



Stowarzyszenie Wolne Miasto Warszawa
ul. Litewska 10/15, 00-581 Warszawa
reprzywatyzcja@wolnemiasto.org

Komitet Obrony Praw Lokatorów
ul. Targowa 22/27a, 03-731 Warszawa
obronalokatorow@gmail.com

List otwarty do amerykańskich Senatorów w związku ze zwrotem nieruchomości w Polsce od warszawskich organizacji zaangażowanych w problemy związane z reprzywatyzacją i zwrotem nieruchomości oraz niektórych członków Komisji Weryfikacyjnej

Adresaci, Senatorowie USA: Tammy Baldwin, Marco Rubio, Charles Schumer, Ted Cruz, Benjamin L. Cardin, John Cornyn, Jack Reed, John McCain, Bill Nelson, Tom Cotton, Michael Rounds, Cory A. Booker, Cory Gardner, Richard Blumenthal, Chuck Grassley, Christopher A. Coons, John Hoeven, Edward J. Markey, Rob Portman, Ron Wyden, John Boozman, Kirsten Gillibrand, Steve Daines, Dianne Feinstein, Pat Roberts, Catherine Cortez Masto, David A. Perdue, Maria Cantwell, Thom Tillis, Gary Peters, Jerry Moran, Elizabeth Warren, Roger F. Wicker, Joe Manchin III, Susan M. Collins, Chris Van Hollen, Todd Young, Amy Klobuchar, Tim Scott, Margaret Wood Hassan, Ben Sasse, Thomas R. Carper, Johnny Isakson, Robert P. Casey, Mike Lee, Sheldon Whitehouse, James Lankford, Doug Jones, James M. Inhofe, Michael F. Bennet, John Kennedy, Tina Smith, Dean Heller, Debbie Stabenow, Lindsey Graham, Mark R. Warner, Heidi Heitkamp i Bob Menendez

Szanowni Państwo,

Jako organizacje pozarządowe zajmujące się skutkami reprzywatyzcacji, postanowiliśmy odpowiedzieć na kwestie poruszone przez grupę amerykańskich Senatorów w liście adresowanym do polskiego rządu w dni 26 marca 2018 r., odnośnie niektórych problemów związanych ze zwrotem własności, a w szczególności w związku z ustawą reprzywatyzcacyjną przedstawioną przez rząd jesienią 2017 r. Naszą intencją jest zaprezentowanie niektórych skomplikowanych niuansów sytuacji i doprowadzenie do lepszego zrozumienia problemów, z którymi trzeba się uporać.

Nasza próba zabrania głosu uzyskała wsparcie niektórych członków Komisji Weryfikacyjnej, która zajmuje się badaniem przypadków nielegalnych zwrotów i ich skutków. Wszyscy jesteśmy zainteresowani rozwiązaniem tych skomplikowanych spraw.

Jesteśmy głęboko zaniepokojeni faktem, że w obecnej sytuacji dochodzi do znacznego pogorszenia relacji pomiędzy ofiarami różnych wydarzeń historycznych, które doprowadziły do obecnych problemów. W naszych organizacjach działa wielu lokatorów zamieszkujących w budynkach poprzednio stanowiących własność prywatną, w tym należącą kiedyś do rodzin żydowskich. Te osoby zostały w wielu przypadkach ciężko poszkodowane przez brak systemowej ustawy reprzywatyzcacyjnej. Dlatego też od lat lobbujemy za wprowadzeniem takiej ustawy w życie. Wierzmy, że użyteczne byłoby przedstawienie faktów z innej strony, tj. niesprawiedliwości, która stała się udziałem tych ludzi. Mając to na uwadze, chcielibyśmy rozpocząć dialog z zainteresowanymi stronami i zaprosić przedstawicieli Senatu USA do

Warszawy, gdzie moglibyśmy pokazać dokładniej z jakimi problemami mamy do czynienia. Alternatywą byłaby nasza wizyta w Waszyngtonie, aby pokazać prezentację, gdyby Senatorowie byli zainteresowani rozpoczęciem dialogu z organizacjami społecznymi z Polski. Poniżej przedstawiamy pewne fakty z historii naszego miasta Warszawy, aby mogli się Państwo z nimi zapoznać.

