

Zreprzywatyzowani

3 stycznia 2010

Na powojenną odbudowę stolicy złożyli się wszyscy pracujący Polacy. Każdy z nich od swojej skromnej pensji miał odciągana pewną kwotę na ten cel. Ponadto, sami warszawiacy czynnie odbudowywali domy własne i sąsiadów. Po latach, spadkobiercy właścicieli budynków, które spłonęły podczas wojny, nierzadko wedle stanu na wrzesień 1939 zadłużone po same dachy, domagają się ich zwrotu. To, co według nich jest „dziejową sprawiedliwością”, dla mieszkańców zreprzywatyzowanych budynków stanowi często początek pasma krzywd.

Z wszystkich zakątków Polski dochodzą informacje o kamienicznikach, którzy niczym ich XIX-wieczni poprzednicy decydują o ludzkim „mieszkać albo nie mieszkać”. Warszawa skupia te problemy niczym w soczewce, ponieważ w dość zamożnym mieście dużo jaskrawiej wyglądają problemy ludzi biednych.

WSZYSTKO PRZEZ BIERUTA

Historia zreprzywatyzacji rozpoczyna się 26 października 1945 r. Wówczas to Bolesław Bierut wydaje dekret „O własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy”. Zgodnie z nim, wszystkie nieruchomości w stolicy przechodzą na własność państwa. Paradoksalnie, po 45 latach to właśnie na niego powołają się spadkobiercy dawnych właścicieli, dążący do przejęcia placów i budynków.

Prawo to stworzono, by móc szybko odbudować stolicę. Nawet potomkowie byłych właścicieli uważają, że było to wówczas konieczne. – Podobne akty obowiązywały również w Niemczech, dzięki nim można było odbudować miasta. Tyle, że tamtejsze umocowania prawne zakładały czasowy zabór mienia, nieruchomości były zwracane po zapłaceniu przez właścicieli za odbudowę – mówi Mirosław Szypowski, przewodniczący Ogólnopolskiego Porozumienia Organizacji Rewindykacyjnych

(OPOR). – No właśnie, a odzyskujący swe dawne własności w Warszawie nie ponoszą żadnych kosztów odbudowy ani utrzymania tych budynków przez kilkadziesiąt lat – ripostuje Piotr Ciszewski z Warszawskiego Stowarzyszenia Lokatorów (WSL).

Kiedy PZPR przechrzciła się na socjaldemokrację, a na scenie politycznej pojawiła się antykomunistyczna prawica, potomkowie właścicieli poczuli, że nadszedł ich czas. Kolejne prawicowe rządy w programach wyborczych obiecywały reprivatyzację i choć do dziś stosowny akt prawny nie został uchwalony, potomkowie przedwojennych kamieniczników stopniowo przejmują mienie – a właściwie, zgodnie z postanowieniem Bieruta, uzyskują wieczystą dzierżawę za symboliczną opłatą. Za jedną z nieruchomości w centrum Warszawy, na której stoi czteropiętrowa kamienica, właściciel płaci... 790 zł rocznie. Wspomniany wyżej dekret zostawił furtkę, dzięki której takie sytuacje są możliwe. Jego art. 7 przyznawał dotychczasowym właścicielom prawo do tego, by w ciągu 6 miesięcy zgłaszali wnioski o wieczystą dzierżawę lub prawo zabudowy za symboliczną opłatą.

W 1950 r. zlikwidowano własność samorządową i nieruchomości przejął Skarb Państwa. Aby odzyskać kamienicę czy plac, należy udowodnić, że było się właścicielem lub spadkobiercą znacjonalizowanego mienia. W tym celu trzeba okazać akt notarialny, potwierdzający prawo do własności, zaświadczenie z księgi hipotecznej lub wieczystej i dokument zakupu działki. Znaczna część tych dokumentów spłonęła w czasie wojny. Wydawałoby się, że zamyka to wielu osobom drogę do odzyskania dawnego majątku. „Cuda” się jednak zdarzają.

GRABIEŻ ZAGRABIONEGO

W środowiskach osób tracących mieszkania w następstwie reprivatyzacji nieoficjalnie mówi się o osobach, które nie mają dokumentów, ale wiedzą, do kogo się udać, by odzyskać majątki. Nierzadko takie, które nigdy nie należały ani do nich, ani do ich krewnych. Trzeba bowiem pamiętać, że

powojenne zamieszanie było wymarzoną sytuacją dla wszelkiej maści oszustów.

