

Reprywatyzację czas zacząć

Tak jak w minionym miesiącu zachęcałem do czytania o odzyskiwaniu majątków żydowskich, tak w tym chciałbym Państwa namówić na lekturę tekstu „Reprywatyzacja bez kosztów? Da się” (str. 146–148). Reprywatyzacja to nasz polski świerzb, co to śwędzi, ale nie zabija, więc nikt nie ma motywacji, żeby go raz a dobrze wyleczyć. Pomysły są – autor wylicza, że projektów reprywatyzacyjnych było w Sejmie już 20 (sic!). Kiedy jednak perspektywa zrekomensowania dawnym właścicielom poniesionych strat staje się realna, za każdym razem zdarza się coś, co powoduje, że wracamy do punktu wyjścia. Z lenistwa? Z przekonania, że problem kiedyś sam się przecież rozwiąże? Nie liczyłbym na to. Roszczenia nie znikną, bo w miejsce byłych posiadaczy wchodzi świadomi swoich praw spadkobiercy.

Dopóki reprywatyzacja nie zostanie przeprowadzona systemowo, jej brak będzie zatruwał stosunki gospodarcze. Jediną drogą odzyskiwania majątku lub ekwiwalentnego odszkodowania były i są długotrwałe postępowania sądowe, podczas których samorządy i państwo walczą zwykle do upadłego przeciw dawnym właścicielom. Efekty widzimy w naszych miastach, gdzie wiele nieruchomości niszczy ze względu na brak gospodarza. Podobnie rzecz się ma z setkami tysięcy hektarów gruntów rolnych oddanych w zarządzanie państwowej Agencji Nieruchomości Rolnych.

Mijają 24 lata od odzyskania niepodległości, a sprawa rekompensat za skradziony majątek jest nadal niezafatwiona. Tak się nie

robi polityki wobec własnych obywateli, to niepoważne i niezgodne z duchem czasów, w których żyjemy. Co prawda wojny i rewolucje często zmieniały prawa do własności, ale w ostatnich dziesięcioleciach ewolucja doktryn społecznych i prawnych zmierza w kierunku

ich poszanowania. Jeżeli powiemy spadkobiercom byłych właścicieli, że za rozparcelowany dorobek ich rodziców nic im się nie należy, otworzymy drogę do przyszłej nacjonalizacji dziedzictw powstających obecnie. Dlatego np. Solorz i Walter ze swoimi telewizjami już dziś powinni zabiegać o jakąś formę zadośćuczynienia byłym właścicielom. Chłapowscy czy Tyszkiewiczowie mają co najmniej taką samą legitymację do swoich majątków jak oni.

Reprywatyzacja nie musi oznaczać ruiny dla budżetu. Lata odbijania się od ściany nauczyły środowiska ziemiańskie racjonalnego podejścia do tematu. Ich oczekiwania zmalały, pojawiły się umiarkowane propozycje, jak fundusz majątkowy, który wraz z grupą finansistów opracował Jerzy Mańkowski, prezes Polskiego Towarzystwa Ziemiańskiego. Podobny koncept zgłasza w publikowanym przez nas tekście Andrzej Kawalec. Obaj są przedsiębiorcami, ich pomysły są sensowne ekonomicznie i neutralne dla finansów państwa. Reprywatyzację w Polsce da się przeprowadzić, ale najpierw trzeba uwierzyć, że można. ❶

