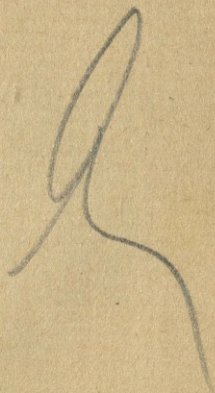




**LIKWIDACJA SKUTKÓW WOJNY W DZIEDZINIE STOSUNKÓW  
PRAWNYCH I EKONOMICZNYCH W POLSCE.**

A handwritten signature or mark in blue ink, consisting of a large, stylized loop followed by a horizontal line that tapers to the right.

## WYSZŁY Z DRUKU:

- Tom I. 1) „Polski Bank Miejski“ przez Kazimierza Olszowskiego.  
2) „Środki prawne ograniczenia przymusowej sprzedaży nieruchomości w czasie powojennym“ przez D-ra Henryka Strasburgera.
- Tom II. 1) „Rejestracja i indemnizacja strat wojennych w świetle ustaw, wydanych we Francji po r. 1814—15, 1870—71, w Niemczech po r. 1870—71, w Austrii po r. 1866, w Rosji po r. 1904—5“ przez Leona Babińskiego.  
2) „Sprawa likwidacji strat wojennych za Księstwa Warszawskiego 1807—15“ przez Aleksandra Kraushara.  
3) „Rekwizycje w Księstwie Warszawskim, okupowanym przez Rosję w r. 1813—15“ przez D-ra Natalję Gąsiorowską.  
4) „Rejestracja i indemnizacja strat wojennych na Litwie po roku 1812“ przez J. Iwaszkiewicza.
- Tom III. 1) „Szkody wojenne, a współczesne prawo narodów“ przez Szymona Rundsteina.  
2) „Tytuł do indemnizacji strat wojennych: Przyczynek do teorii publicznych praw podmiotowych“ przez Władysława Maliniaka.
- Tom IV. 1) „Zasady indemnizacji strat wojennych w ich rozwoju historycznym“ przez Wł. Mazurkiewicza.  
2) „Odszkodowanie strat wojennych w oświetleniu niemieckich ustaw obecnych“ przez M. Kuratowa.
-

LIKwidACJA SKUTKÓW WOJNY w DZIEDZINIE STOSUNKÓW  
Δ▽Δ▽ PRAWNYCH I EKONOMICZNYCH W POLSCE. ▽Δ▽Δ

---

---

DODATEK DO TOMU 1-go.

# Własność nieruchoma miejska i Towarzystwa Kredytowe po wojnie

przez LEONA GAJEWICZA

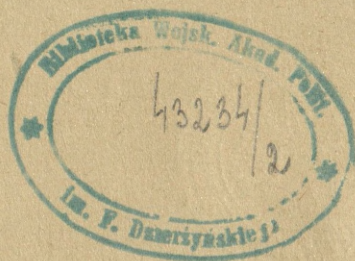
Dyrektora Biura Towarzystwa Kredytowego m. Łodzi,  
kand. praw.



WARSZAWA

1917.

NAKLADEM WYDZIAŁU REJESTRACJI STRAT WOJENNYCH  
PRZY RADZIE GŁÓWNEJ OPIEKUŃCZEJ.



DRUK. ST. SWIĘCKI, WARSZAWA, WARECKA 12.

Geprüft u freigegeb. Presseverw. Warschau, den 26.VII.17. T. № 6527. Dr. 118.

## Treść.

---

	Str.
Stan nieruchomości miejskich w czasie wojny i odbicie się tegoż na działalności Towarzystw Kredytowych miejskich . . . .	9
Trudności powojenne dla własności nieruchomości miejskiej i omó- wienie niektórych projektów ratunkowych . . . . .	27
Sposób wyjścia z zaległości Towarzystw Kredytowych miejskich .	42

---

12021  
MAY 19 1900  
B. B.

101



Opracowanie materiałów do wszechstronnego zaradzenia pilnym potrzebom właścicieli nieruchomości miejskich, jakie dla nich, jeszcze w wyższym stopniu, niż w czasie toczącej się wojny, wynikną po zawarciu pokoju, staje się stwierdzoną koniecznością.

Obok dokonanych już prac w tym kierunku przez naszych ekonomistów i działaczy na polu społecznym, które miały na celu głównie niebezpieczeństwo, grożące po wojnie własności nieruchomości miejskiej ze strony wierzycieli hipotecznych, uważałem za konieczne omówić w pracy niniejszej ciężką sytuację, przewidywaną po zawarciu pokoju z tytułu olbrzymich zaległości rat od pożyczek Towarzystw Kredytowych, podając zarazem sposób zaradzenia trudnemu położeniu, w jakim się niewątpliwie znajdą i właściciele i instytucje kredytu długoterminowego dla naszych miast.

Bezpośrednią pobudką do wydania pracy tej był odczytany przeze mnie referat na jednej z konferencji przedstawicieli Towarzystw Kredytowych miejskich i Ziemskiego z udziałem delegatów od Warszawskiego Stowarzyszenia Właścicieli domów i Komitetu Giełdowego.

Ustanowiona wówczas Komisja do bliższego zajęcia się tym przedmiotem z osób: pp. Stanisława Libickiego, D-ra Józefa Zawadzkiego, Celsa Fabjaniego i Adolfa Peretza, daje nadzieję, że pilna sprawa pomyślnego uregulowania zaległości

Towarzystw Kredytowych miejskich szczęśliwego doczeka się rozwiązania i ułatwi właścicielom spełnienie zobowiązań względem tychże instytucji.

Interes Towarzystw Kredytowych miejskich jest wspólnym interesem stowarzyszonych dłużników, obmyślenie zatem środków zaradczych dla źródła kredytu długoterminowego dla naszych miast oddziała niechybnie zbawiennie na stan własności nieruchomości miejskiej i przyczyni się do wyprowadzenia jej z tej ciężkiej opresji, w jakiej się ona obecnie znajduje.

*Leon Gajewicz.*

W Łodzi, dn. 9 lipca 1917 r.

---



## STAN NIERUCHOMOŚCI MIEJSKICH W CZASIE WOJNY I ODBICIE SIĘ TEGOŻ NA DZIAŁALNO- ŚCI TOWARZYSTW KREDYTOWYCH MIEJSKICH.

Ciężkie położenie, w jakie z wybuchem światowej wojny wtrąconą została własność nieruchoma miejska, powszechnie już stwierdzonem zostało tak ze strony rządów, parlamentów i nauki, jak ze strony życia praktycznego. Żadna może dziedzina ekonomiczna nie ucierpiała tyle, co własność nieruchoma miejska. Szczególniej w miastach przemysłowo-handlowych, wskutek ustania handlu i przemysłu, nieruchomości miejskie olbrzymie wykazują straty. Życie handlowo-przemysłowe, koncentrujące się w miastach, zamarło z wybuchem wojny, oddziałując najujemniej na stan interesów właścicieli nieruchomości.

A przytym, od samego wybuchu wojny, najgubniejsze wytworzyło się przekonanie, że płacenie należności cywilnych w czasie wojny wogóle i czynszu mieszkaniowego w szczególności jest zbyteczne lub zgoła niepotrzebne. Dewizę: „nic nikomu nie płacić“ podniesiono do godności zasady.

Miasta przemysłowo-handlowe, a szczególnie Łódź, klasycznym tego posłużyć mogła przykładem. Nie płacił więc przedsiębiorca za dostarczony mu dawniej towar surowy, agent nie płacił fabryce, lokator — właścicielowi; ten ostatni znowu nie płacił nawet do połowy zredukowanych procentów wierzy-

cielowi i rat Towarzystwa Kredytowego, stawiając je z kolei rzeczy w nader trudne położenie przy realizacji kuponów od listów zastawnych. I tak ciągnął się i po części jeszcze się ciągnie ten łańcuch zależności pieniężnej jednych od drugich aż do ostatecznych granic.

Takiemu pojmowaniu rzeczy sprzyjały, prawda, wytworzone na początku wojny stosunki bankowo-kredytowe. Banki nie były w stanie płacić wszystkich należności, rozkładając je na części, a za tym przykładem poszli, częścią z konieczności, częścią z przykładu, inni.

Do najuporczywszych, w tych czasach, płatników należał lokator, odkładając należności za mieszkanie na później i dopuszczając do narastania długu, najczęściej nie bardzo już pewnego. Stawiało to właścicieli w przykre położenie i narażało na olbrzymie straty, zwiększone nadmiernie, skutkiem obowiązkowego trzymania lokali powołanych na wojnę, nagłego wyjazdu znacznej części ludności, zubożenia lokatorów i t. p.

Straty na dochodach, osiągniętych z domów skutkiem wojny, tu i owdzie obliczone już zostały i przerażają cyframi, w których można się już orjentować.

Własność nieruchoma miejska nie tylko u nas, lecz w całej Europie, poniosła olbrzymią klęskę. Domy miejskie nie są już w stanie, w obecnym czasie wojennym, ponosić wszystkich ciężarów: hipotecznych, podatkowych i społecznych i długo jeszcze po wojnie sprostać temu zadaniu nie będą mogły, jeśli nie przyjdzie im z pomocą na szerszą skalę pomyślana akcja ratunkowa. Środki ratunkowe winny przede wszystkim zapobiedz po wojnie masowemu wywłaszczeniu, z powodu nadmiernych zaległości procentów od sum hipotecznych i rat Towarzystw Kredytowych miejskich.

I błędnym byłoby mniemanie, że tego rodzaju akcja ratunkowa podjęta być winna specjalnie w interesie samych właścicieli. Przeciwnie, dotyczy ona całej masy ludności kraju, posiadającej oszczędności, zabezpieczone na nieruchomościach i zagrożonej w swej egzystencji.

Mnóstwo drobnych wierzycieli, małoletnich, wdów i instytucji filantropijnych, stanie się ofiarą wytworzonych przez wojnę stosunków, jeśli się temu dość wcześnie nie zaradzi. A ofiar tego rodzaju liczyć się będzie na tysiące.

Straty, poniesione skutkiem wojny, przez właścicieli domów miejskich, dwojakiego są rodzaju: *bezpośrednie*, jako to:

- a) zniszczenie budowli, skutkiem działań wojennych;
- b) przymusowe zajęcie lokali przez władze wojenne;
- c) przymusowe oddanie przedmiotów na potrzeby wojny, niezbędnych do używania domów i

*pośrednie*, do których zaliczają się:

- a) puste lokale;
- b) gwałtowna zniżka cen komornianych;
- c) nieuiszczony czynsz dzierżawny, skutkiem wyjazdu lokatorów i ogólnego tychże zubożenia.

Te dwojake straty: bezpośrednie i pośrednie w naszym kraju mniej więcej ściślej obliczone zostały dla miasta Warszawy przez Wydział Rejestracji Szkód Wojennych przy Radzie Głównej Opiekuńczej.

Straty, obliczone przez pomieniony Wydział, odnoszą się wprawdzie tylko do 2.000 domów warszawskich, za czas: od początku wojny, t. j. od 1-go sierpnia 1914 r. do 1-go sierpnia 1916 r., drogą jednakże proporcjonalnego wyliczenia można już było ustalić przybliżone straty ogólne dla całej Warszawy. P. Ignacy Baliński straty bezpośrednie właścicieli 2.000 domów warszawskich, za pierwsze dwa lata wojny, podaje na Rb. 1.348.828<sup>1)</sup>, a straty pośrednie na Rb. 8.215.270, razem Rb. 9.564.098, co dla całej Warszawy, przyjmując za podstawę 10.000 nieruchomości zamieszkałych, uczyni strat Rb. 47.883.490.