Na spekulacje i kradzieże szczególnie narażone było mienie pożydowskie. Ciekawego przykładu dostarcza budynek przy Noakowskiego 16. W sierpniu 1945 r. niejaki Leon Kalinowski, funkcjonariusz UB, sfałszował dokumenty przedstawicielskie rodzin Oppenheimów i Regirerów, właścicieli trzech warszawskich kamienic. Następnie odsprzedał wspomniany budynek Romanowi Kępskiemu i Zygmuntowi Szczechowiczowi. Rok później do Warszawy wróciła prawowita właścicielka. Sprawa trafiła do sądu. Po krótkim procesie Kalinowski znalazł się w więzieniu, skąd wyszedł tylko na rok, by ponownie trafić przed oblicze Temidy za podobne przestępstwa. Z więzienia żywy już nie wyszedł.

Pomimo tych wydarzeń, Roman Kępski w 1997 r. wniósł sprawę o odzyskanie kamienicy. Umarł jednak w 1999 r., nie doczekawszy „zwrotu” majątku. Ostatecznie kamienicę przyznano jego spadkobiercom, wśród których jest Andrzej Waltz, mąż... obecnie urzędującej prezydent Warszawy.

WĄTPLIWE ŚWIĘTOŚCI

Niezależnie od przypadków typowo kryminalnych, przy obecnym porządku prawnym władze Warszawy mogłyby niczego nikomu nie oddawać, gdyż „bierutowe prawo” nie jest do końca jednoznaczne, zwłaszcza w zestawieniu z innymi aktami legislacyjnymi. Władze stolicy sprzyjają jednak dawnym właścicielom, a urzędnicy przymykają oczy na „detale”. Spadkobiercy właścicieli korzystają z tych udogodnień, lecz proces odzyskiwania budynków bywa dla nich zbyt długotrwały. Kierują więc skargi do sądu, a że te nie zawsze przynoszą skutek ze względu na niejasności prawne, postanowili złożyć wniosek do Międzynarodowego Komitetu Praw Człowieka w Genewie, przed którym będzie ich reprezentowała szwajcarska kancelaria specjalizująca się w reptrywatywacji. Ewentualna wygrana potomków właścicieli oznaczać będzie konieczność uwzględniania

wykładni Komitetu przez polskie sądy.

Platforma Obywatelska w czasie kampanii wyborczej obiecywała, że po dojściu do władzy doprowadzi do uchwalenia ustawy, która w sposób możliwie najmniej dotkliwy dla społeczeństwa ureguluje roszczenia tej grupy. Początkowo myślano o zwrocie mienia w naturze wszędzie tam, gdzie to możliwe. Wycofano się z tego pomysłu, prawdopodobnie pod wpływem koalicjanta, na rzecz odszkodowań, na które miano przeznaczyć 20 mld zł. Wysocy przedstawiciele resortu skarbu nieoficjalnie mówią, że Polski nie stać na takie wydatki w czasie kryzysu. – Oceniamy, że 70% majątków można zwrócić w naturze, a to znacząco obniżyłoby koszty funkcjonowania ustawy – przekonuje Mirosław Szypowski.

Interpretacja „świętego prawa własności”, na które tak lubują się powoływać spadkobiercy kamieniczników, nie jest w tym przypadku jednoznaczna. Przez kilkadziesiąt lat zaszły bowiem znaczące zmiany. Podczas odbudowy Warszawy kamienice niejednokrotnie były restaurowane z przesunięciem, wskutek czego dziś znajdują się na innych działkach niż siedemdziesiąt lat temu. – Często są to również zupełnie inne budynki niż te, które stały w danym miejscu przed wojną – podkreśla Ciszewski.

Inny poważny problem polega na wykupieniu części mieszkań przez ich lokatorów. Odebranie im własności byłoby naruszeniem zasady nie działania prawa wstecz, w związku z czym przy reprivatyzacji zwraca się tylko tę część nieruchomości, do której praw nie nabyła w międzyczasie inna osoba. Szypowski zgadza się z takim podejściem do sprawy, jednak zastrzega: – Jeśli kolesie Gierka kupowali mieszkania za ówczesną równowartość malucha, świadczy to o zakupie w złej woli. Legalność takich przypadków staramy się podważać w sądzie.

Zdarzają się także tak kuriozalne sytuacje, jak przypadek kamienicy przy Chmielnej 11. Po wyzwoleniu Warszawy budynek był niemal doszczętnie zniszczony. Wprawdzie w 1949 r. właściciel otrzymał prawo dzierżawy i zgodę na odbudowę,

jednak jego hipoteka była obciążona stutysięcznym długiem na rzecz państwa. W dodatku już w 1946 r. lokatorzy i kupcy zawiązali spółkę, przy użyciu której własnymi siłami odbudowali kamienicę. Zachowały się dokumenty potwierdzające tę oddolną inicjatywę i jej wykonanie przez mieszkańców, w przeciwieństwie do dokumentów potwierdzających zakup prawa do gruntu przez spółkę lokatorów i właścicieli. To było przyczyną, dla której sądy kolejnych instancji odrzucały pozew spadkobierców o zwrot kamienicy. Wbrew sądowym wyrokom, władze lokalne postanowiły nieruchomość podarować potomkom właściciela.

