

# Kościelna deweloperka

Zbigniew Borek

Kościół kupuje od lokalnych samorządów nieruchomości „na cele sakralne”. Dostaje olbrzymie bonifikaty. Co się dalej dzieje z gruntami, nie wolno pytać: były miejskie, teraz są prywatne.

Od 1997 r. miasto Szczecin przekazało za bezcen na bliżej niezidentyfikowane „cele sakralne” majątek wart 38 mln 174 tys. zł – głównie Kościołowi katolickiemu. Tylko w ostatnich sześciu latach za 10 miejskich działek w Krakowie zapłacił 145 tys. zamiast 6,2 mln zł. W Olsztynie przez dwa lata Kościół nabył z 99-proc. zniżką trzy działki koło jednej świątyni warte 860 tys., 150 tys. i 194 tys. W Toruniu wybuchła awantura, gdy działkę na Osiedlu Jar, wycenioną na 1,6 mln zł, miasto chciało wydzierżawić Kościołowi na 98 lat za 48 zł rocznie. Jak to możliwe, skoro nasze państwo (samorzady również) nie może bezpośrednio finansować działalności stricte religijnej?

## Robienie daniela

Jedną z furtek jest sprzedawanie bez przetargów gruntów i obiektów z bonifikatą. Pozwala na to ustawa z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (art. 68 ust. 1 pkt 6). Stawia tylko dwa wymogi: Kościół lub związek wyznaniowy musi mieć uregulowane ustawowo stosunki z państwem (spełnia go 15 z nich), a nieruchomość musi przeznaczyć na cele sakralne. – *Problem w tym, że nie ma definicji celu sakralnego ani zasad kontroli tego, co się dzieje ze sprzedawanymi nieruchomościami. O wszystkim decyduje uznaniowość, cel sakralny może więc być kapliczką w wybudowanym „przy okazji” wielkim centrum konferencyjnym* – mówi Agnieszka Filak, prawniczka ze Stowarzyszenia Obywatelskich Inicjatyw Społecznych i Historycznych SOISH we Wrocławiu, które monitoruje relacje państwa z Kościołami.

Skutki widać na przykładzie byłej działki arcybiskupa Sławoja Leszka Głódzia w Gdańsku. W 2011 r. miasto sprzedało ją parafii św. Loyoli za 1 proc. wartości (4,5 tys. zamiast 457 tys. zł) „na działalność sakralną”. Już dwa lata później „Gazeta Wyborcza” ujawniła, że hierarcha zamienił ją w prywatny ogród: ustawił ule, kurniki i sprowadził daniela, a celu sakralnego miała dowodzić figurka Matki Boskiej. Gdy z powodu tuszowania pedofilii księży decyzją Watykanu abp Głódź musiał opuścić archidiecezję gdańską, posłanka lewicy Beata Maciejewska złożyła wniosek o sprawdzenie, czy działkę wykorzystywano zgodnie z przeznaczeniem. Miejska kontrola z 17 czerwca na dawnym wybiegu dla daniela odkryła krzyże, figurki Jezusa i świętych, a proboszcz ks. Henryk Kilaczyński przekonywał, że odbywają się tam drogi krzyżowe, spotykają się księża, tętni wręcz życie sakralne. – *Brakuje choćby jednego zdjęcia z takich wydarzeń, co w dobie wszechobecnych komórek trudno uwierzyć. Krzyże proboszcz dostawił po zapowiedzi kontroli. Urządził inscenizację, a prezydent Gdańska i jej urzędnicy nie chcą naruszyć interesu Kościoła, dlatego godzą się na oszukiwanie obywateli miasta* – twierdzi posłanka Maciejewska, która uczestniczyła w kontroli. Urzędnicy nie zażądali zwrotu bonifikaty, a termin jej odzyskania już minął, powiadomiła więc prokuraturę, bo jej zdaniem nie dopełnili swoich obowiązków i dopuścili się niegospodarności.

Jaka jest skala tego zjawiska w całym kraju, nie wie żadna instytucja państwowa ani kościelna. „Sekretariat Konferencji Episkopatu Polski nie zbiera takich danych i nie prowadzi ich analizy” – odpisało POLITYCE jego biuro prasowe. Urzędy wojewodów odpowiedziały, że nadzorują tylko zgodność udzielenia bonifikat z prawem, a Ministerstwo Spraw Wewnętrznych i Administracji, że nie jest organem odwoławczym.