Na początku roku 1917-go ogólne straty dla miasta Warszawy dosięgły już cyfry Rb. 60 milionów, która to suma wzrasta z każdym miesiącem toczącej się wojny.

W Łodzi, Wydział Rejestracji Szkód Wojennych przy miejscowej Radzie Opiekuńczej, rozbity na liczne sekcje, z dużym nakładem pracy badał i bada obecnie straty, wynikłe z wojny w różnych gałęziach mienia ludzkiego i cenne już pod tym względem osiągnął rezultaty.

---

<sup>1)</sup> Referat, czytany na I-ym Zjeździe Przedstawicieli Własnościnieruchomej Miejskiej w Warszawie.

W specjalnej zaś gałęzi nieruchomości miejskich, zbadany do tej pory materiał odnosi się do znacznie stosunkowo mniejszej ilości nieruchomości zabudowanych, niż w Warszawie.

Posiadamy w chwili obecnej nie wielki, lecz dokładnie zbadany materiał, odnoszący się zaledwie do 159 nieruchomości miejskich i podmiejskich, za czas do ostatniej chwili.

Straty bezpośrednie w tych nieruchomościach (uszkodzenia od działań wojennych, zajęcie lokali i przedmiotów na cele wojenne) wynoszą . . . . .	Rb. 586.635 k. 40
Straty pośrednie (obniżenie się komornego i straty wskutek wyjazdu lokatorów, zubożenia i t. p.) . . . . .	„ 467.850 „ 96
Razem . .	Rb. 1.054.486 k. 36

Opierając się na tej zasadniczej cyfrze i przyjmując ilość nieruchomości łódzkich zabudowanych tylko na 4.500, okaże się, że straty bezpośrednie i pośrednie w Łodzi wynoszą Rb. 29.859.500, czyli prawie 30 milionów rubli. Suma ta nie zdaje się być przesadzona. Sam, w swoim czasie, inną drogą doszedłem do przybliżonej cyfry strat na dochodach z domów łódzkich, spowodowanych przez wojnę.

Stosunki te w Łodzi były i są tem więcej widoczne, że Łódź jest miastem czysto fabrycznym, zależnym wyłącznie od przemysłu miejscowego; powtóre, że ono o cały rok w gorszym znalazło się położeniu, niż Warszawa, stawszy się odrazu terenem walk wojennych.

Na podstawie danych cyfrowych, co do dochodowości nieruchomości łódzkich przed wojną i badania dochodu w czasie wojny, w szeregu tychże nieruchomości, w dwóch artykułach dziennikarskich, ogłoszonych w „Kurjerze Łódzkim“ № № 78 i 79 z r. 1917, straty łódzkie, z tytułu zmniejszonego dochodu w nieruchomościach, wyprowadziłem na Rb. 30.147.900, licząc za czas od początku wojny do 1-go stycznia 1917 r.

Jest to stosunek do strat warszawskich, za tenże czas bardzo wysoki, i odnosi się jak 1 : 2, co objaśnia się wyjątkowymi warunkami, w jakich od początku wojny znalazła się Łódź.

I mniejsze, prowincjonalne miasta nasze wykazują również znaczne stosunkowo straty, poniesione skutkiem wojny.

W Kaliszu np. same bezpośrednie straty w 337-miu nieruchomościach wynoszą Rb. 2.101.459; w Przasnyszu 104-ch właścicieli, których szkody zbadane zostały, poniosło bezpośrednich strat na Rb. 132.282; w Sochaczewie straty bezpośrednie 107 właścicieli wykazały sumę Rb. 211.594 i t. d.

Nie jest to, zapewne, zbyt obfity materiał statystyczny, lecz i z niego już przekonać się można, że mieszczaństwo nasze, pod względem niszczących skutków wojny, dotkliwych dla wszystkich sfer, zajmuje stanowisko wyjątkowe.

Za granicą, w omawianej materji, również nie lepsze od naszych istnieją warunki. W Hamburgu np. straty właścicieli domów<sup>1)</sup> za pierwsze 5 miesięcy wojny z 4.400 nieruchomości ustalone zostały na 3.400.000 marek.

W Berlinie za pierwsze trzy miesiące wojny straty na dochodach 10.819 domów wynosiły 7.911.752 Mk., w tej sumie 3 miliony przypadają na puste lokale. A że Berlin posiada wszystkich domów  $2\frac{1}{2}$  raza więcej<sup>2)</sup>, przeto ogólne straty za 3 miesiące obliczone zostały na 20 milionów marek, w tym —  $7\frac{1}{2}$  miliona przypadało na puste lokale.

Gdybyśmy z tych danych cyfrowych, za kilka miesięcy wojny, zechcieli wyprowadzić straty za cały czas wojny, do olbrzymich doszlibyśmy tą drogą rezultatów, sięgających dla stolicy Niemiec około 200 milionów marek. Lecz, w porównaniu z Warszawą, straty te nie są przerażające, skoro dla naszej stolicy szkody, spowodowane wojną w nieruchomościach, obliczone na marki, wynoszą około 150 milionów.

Jest rzeczą zrozumiałą, że w warunkach, wytworzonych dla własności nieruchomości miejskiej podczas wojny, przy stratach, jakie ona poniosła i ciągle jeszcze ponosi, dłużnicy-stowarzyszeni, z niewielkimi wyjątkami, albo nie mogli wcale płacić rat od pożyczek Towarzystw Kredytowych, albo płacili je minimalnie.

Zaległości z rat obowiązkowych od pożyczek wszędzie wynoszą też olbrzymie sumy. W Łodzi na 1-go kwietnia 1917 r.

---

<sup>1)</sup> Schriften des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands 1915 — 1916, Spandau.

<sup>2)</sup> Tamże.

wynosiły one Rb. 8.114.881 kop. 84; w Warszawie zaległe raty obecnie dochodzą już do Rb. 18 milionów, pomimo stosowania tam przedwojennego środka ulgowego, polegającego na rozkładaniu rat na 6 półroczy.

W cyfrach zaległościowych Łodzi i Warszawy nie dostrzega się zwykłego stosunku prawie wszystkich zasadniczych danych liczbowych ze sprawozdań tych instytucji jak 1:3. Zaległości łódzkie odpowiadają prawie połowie warszawskich, są więc stosunkowo większe. Objasnia się to najprzód tym, że Łódź o cały rok okrąży dłużej w gorszej, niż Warszawa, znajdowała się sytuacji, powtóre — jej czysto fabrycznym charakterem i zależnością właścicieli nieruchomości od przemysłu fabrycznego, który prawie momentalnie, z wybuchem wojny, zanikł.

W innych krajowych Towarzystwach Kredytowych miejskich stan, pod względem zaległości, nie jest lepszy. Jedne miasta ucierpiały więcej, inne mniej; zależnie więc od tego stan finansowy poszczególnych instytucji może być lepszy nieco, lub gorszy, nigdzie przecież nie jest zadawalniający. W Kaliszu np. na 1-go czerwca 1917 r. przy 3 milionach wydanych pożyczek zaległości rat wynosiły Rb. 500.000, co odpowiada zgórą 5-ciu ratom obowiązkowym od ogółu pożyczek.

Idąc za wskazówkami ustaw, wszystkie krajowe Towarzystwa Kredytowe miejskie uciekły się, z wybuchem wojny, przede wszystkim do kapitałów zasobowych, pod których zastaw czerpano fundusze gotowe na opłatę kuponów i listów zastawnych wylosowanych, aż zastawiono je w całości, aż wyczerpano wszystko.

Uciekano się też do rozmaitych wewnętrznych sposobów przetrzymania kryzysu, jakie każde Towarzystwo uznało dla siebie za wskazane i najbardziej odpowiadające miejscowym warunkom. Albo więc stosowano lżejsze środki egzekucyjne pod postacią sekwestrów nieruchomości, orzeczeń komisji obywatelskich, mających za zadanie oceniać zdolność płatniczą dłużników i oddziaływujących na nich powagą ciał, powołanych z wyboru współobywateli do współdziałania z zarządem instytucji w ciężkich chwilach przejściowych. Albo ograniczano losowania listów zastawnych, albo całkowicie je wstrzymywano, aby nie powiększać zobowiązań płatniczych instytucji. Płacono

za kupony albo w całości — w miarę posiadanej gotowizny — albo też ograniczano wypłaty za kupony do pewnej części wartości. Na tym ostatnim stanowisku stało, między innymi, i Towarzystwo Kredytowe m. Łodzi, o czym niżej.

Na zjeździe przedstawiciele Towarzystw Kredytowych miejskich, odbytym w miesiącu wrześniu 1916 r. w Warszawie, w gmachu Towarzystwa Kredytowego m. Warszawy, uczestnicy zjazdu zdawali sprawę ze stanu finansowego przedstawianych przez siebie instytucji i sposobu postępowania. Na zjeździe uczestniczyli zresztą tylko przedstawiciele Towarzystw Kredytowych miejskich z okupacji niemieckiej, a mianowicie: częstochowskiego, kaliskiego, łódzkiego, łomżyńskiego, płockiego, siedleckiego, suwalskiego i warszawskiego, brakło zaś reprezentantów Towarzystw z okupacji austriackiej: kieleckiego, piotrkowskiego i radomskiego.

Wszędzie stan omawianych instytucji, jak jest obecnie, tak był wówczas nader ciężki.

I tak, własność nieruchoma miejska w *Częstochowie* momentalnie z wybuchem zawieruchy wojennej odczuła na sobie brzemień wojny. Płatniczość rat od pożyczek Towarzystwa Kredytowego ustała, a Towarzystwo znalazło się w sytuacji, uniemożliwiającej realizację kuponu w całości. Płacono pewną tylko część wartości kuponu. Kapitał zasobowy, trzymany w papierach procentowych rządowych lub przez rząd gwarantowanych, w instytucjach skarbowych nie był dostępny, jak to miało po części miejsce i w innych Towarzystwach, z powodu ewakuowania się tychże instytucji.

Zwracano się przeto z odpowiednimi monitami do tych dłużników, którzy byli jeszcze w stanie płacić, lecz nie czynili tego, ulegając powszechnemu rozluźnieniu pojęć o wykonywaniu przyjętych na siebie zobowiązań.

Egzekucja rat okazała się niemożliwą, z powodu wymagalności do tego wyroków sądowych.

O wydawaniu nowych pożyczek, lub z umorzenia na pokrycie zaległości, nie było mowy. Losowania listów zastawnych, z początku dokonywane, następnie zaniechane zostały.

Przy sumie ogólnej wydanych pożyczek Rb. 4.873.100

i wysokości jednej raty Rb. 161.000, zaległość rat do m. września 1916 r. wzrosła do sumy Rb. 643.659, czyli obejmowała już 4 raty bieżące.

Dług za nieopłacony kupon i listy wylosowane wynosił Rb. 232.020. Kapitał zasobowy reprezentował sumę Rb. 112,594, w czym papierów procentowych Rb. 97.387.

Towarzystwo Kredytowe miasta *Kalisza* w szczególnych znalazło się okolicznościach. Do m. lutego 1915 r. cała ludność Kalisza wynosiła zaledwie 500 osób i życie miejskie prawie zupełnemu uległo uśpieniu.