I ODPUSĆ NAM NASZE DŁUGI...

Jeśli spojrzymy w przedwojenne hipoteki, to okaże się, że znaczna część kamienic była zadłużona. Precyzyjnych statystyk nie sposób podać, ponieważ wojenne spustoszenia nie ominęły dokumentów miejskich. – Jeśli dług dotyczył Skarbu Państwa lub Warszawy, to przeliczamy go i oddajemy kamienicę, kiedy odzyskamy pieniądze – mówi Małgorzata Kazimierczak z Biura Gospodarki Nieruchomościami m.st. Warszawy. Długi względem państwa były jedynie niewielkim ułamkiem wszystkich wierzytelności. Szypowski twierdzi, że należności wobec państwa i miast są honorowane i zwracane przez środowiska właścicielskie, jednak nie udało mi się odnaleźć ani jednego takiego przypadku. Co istotne, w większości przypadków nigdy nie spłacony kredyt był zaciągnięty na budowę kamienicy. W tym świetle dość groteskowo brzmią hasła o „zagrabionym majątku”.

Ciekawym przypadkiem jest nieruchomość na Nowym Świecie 64. Obecny budynek stanowi zaledwie 10% starej kamienicy. Reszta została odbudowana w 1949 r. przez państwo (wartość hipoteczna ponad 5 mln zł) oraz Spółdzielnię Komunikacyjno-Budowlaną (kolejne 7,5 mln na hipotece). W odbudowie brali udział także lokatorzy i najemcy pomieszczeń handlowo-usługowych, dodatkowo budynek był potem odnawiany i modernizowany. Z kolei jego przedwojenna hipoteka była obciążona znaczącą pożyczką. Nie przeszkodziło to jednak władzom samorządowym oddać

nieruchomości spadkobiercom jako wolnej od obciążeń.

FRAJERZY I POKRZYWDZENI

Przypadków odbudowy kamienic przez lokatorów, rzemieślników i sklepikarzy jest wiele. Śmiało można powiedzieć, że bez takiej kooperatywy większość budynków nie powstałaby z gruzów. Jednak to, co wydaje się być atutem mieszkańców, w oczach stołecznych urzędników jest frajerstwem. – Jeśli byli lokatorzy lub najemcy lokali użytkowych partycypowali w odbudowie domów, to znaczy, że nadbudowywali je na nieruchomościach należących do kogoś innego. Prawo mówi jasno, że to, co zostanie nadbudowane, należy do właściciela nieruchomości. Nieznajomość prawa działa na niekorzyść osób prawo ignorujących – mówił w 2004 r. dla jednego z dzienników Krzysztof Ratowski, kierownik wydziału spraw dekretowych i związków wyznaniowych w Biurze Gospodarki Nieruchomościami, Geodezji i Katastru Miasta Warszawy. I dodawał, że po 1945 r. właściciele nieruchomości ponieśli ogromne straty. – Należy im się wyrównanie krzywd. Przez ponad 40 lat działało się w Polsce bezprawie. My to bezprawie po prostu usuwamy – twierdził. A że kosztem krzywd lokatorów – co za problem...

Rolę mieszkańców w podźwignięciu Warszawy z powojennej ruiny umniejsza również Małgorzata Kazimierczak: – Proszę nie brać tej odbudowy stolicy przez mieszkańców tak bardzo serio. Nawet jeśli mieszkańcy sami ją odbudowywali, to Skarb Państwa organizował cegły i wyrażał na to zgodę. Jak widać, cegły i decyzja wystarczą do wzniesienia budynku.

CUD NA OJCOWIŹNIE

Przejmowaniu kamienic często towarzyszą zadziwiające „zbiegi okoliczności”. Przykładowo, w budynku przy Racławickiej 5, na krótko przed przejęciem go przez nowego, prywatnego właściciela, rozpoczął się remont, o który mieszkańcy nie mogli się doprosić od 15 lat! Agnieszka Grabowska-Urbanek, nowa właścicielka, wymieniła już tylko okna na klatce

schodowej i ją pomalowała. Warto wspomnieć, że w związku z nowymi przyłączami instalacyjnymi mieszkańcy zainwestowali w wanny, umywalki czy sedesy. Jednocześnie musieli naprawić ściany, które wymiana rur uszkodziła. Dla mało zamożnych lokatorów były to znaczące wydatki, na które musieli wziąć kredyty. Radość z zakończonego remontu nie trwała długo, ponieważ wkrótce okazało się, że są zmuszeni płacić czynsz w wysokości swoich pborów. Podniesienie standardu życia mieszkańców było uzasadnieniem podwyższenia przez nową właścicielkę stawki za metr kwadratowy z 2,5 do... 28,56 zł.