## Darowizna w bonifikacie

Od lat nic się w tej sprawie nie zmienia. Dekadę temu posłanka Wanda Nowicka postulowała, żeby organ nadzorczy badał, „czy wysokość bonifikaty nie sprawia, że w istocie jest ona darowizną”. Domagała się od premiera danych za lata 1998–2011, otrzymała z pięciu regionów. Największym beneficjentem był Kościół katolicki: w Małopolsce zaoszczędził 3,4 mln zł, na Warmii i Mazurach 3,8 mln, w Wielkopolsce 4 mln, w woj. zachodniopomorskim 6,2 mln, w pomorskim 9,6 mln. Resort administracji zapowiadał „raport, który wykaże stan majątku oddanego po 1989 r. różnym podmiotom prawnym, w tym kościołom”, ale do dziś nie powstał.

Próbowało się temu przyjrzeć SOISH. Z powodów logistycznych nie miało jednak szans sprawdzić niemal 2,5 tys. polskich gmin. Wzięło pod lupę powiaty, których mamy 380, a na dodatek ograniczyło się do ostatnich pięciu lat, żeby nie ugrzęznąć w sporach o dostęp do informacji publicznej. Raport stowarzyszenia nie tyle odsłania więc skalę zjawiska, ile jego mechanizmy.

Okazuje się, że tylko w minionej pięciolatce co dziesiąty samorząd minimum raz sprzedał nieruchomości na cele sakralne. Ponad dwie trzecie kupił Kościół katolicki, cieszył się też z największych zniżek. Wysokie bonifikaty, ale o wiele mniejszy majątek przyznano Polskiemu Autokefalicznemu Kościołowi Prawosławnemu i gminom żydowskim, a małe wyznania nie mogły liczyć ani na jedno, ani na drugie. Średnia bonifikat wyniosła 91 proc., a rozpiętość od niespełna 19 do 99,99 proc. Jak zauważyło SOISH, „wątpliwości prawne, w tym konstytucyjne” budzi stosowanie różnych „taryf” dla różnych wyznań. Takich przypadków było siedem, najbardziej rażący w Suwałkach, gdzie dwie parafie rzymskokatolickie otrzymały 99 proc., a Wschodni Kościół Staroobrzędowy 18,68 proc. zniżki.

Aby żadnego wyznania nie preferować i nie dyskryminować, SOISH postuluje ujednolicenie w samorządach zasad sprzedaży nieruchomości na cele sakralne, w tym wysokości bonifikat. Sugeruje też „szerokie konsultacje społeczne, tak aby budowa kościołów, która przecież będzie oddziaływać na otoczenie mieszkańców, odpowiadała faktycznemu zapotrzebowaniu społecznemu”. – *To marzenie ściętej głowy. Nasze miasto systematycznie pozbywa się majątku na rzecz Kościoła katolickiego wbrew interesom mieszkańców, z którymi się nie konsultuje, a ich jawny sprzeciw lekceważy* – mówi Przemysław Słowik, radny KO i lider Zielonych w Szczecinie.

Sztandarowy przykład to spór wokół Osiedla Nad Rudzianką. Są tu już cztery kościoły w promieniu 3 km, a miasto postanowiło za grosze sprzedać działkę pod budowę piątego. Pod protestem podpisał się co trzeci mieszkaniec osiedla. Zamiast kolejnej świątyni chcieli przedszkola i miejsca rekreacji – tym bardziej że, jak sami policzyli w styczniowe niedziele, frekwencja na mszach wynosi zaledwie 7 proc. „Cała ta sytuacja pokazuje, jak bezradni jesteśmy wobec władzy” – pisali na Facebooku.

Mieszkańcy i lokalne media dostrzegały też oszałamiającą karierę na bazie szczecińskich nieruchomości „seksualnego drapieźnika Kościoła” – oskarżanego o pedofilię ks. Andrzeja Dymera. Jeszcze kilka dni przed śmiercią w lutym tego roku był dyrektorem Instytutu Medycznego im. Jana Pawła II, czyli trzech domów pomocy społecznej i Szpitala Rehabilitacyjnego Świętego Karola Boromeusza. Ten szpital i DPS Świętej Rodziny mieszczą się w dawnej lecznicy przy al. Wyzwolenia. 11 lat temu Kościół odkupił ją wraz z 1,5-hektarowym parkiem za 0,1 proc.: zamiast 19 mln 259 tys., zapłacił 19 tys. 259 zł. W czasie pandemii wyszło na jaw, że choć miasto dofinansowuje pobyt niektórych pensjonariuszy DPS Świętej Rodziny (2,1 mln zł w 2020 r., 967 tys. zł do maja 2021 r. – ustaliła POLITYKA), to nie ma nawet prawa skontrolować placówki. Nieruchomość sprzedało na cele „niezwiązane z działalnością zarobkową”, ale szpital oferuje płatne zabiegi i turnusy (za 700 i 1400 zł z masażami za 50 i 80 zł). Ustawowy „cel sakralny” jakoby spełnia, bo jest w nim kaplica. A działalność leczniczą Kościół musi tu prowadzić jeszcze tylko przez 14 lat – później może zrobić z nieruchomością, co dusza zapagnie.