Obecny stan reprivatyzacji i geneza problemu

Po pierwsze, chcielibyśmy podkreślić, że wiele nieruchomości zostało w rzeczywistości zwróconych przedwojennym właścicielom, ich spadkobiercom lub nabywcom roszczeń. Jak Państwo z pewnością wiedzają, Warszawa została prawie zupełnie zburzona przez nazistowskie Niemcy w czasie II Wojny Światowej. Całkowitemu lub znacznemu zniszczeniu uległo prawie 90% budynków. Warszawa była dotknięta poważnym kryzysem mieszkaniowym. Setki tysięcy osób, którym udało się przeżyć wojnę wzięły udział w odbudowie miasta.

W powojennym chaosie nieznany był los niektórych właścicieli budynków, które przetrwały. Co więcej okazało się, że podczas wojny dochodziło do transferu własności, często w bardzo podejrzanych okolicznościach. Mieszkania były tak deficytowe, że wkwaterowywano ludność do pozostających budynków, podczas gdy innym mieszkańcom gwarantowano mieszkania w zamian za udział w odbudowie. Sama odbudowa odbywała się często na koszt Skarbu Państwa lub mieszkańców. Tam, gdzie nie było już budynków, wybudowano nowe.

Dekret Bieruta pozwolił organom miejskim i państwowym przejąć własność ziemi, by zażegnać kryzys mieszkaniowy. System politycznych tamtych czasów nie przewidywał finansowej rekompensaty dla wszystkich właścicieli nieruchomości, ale pomimo to wypłacono odszkodowania niektórym obywatelom amerykańskim, dzięki umowie indemnizacyjnej podpisanej w 1960 r. przez Polskę i Stany Zjednoczone.

Trzeba jasno stwierdzić, że ta sytuacja była udziałem zarówno Polaków, Żydów jak i innych narodowości i nigdy nie dotyczyła wyłącznie mienia żydowskiego, choć można odnieść takie wrażenie czytając odniesienia do akurat tej grupy ludzi. Właściciele ziemi znacjonalizowanej przez Dekret Bieruta mogli zarejestrować roszczenia do tych nieruchomości przez ograniczony czas, od 1947 do 1949 r. Złożono około 17 tys. takich wniosków.

Począwszy od 1990 r., rok po zmianie systemu politycznego w 1989 r., zaczęto składać wnioski o unieważnienie poprzednich decyzji, które odmawiały prawa własności do nieruchomości. Ponad 7000 takich wniosków zostało złożonych w Warszawie, co skutkowało zwrotem ponad 4000 nieruchomości i ponad miliardem zł wypłaconych rekompensat. Tysiące wniosków nadal czekają na rozstrzygnięcie w sądach.

Naszym zdaniem, proces zwrotu nieruchomości był bardzo problematyczny. Do prawnych wątpliwości dotyczących roszczeń doszła kwestia działań mafii reprivatyzacyjnej. Ta grupa zajmowała się oszukiwaniem prawowitych spadkobierców i uzyskała prawo własności do wielu nieruchomości w nielegalny sposób. Nasze organizacje od lat zajmują się ujawnianiem takich przypadków. Ofiarami tego procederu stali się nie tylko dawni właściciele i ich spadkobiercy, ale przed wszystkim także mieszkańcy tych nieruchomości, czasem mieszkający tam od czasu wojny. Poniżej opowiemy więcej o ich losie.

Warto wspomnieć, że pewna liczba osób związanych z mafią została aresztowana i ma postawione zarzuty. Jednak ci, którzy mają najwięcej na sumieniu pozostają na wolności. Tysiące ludzi wycierpiało bardzo wiele podczas tego procesu. Pewna liczba osób straciła życie

i doszło do przynajmniej jednego zabójstwa. Jolanta Brzeska, działaczka lokatorska, została brutalnie zamordowana w 2011 r., prawdopodobnie przez tą samą mafię. Odpowiedzialni za tę zbrodnię nigdy nie zostali ujęci.

Ta zorganizowana grupa jest też odpowiedzialna za wykorzystanie wielu prawdziwych spadkobierców i nielegalne przejęcie wielu nieruchomości należących do rodzin żydowskich. Mafia oszukała przynajmniej kilku obywateli amerykańskich, w tym pana Włodawera, którego rodzina posiadała wiele nieruchomości w Warszawie.