Jednym z koronnych argumentów zwolenników reprivatyzacji jest wieloletni zastój w inwestycjach w kamienice w okresie gospodarowania nimi przez państwo i gminę. To właśnie między innymi fatalny stan kamienic często decydował o umieszczaniu w nich mieszkań socjalnych. – Cała warszawska Praga w 1944 r. była w dobrym stanie, zniszczyły ją powojenne rządy – grzmi Mirosław Szypowski. Potomkowie kamieniczników posiłkują się próbami dowodów, jakoby na kamienicach nie dało się zarobić. Nierzadko deklarują, że zupełnie nie zależy im na pieniądzu, lecz po prostu chcą odzyskać „ojcowiznę”. Jednocześnie, często bezpośrednio po zakończeniu procesu reprivatyzacji, chętnie odsprzedają ową umiłowaną ojcowiznę firmom wyspecjalizowanym w wyciskaniu ostatnich groszy z lokatorów lub ich usuwaniu, by w miejscu mieszkań zorganizować biurowiec.

BRUDNE CHWYTY

Sytuacja, w której lokatorzy stają się przedmiotem swego handlu żywym towarem oznacza nieraz dopiero początek katorgi. Kamienicznicy nie przebierają w środkach, by się ich pozbyć. Weźmy przypadek kamienicy na Marysińskiej 22, przejętej przez Józefa Piaszczyńskiego, właściciela firmy „Kominiarz”. Kamienicznik, chcąc się pozbyć lokatorów, posunął się m.in. do zmiany adresu budynku. W związku z nią miało nastąpić przemeldowanie mieszkańców, Piaszczyński powiadomił ich jednak o rzekomym obowiązku wymeldowania się, a następnie próbował pozbyć się jednej z rodzin, meldując w jej mieszkaniu swoją

córkę, co było o tyle dziwne, że połowa lokali w owym czasie była pusta.

Meldowanie rodziny w zamieszkałym lokalu to częsty sposób na pozbycie się osób, których nie można ot tak po prostu wyeksmitować. Rzekoma potrzeba zapewnienia mieszkania dla rodziny pozwala bowiem dość szybko pozbyć się dotychczasowych lokatorów, nawet jeśli sumiennie płacą czynsz. Są i jeszcze inne metody. Kiedy jednej z rodzin nie udało się pozbyć zawyżonym czynszem, wówczas właściciel sięgnął po „środki ostateczne”: stopniowo odcinał prąd i wodę, następnie zatkał komin (czym o mało nie doprowadził do śmierci starszej kobiety), wreszcie – „nieznani sprawcy” zaczęli podrzucać śmieci i bazgrać po klatce schodowej.

Podobna droga przez mękę stała się udziałem mieszkańców budynku przy Nabelaka 9. Marek Mossakowski poza sprawdzonymi metodami, przedstawionymi wyżej, próbował dostać się do mieszkania lokatorów broniących się przed wysiedleniem (nie mieli wyroku eksmisyjnego) odcinając zawiasy szlifierką kątową; przed wdarciem się do lokalu powstrzymała go policja. Co ciekawe, Mossakowski ani lokatorom, ani sądowi, przed którym toczy się rozprawa eksmisyjna, do dziś nie przedstawił dokumentów potwierdzających jego prawo własności budynku.

Z kolei Robert J., właściciel kamienicy przy Konduktorskiej 18 i firmy Polskie Biura Rachunkowe, uznał za niepotrzebne centralne ogrzewanie w sezonie zimowym oraz zignorował wyrok sądu, który nakazał jego ponowne przyłączenie. W tym towarzystwie właściciel budynku przy Wspólnej 35 to istny baranek. Ograniczył się „zaledwie” do możliwie uciążliwego prowadzenia remontów kamienicy, która zgodnie z jego marzeniami miała się przeistoczyć w luksusowy biurowiec. No i zatrudnienia ochrony, która wpuszczała przychodzących do budynku według właścicielskiego uznania.

STAWKI WIĘKSZE NIŻ ŻYCIE

Na samej Pradze do początku br. oddano prywatnym właścicielom 50 kamienic, a 250 dalszych czeka na urzędnicze decyzje. Tylko w ubiegłym roku zwrócono w całej Warszawie ponad 300 majątków (w tym placów), łącznie – ok. 2,5 tys., zaś w kolejce na rozpatrzenie czeka 4,5 tys. podobnych wniosków. Należy się spodziewać, że reprivatyzacja może dotyczyć kolejnych 25-60 tys. nieruchomości.

Nowi właściciele bez litości podnoszą czynsze, do poziomu nieosiągalnego dla mieszkańców, którzy w większości wprowadzali się do lokali komunalnych. Przykładem może być budynek przy Nowym Świecie 66, gdzie w ciągu trzech lat wzrosły one ponad dwunastokrotnie, osiągając 1 lutego 2006 r. wysokość 43,96 zł za m². Pierwszego września tegoż roku lokatorom skończył się trzyletni okres wypowiedzenia, w związku z czym właściciel zażądał od nich odszkodowań za bezprawne zajmowanie lokali, w wysokości 51 zł za m².

