

## Polska własność

Odzyskanie niepodległości umożliwiło renesans własności prywatnej. Polacy cenią sobie własność prywatną i rozumieją, że jest ona jednym z filarów wolności.

W społeczeństwach Zachodu własność prywatna oznacza nie tylko prawa, lecz również obowiązki, a w tym także obowiązki podatkowe. Posiadanie nie oznacza prawa gospodarowania własnością w sposób abstrahujący od efektów dla społeczeństwa, od wpływu na ład przestrzenny i bezpieczeństwo kraju. Tymczasem w naszym kraju dość rozpowszechnione jest przekonanie, że każde ograniczenia lub obowiązki nałożone na sposób wykorzystywania własności prywatnej jest nieuprawnionym zamachem na wolność.

W efekcie nie wypracowaliśmy w wolnej Polsce skutecznych i akceptowalnych społecznie mechanizmów służących temu by własność prywatna była zarządzana i wykorzystywana w sposób zgodny z interesem publicznym. Prowadzi to do poważnych patologii.

### Chaos przestrzenny

Jednym z obszarów takiej patologii jest gospodarka przestrzenna. Brak ładu przestrzennego przyczynia się do chaosu zabudowy, brzydoty zurbanizowanego krajobrazu i olbrzymich kosztów związanych rozbudową infrastruktury. W planach miejscowych odrolniono pół miliona hektarów tj. 5 miliardów metrów kwadratowych, co oznacza, że mamy już tereny budowlane dla 250 do 300 mln obywateli.

W obecnych regulacjach dotyczących gospodarki przestrzennej brakuje rozwiązań zapewniających ochronę interesu publicznego, które istniały w okresie międzywojennym lub funkcjonują obecnie w krajach rozwiniętych.

W procesie planowania przestrzennego powinno się najpierw wyznaczać przestrzeń publiczną (ulice, place, parki, pasy infrastruktury), a potem dopiero pozwalać na parcelację znajdujących na danym obszarze prywatnych terenów. Należy wrócić do przedwojennych regulacji, w których zgoda na parcelację gruntów na działki

budowlane była warunkowana bezpłatnym przekazaniem 1/3 powierzchni na sieci infrastruktury. Komasacja gruntów i racjonalne podziały na działki inwestycyjne spowodują powrót do zwartej zabudowy miast i osiedli.

W naszym prawie brakuje pojęcia przymusowego wykupu (compulsory purchase), a ustawowe wywłaszczenie za odszkodowaniem traktowane jest jak zamach na własność prywatną. Regulujemy więc specustawami sferę oczywistych potrzeb publicznych: od dróg i sieci przesyłowych wysokiego napięcia po lokalizację niezbędnych instalacji technicznych służących telefonii komórkowej czy fermom wiatrowym.

Do nieracjonalnego społecznie zagospodarowania przestrzennego przyczynia się również system podatkowy. W praktyce krajów rozwiniętych, podatek od nieruchomości jest istotnym źródłem finansowania nieodpłatnych usług komunalnych i infrastrukturalnych świadczonych przez gminy ich mieszkańcom. Jednocześnie, ponieważ kwoty podatku od nieruchomości są „kapitalizowane” przez nabywców, podatek ten przyczynia się do obniżenia cen nieruchomości i tym samym zwiększenia ich dostępności. Zróżnicowanie stawek podatku sprzyja racjonalnemu wykorzystaniu cenniejszych gruntów i zniechęca do ich spekulacyjnego przetrzymywania w formie niezagospodarowanej. Natomiast w Polsce, stawki podatku od nieruchomości gruntowych są nadmiernie ograniczone górnymi pułapami, przez co zróżnicowanie stawek jest niewielkie.

Brak istotnego zróżnicowania stawek podatku oznacza nieuzasadnione ekonomicznie i społecznie uprzywilejowanie posiadaczy najbardziej cennych terenów. Przykładowo, stawka podatku od gruntu nadającego się pod budownictwo mieszkaniowe w Warszawie niewiele różni się od stawki w Gorzowie Wielkopolskim, mimo że ceny gruntów w Warszawie są wielokrotnie wyższe. W efekcie stawka podatku w relacji do średniej wartości gruntu (wg portalu Bankier.pl) jest w Warszawie ponad 12 razy niższa niż w Gorzowie.