Ponieważ tak wiele było przypadków nielegalnej reprzywatyzacji, wybuchł skandal i powołano Komisję Weryfikacyjną ds. Warszawskich nieruchomości pod auspicjami Ministerstwa Sprawiedliwości. Działaliśmy z mieszkańcami wielu tych budynków badanych przez Komisję i mamy głęboką wiedzę o sposobach, w jaki dokonywano nielegalnej reprzywatyzacji. Możemy na ten temat dostarczyć przy innej okazji wiele informacji, jeśli będą tym Państwo zainteresowani.

Jednak nie chodzi tylko o nieruchomości, które zostały nielegalnie zreprzywatyzowane. Fakty są takie, że tysiące nieruchomości zostało już zwróconych dawnym właścicielom, ich spadkobiercom lub osobom, które skupiły roszczenia. Budynki zwracano wraz z lokatorami, którzy mieli ważne umowy najmu i byli uprawnieni do regulowanych czynszów. Wielu z nich osiąga niewielkie dochody i nie stać ich na płacenie czynszów na poziomie rynkowym.

Z uwagi na permanentny niedostatek mieszkaniowy panujący w Warszawie, wiele osób, mając umowy na czas nieokreślony, mieszkało w tych samych mieszkaniach przez dekady albo nawet pokolenia. Nie należą do rzadkości 70, 80, czy nawet 90-letnie osoby, które mieszkały w jednym budynku przez całe swoje życie. Wiele z nich zostało wybudowanych przez wojnę i uległo komunalizacji. Wiele młodszych osób ma rodziców lub dziadków, którzy mieszkali w tych samych mieszkaniach przed wojną lub wprowadzili się tuż po wojnie. Ci rodzice i dziadkowie często pomagali przy odbudowie tych nieruchomości. Przez kolejne dziesięciolecia mieszkańcy remontowali własne mieszkania, montowali brakujące toalety i łazienki i instalowali ogrzewanie. Rodziny zainwestowały wiele pieniędzy, serca i duszy w utrzymanie tych budynków, które były zaniedbane przez Miasto.

A teraz proszę wyobrazić sobie sytuację, gdy ktoś sprzedaje roszczenie do takiego budynku wyspecjalizowanemu prawnikowi z mafii i nagle okazuje się, że budynek przechodzi w ręce dewelopera, który chce pozbyć się starych mieszkańców i skorzysta z każdego środka, aby osiągnąć ten cel. Niestety, zwrot nieruchomości najczęściej wiąże się z próbami jego monetyzowania. Prawowity właściciel najczęściej otrzymuje bardzo niewielką część zysku, a wyspecjalizowane firmy zarabiają majątek.

W każdej sytuacji mieszkańcy są zmuszeni do ponoszenia niewyobrażalnych cierpień. Miasto nigdy nie rozwiązało problemu niedoboru mieszkań i dostarczyło lokale zamienne tylko małej części mieszkańców. Ratusz nie uważa, że złamał umowę zawartą z lokatorami komunalnymi zostawiając ich w zreprzywatyzowanych zasobach. Wiele biednych rodzin i osób samotnych, zwłaszcza seniorzy, wpadło w spiralę długu, gdyż nie jest dla nich możliwe płacenie za czynsz. Na tej sytuacji dawni właściciele nie zyskują wiele, lokatorzy jedynie tracą, a mała grupa spekulantów dorabia się majątku.

Jakiej Ustawy reprzywatyzacyjnej potrzebujemy

Reprzywatyzacja nie została powstrzymana przez brak ustawy. Przebiegała jedynie w sposób chaotyczny, z którego korzyść odnosi zorganizowana grupa kryminalistów, z ogromną szkodą

dla dziesiątek tysięcy zwykłych ludzi, mieszkańców naszego miasta.

Zgadzamy się z częścią krytyki wyrażonej przez Senatorów: odszkodowania nie mogą się ograniczać do obywateli polskich. Wierzymy, że rząd zrozumiał problem i prawdopodobnie odpowiedni zapis zostanie dopisany, aby znieść to ograniczenie.