Dochodzi do tak kuriozalnych sytuacji, że właściciele życzą sobie samego czynszu 100 zł za metr. Ponieważ na otrzymanie mieszkania komunalnego szans właściwie nie ma, mieszkańcy popadają w spiralę zadłużenia. – W tej sytuacji nawet gdyby komuś udało się nabyć mieszkanie, to na jego hipotekę natychmiast wszedłby komornik, tytułem zadłużenia za odszkodowanie, które może sięgać nawet kilkudziesięciu tys. zł – wyjaśnia Ciszewski. – Takie sytuacje są rzadkością. Właściciele nie mogą sobie dowolnie podnosić czynszu, to reguluje ustawa o ochronie praw lokatora – uważa M. Kazimierczak. I dodaje: – Najemcy muszą się liczyć z tym, że trzeba się zrzucić np. na remont dachu. Mieszkam we wspólnocie mieszkaniowej i my sami sobie ustanowiliśmy dość wysoki czynsz właśnie po to, by móc przeprowadzić remonty. To, czy jej opłaty przewyższają dochód rodziny, urzędniczka dyskretnie przemilczała. Mniejszym optymistą jest Jacek Wachowicz z Praskiej Wspólnoty Samorządowej. – Część właścicieli natychmiast po przejęciu budynku podnosi czynsze, i to w znaczący sposób. Robią to pomimo tego, że ludzie np. wodę mają

na korytarzu – nie kryje zbulwersowania.

Teoretycznie stawka za metr kwadratowy nie powinna przekroczyć 12 zł, stanowiących wartość odtworzeniową. – Można to jednak ominąć, powołując się na koszty remontu i/lub utrzymania. Lokator może skierować sprawę do sądu, gdzie właściciel powinien udowodnić, że tak wysoki czynsz jest zasadny. Procedura jest jednak długotrwała i nie gwarantuje sukcesu, a przez ten czas trzeba płacić – wyjaśnia mechanizm Piotr Ciszewski.

By przeciwdziałać takim sytuacjom, Praska Wspólnota Samorządowa wyszła z propozycją dopłacania do mieszkań tym, których nie stać na horrendalne czynsze. – Oczywiście to nie może być rozwiązanie ostateczne – docelowo powinniśmy dążyć do budowania mieszkań komunalnych – zaznacza Wachowicz. To nie jedyne działania Wspólnoty w tej materii, ugrupowanie stara się m.in. o tanie kredyty dla mieszkańców Towarzystw Budownictwa Społecznego.

BEZ PRAWA DO PRAWA

Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów w liście otwartym do prezydent Warszawy z 21 kwietnia 2008 r. pisało m.in.: „Każdemu z nas odebrana została godność osobista, w majestacie prawa odebrano nam nasze dobra materialne, a także prawo do obrony. W wyniku toczących się procesów administracyjnych oraz sądowych po kolei tracimy dachy nad głowami i meldunki – budynki, w których mieszkamy, są bowiem zwracane właścicielom prywatnym, zainteresowanym wyłącznie maksymalizacją zysków, a więc także opłat czynszowych. (...) Jeśli ten proces będzie kontynuowany, to już wkrótce, jako osoby bezdomne i bez stałego zameldowania, nie będziemy mieli prawa do udziału w wyborach, nie rozliczymy się z fiskusem, nie będziemy mogli pracować ani założyć konta w banku.

Lokatorzy oddani spadkobiercom wraz z budynkami, a następnie wraz z nimi odsprzedani, są rozgoryczeni obojętnością władz

publicznych. Wielu z nas odbudowywało Warszawę, a dziś stoi na skraju bezdomności. Zostaliśmy potraktowani przedmiotowo i przekazywani z rąk do rąk bez informowania nas o tym. Państwo wyraziło zgodę, byśmy byli towarem, a także pozwoliło na haniebny handel nami. Jako przedmioty, w dodatku nikomu niepotrzebne, dla wszystkich władz, urzędów, a nawet administratorów budynków – nie jesteśmy stroną. (...) My nie istniejemy. Ustawa, która miała nas chronić, odebrała nam nawet prawo wglądu do wydatków, jakie faktycznie ponosimy” – czytamy we wspomnianym liście otwartym. Znamienne, że na ten aspekt problemu zwracali uwagę wszyscy moi rozmówcy – z wyjątkiem właścicieli i urzędników.