Działalność Towarzystwa Kredytowego również przerwana została. Celem wznowienia czynności zwołane zostało w m. lipcu 1915 r. posiedzenie Połączonych Władz instytucji, w listopadzie zaś t. r. opracowane już zostało sprawozdanie ze stanu Towarzystwa.

Nie było nadziei na jakiegokolwiek wpływy kasowe. Ponieważ zalegały już trzy pełne raty, przeto czyniono usiłowania o odzyskanie od dłużników przynajmniej jednej najdawniejszej raty, pozostawiając następne raty do czasu późniejszego.

Mimo krytycznego stanu stowarzyszonych-dłużników, Dyrekcja używała wszelkich możliwych środków, aby móżd odzyskać przynajmniej część najdawniej zaległego długu i nie wahała się zastosowywać sekwestr do nieruchomości.

Do wyjątkowo opieszalnych dłużników zastosowano nawet środek ostateczny pod postacią wystawienia nieruchomości na sprzedaż. Skutkiem tak wyjątkowo energicznych kroków postępowania, Towarzystwo Kredytowe m. Kalisza nie zaprzestało wypłat za kupony, przyczym jednakże z wartości potrącano 10% na koszt administracyjny. Nie zaprzestano również losowań listów zastawnych.

Taki wyjątkowy sposób postępowania, odnośnie nie zaprzestania lub ograniczenia wypłat, objaśnia się jeszcze tą okolicznością, że Towarzystwo Kredytowe m. Warszawy przyszło z pomocą bratniej instytucji kaliskiej, udzieliwszy jej pożyczkę w ilości Rb. 100.000 na opłatę zobowiązań względem posiadaczy listów zastawnych i kuponów.

Mimo to wszystko, jak wspomniano już wyżej, zaległości Towarzystwa Kaliskiego, sięgające w obecnym czasie do pół miliona rubli, nie są małe i mogą niewątpliwie postawić instytucję w trudne położenie po wojnie, osobliwie z napływem do realizacji wszystkich, obecnie uwięzionych w Rosji, kuponów. Położenie to atoli może być odrazu zażegnane środkami zaradczymi dla wszystkich instytucji kredytu długoterminowego, o których będzie mowa niżej.

Towarzystwo Kredytowe miasta *Łodzi*, uzależnione w swym istnieniu wyłącznie od przemysłu miejscowego, zajmuje pośród pokrewnych sobie instytucji wyjątkowe miejsce.

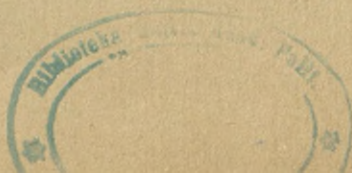
Z wybuchem wojny, z ustaniem przemysłu i wstrzymaniem wypłat przez banki miejscowe, pogląd na konieczność wykonywania zobowiązań cywilnych i handlowych, uległ w Łodzi, w pierwszych miesiącach wojny, gruntownemu spaceniu.

Ponieważ banki nie wypłacały wkładów, lub wypłacały je tylko częściowo, przeto tem więcej zakorzeniło się na miejscowym gruncie przekonanie, podniesione do znaczenia twierdzenia, nie potrzebującego dowodzenia, że w tak wyjątkowych czasach nikt nie jest obowiązany spełniać zobowiązań przedwojennych — dość będzie, jeśli się o tem pomyśli po wojnie.

Ciężka ta sytuacja pieniężna uległa następnie dodatniej zmianie, dzięki koncepcji Urzędu Starszych Zgromadzenia Kupców m. Łodzi i Komitetu Giełdowego Łódzkiego dwunastomiljonowej emisji bonów pod zabezpieczenie walorów, nie dających się czasowo zrealizować. Emisja przyjęła się znakomicie, zyskała uznanie w świecie finansowym i ożywiła rynek pieniężny miejscowy.

Towarzystwo Kredytowe znalazło się w położeniu wyjątkowym: z poważnego kredytu Banku Państwa w całości już skorzystać nie mogło, z drugiej strony, nawet posiadanie na miejscu części papierów procentowych z 3 milionowego przeszło kapitału zasobowego, lub świadectw depozytowych Banku Państwa, nie dawało na razie rezultatów, z powodu niemożliwego ich zrealizowania.

Bony zatym Urzędu Starszych Zgromadzenia Kupców i Komitetu Giełdowego miały tu więc dla Towarzystwa Kredytowego



to znaczenie, że za pomocą ich znaczna część kapitału zasobowego uruchomioną została, co umożliwiło instytucji wypłatę za kupony i listy zastawne wylosowane. Bonami też, sporadycznie, płacono raty Towarzystwa. Minimalne atoli wpływy trudności płatniczych usunąć nie były w stanie. Zaległości rosły, zobowiązania instytucji z każdym półroczem powiększały się.

O egzekucji rat, drogą przewidzianą w ustawie, mowy wówczas być nie mogło, raz dla względów zasadniczych, powtóre z powodu rozprzężenia ówczesnych stosunków sądowych i hypotecznych.

W tych czasach tworzone komisje obywatelskie, z pośród stowarzyszonych i członków Władz Towarzystwa, mające za zadanie oddziaływanie na dłużników, mogących, lecz nie chcących płacić. Oczywiście oddziaływanie miało charakter więcej moralnego orzeczenia ciała z wyboru współobywateli, niż przymusowej presji.

W następstwie czasu zaczęto stosować tu i owdzie dozór nad nieruchomościami pod skutkami sekwestru sądowego.

Wszystkie te środki atoli nie wielkie dawały rezultaty.

Przy ogólnej sumie zahypotekowanych pożyczek na Rb. 54.018.400 i przy racie obowiązkowej od nich (półrocznej) Rb. 1.700.000, suma zalegających niedoborów z rat wynosiła we wrześniu 1916 r. już Rb. 6.863.565. W tym czasie, licząc od początku wojny, zapłacono za kupony Rb. 2.770.702, pozostawało zaś do zapłaty Rb. 1.874.640.

Za listy zastawne wylosowane zapłacono Rb. 530.500, pozostawało do zapłaty Rb. 386.750. To, co płacono, płacono funduszami kapitału zasobowego, wpływy bowiem, jak już wspomniano, były minimalne.

Na tak znaczne zaległości i ratę bieżącą wpływ faktyczny gotowizny od początku wojny do września 1916 r. wynosił zaledwie Rb. 1.302.540.

W tych czasach Towarzystwo łódzkie odrazu stanęło na tym punkcie widzenia, aby wypłaty za kupony ograniczyć do pewnego stałego ułamku, za listy zaś wylosowane płacić całkowitą należność. Tak poważna uchwała była rezultatem wyczerpujących narad i miała swoją podstawę w wyjątkowych warun-

kach miasta, obcych każdemu innemu Towarzystwu Kredytowemu krajowemu. I do chwili ostatniej Towarzystwo łódzkie utrzymuje w mocy pierwotnie powziętą uchwałę, płacąc: za kupon bieżący, ostatni, tymczasowo,  $\frac{1}{3}$ , część wartości, za — przedostatni  $\frac{2}{3}$ , części wartości i wreszcie za poprzedzający kupon — trzeci z rzędu, licząc wstecz od kuponu bieżącego — całkowitą wartość.

W mieście tak par excellence fabrycznym, jakim jest Łódź, stawianie wszelkich horoskopów, co do wpływów gotówkowych podczas wojny i ustania przemysłu było i jest obecnie nader niepewne. Chodziło więc o utrzymanie ciągłości płacenia za kupony i listy zastawne wylosowane, chociażby nawet z odroczeniem części należności na później (listy zastawne były i są płacone w całości), o jedno półrocze, w tej myśli, aby w ten sposób przetrwać czas najniebezpieczniejszy.

I dziwna rzecz, te częściowe wypłaty nie wywoływały na miejscu zbytowego niezadowolenia. Upodabniano wypłaty za kupony z częściowymi wypłatami wkładów bankowych i bez szemrania pozostawiano resztę należności za kupony do przyszłych półroczy. Prawda, że od tej zasady częściowych wypłat czynione były i czynione są obecnie częste odstępstwa na rzecz posiadaczy i sumy mniejsze, a nawet większe, o ile prezentowane były przez instytucje filantropijne i społeczne lub ludzi niezamożnych, wypłacane były i są w całości.

Zapewne, ze stanowiska ściśle handlowego, nie jest to może rozumowanie najpoprawniejsze, płacić bowiem należałoby raczej wszystko, dopóki istnieje fundusz, w myśl zasady *prior tempore, potior jure*.

Ze stanowiska atoli społecznego, na tego rodzaju wypłaty patrzeć należy, jako na sposób przetrzymania niebywałego kryzysu ekonomicznego, wywołanego wojną, dla instytucji, opartych na czystej wzajemności, niezarobkowych i raczej humanitarno-finansowych, niż czysto handlowych.

Nie można upatrywać zdrożności w tym, że w czasach wyjątkowych, w których wszyscy tracą skutkiem wojny, a zarabiają tylko nieliczne jednostki, że w tych czasach kapitalista-posesor kuponów otrzyma należność swoją w ratach półrocznych.

Jednym ze sposobów ulżenia ciężarom Towarzystwa, w czasie toczącej się wojny, było: najprzód ograniczenie do mniejszej sumy losowań listów zastawnych, a następnie całkowite ich wstrzymanie. Ostatnie losowania odbyły się w m. styczniu i czerwcu 1915 r. i to tylko co do dawniejszych terminowych serii 5%-wych.

Zamiast półrocznych losowań na sumę około Rb. 600.000, losowano wówczas na nieznaczną stosunkowo sumę Rb. 120.000. Cel całkowitego następnie wstrzymania czynności losowań polegał na zmniejszeniu terminowych zobowiązań Towarzystwa, co też dało możliwość instytucji utrzymać przynajmniej jednakowy stosunek wypłat za kupony i opłacać wylosowane dawniej i w czasie wojny listy zastawne w całości.

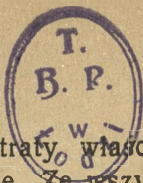
Do jednych ze środków wpłynięcia na dłużników, aby należne od nich raty choć częściowo do kasy Towarzystwa wpłacane były, wprowadzono prowizoryczne zmniejszenie stosunku opłaty kar od zaległości do 6%, z pozostawieniem resztującej należności kar na rachunku, a następnie całkowite zaniechanie pobierania w czasie wojny kar, pozostawiając uregulowanie tej sprawy po zawarciu pokoju.

Wszystko to, powtarzam, są sposoby pojmowania rzeczy i stosowania ich do działalności Towarzystw Kredytowych miejskich na czas wojny, sposoby, obliczone na przetrzymanie chwili krytycznej, lecz nie przesłaniają one bynajmniej prawdziwego, krytycznego stanu rzeczy, jaki się wytworzy niewątpliwie dla nich po wojnie.

Biura Towarzystwa Kredytowego *miasta Łomży*, wraz z władzami rosyjskimi, przed zajęciem miasta przez wojska niemieckie, ewakuowały się.

W mieście pozostała tylko najbiedniejsza część ludności; większa zaś część mieszkańców wyjechała.

Rok zgorą Towarzystwo Kredytowe było nieczynne. Po upływie roku zakrzątnięto się około sporządzenia sprawozdania. Naturalna rzecz, o płaceniu rat obowiązkowych od pożyczek nikt nie myślał. Kuponów od listów zastawnych nie płacono, losowań listów nie dokonywano.