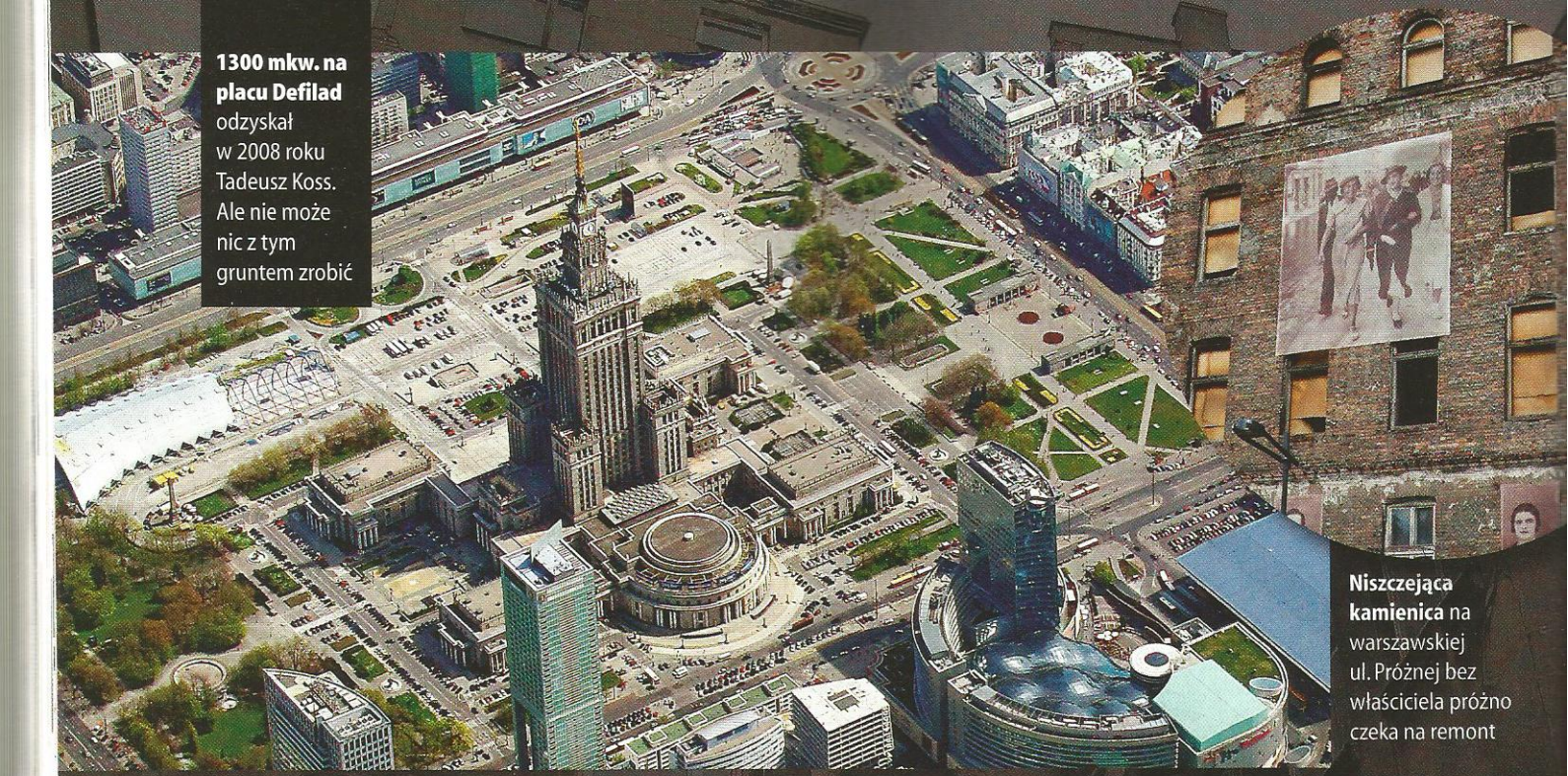
PS Na wszelki wypadek: nie piszę tego we własnej sprawie. Majątki Stankunowiczów zostały na Litwie Kowieńskiej.



ERYK STANKUNOWICZ

I ZASTĘPCA REDAKTORA
NACZELNEGO POLSKIEJ
EDYCJI MAGAZYNU
„FORBES”

Jeżeli powiemy spadkobiercom byłych właścicieli, że za rozparcelowany dorobek ich rodziców nic im się nie należy, otworzymy drogę do przyszłej nacjonalizacji dziedzictw powstających obecnie. Dlatego np. Solorz czy Walter ze swoimi telewizjami już dziś powinni zabiegać o jakąś formę zadośćuczynienia byłym właścicielom. Chłapowscy czy Tyszkiewiczowie mają co najmniej taką samą legitymację do swoich majątków jak oni



1300 mkw. na placu Defilad odzyskał w 2008 roku Tadeusz Koss. Ale nie może nic z tym gruntem zrobić

Niszcząca kamienica na warszawskiej ul. Próżnej bez właściciela próżno czeka na remont

Reprywatyzacja bez kosztów? Da się

Historia ustawy reprywatyzacyjnej to wstydlivy rozdział polskiej transformacji ustrojowej. Ale jest rozwiązanie, które pozwoliłoby zamknąć go z korzyścią dla wszystkich.

Powinien je poprzeć nawet minister finansów

Andrzej Kawalec

Lubimy się wyróżniać. Szkoda tylko, że nie zawsze jest to powód do dumy. Polska pozostaje jedynym krajem byłego bloku komunistycznego, który nie przeprowadził dotąd reprywatyzacji. Oczywiście, jeśli nie brać pod uwagę państw powstałych w wyniku rozpadu ZSRR.