Musimy jednak przypomnieć postanowienia Artykułu I załączonego poniżej Układu między rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki i rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej dotyczący roszczeń obywateli Stanów Zjednoczonych, podpisanego w dniu 16 czerwca 1960. Osoby posiadające wówczas amerykańskie obywatelstwo otrzymały możliwość uzyskania odszkodowania. Niezałatwione kwestie dotyczą przede wszystkim tych, którzy emigrowali do USA i otrzymali obywatelstwo tego kraju w późniejszych latach.

Nasze organizacje od dłuższego czasu lobbują za ustawą reprzywatyzacyjną, która by była oparta na dwóch założeniach:

Po pierwsze, nieruchomości nie mogą być zwracane w naturze (chyba, że chodzi o dom jednorodzinny zamieszkały przez byłego właściciela lub jego spadkobierców). Przyczyną są nieodwracalne skutki prawne, takie jak istnienie najmu lub sprzedaż osobom trzecim, a także istnienie publicznych instytucji na terenie tych nieruchomości. Zwrot nieruchomości w naturze miał też wiele negatywnych konsekwencji dla ich mieszkańców, w tym wykorzenienie ze społeczności i z domów, które zajmowali przez całe swoje życie i wtrącenie ich w biedę lub nawet bezdomność.

Po drugie, jeśli ma zostać wypłacone odszkodowanie, powinno ono odpowiadać wartości nieruchomości w czasie nacjonalizacji, pomniejszonej o wartość kredytu lub hipotek nałożonych na nieruchomość. Uzasadnienie jest skomplikowane i było przedmiotem debaty przez ponad dwie dekady. Obawiamy się, że polski rząd po prostu nie jest w stanie ponieść takich kosztów i dlatego taka ustawa nie została nigdy podpisana.

Chcielibyśmy tu nadmienić, że wiele krajów wybrało legalne rozwiązania, które polegają na wypłacie odszkodowań finansowych w ułamkowej wartości. Amerykański Departament Stanu wiele razy stwierdzał, że rekompensata finansowa jest oczywistą alternatywą dla zwrotu nieruchomości.

USA pozytywnie oceniły utworzenie funduszy kompensacyjnych w innych krajach Europy. Na przykład w Republice Czeskiej wprowadzono pięcioletni program wypłat odszkodowań, który wypłacił niewiele więcej niż 4 miliony USD około 500 wnioskodawcom. Podobne poziomy odszkodowania oczywiście nie były powiązane z rzeczywistą wartością nieruchomości. Węgry zastosowały rekompensatę w postaci bonów, które uprawniały do wykupu udziałów w spółkach i nieruchomości na specjalnych przetargach.

Oczekiwanie od Polski, że zostanie wypłacone odszkodowanie oparte na obecnej wartości nieruchomości, czy nawet ułamku tej wartości jest po prostu nie do utrzymania. Wiąże się to z ogromnym napięciem opinii publicznej i wielu obywateli nie wyobraża sobie wypłacenia wysokich odszkodowań za problemy spowodowane w większości przez nazistowskie Niemcy. Nie jest to możliwe z uwagi na obecny stan budżetu i fatalne niedofinansowanie najważniejszych usług publicznych. Z tych powodów nie ma poparcia społecznego dla przeznaczenia znaczących środków z budżetu na ten cel. Nawet rekompensata oparta na mniejszych kwotach stanowiłaby znaczący wydatek.

Po kilku dekadach tzw. "sprawiedliwości dla spadkobierców", która skutkowałą powstaniem

ogromnej niesprawiedliwości, której ofiarami stali się lokatorzy i podatnicy, wielu obywateli ma już dość reprivatyzacji. Istnieje duże społeczne poparcie dla ostatecznego zamknięcia tej kwestii.

Uważamy, że pojęcie sprawiedliwości nie może pomijać sprawiedliwości dla lokatorów i właścicieli wykupionych mieszkań w tych nieruchomościach. Mieszkańcy miasta zasługują na sprawiedliwość, gdyż nie są oni przecież winni tragicznym wydarzeniom historycznym i nie jest właściwe obciążanie ich finansowymi konsekwencjami po takim czasie.