Straty właścicieli na dochodowości domów były bardzo znaczne. Ze wszystkich lokali 60% było pustych, z pozostałych zaś 20% było zajętych na potrzeby władz, a 20% należało do ludzi mniej lub więcej wypłacalnych.

Towarzystwo Kredytowe łomżyńskie, udzielające także pożyczki na miasta okoliczne, jak: Pułtusk, Nasielsk, oraz Grajewo, Ostrołęka, szczególnie w tych dwóch ostatnich, znacznie może ponieść straty, skutkiem zniszczenia tych miast i spalenia się archiwum hipotecznego.

W takich warunkach o egzekucji zaległych rat od pożyczek nie mogło być mowy, a wszystkie czynności biurowe były w zupełnym uśpieniu.

Towarzystwo Kredytowe m. Łomży należy, po Towarzystwie miasta Kielc, do najmniejszych tego rodzaju instytucji w kraju. Wydało ono bowiem wszystkiego pożyczek na Rb. 1.102.600, od których cała półroczna rata wynosi około Rb. 38.000. Do m. września 1916 r. Towarzystwo Kredytowe m. Łomży posiadało kuponów nieopłaconych na Rb. 20.356; kapitał zasobowy wynosił Rb. 14.000, w czem papierów procentowych na Rb. 12.000.

W *Płocku* płatniczość rat od pożyczek Towarzystwa Kredytowego miejskiego z wybuchem wojny ustała prawie zupełnie.

Władze Towarzystwa postanowiły zaciągnąć pożyczkę pod zastaw papierów kapitału zasobowego, lecz z powodu przerwy w komunikacji z Warszawą, skutecznie tego nie było można.

Z pomocą kredytową Towarzystwu przyszedł Bank Przemysłowy, udzieliwszy mu kredytu na Rb. 100.000, pod zabezpieczenie na kapitale zasobowym.

Aby nie zwiększać zobowiązań instytucji, losowań listów zastawnych zaniechano; kupon był wypłacany, zwłaszcza, że Towarzystwo było w możności udzielania pożyczek odnowionych, z umorzenia, na pokrycie zaległości.

Kroków egzekucyjnych próbowano, lecz bez skutku.

Ogólny stan finansowy Towarzystwa już we wrześniu 1916 r. przedstawiał się niedobrze.

Przy ogólnej sumie udzielonych pożyczek Rb. 2.881.650 i racie półrocznej, wynoszącej Rb. 135.000, zaległości już wtedy przedstawiały  $\frac{1}{2}$  miliona rubli.

Kapitał zasobowy wynosił Rb. 120.000, w tym papierów procentowych Rb. 75.000.

Stan interesów Towarzystwa Kredytowego miasta *Siedlec* nie tylko z wybuchem wojny był, jak wszędzie zresztą, ciężki, lecz biura Towarzystwa, przed zajęciem miasta przez wojska niemieckie, były wyewakuowane.

Dopiero w miesiącu czerwcu 1916 r. zebranie reprezentantów uchwaliło wznowienie czynności instytucji kredytowej (większością dwóch głosów!..).

Było to zresztą zadanie nie łatwe, wobec zniszczenia w znacznej części ksiąg Towarzystwa i materiału biurowego.

Jakkolwiek miasto Siedlce, skutkiem wojny, nie poniosło specjalnych szkód i część dłużników mogła była płacić raty od pożyczek, to jednakże nikt do tego nie poczuwał się, skutkiem czego zaległości wzrastały niepomierne. Kuponów nie było czym płacić, kapitał zasobowy był umieszczony w instytucjach skarbowych rosyjskich.

W takim stanie rzeczy na osobistą odpowiedzialność członków Władz Towarzystwa otrzymano kredyt w Banku Współdzielczym i Banku dla Handlu i Przemysłu. Przy takiej pomocy płacono zobowiązania kuponowe. Losowań listów zastawnych nie odbywano. Kary od rat zaległych zmniejszono do 6%.

Na dłużników oddziaływano moralnie i tą drogą odzyskało część zaległości. Ogólna ilość udzielonych pożyczek nie przekraczała 1½ miliona rubli, od których rata półroczna wynosi Rb. 52.000.

Towarzystwo Kredytowe miasta *Suwałk* zaprzestało wszelkich czynności z wybuchem wojny i biura zostały wywiezione.

Dopiero w miesiącu listopadzie 1914 r. Towarzystwo zaczęło czynić starania o wycofanie papierów procentowych kapitału zasobowego z instytucji Banku Państwa na Rb. 50.000, co też dokonany zostało.

Z tego funduszu opłacane były kupony od listów zastawnych.

W miesiącu lutym 1915 r. Towarzystwo, przed ponownym zajęciem miasta przez wojska niemieckie, powtórnie wyjechało

i biura jego nie były czynne przez cały rok 1916. Stan instytucji nie tylko jest ciężki, lecz wprost rozpaczliwy.

Wskutek bezczynności Władz Towarzystwa i braku dozoru nad budowlami, wiele z nich zaczęto dewastować, zwłaszcza budowle drewniane.

Inne okoliczne miasta, na które rozciąga się działalność Towarzystwa Kredytowego suwalskiego, jak: Kalwarja, Władysławów, Kibarty, uległy zupełnemu prawie zniszczeniu, skutkiem działań wojennych.

Suma ogólnych pożyczek, udzielonych przez Towarzystwo suwalskie, dochodziła do Rb. 1.570.800, a rata półroczna tychże Rb. 46.999.

Skutkiem braku materiału biurowego, inne cyfry, dotyczące stanu finansowego Towarzystwa, nawet w przybliżeniu nie mogły być podane na odbytym zjeździe przedstawicieli Towarzystw Kredytowych miejskich w r. 1916.

Sytuacja Towarzystwa Kredytowego stołecznego *miasta Warszawy* miała tę znakomitą, dodatnią przewagę nad prowincjonalnymi, pokrewnymi instytucjami, że stolica Polski cały okrągły rok dłużej żyła prawie normalnym życiem, podczas, gdy miasta prowincjonalne, jak np. Łódź, Częstochowa i inne, od samego prawie wybuchu wojny odczuły na sobie cały jej ciężar i odcięte zostały od źródła kredytu.

Towarzystwo warszawskie o cały rok dłużej korzystało z kredytu Banku Państwa, niż inne miasta prowincjonalne.

Oprócz tego Towarzystwu warszawskiemu żadne na drodze nie stawały przeszkody do udzielania pożyczek w listach zastawnych, t. zw. „10%-wych wojennych“, na pokrycie zaległości.

Jednocześnie udzielane były zwykłe pożyczki odnowione i dodatkowe z umorzenia.

Tylko przez pierwsze półtora roku wojny przyznano pożyczek jednych i drugich na Rb. 6.054.900, co znakomicie oddziaływało na tłumienie wzrostu zaległości.

To też w tym czasie, kiedy inne Towarzystwa miejskie stosowały już radykalne środki: znoszenia losowań, częściowych wypłat za kupony, orzeczeń komisji obywatelskich i t. p., To-

warzystwo warszawskie stosowało jeszcze wtedy i stosuje do tej pory niewinny — teoretyczny środek rozkładania rat na 6 półroczy na dawnych przedwojennych zasadach.

Z biegiem wojny i Warszawskie Towarzystwo Kredytowe zaczęło jednak odczuwać jej ciężar. Płatniczość rat znacznie się zmniejszyła, a zaległości z rat dochodzą obecnie do 18 milionów, nie licząc rozłożonych rat.

Te rozłożone na 6 półroczy raty, z biegiem czasu staną się dla właścicieli również niemałym kłopotem. Nadejście bowiem może już bliski moment, gdzie dłużnik będzie miał do uregulowania jednorazowo  $\frac{5}{6}$ -ch, dajmy na to, raty i całą ratę bieżącą. Rozłożone zatem raty, w dzisiejszych czasach, uważam osobiście za zaległość pod inną formą. Środek ten w Towarzystwach prowincjonalnych, a osobliwie w Łódzkim, nie mógłby liczyć na powodzenie w obecnych czasach, zręczono się go też całkowicie.

We wrześniu jeszcze 1916 r. zaległości z rat wynosiły w Warszawie Rb. 5.283.391, a wraz z ratami rozłożonymi — Rb. 8.272.878.

Egzekucja rat, lubo wielce utrudniona, była i jest prowadzoną, odgrywa ona atoli więcej rolę moralnego przymusu na dłużników, niż faktycznych wywłaszczeń. W każdym razie była ona i jest potężnym środkiem odzyskiwania zaległości, czego Towarzystwa prowincjonalne długi czas były pozbawione, wskutek rozprzężenia stosunków sądowo-hypotecnych.

Wogóle zaznaczyć wypada, że stan Towarzystwa Kredytowego miasta Warszawy, w porównaniu z instytucjami prowincjonalnymi, przedstawia się pomyślniej, skoro wszystkie czynności jego odbywają się normalnie, a punktualna wypłata za kupony i normalne odbywanie losowań nie dają najmniejszego powodu do niezadowolenia ze strony posiadaczy papierów Towarzystwa. Przytoczone zaś cyfry zaległościowe nie są znów tak przytłaczające, jeśli się zważy, że odnoszą się do sumy Rb. 185.597.900 wydanych pożyczek, Rb. 5.689.315 półrocznej raty od tychże i Rb. 11.772.333 kapitału zasobowego, a w tym Rb. 8.154.624 papierów procentowych.

To też, zdaniem moim, położenie w Warszawie może stać się trudnym i przykrym po wojnie, nie tyle dla instytucji,

ile dla właścicieli, i to też omawia praca niniejsza w dalszym swym ciągu.

Stosunki finansowo-społeczne w wymienionych wyżej Towarzystwach Kredytowych, z małą różnicą, panują na ogół jednakowe w miastach okupacji austryjackiej: Piotrkowie, Lublinie i Kielcach.

Najkrytyczniejszy, z tych miast, stan przebywa Towarzystwo Kredytowe *miasta Piotrkowa*, mające Rb. 9.826.700 wydanych pożyczek, od których rata półroczna wynosi Rb. 332.147. Instytucja znalazła się w tej sytuacji, że jedne z miast, na które Towarzystwo udziela pożyczki, jak: Tomaszów, Zgierz, Aleksandrów, Łask, Pabjanice i przedmieście Bałuty pod Łodzią, znalazły się w okupacji niemieckiej, a inne miasta, jak: Będzin i Piotrków — w austryjackiej.

Z tego powodu o zespoleniu sił i czynności Towarzystwa, po historycznych wstrząśnieniach, niema dotąd mowy i wszelkie rachuby dojścia do równowagi obliczone są na czas powojenny.

Zwoływanie zebrań reprezentantów w obecnym czasie jest niemożliwe. To też ani o zebraniach, ani o sprawozdaniach Towarzystwa nie słyhać wcale.

Wiadomo przecież, że instytucja, w miarę posiadanych środków, opłaca kupony, czyniąc uwzględnienia dla ludzi niezamożnych i instytucji społeczno-filantropijnych.

Z powodu wielkich zaległości, ściąganych częściowo za pośrednictwem upoważnionych agentów, stan Towarzystwa piotrkowskiego zaliczyć wypada do nader ciężkich i trudnych.

Więcej pocieszające wieści dochodziły i dochodzą od Towarzystwa Kredytowego *miasta Lublina*, które, jak słyhać, nie odczuwało podczas wojny zbyt trudności płatniczych, radząc sobie, w pewnych odchyleniach od normalnego stanu — kapitałem zasobowym.