Od 1989 r. dyskusja o zakresie i metodach reprywatyzacji powraca jak bumerang. Albo raczej wyrzut sumienia. Prób ustawowego rozwiązania zebrano już dwadzieścia. Tylko raz, w 2001 r., parlament zakończył prace nad ustawą. Jej żywot błyskawicznie zakończyło weto prezydenta Aleksandra Kwaśniewskiego. Teraz kolejny projekt szykuje Platforma Obywatelska, która już pracowała nad jednym w ubiegłej

kadencji. Wtedy prace wstrzymano, bo resort skarbu uznał, że uchwalenie ustawy mogłoby spowodować przekroczenie dozwolonej przez UE bariery długu publicznego w stosunku do PKB.

W sądzie do upadłego

Nie wszyscy musieli czekać na rozwiązanie ustawowe. Istniały wyjątki. Na przykład Kościół katolicki dzięki powołaniu Komisji Majątkowej miał ułatwioną drogę do odzyskania nieruchomości od Skarbu Państwa. Przez ponad 20 lat działalności przekazała ona stronie kościelnej ponad 65,5 tys. ha oraz 143,5 mln złotych. Wartość zwróconego majątku sięgała nawet 5 mld złotych. Epopeja komisji zakończyła się jednak wielkim skandalem. Na jaw wyszedł

między innymi brak weryfikacji wycen gruntów zaniżanych przez rzeczoznawców Kościoła. Kilku osobom postawiono zarzuty.

Przeciętny obywatel ma, rzecz jasna, zagwarantowaną przez państwo prawa możliwość dochodzenia roszczeń reprywatyzacyjnych na drodze sądowej. Jednak wtedy na własnej skórze przekonuje się, jak wygląda klasyczna strategia polskich samorządów, drugiej strony sporu. Odwołują się one od wyroków do upadłego. Walczą o zwrot mienia, często starsi już ludzie, zwyczajnie nie są w stanie go doczekać. Dlaczego samorzady tak postępują? Chciałby po to, aby zyskać darmowe czynszówki socjalne w zagrabionych tuż po wojnie kamienicach czy móc pozostawić



Mimo korzystnych wyroków sądowych rodzinie Krasieńskich wciąż nie udało się odzyskać stołecznej Królikarni

szkoły i inne instytucje w dawnych pałacach. Niezwracanie gruntów w centrum miast to główna przyczyna zamrożenia strategicznych inwestycji. Szeroko opisywano kazu placu Defilad w Warszawie, ale podobnych przykładów są setki. W tym czasie miasto rozlewa się na peryferie, bo jest dziś największym placem budowy w Europie Środkowej. Deweloperzy oczywiście budują tam, gdzie im łatwiej, niekoniecznie tam, gdzie z punktu widzenia społeczności czy miasta jest korzystniej. Nie obchodzi ich, czy w danym miejscu istnieje już infrastruktura publiczna. Tak zabudowano biurami Służewiec Przemysłowy w Warszawie oddalony o 2 kilometry od linii metra. W efekcie w porannych godzinach do tramwaju nie wciśnie się sardynka. W Wilanowie jest jeszcze gorzej. Prywatny deweloper sądownie

zmusza miasto, czyli podatników, do wykupu gruntów pod drogi. Miasto, które w Wilanowie jest właścicielem tylko 4,6 proc. gruntów (w Śródmieściu 53,5 proc., na Mokotowie 56,8 proc.), też będzie musiało wykupić ziemię, aby wybudować szkołę, doprowadzić media publiczne.

Zaniechania generują koszty

Za te dodatkowe obciążenia oraz za skumulowane przez dziesiątki lat koszty transportu olbrzymiej masy ludzi między centrum i peryferiami będą musieli zapłacić podatnicy. Bardziej racjonalne byłoby zagęszczenie zabudowy tam, gdzie ta infrastruktura istnieje, i tam, gdzie miasto jest największym właścicielem, czyli w dzielnicach centralnych.