Oskar Hejka, założyciel portalu www.obywatel24.pl, przedstawia mechanizm „przekazywania lokatora”. – Kodeks cywilny zakłada, że w przypadku zmiany właściciela czy zarządcy budynku, następuje przekazanie umowy najmu. Przed reprivatyzacją każdy miał umowę na lokal komunalny. To pierwsze źródło problemu, drugim zaś jest orzeczenie Trybunału Konstytucyjnego, z którego wynika, że niektóre zapisy ustawy o ochronie praw lokatorów są niekonstytucyjne; m.in. podważył on mechanizmy regulowanej polityki czynszowej. Przypomina to nieco sytuację, w której ktoś wziął w banku kredyt na 30 lat i spłacał go wzorcowo przez dekadę. Po 10 latach bank orzeka, że środki na ów kredyt pochodziły z lokaty Ikxa, w związku z czym teraz pieniądze spłacamy jemu, przy czym Iks podnosi oprocentowanie z 5 do 50%. My umowy mieliśmy podpisane z miastem, nie z nowym właścicielem. Nie rozumiem, czemu one przestają nagle obowiązywać, skoro nie złamaliśmy żadnych zapisanych w nich warunków – pyta retorycznie.

OBYWATELE DRUGIEJ KATEGORII

W obliczu bezprawia, które dotyka lokatorów, policja i sądy wykazują zadziwiającą bierność. Nawet kiedy dochodzi do próby włamania, jak w przypadku Mossakowskiego, funkcjonariusze reagują niezwykle opieszale. W tym konkretnym przypadku nie zatrzymali właściciela, który usiłował się włamać do cudzego

mieszkania! Nie reagowali nawet, gdy w ich obecności groził lokatorom. Policjantom zwykle nie udaje się także wykryć sprawców zniszczenia klatki czy podrzucenia śmieci, zaś próby zastraszenia, a nawet pobicia są lekceważone. Zdarza się, że wezwany patrol nawet się nie pojawia.

Niełatwo także zrozumieć działanie sądów. Choćby w przypadku mieszkańców z Konduktorskiej, którzy złożyli pozew w sprawie odcięcia im centralnego ogrzewania. Właściciel złożył wniosek o oddalenie, gdyż był w nim uwzględniony tylko on, podczas gdy drugim właścicielem jest jego żona. Lokatorzy wcześniej próbowali się dowiedzieć, kto jest rzeczywistym właścicielem budynku, jednak Robert J. im to uniemożliwiał. Sprawa toczyła się w grudniu, a więc już w sezonie grzewczym. Sąd przyznał rację właścicielowi i odroczył sprawę celem uzupełnienia pozwu do... maja. Kolejnej zimy sytuacja oczywiście się powtórzyła, skutkiem czego mieszkańcy przez dwa sezony ogrzewali się piecykami elektrycznymi, co znacząco podniosło koszty utrzymania. W tym samym czasie właściciel otwierał okna w pustych lokalach i na klatce schodowej, aby dodatkowo wyziębić budynek...

Podczas procesu reprivatyzacyjnego mieszkańcy nie są dla miasta partnerem. Później – nie są nim dla właściciela. Gdy właściciele kierują sprawy o eksmisję, miasto jest powiadamiane z urzędu i z urzędu ma prawo włączyć się w proces. Sprawa wygląda zawsze tak samo: władze Warszawy korzystają ze swego uprawnienia i wnioskuje o nieprzyznanie lokalu komunalnego lub socjalnego. W ten sposób podsądny niemal zawsze jest przegrany, gdyż właściciel ma prawo domagać się eksmisji lokatora, który nie płaci. Miasto wykazuje, że ma zbyt wysokie dochody, aby otrzymać komunalne mieszkanie. Zwykle jest jednak także za biedny, aby otrzymać kredyt na własne cztery kąty, więc ostatecznie kończy na bruku. – W Polsce mamy ustawę chroniącą zwierzęta przed złym traktowaniem, tymczasem ludzie z reprivatyzowanych kamienic nie mają żadnych praw, żadnej ochrony – zauważa Jacek

Wachowicz. I dodaje: – Nierówność właścicieli i lokatorów wynika nie tylko z różnic w majątności. Prezydent Gronkiewicz-Waltz wyznaczyła prawników pracujących w urzędzie do pomocy dla właścicieli. My po latach walki wyszarpaliśmy prawników dla lokatorów. Przeważnie są to jednak ludzie pracujący dla opieki społecznej, a to niestety słabi fachowcy.