## Kościelna deweloperka

Jeśli Kościół nie może nieruchomości kupić, zabiega o wieloletnią dzierżawę – także za grosze. Tak było z czterokondygnacyjną poniemiecką kamienicą i działką przy ul. Bulwar Gdański 31 wartą 2 mln zł (a ceny nieruchomości rosną, bo szykują się potężne inwestycje, które zamienią okolicę w nowe serce miasta). Tymczasem Zgromadzenie Sióstr Misjonarek Miłości z Kalkuty, które od 30 lat używało nieruchomość, żeby opiekować się bezdomnymi i ubogimi, postanowiło ją przejąć na własność z „maksymalną bonifikatą”. Miejski aktywista Igor Podeszwik ujawnił, że siostrzom kalkutkom, jak są nazywane, podpowiedziała to urzędniczka magistratu, a radny Słowik ostrzegwał, że nieruchomość trafi w końcu w ręce archidiecezji i miasto straci na nią wpływ jak na szpital św. Boromeusza i DPS.

– *Miasto powinno siostry wesprzeć, ale finansowo i rzeczowo, bo do swojej chwalebnej działalności nie potrzebują ziemi i cegieł na własność* – mówi Słowik. Z kilkoma innymi radnymi wywalczył tyle, że nieruchomości nie sprzedano, lecz oddano w 30-letnią dzierżawę. Identyczny jest finał sporu nad Rudzianką. Niemal 6 tys. m kw. wyceniono na 1,1 mln zł (dwa razy taniej niż pod budownictwo wielorodzinne), a opłatę dzierżawną ustalono na 0,3 proc. To 119 tys. zł za 30 lat, miesięcznie 331 zł.

Możliwość dzierżawienia bez przetargu zamiast kupna stwarza również ustawa o gospodarce nieruchomościami z 1997 r. (art. 37 ust. 4). Kościół chętnie z niej korzysta, bo dla instytucji z 2 tys. lat tradycji kilka dziesięcioleci mija jak z bicza strzelił, a potem i tak może kupić nieruchomość za bezcen. Przykład: przed dwoma laty parafia Przemienienia Pańskiego na osiedlu Gumieńce dzierżawioną od 30 lat działkę wartą 1,5 mln zł kupiła za 3,5 tys., czyli 2 promile ceny.

Kościół niespecjalnie skrywa swoje apetyty także w innych miastach. Gdy Kraków odkupił za 280 mln zł dawne obiekty Szpitala Uniwersyteckiego, chciał odsprzedać ich część ze świątynią św. Łazarza zgodnie z wyceną – za 24 mln. Metropolita krakowski Marek Jędraszewski natychmiast zgłosił akces do bonifikaty, ale miasto tym razem się postawiło i zażądało wymiany na grunty o zbliżonej wartości – sprawa jest w toku.

## Lekką ręką

Od 66 tys. do 76 tys. ha przekazała Kościołowi katolickiemu w Polsce działająca w latach 1989–2011 komisja majątkowa (odrębne były dla czterech innych wyznań). Rozpatrywała sprawy zwrotu tzw. dóbr martwej ręki przejętych na rzecz Skarbu Państwa w PRL na mocy ustawy z 20 marca 1950 r. Przekazała kościelnym osobom prawnym 143,5 mln zł rekompensat i odszkodowań oraz ponad 500 nieruchomości wartych 3–5 mld zł. Od decyzji komisji nie było odwołania, chociaż zaniżano cenę gruntów, fałszowano operaty, nie sprawdzano właścicieli gruntów przekazywanych rzekomo Kościołowi. CBA uznało, że komisja działała ze szkodą dla Polski.