Hamowanie reprivatyzacji doprowadza też do licznych patologii. Największa

własność publicystyka

z nich to fakt, że Polska jest krajem o sporym odsetku ludzi płacących nierynkowe czynsze. W Warszawie nawet jedna trzecia mieszkańców dotowanych lokali nie powinna w nich mieszkać, bo jest na to... zbyt bogata. W Krakowie są 22 tysiące mieszkań komunalnych, ale – jak podaje lokalna prasa – zaledwie 15 proc. ich lokatorów ma na tyle niskie dochody, że mogliby dostać gminne lokum, gdyby jeszcze raz musieli się o nie starać.

Kolejną patologię tworzy samorząd, który walcząc z roszczeniami, nie wkłada ani złotówki w remonty spornych budynków, bo nie pozwala mu na to prawo. W efekcie kamienice nie dość, że były zaniedbane przez ponad 60 lat komunizmu i transformacji, to jeszcze ulegają bardzo szybkiej dekapitalizacji w ostatnim okresie użytkowania. Szczególnie w klimacie tak srogim jak polski. Gdy budynek zostaje w końcu oddany właścicielowi, często jest to zupełna ruina. W dodatku zwracany jest czasem wraz z lokatorami, co naturalnie wywołuje duże emocje.

Procesy ciągną się w nieskończoność, ale jako że żyjemy w cywilizowanym kraju, kiedyś się skończą. Wtedy trzeba będzie oddać zagrabione aktywa lub wypłacić odszkodowanie. Możliwość odsuwania rozwiązania problemu w czasie, często wykorzystywaną przez polityków, boleśnie odczuwa Warszawa. Tu rocznie wypłacane odszkodowania sięgają już około 500 mln złotych. A to dopiero wierzchołek góry lodowej. Z danych Skarbu Państwa wynika, że wartość roszczeń odszkodowawczych w Warszawie wynosi szacunkowo 40 mld zł, natomiast na terenie reszty kraju – około 60 mld złotych.

Musimy raz na zawsze ten proces zakończyć. Jeśli nie jako zadośćuczynienie- ➔

REKLAMA

PEKAES
PROSTO DO CELU



Przesyłki
Międzynarodowe



Przesyłki
Krajowe



Spedycja
Morska i Lotnicza



Logistyka
Kontraktowa



Spedycja
Kolejowa

www.pekaes.pl

nie za grabież z przeszłości (niestety, wielu ludzi uważa, że byłym właścicielom nic się nie należy), to choćby w trosce o przyszłość, aby zastopować opisane wyżej patologie.

Wehikuł reprivatyzacyjny

Na pewno trzeba pozwolić zainteresowanym wybrać, czy są gotowi wytrwać do końca indywidualnego sądowego procesu reprivatyzacyjnego, czy wolą z niego zrezygnować i od razu przyjąć zadośćuczynienie od Skarbu Państwa w pewnej procentowej wysokości od wartości utraconych aktywów.

W pierwszym przypadku należałoby przyznać samorządom możliwość negocjacyjnego zamknięcia sporu, gdy na przykład w grę wchodzi działka, na której stoi szkoła, albo kamienica, która w planach samorządowych nadal ma oferować mieszkania socjalne.

Przy drugim rozwiązaniu wysokość tego natychmiastowego zadośćuczynienia to kwestia do debaty. Wydaje się, że kwota 15-20 proc., często cytowana w mediach i w różnych projektach ustaw, jest krzywdząco niska. Wiele osób wybierze procesowanie się do końca. Bardziej wyważoną propozycją mogłoby być 50 procent. Mowa zatem o kwocie około 50 mld złotych.

Niestety, druga forma rozwiązania była i jest szczególnie zwalczana przez Ministerstwo Finansów w imię ortodoksji finansowej. Jednak można by ją zastosować bez zwiększania długu publicznego ani o złotówkę. Wystarczyłoby stworzyć wehikuł reprivatyzacyjny, na który składałyby się: aktywa funduszu reprivatyzacyjnego, na którego konto wpływa część dochodów z prywatyzacji (w połowie maja 2013 roku wynosiły blisko 5,4 mld zł); większość gruntów Agencji Nieruchomości Rolnych (na dzień 30 czerwca 2013 r. ok. 2 mln hektarów, co - przyjmując średnią cenę 20 tys. zł za 1 ha - dałoby ok. 40 mld zł); niestrategiczne aktywa samorządowe wolne od roszczeń w ilości proporcjonalnej do roszczeń wobec gminy i dodatkowe janosikowe wpłacane przez samorządy z terenów poniemieckich w akcie solidarności wobec

gmin z pozostałego terytorium Polski. Kwoty, jakie można by uzyskać z ostatnich dwóch źródeł, trudno oszacować, ale mowa o dziesiątkach miliardów złotych.