Również nie zaprzestawało Towarzystwo lubelskie losowań listów zastawnych.

Więcej, niż w innych miastach, sprzyjające warunki miejscowe nie dozwalały na zbyt gromadzenie się zaległości,

oszczędzając instytucji kłopotów, wynikających z braku funduszków, mających ściśle i terminowe przeznaczenie.

Ogólna suma wydanych pożyczek, nieco wyżej nad  $4\frac{1}{2}$  miliona, rata zaś półroczna nie przenosi Rb. 60.000.

Najmniejsze z krajowych Towarzystw Kredytowych miasta *Kielc*, o sumie pożyczek wydanych nieco wyżej nad jeden milion, zbyt małemi operuje cyframi, aby nie znalazło wyjścia z trudniejszego położenia, wywołanego przez wojnę.

Rachunki atoli zaległościowe dopiero po wojnie, jak wszędzie zresztą, będą mogły być na czysto wyrównane i to po zastosowaniu środków zaradczych, wspólnych dla ogółu naszych Towarzystw Kredytowych miejskich.

---

## TRUDNOŚCI POWOJENNE DLA WŁASNOŚCI NIERUCHOMEJ MIEJSKIEJ I OMÓWIENIE NIEKTÓRYCH PROJEKTÓW RATUNKOWYCH.

Już z powyższego przedstawienia trudności, odczuwanych przez nasze Towarzystwa Kredytowe miejskie, z ogromu zaległości rat i z różnic stosowanych tymczasowych sposobów przetrzymania bieżącej chwili, często nawet ryzykownych, okazuje się, że własność nieruchoma miejska w obecnym czasie nie jest w stanie uczynić zadość wszystkim ciążącym jej zobowiązaniom i że prawdziwie krytyczny stan dla niej otworzy się dopiero po wojnie.

Zagranicą zdają sobie dostatecznie z tego sprawę i cała działalność np. Centralnego Związku Stowarzyszeń właścicieli nieruchomości miejskiej w Niemczech, skierowaną jest ku temu, aby niebezpieczeństwo, jakie tej własności grozi po wojnie, o ile można, odwrócić.

Należności Banków Hypotecznych, zaległe procenty od drugich i dalszych hypotek i wymagalność zapłaty samych kapitałów hypotecznych, wszystko to przejmuje poważną obawą i grozi wprost ruiną właścicieli.

Odzywają się poważne głosy o wydanie prawa, którego mocą kapitały hypoteczne podczas wojny nie mogą być wypowiedane i wymagane.

Jeżeli bowiem, mówi Dr. Baumert, prezes Centralnego Związku Stowarzyszenia właścicieli domów i nieruchomości

miejskich<sup>1)</sup>, uczestnicy wojny i ich rodziny nie mogą być zniewaleni do opróżnienia zajętych przed wojną mieszkań, to również kapitały hipoteczne, w czasie wojny, nie powinny być wymagalne.

W tym względzie powinno obowiązywać pewnego rodzaju moratorium.

Dr. Hesse, profesor z Królewca, w artykule, ogłoszonym w „Tagu“ w r. 1915 nie tylko skłania się do twierdzenia powyższego, lecz żąda jeszcze rozprzestrzenienia prawa niewymagalności kapitałów hipotecznych, przez wierzycieli drugich i dalszych hipotek, na przeciąg czasu od 3-ch do 5-ciu lat po wojnie.

Wierzyciel, ograniczony w ten sposób w swoim prawie wymagalności kapitału, nie znajdzie się w gorszym położeniu, niż np. posiadacz listów zastawnych, które w czasie wojny tylko z dużą stratą mogą być zbyte.

Istota hipoteki, zdaniem prof. Hesse'go, przez to zachwianą nie zostanie, byleby procent od sum hipotekowanych punktualnie był wypłacany wierzycielowi hipotecznemu. Chodzi bowiem, zazwyczaj, nie o uruchomienie kapitału, lecz o trwałość otrzymywania od niego pewnych odsetek.

Zresztą wydania podobnego prawa domagają się okoliczności nadzwyczajne, kryzys przełomowy, jaki dotknął własność nieruchomą miejską, którą w interesie całego narodu ratować należy.

Takie prawo, ograniczające wymagalność kapitału hipotecznego na pewien czas po wojnie, bynajmniej nie odbije się ujemnie na wewnętrznym gospodarstwie kraju, jak twierdzi znowu Dr. Luther, radny miasta Berlina. W naturze bowiem kredytu hipotecznego leży pewne unieruchomienie tegoż; ruchomymi w tym wypadku stają się tylko odsetki, które są rzeczywiście płynne i oddziałują dodatnio na bieg życia ekonomicznego kraju.

Tę samą tezę popiera również Dr. Harnier w artykule, zamieszczonym w „Deutsche Juristen-Zeitung“ z dnia 1-go kwietnia 1916 r. № 7 i 8.

<sup>1)</sup> „Schriften des Zentralverbandes der Haus- und Grundbesitzer-Vereine Deutschlands“ 1916 I Heft. Spandau.

Za odroczeniem wymagalności kapitałów hipotecznych, w czasie wojny, wypowiedział się równie Zarząd Zjazdów przedstawicieli miast w Niemczech w m. lutym 1916 r.

W Niemczech właściciele nieruchomości odczuwają ciężar wymagalności pierwszych numerów hipotecznych i domagają się też innego wprost ukształtowania, po wojnie, kredytu hipotecznego.

Pod tym względem koncepcja niemiecka zbliża się właśnie do zasadniczej idei naszych Towarzystw Kredytowych miejskich.

Domagają się tam wytworzenia dla własności nieruchomości miejskiej tak zwanych „*Stadtschaftów*“ na podobieństwo ziemskich „*Landschaftów*“.

Projekt jest już opracowany całkowicie i złożony Władzom do zadecydowania.

Korzyści dla dłużnika, wynikające z „*Stadtschaftów*“, w porównaniu z dzisiejszemi bankami hipotecznymi, wypłynęły właśnie w toku wojny.

W „*Stadtschaftach*“ nie grozi właścicielowi wymagalność kapitału, jak to ma właśnie miejsce w naszych Towarzystwach Kredytowych<sup>1)</sup>.

Lecz nie chodzi tu tylko o prolongatę wymagalności kapitałów hipotecznych po wojnie.

Kwestja trudności, związanych z uregulowaniem przez właścicieli zaległych procentów od sum hipotekowanych, zajmuje gorąco umysły ekonomistów niemieckich.

<sup>1)</sup> „*Stadtschafty*“ albo „*Pfandbriefinstitute*“, podług projektu mają wydawać pożyczki do 60% wartości technicznej nieruchomości. Uznano, że ten tylko stosunek przedstawiałby i zupełną pewność i urabiałyby pomyślny kurs dla listów zastawnych.

Nowozałożony bank krajowy dla prowincji Saskiej (*Landesbank der Provinz Sachsen*) przewiduje wprawdzie dla nieruchomości miejskich wyższy stosunek opożyczkowania, mianowicie 75% szacunku, pod warunkiem jednakże, o ile gminy, do których nieruchomości należą, przyjmą na siebie gwarancję dla pozostałych 15%. („*Schaffung von Pfandbriefanstalten für städtische Hausgrundstücke*“ Dr. Walli Bergedorf. Spandau 1915).

Wytworzyła się, mówi Dr. Fr. Meyer, sytuacja nie do zniesienia<sup>1)</sup>. Z jednej strony wierzyciele hipoteczni, którzy ściśle trzymają się prawa i żądają uiszczenia wszystkich procentów, z drugiej strony właściciele domów, którzy tej reguły trzymać się nie mogą względem swych dłużników-lokatorów, raz z powodu specjalnego prawodawstwa, powtórę z powodu materialnego zubożenia skutkiem wojny ogromnej ilości lokatorów.

Odraczanie zapłaty komornego, na czym tymczasowe prawodawstwo oparło swoje widoki, w krótkim już czasie, po wybuchu wojny, okazało się tak względem wierzycieli, jak dłużników zupełnie bezcelowe, ponieważ uregulowanie odroczonej należności prawie nigdzie nie było do osiągnięcia. Wierzyciele hipoteczni przecież nigdy nie wyrażali zgody na przyjęcie odroczonego długu za komorne, na pokrycie swoich należności.

Podobnie odraczanie procentów hipotecznych okazało się bez wartości, a nawet z punktu ekonomicznego, do pewnego stopnia, szkodliwym, ponieważ odsunięcie terminu płatności prowadzi do powiększenia długu właścicieli i przez gromadzenie niewykonalnych zobowiązań, przyczynia się do pogorszenia ich położenia. Zresztą, na zasadzie prawa z dnia 7-go sierpnia 1914 r. odroczenie mogło mieć miejsce tylko raz jeden, na przeciąg trzech miesięcy.

Prawo wydane przez Radę Związkową z dn. 8 czerwca 1916 r. bierze w opiekę dłużników co do zaległych procentów.

Poprzednie przepisy ochraniały dłużnika co do wymagalności kapitału, następnie zaś długotrwała wojna wywołała potrzebę pewnej ochrony dłużnika i co do zaległych procentów. I tak przewidziany jest termin sądowy, odraczający zapłatę zaległych procentów do sześciu miesięcy.

Oczywiście, środek ten jest bynajmniej nie wystarczający. Im dłużej wojna trwa, tem więcej staje się otwartą, a nawet do pewnego stopnia palącą sprawą, w jaki sposób olbrzymie sumy narosłych procentów, będą mogły być uregulowane, bez narażenia właścicieli na przykre ewentualności.

---

<sup>1)</sup> „Hausbesitz und Realkredit unter der Herrschaft der Kriegsgesetzgebung“. Dr. Fr. Meyer.

Kwestja zaległych procentów od sum hipotekowanych wiąże się ściśle ze stratami właścicieli na dochodowości z domów.

Niema wątpliwości, że znaczna część długu, należnego właścicielom za lokale i wciąż narastającego, z biegiem wojny, nigdy odzyskaną nie zostanie i uważaną być musi za raz na zawsze straconą.

Znaczna część tych strat, jeśli nie największa, odnosi się do mieszkań, zajętych przez uczestników wojny i ich rodziny.

Trzeba być i na to przygotowanym, że nawet po skończeniu wojny, mieszkania tego rodzaju nie od razu opróżnione zostaną. Niepodobna dopuścić, aby ofiary, ponoszone przez właścicieli domów, miały bezpowrotnie spadać na jedną tylko klasę społeczną — właścicieli domów.

Na podstawie takich przesłanek powstał projekt w Niemczech, popierany przez szereg ekonomistów, aby przyszło tu z pomocą właścicielom Państwo, udzielając zagrożonym w swym bycie właścicielom domów, taniego, amortyzacyjnego kredytu, na bardzo niski procent. Kredyt ten winienby być udzielany do wysokości sumy zaległych procentów od sum hipotekowanych.

Takie szersze uwzględnienie interesów właścicieli, przez udzielenie im długoterminowych, amortyzacyjnych pożyczek przez Państwo lub gminy byłoby tylko, mówi Dr. Fr. Meyer, aktem wyższej sprawiedliwości.

I rzeczywiście, byłoby bowiem błędem twierdzić, aby podobna pomoc ze strony Państwa lub gminy miała być tylko jednostronnym uwzględnieniem interesów posiadaczy nieruchomości.

Pomoc tego rodzaju byłaby przeznaczona koniec końców, przede wszystkim dla wierzycieli hipotecznych. Pożyczkę taką możnaby równie dobrze nazwać wsparciem na cel uregulowania procentów hipotecznych.