Niewielkie zróżnicowanie stawek sprawia jednocześnie, że podatek od gruntów nie przyczynia się do racjonalizacji ładu przestrzennego i nie dostarcza istotnych dochodów gminom. W przypadku atrakcyjnych lokalizacji, stawki podatku są bardzo niskie w stosunku do wartości gruntu i nie wywierają żadnego odczuwalnego wpływu na ceny działek oraz decyzje właścicieli co do ich wykorzystania. W efekcie, w

centrach dużych miast ceny gruntów są prohibicyjnie wysokie a niewykorzystane działki budowlane utrzymywane są przez lata w celach spekulacyjnych. W tej sytuacji deweloperzy rozwijają budownictwo mieszkaniowe na tańszych terenach na peryferiach, co prowadzi do nieracjonalnego rozlewania się miast i powoduje olbrzymie koszty związane z koniecznością rozbudowy i utrzymania infrastruktury miejskiej na olbrzymim obszarze, przy jednoczesnym braku dochodów podatkowych na finansowanie tych przedsięwzięć.

## **Szkodliwy pogląd, że dla realizacji interesu publicznego niezbędna jest własność państwowa**

W rozwiniętych krajach zagwarantowanie interesu narodowego i bezpieczeństwa gospodarczego dokonuje się głównie poprzez regulacje, którym podporządkować się muszą wszystkie firmy, niezależnie od formy własności, działające w strategicznych obszarach takich jak infrastruktura krytyczna, przemysł obronny i inne. Skuteczne rozwiązania w tym zakresie występują również w Polsce – np. firmy telefonii komórkowej są prywatne i w większości kontrolowane przez kapitał zagraniczny, lecz nie stanowi to przeszkody dla zapewnienia polskim organom państwowym (służbom specjalnym i organom wymiaru sprawiedliwości), w ramach określonych przez prawo procedur, dostępu do danych przepływających przez sieć telefoniczną i informacji generowanych w tej sieci.

Mimo tych doświadczeń, mnożą się w Polsce przypadki, gdy potrzebą lepszej ochrony interesu publicznego uzasadnia się wypieranie własności prywatnej i umacnianie własności państwowej w różnych sektorach – od przemysłu obronnego, poprzez energetykę, bankowość, ratownictwo medyczne, po kolejkę linową na Kasprowy Wierch.

Tymczasem, tak jak uproszczeniem jest przekonanie, że własność prywatna zapewnia zawsze racjonalność ekonomiczną, tak bezpodstawny jest pogląd, że własność państwowa zapewnia suwerenność i najlepszą realizację interesu publicznego w strategicznych gałęziach gospodarki.

Rozrośnięty sektor państwowy, zamiast wzmocnić państwo, osłabia je, gdyż

powoduje obniżenie konkurencyjności i efektywności gospodarki. Firmy państwowe są obszarem łupów i nacisków politycznych, co negatywnie odbija się na stabilności i profesjonalizmie działania ich kierownictw.

## Zaniedbanie reprivatyzacji

Źródłem patologii jest również brak powszechnego rozwiązania kwestii reprivatyzacji. Reprivatyzacja z natury rzeczy musi być ograniczona i powinna honorować prawa nabyte, aby nie tworzyć nowych krzywd i niesprawiedliwości. Należy zaoferować dawnym właścicielom rekompensaty w formie obligacji skarbowych, co przewidywały opracowywane w przeszłości projekty, przy czym wielkość tych rekompensat, jako procent wartości bezprawnie utraconego majątku, musi uwzględniać możliwości budżetu państwa w okresie przewidywanego okresu wykupu obligacji.

Niezdolność kolejnych ekip do zakończenia reprivatyzacji spowodowała nie tylko afery, ale i pozostawienie w dominium państwa ogromnego i niewykorzystanego majątku o nieuregulowanym statusie własnościowym.

Brak kompleksowego rozwiązania kwestii reprivatyzacji stanowi również punkt zaczepienia dla presji zewnętrznej wywieranej na Polskę z zagranicy i przynosi szkody międzynarodowej pozycji Polski.

## Potrzebujemy ładu własnościowego dla umocnienia naszej wolności i demokracji

Aby wejść do pierwszej ligi państw świata powinniśmy transparentnie określić prawa i obowiązki, z którymi wiąże się własność zarówno prywatna jak i publiczna. Filary cywilizacji europejskiej, jakimi są wolność i własność powinny znaleźć należne im miejsce w naszym porządku prawno-politycznym.

Warszawa, 4 lipca 2019 r.

Artur Bartosiewicz, Czesław Bielecki, Krzysztof Janik, Stefan Kawalec, Anna Lewkowicz,

Emilia Makarewicz, Witold Radwański, Dawid Walendowski, Anna Wojciuk, Kazimierz Wóycicki.