LOKATOROM BIADA

Aby wnieść sprawę do sądu, trzeba mieć pieniądze na pokrycie kosztów procesu. Osoby niezamożne mogą być z nich zwolnione, jednak o tym, kto jest wystarczająco biedny, aby ich nie ponieść, każdorazowo arbitralnie orzeka sąd. – Znam rodzinę, w której dochód na głowę wynosił 350 zł, lecz sąd uznał, że są zbyt bogaci, by zwolnić ich z opłat – podaje przykład Hejka. – Sądy są niekonsekwentne. Zarejestrowaliśmy stowarzyszenie i właściciel wytoczył mi i mojej rodzinie proces o eksmisję, ponieważ bez jego zgody... użyczyliśmy skrzynki pocztowej na rzecz stowarzyszenia. Osobny proces miałem ja, a osobno toczył się dla żony i dzieci, choć jego przyczyna była ta sama. Ja dostałem wyrok eksmisyjny, podczas gdy żona – nie. Nie wiadomo, na jakiej podstawie zapadły oba wyroki – relacjonuje Krzysztof Lewandowski ze stowarzyszenia Noakowskiego 16. Nierówności mają swoje źródło także w samym Kodeksie cywilnym. Jeżeli państwo czy gmina sprzedaje budynek, ma obowiązek zapewnić lokatorom inne lokum o podobnym standardzie i kosztach utrzymania. Jeśli jednak zbywa nieruchomość w inny sposób, wspomniany obowiązek nie istnieje.

Zdaniem Oskara Hejki zapis ten jest niekonstytucyjny: – Założyliśmy sprawę sądową przeciw ministrowi skarbu państwa. Uważamy, że to rząd jest winien tej sytuacji, ponieważ wypuścił bubeł prawny. Obywatel nie może się w prosty sposób zwrócić do Trybunału Konstytucyjnego, więc liczymy na to, że na pierwszej rozprawie sędzia skieruje zapytanie prawne do TK, a ten orzeknie niekonstytucyjność tego zapisu, dzięki czemu przestanie on działać.

Agata Nosal z Kancelarii Sprawiedliwości Społecznej, organizacji zajmującej się m.in. obroną niezamożnych lokatorów przed wyrzuceniem na bruk, opowiada jedną z historii, jaka miała miejsce po sądowym wyroku eksmisyjnym. – Pięćdziesięcioletnie małżeństwo musiało wyprowadzić się z kamienicy. Nie otrzymali żadnego innego lokalu, więc stanęło na tym, że każde z nich musiało zamieszkać ze swoimi rodzicami. Teraz spotykają się w parkach. Wyprowadzając się do ciasnych mieszkań swoich rodziców nie mogli zabrać większości dobytku, na który pracowali całe życie, ponieważ nie byłoby gdzie go wstawić. Znaczną jego część rozdali za darmo, by nie wpadł w ręce kamienicznika – mówi.

Agata Nosal twierdzi, że choć polskie prawo zabrania eksmisji „na bruk”, przepisy można ominąć. – Eksmisja może nastąpić do lokalu tymczasowego, którym najczęściej jest hotel robotniczy, opłacony na miesiąc przez kamienicznika. Po miesiącu lokatorzy muszą płacić sami, a jeśli ich na to nie stać, to... do widzenia, hotel nie ma obowiązku nikomu zapewniać dachu nad głową. Są jeszcze prostsze metody. Ostatnio były próby przeniesienia mieszkańców bezpośrednio do noclegowni dla bezdomnych lub placówek MONAR-u – relacjonuje. Podstawą eksmisji może być niepłacenie czynszu przez trzy miesiące. Aby ułatwić sobie zadanie, niektórzy nowi właściciele nie informują o sposobach dokonywania wpłat, np. nie udostępniając, nawet na wyraźną prośbę, numeru konta. Po trzech miesiącach mogą naliczyć karne odsetki i wystąpić o eksmisję.

Efektem wszystkich opisanych działań jest stopniowe opuszczanie reprivatyzowanych budynków przez ich dotychczasowych najemców. Ci, którzy zostają, poza utratą wiary w sprawiedliwość, tracą także zdrowie, a nawet życie. – My to jeszcze jakoś wytrzymujemy, ale starsi ludzie – nie. Ostatnio dwie sąsiadki zaangażowane w nasze działania zmarły na atak serca. Wiadomo, że żaden lekarz nie orzeknie, że to wina kamienicznika i jego metod, ale myślę, iż nie pozostaje

to bez związku, tym bardziej, że jedna miała dopiero 40 lat – dzieli się swymi uwagami Lewandowski. Podobny przypadek opisuje Oskar Hejka w przypadku kamienicy na Nowym Świecie 24.

Z czasem zostają tylko ci naprawdę najbardziej zacięci i w najbardziej beznadziejnej sytuacji. Prezes OPOR, który jest jednocześnie prezydentem Polskiej Unii Właścicieli Nieruchomości, mówi o nich w ostrych słowach: – To czarne owce. Oni nam, porządnym właścicielom, przyprawiają kłopotów, psują nam opinię. Ich działania są niemoralne i niezgodne z prawem. – Równie wymowne są inne jego słowa, przyjęte za swoiste antymotto przez redakcję portalu Lokatorzy.pl: „Zamiast biadolić nad rzekomą krzywdą, jaka spadła na lokatorów, to państwo powinno wznieść wszystkim właścicielom nieruchomości w Polsce symboliczny pomnik wdzięczności z napisem na cokole: „Tym, co dali współbraciom dach nad głową – wdzięczne Państwo”.” Proste, prawda?