Zapewne, sumy niezbędne dla tego rodzaju pożyczek nie byłyby małe, lecz w zestawieniu z miliardowymi cyframi, pochłanianymi przez wojnę, nie odgrywałyby wybitnej roli. W każdym razie byłyby to sposób rozwiązania kwestji zaspokojenia zaległych procentów hipotecznych, która nieda się rozwiązać sposobem prawodawczym.

Rozumowania w tym kierunku idą jeszcze dalej i do pomocy własności nieruchomości miejskiej pociągane są nawet majątki i urządzenia kapitałne gmin samorządowych, w tym znaczeniu, aby inwestycje miejskie, jak: kanalizacyjne, wodociągowe, elektrownie i t. p. posłużyć mogły za zabezpieczenie kredytu dla właścicieli domów, na opłatę procentów od sum hipotecznych. Wszystkie bowiem urządzenia miejskie tworzone są ze składek obywateli. Środki zaś gminy przeznaczone są w pierwszej linii dla pomocy tam, gdzie potrzeba okazuje się największą.

Projekty podobne aż nadto ilustrują groźny stan właścicieli nieruchomości miejskich.

Nie jest też pozbawionym interesu, w jaki sposób ma być zabezpieczony w ten sposób otrzymany kredyt na opłatę zaległych procentów.

Zabezpieczenie hipoteczne kolejne, poza faktycznym obciążeniem nieruchomości, nie miałyby, w wielu wypadkach, realnej wartości.

Projektuje się więc wydanie specjalnego prawa, którego mocą wzmiankowanemu kredytowi, umarżalnemu w ciągu całego szeregu lat perjodycznymi składkami, przysługiwałoby znaczenie przywileju przed długami hipotecznymi. Tego rodzaju wpisy nie są bynajmniej nieznanne w stosunkach niemieckich i nazywane są rentami.

W państwach związkowych istnieją specjalne banki, tak zwane melioracyjne (Landeskulturrentenbanken), mające za zadanie udzielanie kredytu melioracyjnego za pomienionym zabezpieczeniem.

W ten sposób zresztą powstają w miastach wielkie inwestycje, jak: kanalizacje, oświetlenie, tworzenie miast-ogrodów z przyległych gmin wiejskich i t. p.<sup>1)</sup>

Niewątpliwie, wciąganie do ksiąg hipotecznych podobnych opłat perjodycznych o charakterze przywilejnym, narusza w zasadzie prawa wierzycieli hipotecznych. Lecz są to zbyt małe opłaty roczne, aby mogły zaważyć na szali pewności niżej za-

---

<sup>1)</sup> Por. „Organizacja Miejskiego Kredytu Komunalnego“ K. Sienkiewicza, Warszawa.

bezpieczony wierzytelności, a powtórę są one zapisywane do ksiąg właśnie w interesie niższych wierzycieli, celem zapłaty tymże zaległych procentów.

Z drugiej strony, jeśli się zważy, na jak olbrzymie straty naraziła długotrwała wojna właścicieli nieruchomości miejskich i, w zestawieniu z tym, jak uprzywilejowane stanowisko zajmują wierzyciele w czasie wojny, którzy w ten sposób nic nie utracą ze swoich należności, to należy przyjść do przekonania, że zapisanie na hipotece nieznacznych opłat rocznych z pierwszeństwem przed innymi wierzytelnościami, gwoli zaradzenia ciężkiemu położeniu własności nieruchomości — jest tylko drobną formalnością.

Z przytoczonych głosów niemieckich ekonomistów i projektowanych środków ratunkowych przekonać się można, że stan rzeczy po wojnie dla właścicieli nieruchomości miejskich w nader ponurych przedstawi się barwach.

Jeżeli nie gorszy od stosunków zagranicznych, to nader zbliżony rysuje się obraz dla naszej polskiej własności nieruchomości miejskiej.

Mówię „nie gorszy“, ponieważ u nas pierwsze hypoteki w większych miastach zajęte są przez Towarzystwa Kredytowe, których wierzytelności nie są wymagalne po zapłaceniu rat obowiązkowych, podczas gdy w Bankach Hypotecnych, Towarzystwach asekuracyjnych i t. p. uchybienie jednej raty amortyzacyjnej pociąga za sobą wymagalność kapitału, lub, na skutek specjalnej umowy z dłużnikiem, skutkuje zaprolongowanie tegoż, zazwyczaj ze znacznymi związanymi kosztami, obciążającymi dłużnika.

Z projektowanych w Niemczech t. z. „Stadtschaftów“ widać, że nasze Towarzystwa Kredytowe miejskie są właśnie, w zasadzie temi instytucjami kredytu długoterminowego, których wprowadzenia w życie domagają się tam właściciele nieruchomości.

Lecz ta jedna okoliczność, że nasze instytucje kredytowe miejskie dla własności nieruchomości, okazały się wygodniejszemi i przydatniejszemi dla dłużników, niż Banki akcyjne w obecnych warunkach wojennych, słabą jest tylko pociechą, skoro długotrwała wojna w poważne wtrąciła trudności istnienia i nasze Towarzystwa Kredytowe miejskie.

Instytucje nasze i na wojnę z góry były przygotowane; zabezpieczały je bowiem skrzętnie gromadzone znaczne fundusze kapitałów zasobowych, odpowiadających normalnie dwóm obowiązkowym ratom bieżącym od ogółu zabezpieczonych pożyczek.

Były one zatem obliczone przynajmniej na jeden rok trwania wojny.

Prawodawca nie przewidział, że nowoczesna, światowa wojna trwać może trzy lata i dłużej... Kapitały zasobowe nie wytrzymały rachunku wojennego, instytucje znalazły się w położeniu krytycznym, z powodu krytycznego położenia stowarzyszonych dłużników, którzy dopuścili już wielomiljonowych zaległości i z konieczności mogą dopuścić jeszcze większych, po wojnie.

Własności nieruchomości naszej zagrażają po wojnie:

- a) olbrzymia ilość zaległych rat Towarzystwa Kredytowego, sięgających w poszczególnych wypadkach roku 1914, a nawet 1913-go;
- b) zaległe procenty od drugich i dalszych hypotek i
- c) wymagalność kapitałów hypotecznych.

W trakcie wojny wyłaniały się i u nas różne projekty, mające na celu zapobiedz wywłaszczeniu właścicieli miejskich przez wierzycieli hypotecznych oraz gromadzeniu się dalszych, wszelkiego rodzaju, zaległości.

Wspomnę tu, przedewszystkiem o projekcie „Polskiego Banku Miejskiego“ p. Kazimierza Olszowskiego i II-go Towarzystwa Kredytowego — p. Adolfa Peretza.

Projekt Polskiego Banku Miejskiego, opracowany w szczegółach z całą sumiennością i znajomością przedmiotu, opiera pewność istnienia nowej instytucji kredytu długoterminowego na zbyt niskich pożyczkach w listach zastawnych, udzielanych przez obecnie funkcjonujące Towarzystwa Kredytowe miejskie, nie przekraczających 33% szacunku.

Projektodawca oświadcza się za kredytem długoterminowym dla naszych miast, znacznie wyższym, dochodzącym do 66% wartości nieruchomości, dowodząc, że tylko w tej mniej

więcej normie własność miejska odczuje dobrodziejstwa zdro-  
wego kredytu hipotecznego.

Zadaniem Banku winno być dostarczanie możliwie jaknaj-  
wyższego kredytu amortyzacyjnego, niskoprocentowego z tym  
celem, aby kapitały prywatne były wypychane przez pożyczki  
bankowe, w 6% obligacjach.

Polski Bank Miejski zatym winien zająć ze swojemi po-  
życzkami miejsce hipoteczne do wysokości drugich 33% sza-  
cunku nieruchomości.

Kapitał zakładowy, projektowany do 3 milionów rubli ma  
służyć za podstawę do 15 razy większej sumy mających się  
udzielić pożyczek Banku, czyli 45 milionów.

Obligacje mają być premjowane i uczestniczyć w loterji.

Projekt zastrzega też sobie, aby Bank i jego oddziały  
w ciągu 10 lat, od chwili otwarcia operacji, wolne były od wszel-  
kich podatków państwowych, a kupon wyłączony został od po-  
datku dochodowego.

Idei powołania do życia Polskiego Banku Miejskiego  
oczywiście należy tylko przyklasnąć i życzyć jej urzeczywist-  
nienia. Wychodzi ona bowiem z tej samej zasady, którąśmy  
postawili na czele tej pracy, aby w krytycznej chwili dla włas-  
ności nieruchomości miejskiej starać się ratować ją wszechstronnie.  
Lecz projektowany Bank Miejski, w najlepszym razie, przewi-  
dywane zło może tylko łagodzić w małej części, lecz usunąć  
go nigdy nie będzie w stanie, a to z powodu zbyt szczupłych  
ram operacyjnych, jakie określił mu autor projektu.

Suma, w której granicach może się obracać przyszły Bank  
Miejski, rubli 45 milionów, stanowi zaledwie jedenastą część  
ogólnego, przybliżonego odłożenia hipotecznego samej War-  
szawy, nie mówiąc już o całym kraju.

Wedle ścisłych danych statystycznych, zebranych co do  
6594-ch nieruchomości warszawskich (w tym 898 nieruchomości,  
położonych na Pradze i 23 na Powązkach<sup>1)</sup>) odłożenie tychże

---

<sup>1)</sup> Pierwszy Zjazd Przedstawicieli własności nieruchomości miej-  
skiej Królestwa Polskiego, Warszawa 1917 p. referat W. Lypacewicza  
p. t. „Odłożenie własności nieruchomości w Warszawie“.

hypoteczne wynosi 505 milionów rubli, w tym pożyczek Towarzystwa Kredytowego rub. 172.001.100 i rub. 332.998.900 sum i kaucji hypotecznych.

Z liczby 3761 nieruchomości warszawskich zaledwie 1117 jest takich, których dług hypoteczny prywatny po pożyczce Towarzystwa Kredytowego jest cokolwiek mniejszy lub dorównywa pożyczce Towarzystwa, a 2644 nieruchomości obciążonych jest prywatnym długiem, przekraczającym znacznie pożyczkę Towarzystwa, od 125% — 250% pożyczki.

Na podstawie manipulacji cyfrowych można dojść do wniosku że warszawska własność nieruchoma w  $\frac{3}{4}$  częściach należy do wierzycieli i w  $\frac{1}{4}$  części do właścicieli.

Jeżeliby obciążenie prywatne nieruchomości do 100% pożyczki Towarzystwa Kredytowego można było przyjąć za wytrzymujące rachunek, to z 6600 nieruchomości w takim położeniu znajdzie się tylko 2600 nieruchomości, czyli 40%. Pozostałe 60%, czyli 4000 nieruchomości, znajdzie się już w stanie krytycznym.

Wedle opinii p. W. Łypacewicza, wygłoszonej na Zjeździe przedstawicieli własności nieruchomej w Warszawie, z nieruchomości warszawskich zaledwie 20% stoi mocno, 20% — dobrze, 35% — średnio (i ta część mogłaby być jeszcze uratowana, o ile akcja ratunkowa będzie skutecznie podjęta) i wreszcie 25% nieruchomości jest beznadziejna, nie do uratowania i skazana na wywłaszczenie.

