

Nieuczciwe firmy pożyczkowe przeniosły się na wieś. Polują teraz na rolników

Małgorzata Kolińska-Dąbrowska

22 czerwca 2021 | 05:36



Zaostrzone prawo antylichwiarskie zakazuje przewłaszczenia domów i mieszkań pod zastaw pożyczek. Lichwiarskim firmom pożyczkowym skurczył się rynek, bo trudniej przejmować nieruchomości należące do osób, które wzięły u nich pożyczkę. Więc ruszyły na wieś, by szukać nowych klientów, a zarazem nowych ofiar.

35-letni Dariusz R. prowadzi pod Olsztynem przekazane mu przez rodziców gospodarstwo. Produkuje mleko. Ma 24 krowy, 23 ha ziemi, stary dom, staw. Dom jest w złym stanie, ale grunt wart jest ponad 800 tys. zł. Jest niezamożnym kawalerem. Żadna z niego partia we wsi. Sam musi sobie radzić. Pomaga mu jedynie siostra. A rodzice są u niego na dożywociu.

Historię rolnika opowiedzieli mi mec. Kamil Nowacki i mec. Lech Obara, założyciel stowarzyszenia Stop Wyzyskowi. Obaj są pełnomocnikami pana Dariusza.

Rolniczy biznes od dłuższego czasu idzie marnie. Kiedy parę lat temu miał pierwsze kłopoty finansowe, pożyczył pieniądze w banku. Ale nie dał rady spłacić zobowiązania i zawisła nad nim groźba egzekucji komorniczej. Więc zrobił to, co zazwyczaj robią zdesperowani zadłużeni - wziął na spłatę zobowiązań kolejną pożyczkę, tym razem w firmie finansowej typu "pożyczka bez BIK". Jednak problemy nie zniknęły, a banki już nie chciały dać kredytu na restrukturyzację zadłużenia. Pan Dariusz kolejny raz poszukiwał jakiegoś ratunku i trafił w jednej z rolniczych gazet na ogłoszenie firmy RH Invest sp. z o.o. z siedzibą w Poznaniu. Spółka udziela pożyczek „szybko, tanio i bez odsetek”. I naprawdę pożyczka była szybka, ale wcale nie tania.

Zadzwoił. W gospodarstwie pana Dariusza pojawił się pośrednik. Obejrzał nieruchomość. Obiecał pomoc przy załatwianiu wszystkich formalności. W październiku ubiegłego roku umowa została podpisana. Pożyczka wynosiła 170 tys. zł plus 54,4 tys. zł prowizji za jej udzielenie. Jak łatwo obliczyć to 32 proc. pożyczonej sumy. Do spłaty zrobiło się 224,4 tys. złotych. Rolnik musi je spłacić do listopada tego roku. W pierwszej kolejności prowizję. Po 4,5 tys. zł miesięcznie. A na zakończenie cały kapitał. Już dziś ma niewielkie zaległości. Wszystko wskazuje na to, że straci gospodarstwo.

Oferta dla rolników i deweloperów

Spółka pod nazwą RH Invest sp. z o.o. ma siedzibę w Poznaniu, a biura Lubinie na Dolnym Śląsku. Zajmuje się przede wszystkim usługami finansowymi. Powstała w grudniu 2014 roku. Jej prezesami i udziałowcami są Sławomir Różycki i Anna Monika Hadryś. Kapitał zakładowy RH Invest wynosi 200 tys. zł. Ze sprawozdania z działalności spółki za 2019 r. (ostatnie z opublikowanych w IMSiG) wynika, że firma miała 478 tys. zł zysku netto. Zatrudniała 7 pracowników na umowę o pracę i korzystała z pomocy pośredników kredytowych i pośredników w obrocie nieruchomościami. W sprawozdaniu

spółka podkreśla, że swoją ofertę zamierza kierować tylko do rolników i deweloperów

1000 procent zabezpieczenia

Historia pana Dariusza jest, można by rzec, standardowa. Ludzi, którzy przez własną głupotę, brak obycia prawnego wpadli w spiralę zadłużenia, są tysiące. - Ale w tej sprawie jest też coś bulwersującego, co zaskoczyło nawet mnie, prawnika z wieloletnim doświadczeniem. Chodzi o to, ilu i jakich zabezpieczeń spłaty pożyczki zażądała firma od mojego klienta - podkreśla mec. Lech Obara.

Jest ich 11. Wszystkie wpisane do umowy pożyczki.

- Pierwsze to hipoteka na nieruchomości należącej do niego w wysokości 450 tys. zł. Kolejną gwarancją spłaty jest poręczenie zobowiązania przez matkę dłużnika. A to w praktyce oznacza, że firma RH Invest sp. z o.o. stworzyła sobie możliwości dochodzenia **długu** nie tylko od dłużnika, ale także od jego rodziny. Będzie mogła wejść starszej pani na **emeryturę**, bo matka pana Dariusza nie posiada żadnego majątku - wylicza Obara. - Ale to nie koniec. Są jeszcze weksle wystawione przez pożyczkodawcę na rolnika i jego matkę. To z kolei daje pożyczającemu sposobność szybkiego uzyskania tytułu wykonawczego oraz szybkiej egzekucji - wyjaśnia prawnik.

