, vai [pers. A] pieļautais atpakaļpirkuma līguma pārkāpums konkrētajā gadījumā bija būtisks. Tiesai, izšķirot strīdu, vienmēr jāpatur prātā, ka komersanta vienpusēja atkāpšanās no līguma par patērētāja nenozīmīgu pārkāpumu nav taisnīga.

Minēto apstākļu izvērtēšanai ir būtiska nozīme, jo, konstatējot 2018.gada 26.oktobra atpakaļpirkuma līgumā netaisnīgus noteikumus, strīda atrisināšanā attiecībā uz patērētāju tie nav piemērojami.

[7.4] Civilprocesa likuma 1.panta pirmā daļa paredz, ka katrai fiziskajai un juridiskajai personai ir tiesības uz savu aizskarto vai apstrīdēto civilo tiesību vai ar likumu aizsargāto interešu aizsardzību tiesā.

Senāts atzīst par pamatotu kasācijas sūdzības argumentu, ka apelācijas instances tiesa, atsaucoties uz Civilprocesa likuma 223.panta 2.punktu, nepamatoti izbeidza tiesvedību lietā daļā par atpakaļpirkuma līguma 2.4.punkta atzīšanu par spēkā neesošu.

Apelācijas instances tiesa nav ņēmusi vērā, ka [pers. A] ir atpakaļpirkuma līguma dalībnieks, līdz ar to viņam, norādot uz savām aizskartajām vai apstrīdētajām civilajām tiesībām vai ar likumu aizsargātajām interesēm, ir tiesības apstrīdēt šo darījumu. Turklāt lietā nav strīda par to, ka SIA „GAUJAS TŪRE” no prasītāja atbildētājas norēķinu kontā iemaksātās pirkuma maksas un procentiem ir ieturējusi nokavējuma procentus 762,47 EUR.

Līdz ar to tiesai, izskatot lietu atkārtoti, minētais prasījums ir jāizskata.

[8] Ievērojot izklāstītos apsvērumus, Senāts atzīst, ka konstatētie materiālo un procesuālo tiesību normu pārkāpumi vērtējami kā tādi, kas varēja novest pie lietas nepareizas izspriešanas, tādēļ spriedums atceļams, nepievēršoties pārējo kasācijas sūdzības argumentu vērtējumam.

[9] Atceļot spriedumu, atbilstoši Civilprocesa likuma 458.panta otrajai daļai [pers. A] atmaksājama drošības nauda 300 EUR.

**Rezolutīvā daļa**

Pamatojoties uz Civilprocesa likuma 474.panta 2.punktu, Senāts

**nosprieda**

atcelt Kurzemes apgabaltiesas 2020.gada 14.oktobra spriedumu un nodot lietu jaunai izskatīšanai apelācijas instances tiesā.

Atmaksāt [pers. A] drošības naudu 300 EUR (trīs simti *euro*).

Spriedums nav pārsūdzams.