Domy łódzkie nie posiadają tak dokładnej statystyki odłożenia; nie omylimy się przecież zbytnio, przyjmując cyfrę obciążenia domów mieszkalnych Łodzi przynajmniej na 120 milionów rubli, w tym pożyczek Towarzystwa Kredytowego — rub. około 55 milionów.

Cyfry przytoczone mówią same za siebie i nie stoją w żadnym stosunku do zakreślonych operacji Banku Miejskiego. Zresztą, przy wyraźnej tendencji obecnie istniejących Towarzystw Kredytowych miejskich do zwiększania stosunku udzielanego kredytu amortyzacyjnego w listach zastawnych do ceny technicznej nieruchomości, często nawet po za połowę szacunku — dla pożyczek Banku Miejskiego, mających się mieścić w 66% wartości, zbyt szczupłe pozostawałoby miejsce hypoteczne.

Autor projektu Banku Miejskiego niezupełnie ściśle ocenia pożyczki Towarzystw Kredytowych, nawet prowincjonalnych, na 33% szacunku. Stosunek taki dla Warszawy nie zawsze jest miarodajny, dla prowincji zaś — stanowczo mylny.

Ustawy dzisiejsze, opierając bezpieczeństwo pożyczek przede wszystkim na dochodzie, osiąganym z nieruchomości i sumie asekuracyjnej, sprzyjają przekraczaniu sumy pożyczki po za  $\frac{1}{3}$  część szacunku, a często nawet za jego połowę.

Projekt p. Adolfa Peretza polega na utworzeniu II-go Towarzystwa Kredytowego, na głównych zasadach ustawy Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego z r. 1825<sup>1)</sup>.

II-gie Towarzystwo Kredytowe, wedle projektu, ma udzielać pożyczki w listach zastawnych na nieruchomości miejskie, pod zabezpieczenie hipoteczne, po pożyczkach I-go Towarzystwa Kredytowego.

Listy projektowanego Towarzystwa mają posiadać wyjątkowy przywilej — dokonywania nimi spłat niższych wierzycieli hipotecznych po kursie obowiązującym wierzyciela 100 za 100.

Nadto papiery te mają być otoczone nadzwyczajnymi gwarancjami, a mianowicie: gwarancją Państwa w  $\frac{1}{3}$  części i poręczeniem miasta w  $\frac{1}{3}$  części, z pozostawieniem  $\frac{1}{3}$  części na wyłącznym bezpieczeństwie nieruchomości.

Nie ulega wątpliwości, że, gdyby tylko projekt II-go Towarzystwa Kredytowego udało się wcielić w czyn, przyniosłoby on istotnie usługi własności miejskiej kraju po wojnie.

Towarzystwo projektowane jest dla całego kraju i w tym punkcie istnieje poważna obawa, czy uda się wogóle rychło przeprowadzić podobną organizację dla II-go Towarzystwa Kredytowego, obejmującą wszystkie nasze miasta, skoro ona do tej pory nie istnieje dla obecnie funkcjonujących Towarzystw Kredytowych miejskich. Powtórę, nadzwyczajne gwarancje dla listów zastawnych, nieznanne w naszych stosunkach, nasuwają znowu obawę, czy wogóle przy tych warunkach sądzonym będzie powołanie do życia nowej instytucji kredytu długoterminowego.

---

<sup>1)</sup> „Niektóre środki ratunkowe dla własności nieruchomości miejskiej“, Warszawa 1917.

Z kolei rzeczy należy nadmienić, że na wspomnianym wyżej zjeździe przedstawiciele własności nieruchomości miejskiej prof. Henryk Radziszewski rzucił projekt banków obywatelskich przy Towarzystwach Kredytowych o charakterze ratunkowym dla nieruchomości miejskich.

Projektodawca przeprowadzał myśl, że zakładanie podobnych banków obywatelskich byłoby pożądanym w celu dostarczenia właścicielom dostępnego kredytu krótkoterminowego.

Za kapitał zakładowy mają posłużyć fundusze Towarzystw Kredytowych, czasowo zaoszczędzone, skutkiem wstrzymania losowań listów zastawnych, na przeciąg 1½ roku.

Po upływie 10 lat kapitał ten winien być zwrócony instytucji kredytowej.

Najbliższy cel banków obywatelskich miał polegać na udzielaniu właścicielom kredytu wekslowego na takie cele, jak: opłata rat od pożyczek, procentów i podatków, remont budowli, przeróbki, instalacje, administracja i t. p.

W obecnym stanie finansowym wszystkich bez wyjątku Towarzystw Kredytowych miejskich w kraju, projekt powyższy banków obywatelskich jest absolutnie niewykonalny, jako czysto teoretyczny i nie liczący się z praktyką i położeniem Towarzystw Kredytowych w czasie wojny.

W obecnym światowym kryzysie i długo jeszcze po wojnie, główną troską Towarzystw Kredytowych jest opłata kuponów i listów zastawnych wylosowanych.

W czasie wojny losowania listów zastawnych, jak to widzieliśmy przy przedstawieniu stanu poszczególnych Towarzystw Kredytowych miejskich w kraju, prawie wszędzie częściowo lub w całości wstrzymane zostały.

Wskutek nadmiernych zaległości, fundusze, przeznaczone na losowanie, obracane są na opłatę kuponów. I nie tylko te fundusze, lecz wszelkie inne, jak np. z kar, z opłat na kapitał zasobowy i t. p. — do jednego i tego samego zmierzają celu.

Zapewne, de jure, książkowo, fundusze te istnieją i ściśle są kontrolowane, de facto zaś użyte one już zostały na potrzebę najpilniejszą, jaką jest spełnienie zobowiązań względem posiadaczy listów zastawnych. I w tym właśnie spoczywa

jądro sprawy, że wszystkich tych funduszy na cel powyższy nie starczy.

Z tych powodów projekt banków obywatelskich ani obecnie, w czasie wojny, ani długo jeszcze po wojnie niema, niestety, widoków urzeczywistnienia.

W ostatnich już czasach, w celach doraźnej pomocy kredytowej właścicielom nieruchomości, z inicjatywy p. H. Dziewulskiego, pozyskano zatwierdzoną ustawę „Banku właścicieli nieruchomości“, opartego na podstawie wzajemności.

Nowy bank będzie nie tylko tego samego typu, co licznie rozwinięte u nas Towarzystwa Wzajemnego Kredytu, lecz niczym się od nich różnić nie będzie.

Kredyt wekslowy dla właścicieli z nowej instytucji przeznaczony jest, podług ustawy, przede wszystkim na zaspokojenie doraźnych, niezbędnych wypłat, złączonych z zarządem i eksploatacją domów, placów i willi podmiejskich, jako to: opłaty podatków, procentów hipotecznych, remontów budowlanych i t. p.

Nie jest to zatem pomoc, obliczona na dalszą i szerszą skalę — na usunięcie warunków ciężkiej opresji, w jakiej się znalazła własność nieruchoma miejska skutkiem wojny, lecz głównie — na wyjście właściciela z chwilowych trudności pieniężnych przy, mniej więcej, *niezłym* stanie majątkowym ogólnym.

Zapewne, w liczbie innych środków ratunkowych i Bank właścicieli nieruchomości oddać może duże usługi, lecz nie można przykładać do niego większej miary i łączyć go z projektami o szerszym pokroju ratowania własności nieruchomości miejskiej.

Kapitał zakładowy, tworzony z 10%-wych wniosków członkowskich, musi być przede wszystkim wpłacony i stanowić będzie główne źródło operacyjne, po za dobrowolnymi wkładami na oprocentowanie.

Szerszych operacji, ponad dokonywane dotychczas przez Towarzystwa Wzajemnego Kredytu, nowy Bank nie przewiduje.

Nie możemy tu nie zauważyć, że właśnie Towarzystwa Wzajemnego Kredytu w czasie wojny straciły najwięcej zaufania u publiczności, z powodu niemożności dokonywania wypłat

w całości i znalazły się w najgorszym położeniu. Sympatyczna idea czystej wzajemności nie ziściła w czasie wojny nadziei, jaką w niej pokładano. Banki akcyjne pod tym względem w korzystniejszej, lubo nie doskonałej, znalazły się sytuacji. I widzimy też pośród Towarzystw Wzajemnego Kredytu, że jedne z nich pozostają pod przymusową administracją, drugie przechodzą najcięższe chwile, ograniczając wypłaty do wysokości utrzymania domowego, lub jeszcze mniej, inne wreszcie są w przededniu likwidacji.

W takich warunkach wątpić należy, aby teraz właśnie znalazły się większe kapitały, szukające zabezpieczenia i oprocentowania w operacjach nowego banku.

Przyszłość wogóle okaże, czy te, skądinąd najsympatyczniejsze, instytucje Wzajemnego Kredytu będą miały rację bytu po wojnie. Cokolwiekbądź, w imię zasady „et haec facienda et ista non omittenda“, sprawa nowego Banku właścicieli nieruchomości, jako instytucji czysto obywatelskiej, na szczerze zasługuje poparcie, lubo nie należy jej łączyć z projektami podźwignięcia z upadku własności nieruchomości miejskiej, w ogólnym tego słowa znaczeniu.

Jakiegokolwiek jednakże znajdą praktyczne rozwiązanie przytoczone wyżej idee i projekty, czy one wejdą w życie, czy nie, jedno nie ulega wątpliwości, że projektodawcami kierowała głęboko odczuwana myśl obywatelska przyścia z pomocą zagrożonej własności nieruchomości miejskiej przed upadkiem po wojnie, przed nieubłaganym dochodzeniem swoich praw ze strony wierzycieli.

I obawa to całkiem usprawiedliwiona. W tej materji mówi p. K. Olszowski: „Ogół właścicieli, nie otrzymując dochodów, nie jest w możności opłacać podatków, rat Towarzystwa Kredytowego i procentów. Nagromadza się w ten sposób na rachunku własności nieruchomości miejskiej cały szereg minusów, których likwidacja zacznie się na serjo dopiero po podpisaniu traktatu pokojowego. Wtedy wierzyciele prywatni, Towarzystwa Kredytowe, Kasy Miejskie i Rządowe zabiorą głos i zażądadą zwrotu swoich należności“<sup>1)</sup>.

---

1) „Polski Bank Miejski“, str. 22 — 23.

„Wątpliwości nie ulega—twierdzi znowu p. Adolf Peretz <sup>1)</sup>— że wierzyciele zapragną kapitał swój zobaczyć, a ponieważ nie są oni jednolitego gatunku, to jeden, dwóch, trzech zachowywać się będą względnie, dziesięciu zaś lub stu użyje gwałtownych środków, ażeby wierzytelności odebrać. I co stanie się wówczas? Masowe subhastacje, czyli ruina własności nieruchomości miejskiej“. Obrazy to, zaiste, nie wesołe i nie dziw, że poruszyły one umysły ekonomistów całego świata.

---

<sup>1)</sup> „Niektóre środki ratunkowe dla własności nieruchomości miejskiej“, Warszawa, 1917, str. 14.

## SPOSÓB WYJŚCIA Z ZALEGŁOŚCI TOWARZYSTW KREDYTOWYCH MIEJSKICH.

Liczne głosy i projekty, omawiające kwestję ratowania własności nieruchomości po wojnie, zwracały przeważnie uwagę na niebezpieczeństwo, grożące jej ze strony wierzycieli hipotecznych, dążąc w konkluzji do zamiany prywatnych wierzytelności hipotecznych na dług bankowy amortyzacyjny, długo-terminowy i niskoprocentowany.