Zażądano też od rolnika, by udzielił RH Invest sp. z o.o. dwóch kolejnych pełnomocnictw. Jednego uprawniającego do podziału gospodarstwa na osobne działki i ich sprzedaży. Umożliwia to zbycie gospodarstwa bez konieczności uzyskania wcześniej jakichkolwiek tytułów wykonawczych. W pełnomocnictwie zrobiono takie sprytne zastrzeżenie, że firma pożyczkowa de facto może zostać nabywcą i sama sobie sprzedać nieruchomość. Drugie pełnomocnictwo, które musiał podpisać rolnik, daje pożyczkodawcy, gdy dłużnik nie spłaci zobowiązania, prawo do ustanawiania kolejnych hipotek na nieruchomościach. - Do tego rolnik i jego matka musieli, złożyć oświadczenia: o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, o zrzeczeniu się prawa do wypowiedzenia pełnomocnictw oraz o tym, że pełnomocnictwa nie wygasają, nawet gdyby pan Dariusz umarł. Czyli spółka może wszelkie opisane w umowie czynności wykonywać po jego śmierci - dodaje mec. Nowacki. - Do tego najbliżsi rolnika, którzy z nim mieszkają - ojciec, matka, siostra - musieli zrzec się przysługujących im wszystkich służebności osobistych, np. prawa do dożywotniego zamieszkania w domu rodzinnym. Zapis ten wprowadzono po to,

by łatwiej było sprzedać nieobciążoną służebnościami nieruchomości - kończy wyliczanie zabezpieczeń Lech Obara.

- Podpisana przez rolnika umowa budzi wręcz niedowierzenie. On został po prostu prawnie osaczony.

Spółka nie odpowiada na zarzuty

Zadałam firmie RH Invest pytania dotyczące jej działalności i pożyczki udzielonej panu Dariuszowi. Chciałam między innymi wiedzieć, czy zapisy umowy nie łamią ustawowego zakazu wyzysku? Po co wprowadzono tyle zabezpieczeń spłaty zobowiązania? Ilu mają klientów i czy wszystkie umowy są takie jak ta, o której piszemy? Do momentu publikacji tekstu nie dostałam odpowiedzi.

Bezbronny rolnik na celowniku

Lichwa i wyzysk są w Polsce zabronione. Art. 388 kodeksu cywilnego mówi: „Jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedoświadczenie lub niedoświadczanie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy”.

Zaś art. 304 kodeksu karnego określa, czym są wyzysk i lichwa: „Kto, wyzyskując przymusowe położenie innej osoby (...) zawiera z nią umowę, nakładając na nią obowiązek świadczenia niewspółmiernego ze świadczeniem wzajemnym, podlega karze pozbawienia wolności do lat 3”. Ten sam przepis definiuje lichwę jako żądanie odsetek i kosztów przekraczających dwukrotne ustawowe limity, jeśli żądanie jest skierowane do osoby fizycznej, która brała pożyczkę, i nie jest związane z działalnością gospodarczą i zawodową.

To dlaczego doszło do podpisania takiej umowy jak z rolnikiem spod Olsztyna?

Bo pan Dariusz znalazł się w sytuacji przymusowej, brakowało mu doświadczenia, pieniędzy na prawników i dlatego, że jest przedsiębiorcą, nie konsumentem.

W polskim prawie jest tak: przedsiębiorca z przedsiębiorcą może podpisać każdą, dowolną umowę. Nie ma żadnych ograniczeń i nieważne, czy jest niekorzystna dla jednej ze stron. Zakłada się, że przedsiębiorca jest profesjonalistą świadomym skutków swoich działań, ma narzędzia i prawników, by umowę zweryfikować.

Jeśli umowę, szczególnie gdy chodzi o usługi finansowe, podpisuje przedsiębiorca z konsumentem, to prawo jest po stronie tego ostatniego. **Chroni go ustawa o kredycie konsumenckim**, który określa maksymalną wysokość odsetek i kosztów udzielenia pożyczki.

Generalnie rolnicy są traktowani jak przedsiębiorcy tylko dlatego, że posiadają gospodarstwo rolne. I nieważne, czy mają duże przedsiębiorstwo rolne, pracowników i obsługę prawną, czy sami prowadzą 5- hektarowe gospodarstwo rodzinne. Ten galimatias prawny ułatwia nieuczciwym firmom pożyczkowym przejmowanie gospodarstw rolnych. Wystarczy podpisać taką umowę jak z panem Dariuszem. A robi się to sprytnie. Umowa zadłużonego rolnika zaczyna się oświadczeniem pożyczkobiorcy, że nie jest konsumentem, ale przedsiębiorcą, i że przepisy ustawy o kredycie konsumenckim go nie dotyczą. Po co to? Żeby można było do umowy wpisać te 11 niekorzystnych dla niego klauzul i żeby pożyczającego pieniądze nie dało się oskarżyć o lichwę.

Na ratunek zadłużonym rolnikom

- Trzeba z tą sprawą szybko coś zrobić, bo to dopiero początek bezprawnego przejmowania rolniczych majątków. Umowa pana Dariusza została zawarta zaraz po wprowadzeniu nowych przepisów zakazujących przewłaszczenia nieruchomości. W tym czasie w gazetach branżowych zaroilo się od ogłoszeń o pożyczkach dla rolników. Są ich całe strony - podkreśla mec. Obara.

Już widać, że firmy pożyczkowe znalazły nowy sposób na to, by obejść prawo i przejmować majątki dłużników.

A co zrobić by rolnicy byli bezpieczni?

Zdaniem mec. Lecha Obara trzeba jedne przepisy uporządkować - określić, kto jest konsumentem, kto przedsiębiorcą - a inne zmienić. Na przykład do kategorii konsumentów prawnie chronionych przed lichwą dopisać rolników prowadzących małe rodzinne gospodarstwa. Jest to do zrobienia tak jak w przypadku upadłości konsumenckiej, gdy konsumentami stały się osoby prowadzące jednoosobowo działalność gospodarczą.

W Polsce jest 1 mln 317 tys. gospodarstw rolnych. Połowa z nich to małe, niezbyt dochodowe gospodarstwa. Takich powyżej 15 ha jest około 15 proc.