

Chcą przedwojennych kamienic? Niech spłacaą hipoteki!

19 października 2021

Czy tzw. prawowici właściciele powinni dostawać całą kwotę wartości nieruchomości w ramach ustawy reprivatyzacyjnej? Działacze Warszawskiego Stowarzyszenia Lokatorów i eksperci ds. rynku nieruchomości mają poważne wątpliwości.



Konferencja odbyła się pod gmachem Banku Gospodarstwa Krajowego w Warszawie. Nie bez powodu. To właśnie ten bank zasilał gotówką przedwojenne inwestycje w stołeczne kamienice czynszowe. Jak wskazał Piotr Ciszewski (WSL) oprocentowanie kredytów wynosiło 3-5 proc. Co istotne – pożyczki były zabezpieczone hipotecznie do 60 lat.

„Budynki, które przetrwały wojnę i są obecnie zwracane tzw. prawowitym właścicielom, są zwracane po odliczeniu hipoteki, tymczasem tamte przedwojenne kredyty najczęściej były spłacone w minimalnym stopniu. Aby zilustrować jaka jest skala problemu, w roku 1937 suma kredytów na budowę kamienic 5,2 mld zł. Dla porównania miesięczny koszt utrzymania czteroosobowej rodziny wynosił dziennie 6,3 zł” – tłumaczył aktywista.

Jaka jest możliwość przeliczenia tych kredytów na bieżące fundusze? Złoty w dwudziestoleciu miał pokrycie w złocie. W odniesieniu do wartości złota, jedna złotówka przedwojenna to ok. 42 zł współczesnych. Jak akcentuje Ciszewski, mówimy więc o kwotach liczących dziesiątki, jeśli nie setki milionów złotych w skali miasta, a to pewnie i ostrożne wyliczenia.

Na demonstracji był obecny również Tomasz Luterek, prawnik i rzeczoznawca, zajmujący się m.in. wyceną nieruchomości. „W kontekście reprivatyzacji bardzo istotne jest uchwycenie pewnej właściwości świata kapitalistycznego, w którym żyjemy”

– mówił Luterek, wskazując, że w księdze wieczystej są zapisywane również inne prawa, oprócz prawa własności. Kwestie kredytu również. „Do momentu spłaty kredytu realnym właścicielem nieruchomości jest bank. Jeżeli byśmy w tej chwili dokonali nacjonalizacji zasobów mieszkaniowych np. grodzonych osiedli w Warszawie, to większość pieniędzy wróciłaby do banku”.

Luterek, tłumacząc ten mechanizm podał przykład wywłaszczeń pod inwestycje liniowe. Jeżeli właścicielowi odbierana jest nieruchomość kupiona na kredyt, to większość środków z tytułu wywłaszczenia kierowana jest do banku, który figuruje jako właściciel. „To jest clue zrozumienia tego procesu. Jeżeli przed wojną większość kamienic była budowana przez instytucje kredytowe, to stosując opisany mechanizm, właściciel powinien dostać ułamek wartości, umniejszony o zobowiązania kredytowe. Reprywatyzacja to nie jest zwrot nieruchomości, tylko zwrot praw do nieruchomości”.

Obecne prawo ignoruje hipoteki jako wiatr historii, który już przeminął. Dla obecnych rządzących ktoś, kto zakupił kamienicę za własne środki i ktoś, kto ją sobie skredytował ma taki sam status. „To czysta aberracja, która jednak obowiązuje” – skwitował Luterek.

Autorstwo: Piotr Nowak

Źródło: Strajk.eu