LOKATORSKA SAMOOBRONA

Coraz bardziej agresywne postępowanie kamieniczników – oraz obojętność urzędników – sprawiają, że budzi się społeczny opór. Mieszkańcy mający kłopoty z nowymi właścicielami zakładają portale internetowe, blokują ulice, pikietują urząd miasta, wydają swoją prasę („Sprawa Lokatorska”), zrzeszają się w stowarzyszenia, jak Warszawskie Stowarzyszenie Lokatorów.

Ponieważ ludzi z podobnymi kłopotami przybywa bardzo szybko, rośnie zapotrzebowanie na pomoc prawną. Jako że mieszkańców rzadko kiedy stać na adwokata, a sądy sporadycznie przyznają takowego z urzędu (Pani jest bystrą osobą, da pani sobie radę – miała usłyszeć jedna z kobiet, wobec której toczyło się postępowanie o eksmisję; oczywiście właściciel miał pomoc mecenas), toteż ci, którzy już „coś wiedzą”, dzielą się informacjami z kolejnymi osobami. – Coraz częściej dzwonią do mnie ludzie z różnych stron Polski i pytają, co robić – mówi Hejka. Tam, gdzie wiedza oparta na własnym doświadczeniu nie

wystarczy, w miarę możliwości ugrupowania lokatorskie kierują pomoc prawną zawodowych prawników.

Bardzo ciekawą inicjatywą było skierowanie przez WSL listu otwartego do posłów, w którym zadano pytania m.in. o możliwość powstrzymania dowolnego podnoszenia czynszów i eksmisji lokatorów na bruk, o zabezpieczenia dla mieszkańców, którzy tracą dom nad głową, wsparcie państwa dla budowy mieszkań komunalnych i TBS-ów. Odpowiedziała nań zaledwie szóstka parlamentarzystów. Alicja Dąbrowska i Witold Namyślak z klubu Platformy Obywatelskiej niezależnie od siebie wystosowali interpelacje do ministra infrastruktury, w których pytają o problemy trapiące lokatorów i o to, jak rząd ma zamiar je rozwiązać. Podobnie zachowała się Krystyna Łybacka (Lewica, ówczesnie – LiD), z tym, że swoje pismo skierowała do ministerstwa pracy i polityki społecznej. Jednocześnie jej asystent zadeklarował chęć współpracy w celu poprawienia losu lokatorów czynszówek. Antoni Macierewicz (Prawo i Sprawiedliwość) odpowiedział krótkim listem, w którym obiecał zająć się sprawą, jeśli dostanie konkretne propozycje do przedstawienia na sejmowej sali. Równie krótki był list od Jana Widackiego (LiD; obecnie – Stronnictwo Demokratyczne), który odpisał, że jego ugrupowanie popiera budowę mieszkań komunalnych i utworzenie na ten cel specjalnego funduszu. Poseł PO Arkadiusz Litwiński zbagatelizował bolączki lokatorów, nie dostrzegając większych problemów tej grupy.

Środowiska lokatorskie często deklarują, że nie są przeciwne reprivatyzacji, a jedynie obecnemu sposobowi jej przeprowadzania: oddawaniu budynków potomkom dawnych właścicieli wraz z lokatorami, co skutkuje ludzkimi tragediami. – Nie tędy droga, najpierw mieszkańców trzeba wyprowadzić do innego domu – twierdzi Jacek Wachowicz. Podobnego zdania jest Krzysztof Lewandowski: – Jeżeli państwo popełniło błąd i teraz chce go naprawić, to chyba nie powinno się to odbywać naszym kosztem. Lokatorzy powinni otrzymywać inne mieszkania, o podobnym standardzie i czynszu.

MUSIMY TO ZAŁATWIĆ

– Nie jesteśmy pieniaczami, którzy chodzą po sądach, bo lubią. Procesowanie się jest ostatnią rzeczą, jaką chcielibyśmy rozbić. Mnie osobiście stać na czynsz, jaki płacę, ale mam już dość słuchania w telewizji, że znowu kogoś wyrzucono – wyjaśnia Oskar Hejka. Problemy lokatorów reprivatyzowanych budynków komentuje krótko: – Ktoś to musi załatwić. – Nie oznacza to bynajmniej, że obywatele mają na to biernie czekać. – Jesteśmy na początku budowania demokracji i od nas zależy, czy za 20-40 lat będziemy żyli w państwie prawa, czy w republice bananowej.

Autor: Konrad Malec

Współpraca: Marta Kasprzak

Zdjęcie: Flickr

Źródło: [„Obywatel” nr 3 \(47\) 2009](#)