Na koniec chcieliśmy przypomnieć o pozytywnym aspekcie proponowanej ustawy reprivatyzacyjnej i odpowiedzieć na inny punkt krytyki ze strony Senatorów.

Zgodnie z obecnym prawem, osoby, które nie złożyły wniosków dekretowych w odpowiednim czasie (np w latach 1947-1949) nie mogą starać się o zwrot nieruchomości. Jak wiadomo, w tym czasie wielu opuściło Polskę w tamtym czasie i nie złożyło wniosków. Proponowana ustawa rozszerza możliwość składania wniosków przez byłych właścicieli i ich spadkobierców, pomijając wyżej wymieniony wymóg. Choć wielu z nas krytycznie odnosi się do legislacji rozszerzającej możliwość składania nowych roszczeń, jesteśmy przekonani, że spadkobiercy, którzy nie złożyli wniosków dekretowych w terminie kategorii poparliby taką zmianę.

Ograniczenie dotyczące następców prawnych wymaga wyjaśnienia. Jeżeli nie ograniczy się kręgu spadkobierców, należy wziąć pod uwagę wszystkich możliwych spadkobierców przy wydawaniu decyzji. Jeżeli jedynie część spadkobierców przedstawia roszczenie, nie może ono zostać rozpatrzone, aż do przedstawienia interesów wszystkich spadkobierców. To często powodowało praktyczne problemy. Budynki mieszkalne stanowiły bowiem własność wielu osób i wielu rodzin, co znacznie utrudnia rozpatrywanie wniosków. W tym świetle należy widzieć tego typu ograniczenia.

Na koniec musimy przyznać, że nie znamy rozmiaru potencjalnych roszczeń ze strony USA, ani nie znamy wszystkich historii. Chcielibyśmy dowiedzieć się, jakie były do tej pory bariery dotyczące składania wniosków. Widzimy, że niektórym wnioskodawcom udało się z powodzeniem odzyskać prawo własności, a inni sprzedali swoje roszczenia mafii reprivatyzacyjnej. Nie wiemy, ilu obywateli USA czeka obecnie na decyzje, gdyż nie jest to ujawnione. Nie wiemy też, czy istnieje duża grupa obywateli amerykańskich, która nie złożyła wniosków.

Uważamy, że zdobycie tych informacji byłoby pomocne i pozwoliłoby ocenić skalę problemu i wzbogacić debatę publiczną w naszym kraju.

Ponieważ sytuacja jest niezmiernie skomplikowana, zdajemy sobie sprawę, że niniejszy list nie może dostarczyć wszystkich potrzebnych wyjaśnień. Uważamy jednak, że byłoby niezmiernie istotne dla mieszkańców naszego miasta, zwłaszcza tych, którzy bezpośrednio zderzyli się z tym problemem, aby mieć głos w tej debacie. Wspieramy najważniejsze postulaty Ustawy Reprivatyzacyjnej, z pewnymi wyjątkami, jak wykluczenie obywateli innych krajów. Wiemy, że w Polsce pojawiło się wiele głosów dotyczących tego punktu i jesteśmy pewni, że ta kwestia może zostać rozwiązana.

Na koniec chcielibyśmy ponowić nasze zaproszenie dla amerykańskich Senatorów. Zapraszamy do odwiedzenia naszego miasta i do rozmowy z jego mieszkańcami o wadze tej ustawy. Jesteśmy pewni, że przedstawiciele rządu i władz samorządowych doceniłby możliwość wyrażenia swojej opinii i swoich wątpliwości.

Ta sprawa ma dla nas ogromną wagę i docenilibyśmy jakąkolwiek inicjatywę z Państwa strony zmierzającą do pozytywnego rozwiązania tego problemu. Aby to osiągnąć, konieczne jest zdobycie wiedzy o społecznych skutkach obecnej sytuacji. Z chęcią zaprezentujemy Państwu szczegóły, osobiście lub w drodze korespondencji.

Z poważaniem,

Jakub Żaczek, L.C. Akai, działacze Komitetu Obrony Praw Lokatorów

Jan Śpiewak, radny miejski - Stowarzyszenie Wolne Miasto Warszawa

Adam Zieliński – Członek Komisji ds. Reprywatyzacji nieruchomości warszawskich z rekomendacji Kukiz'15