Gdzie indziej też słyhać sprzeciw wobec majątkowych zapędów instytucji kościelnych. Po sprzedaży z 99-proc. bonifikatą trzech działek Kościołowi w Olsztynie radny Mirosław Arczak protestował w mediach, że miasta nie stać na takie „prezenty”. Bielsko-Biała jesienią sprzedała parafii 2,2 tys. m kw. przy ul. Giewont, przyznając 200 tys. zł bonifikaty pod warunkiem jednorazowej zapłaty. Wiosną parafia wystąpiła jednak o raty, bo „w pandemii taca jest mniejsza”. – *Co ma taca do nieruchomości? Jeśli nie mam pieniędzy, po prostu nie kupuję!* – złościła się radna Dorota Piegzik-Izydorzyc. Radny Słowik z kolei nieustannie apeluje, żeby „nie pozbywać się majątku Szczecina”. To on podliczył, że od 1997 r. na cele sakralne miasto sprzedało i wydzierżawiło z olbrzymimi bonifikatami 23 nieruchomości warte 38 mln 174 tys. zł. Z wyjątkiem dwóch (albo czterech, jak wskazuje magistrat) – katolickim parafiom, zakonom i archidiecezji.

To nie dziwi – w końcu Kościół potrafi wywierać presję nie tylko na samorządy, ale i na instytucje państwowe. Konsternować może jednak fakt, że to „mecz do jednej bramki”. Bydgoszcz przez kilkanaście lat sprzedała kościelnym instytucjom nieruchomości z łączną bonifikatą 14 mln zł, ale gdy chciała kupić ledwie 721 m kw. zachwaszczonej ziemi na tyłach

katedry, kuria zażądała 1,7 mln zł, znacznie powyżej wartości rynkowej. Kraków kilka lat temu dostał wprawdzie od Kościoła za darmo działkę wartą 572 tys. zł, ale pod budowę przystanku kolejowego, który kładką łączy się z Centrum Jana Pawła II. Miasto zapłaciło za tę inwestycję 28,7 mln zł. Za pół hektara pod budowę szkoły na osiedlu Złocień krakowska parafia Narodzenia Najświętszej Marii Panny zażądała 1,2 mln zł, a salwatorianie za część parku Jalu Kurka domagają się aż 14 mln zł. Miasto oferuje 10 mln, ale zakon się opiera.

– *Kościół traktuje miasto jak bogatego biznesmena, na którym chce zarobić jak najwięcej. Powołuje się na dobro wspólnoty religijnej, a nie zważa, że ratusz działa w interesie wspólnoty mieszkańców, także tych wierzących* – komentuje Dominik Jaśkowiec, przewodniczący krakowskiej rady miejskiej.

– *Skuteczności w pozyskiwaniu ziemi zazdrości Kościołowi niejeden deweloper, dlatego postanowiliśmy sprawdzić, czy miasto może liczyć na minimalną choćby wzajemność* – opowiada Przemysław Słowik. Z kilkoma szczecińskimi radnymi zaproponował, żeby magistrat zwrócił się do archidiecezji szczecińsko-kamieńskiej o sprzedaż z „odpowiednio wysoką” bonifikatą działki nieopodal jej siedziby. – *To teren przez Kościół zaniedbany, a znakomicie by się wpisał w siedmiokilometrowy zielony korytarz od placu Żołnierza w centrum aż do Lasku Arkońskiego. Wywołaliśmy poruszenie zarówno wśród innych radnych, jak i urzędników, bo „jak to tak, czegoś chceć od Kościoła”* – mówi Słowik. Magistrat uznał jednak, że tej działki nie potrzebuje.

## Nieziemski trik

Ustawa z 1997 r. to niejeden sposób pozyskiwania publicznych nieruchomości przez Kościół. W POLITYCE nr 23 pisaliśmy („[Ziemie pozyskane](#)”), że dzięki art. 70a – „niewinnej” poprawce, jaką do ustawy o stosunku państwa do Kościoła katolickiego wprowadzono 30 lat temu, parafie, diecezje, seminaria i domy zakonne na tzw. Ziemiach Odzyskanych mogą przejmować państwowe grunty rolne za darmo. W latach 1992–2020 w ich ręce przeszło 82,5 tys. ha. To więcej niż powierzchnia małych państw (Królestwo Bahrajnu ma ok. 70 tys. ha). Kościół powinien na tych gruntach prowadzić gospodarstwa rolne, ale stosuje trik, którego nie przewidział ustawodawca: otrzymane za darmo ziemie często sprzedaje, a potem zabiega o kolejne, też bezpłatnie, byle się mieścić w ustawowo wyznaczonym limicie. Niejednokrotnie tworzy konsorcja kilkudziesięciu parafii i osób prawnych, żeby przejąć większy areal.