Akcje wehikułu reprivatyzacyjnego należałoby rozdzielić między wszystkich mających roszczenia wobec Skarbu Państwa. Zarządzałaby nim profesjonalna ekipa kontrolowana przez państwo oraz odpowiedzialna przed

Sejmem, realizująca statutowy cel zwrotu pieniędzy uzyskanych poprzez optymalną sprzedaż aktywów rozłożoną w bardzo długim czasie (aby nie zepsuć rynku). Akcje tego wehikułu mogłyby być wyceniane na GPW. Stanowiłoby to atut dla inwestorów potrzebujących szybkiej płynności, a także dobrą lokatę kapitału

dla wierzących w długoterminową aprecjację nieruchomości w Polsce. Dałoby to też znakomitą okazję do stworzenia w Polsce REIT-ów. Real Estate Investment Trust to dobrze znana w Stanach Zjednoczonych forma struktury inwestowania w nieruchomości.

REIT-y to fundusze, których dochód pochodzi głównie z nieruchomości, innych aktywów lub przedsięwzięć związanych z nieruchomościami. Dochody te nie są opodatkowane podatkiem dochodowym, gdyż pobierany jest on na poziomie udziałowców. Apetyt na podobnego typu aktywa giełdowe jest duży, o czym świadczy udana prywatyzacja Polskiego Holdingu Nieruchomościowego (zlepek warszawskich nieruchomości z różnych państwowych kieszeni o niejednakowej jakości), którego akcje zadebiutowały na GPW w lutym tego roku po 22,75 zł, a dziś są wyceniane około 29 zł za akcję.

Wprowadzając wehikuł reprivatyzacyjny, można by upiec kilka pieczeni przy jednym ogniu. Przede wszystkim pozwoliłoby to zamknąć wstydlivy i bolesny rozdział polskiej transformacji. Miasta takie jak Warszawa, sparaliżowane roszczeniami, miałyby szansę odetchnąć, nie zwiększając przy tym zadłużenia ani o złotówkę. Ponadto na Giełdzie Papierów Wartościowych wyrósłby gigant nieruchomościowy. Jeśli dodatkowo uruchomiono by REIT-y, to powstałaby cała nowa giełdowa kategoria spółek z aktywami nieruchomościowymi, wzmacniając regionalną pozycję warszawskiej giełdy. Wreszcie, trochę tak jak PKP, które od kilku miesięcy odkrywają, że od lat siedzą na aktywach wartych miliardy złotych i coś dobrego z tym można zrobić, byłaby szansa na lepsze zarządzanie aktywami publicznymi. Można

by się spodziewać, że to, co trafiłoby do wehikułu reprivatyzacyjnego, a potem na rynek, byłoby lepiej wykorzystane dla dobra

ogółu. Inaczej będzie powoli i nieodzwrotnie niszczyć zagubione w ramach bilansów samorządowych. **Ⓜ**

Autor jest prezesem funduszu Fenix Group, zajmującego się rewitalizacją starych kamienic

REZERWUAR
40
mld PLN
wynosi szacunkowa wartość
gruntów będących w posiadaniu
Agencji Nieruchomości Rolnych.
Po co mają leżeć
odłogiem?

ZIEMIANYE TEŻ SĄ „ZA”

Na braku reprivatyzacji skorzystały dotąd głównie grupy przestępcze, prawnicy, pośrednicy, deweloperzy, bataliony „pomocnych” urzędników. Słowem, wszyscy, tylko nie pokrzywdzeni. Ale roszczenia majątkowe dotyczące bezprawnie przejętego po wojnie majątku nie znikną, trzeba je uregulować, zanim zaczną przekraczać możliwości państwa. Polskie Towarzystwo Ziemiańskie proponuje rządowi stworzenie specjalnego funduszu majątkowego. Do niego państwo wniosłoby aktywa, co do których są roszczenia majątkowe ze strony dawnych właścicieli i ich spadkobierców. Fundusz reprivatyzacyjny mógłby być notowany na giełdzie. Byli właściciele dostaliby jego akcje o wartości odpowiadającej ustalonemu ułamkowi wartości ich roszczeń. Państwo natomiast uruchomiłoby zamrożone do tej pory aktywa i zyskało szansę praktycznie bezkosztowego rozwiązania ważnego problemu społecznego.

Jerzy Mańkowski,
prezes Polskiego
Towarzystwa
Ziemiańskiego