W oświetleniu tego niebezpieczeństwa, kwestja niezmiernie ciężkiego położenia Towarzystw Kredytowych miejskich, wskutek olbrzymich zaległości z jednej strony i skonstatowanej niemożliwości hurtownego ich odzyskania—z drugiej, na dalszym dotąd stała planie. I niedziw, dlaczego nacisku na to nie kładziono. Niebezpieczeństwo większe pokrywa mniejsze. Miecz Damoklesowy, zawieszony nad właścicielami przez wierzycieli hipotecznych cięższy jest i ostrzejszy, niż miecz, grożący im ze strony instytucji obywatelskich.

Sprawie tej atoli należy koniecznie przyjrzeć się bliżej ze stanowiska niebezpieczeństwa dla samych instytucji kredytowych i równoległe dla właścicieli domów, bo rana śmiertelna niekoniecznie może im być zadana tylko ciężkim narzędziem.

Kwestja to niezmiernej wagi, jako dotycząca ogółu instytucji kredytu długoterminowego miejskiego i ogółu właścicieli nieruchomości większych miast Królestwa Polskiego.

Nie omylę się, obliczając wszystkie zaległe raty w Towarzystwach Kredytowych miejskich w kraju, nie wyłączając

Warszawy na 33 miliony rubli. Suma poważna, jak na stosunki wyczerpanego, skutkiem wojny, naszego mieszczaństwa; godzi się też poważnie zastanowić, w jaki sposób ona uregulowaną być może, bez narażenia na szwank instytucji kredytowych i tych właścicieli, którzy jeszcze uratowani być mogą i powinni.

Olbrzymie zaległości i olbrzymie sumy niepokrytych zobowiązań przez Towarzystwa Kredytowe, napawają wprost obawą, kiedy właściwie nastąpi przedwojenna równowaga wpływów i rozchodów w tych najsolidniejszych naszych instytucjach kredytowych.

Nie zapominajmy, że jeśli niektóre z tych instytucji, zaliczających się do najpoważniejszych, dzisiaj nie mogą pokryć w całości swych wypłat za kupony, realizując je w pewne tylko części, to cóż powiedzieć, gdy kuponów tych, uwięzionych po różnych krajach i miejscach, napłynie drugie tyle po wojnie. A gdzież gotowe fundusze na uzupełnienie losowań listów zastawnych, których zaniechano?

Spodziewać się zbyt wzmocnionych wpływów od właścicieli, zaraz po zawarciu pokoju nie można. Zobowiązania ich po wojnie będą olbrzymie, raz z tytułu zaległych procentów i wymagalności kapitałów, powtóre — z powodu dopuszczonych zaległości Towarzystwa Kredytowego. Właścicielom ciężać będą nie tylko raty bieżące od pożyczek, lecz spłaty nagromadzonych zaległości.

Tym ciężarom własność nieruchoma miejska nie podoła w pierwszych latach po wojnie.

Gdyby nawet rachuby na Bank Miejski lub Drugie Towarzystwo Kredytowe nie zawiodły i część następnych po Towarzystwie hipotek przejętą została przez nowopowołane do życia instytucje, z czego tylko cieszyć się i co popieraćby należało, to i wtedy właściciel, oprócz ewentualnych dalszych ciężarów hipotecznych, miałby do zapłaty w każdym półroczu przynajmniej trzy raty, to jest: ratę bieżącą Towarzystwa Kredytowego, ratę bieżącą Banku Miejskiego, resp. II-go Towarzystwa Kredytowego i wreszcie zaległą ratę.

Należy wątpić o ciągłości podobnych spłat. Cóż począć wtedy?

Czy niezbędne fundusze na opłatę kuponów dadzą się osiągnąć masowymi sprzedażami domów i czy te masowe sprzedaże będą wogóle możliwe?

Po postępie dzisiejszych kroków egzekucyjnych, przedsiębranych względem wyjątkowych tylko nieruchomości i stosowanych z niebywałymi ostrożnościami, po zasięgnięciu opinii specjalnej komisji Obywatelskiej, można sądzić, jak wyglądać będzie po wojnie proces masowych sprzedaży.

Lecz gdyby nawet z tej strony nie zachodziły przeszkody, to przeciwko tego rodzaju wyjątkowym poczynaniom wystąpią niewątpliwie prawa specjalne, które każdą sprzedaż mogą stłumić w zarodku.

Wszakże i teoretycy i praktycy twierdzą zgodnie, że właśnie po wojnie zacznie się dla właścicieli miejskich moment najkrytyczniejszy.

Jakże więc w tym właśnie czasie można się będzie chwycić tak radykalnego środka, jakim jest sprzedaż masowa?

Ekonomiści stawiają przeciw jak jeden z najpierwszych środków ratunkowych dla własności nieruchomości miejskiej wyjednanie prawa, odraczającego sprzedaż po wojnie na parę a nawet kilka lat.

P. Henryk Strassburger, omawiając środki prawne ograniczenia przymusowych sprzedaży<sup>1)</sup> nieruchomości w czasie powojennym, popiera między innymi przepis prawa, że sąd na wniosek dłużnika może wstrzymać sprzedaż nieruchomości, ustanawiając nad nią zarząd przymusowy.

Jak widzieliśmy wyżej, ekonomiści niemieccy idą pod tym względem nierównie dalej, żądając zaniechania sprzedaży po wojnie aż do pięciu lat.

Okazuje się zatem niewątpliwie, że Towarzystwa Kredytowe miejskie, posiadając w swych ustawach znakomity przywilej ściągania swych zaległości drogą egzekucji, bez wyroku sądowego, będą bezsilne wobec praw wyjątkowych, przysługujących dłużnikowi a także wobec przyczyn natury czysto socjalnej.

Z tego wyjątkowego położenia należy szukać wyjścia koniecznie i o sposobach ku temu myśleć już teraz.

---

<sup>1)</sup> „Środki prawne ograniczenia przymusowych sprzedaży nieruchomości w czasie powojennym“, Warszawa 1917.

Listy zastawne muszą być przecież umarżane, bo to, co się obecnie w Towarzystwach Kredytowych praktykuje, jest tylko *malum necessarium*, czemu jaknajprędzej koniec położyć należy; kupony muszą być płacone w całości, kapitał zasobowy—uzupełniany, a cały bieg operacji pożyczkowych musi wyjść z tego wykołajenia, w jakim on obecnie, skutkiem, wojny pozostaje.

Nie zapominajmy, że dotychczasowa praktyka, wprowadzona w czasie wojny, oceniania zdolności płatniczej dłużników i opinjowania, co do ewentualnego rozpoczęcia kroków egzekucyjnych, będzie musiała się jeszcze utrzymać na dłużej, co, oczywiście, na odzyskanie ogółu zaległości dobroczynnie nie wpłynie.

Odegra ona rolę postępowania przejściowego od nadzwyczajnych, nieznanych dotąd i stosowanych z konieczności prolongat zapłaty długu, do nieodwołalnej wymagalności tegoż pod przymusem sprzedaży.

A równolegle z taką akcją, na ten czas przejściowy, szukać należy środka ratunku nadzwyczajnego, radykalnego, któryby pozwolił Towarzystwom Kredytowym wypełnić swobodnie przyjęte przez nie zobowiązania względem posiadaczy listów zastawnych i kuponów.

O tym należy myśleć już dziś i inicjatywę umożliwienia Towarzystwom Kredytowym dalszego swobodnego istnienia i rozwoju poddawać omówieniu i krytyce.

Należy sprawie tej spojrzeć w oczy z całą stanowczością i odpowiedzieć na pytanie: „więc jakże ma być dalej?”...

Odpowiedź byłaby najprostszą: „dla odzyskania należności, niezbędnych na wypłatę kuponów, sprzedać nieruchomości „*dura lex, sed lex*”...

Tak, lecz sprzedać nieruchomości masowo, to znaczy zrujnować własność miejską; a z drugiej strony sprzedać nie będzie można, ponieważ wszelkie wywłaszczenia, wedle wszelkiego prawdopodobieństwa, odraczone będą.

Sytuacja, zaiste, dramatyczna. Z jednej strony Towarzystwa Kredytowe muszą wejść na równą drogę w swej powojennej działalności i wypełniać swoje zobowiązania, z drugiej znowu strony, czyż dla uratowania punktualności w opłacie kuponów bieżących i zalegających ma być własność miejska na pewny szwank narażana?

Nie ulega wątpliwości, że najpewniejszy sposób wyprowadzenia naszych Towarzystw Kredytowych miejskich z trudności w pierwszych latach po wojnie, bez narażenia najistotniejszych interesów właścicieli nieruchomości, polegać będzie na wytworzeniu takich warunków i takiego stosunku między instytucją kredytową a dłużnikiem, aby dłużnik małymi częściami, przez cały szereg lat po wojnie, mógł swobodnie, bez wysiłku, spłacać zaległe raty z umiarkowanym procentem.

Własność nieruchoma miejska przechodzi podczas wojny i przechodzić jeszcze będzie w pierwszych latach po wojnie ostry kryzys, jakby ostrą chorobę, z której należy ją leczyć łagodnymi środkami.

Jak rekonwalescent stopniowo i powoli przyzwyczajając się musi do normalnego życia, unikając nadwyrężeń, mogących zaszkodzić mu śmiertelnie, tak i własność nieruchoma miejska tylko powoli, stopniowo i bez wysiłku będzie mogła znosić przedwojenne ciężary.

Wytworzenie zaś stosunku między dłużnikiem - stowarzyszonym a instytucją kredytową może nastąpić łatwo i skutecznie przy odrobinie dobrej woli i *darmej* interwencji przyszłego Rządu Królestwa Polskiego.

Dla wybrnięcia z trudności powojennych Towarzystwa Kredytowe miejskie, przy życzliwym i *nic nie kosztującym poparciu* Rządu winny otrzymać długoterminową, amortyzacyjną pożyczkę na lat 12, czyli 24 półroczy, do wysokości, mniej więcej, sum figurujących na zaległości<sup>1)</sup>.

Pożyczka winna być spłacona równymi półrocznymi ratami.

Przyjmując ogólną sumę zaległości wszystkich krajowych Towarzystw Kredytowych Miejskich na Rb. 33.000.000 pożyczka nie przekroczyłaby tej cyfry, a mogłaby być nawet znacznie mniejszą. Oczywiście, o ile by Towarzystwo Kredytowe miasta Warszawy nie reflektowało na tego rodzaju kredyt nadzwyczajny, ogólna suma pożyczki nie dochodziłaby nawet do połowy oznaczonej wysokości.

---

<sup>1)</sup> Termin pożyczki 12-letni podany jest rodzajem przykładu. Długość okresu amortyzacyjnego może być większa lub mniejsza, zależnie od okoliczności.

Fundusz pożyczkowy utworzony zostanie z wypuszczonych *ad hoc* przez Rząd, do wyżej pomienionej wysokości 6%-ch papierów, ze specjalnym przeznaczeniem przyjsia z pomocą bezpośrednią Towarzystwom Kredytowym i pośrednią — własności nieruchomości miejskiej.

Papiery te mogłyby nosić nazwę: „6%-wych Biletów Pożyczkowych Towarzystw Kredytowych Miejskich“ i ulegałyby wycofaniu z obiegu w ciągu, dajmy na to, 12 lat czyli 24 półroczy.

Bezpieczeństwo pożyczki, względnie papierów procentowych byłoby zapewnione tak samo, jak są zapewnione raty obowiązkowe od pożyczek Towarzystw Kredytowych.

A jeśli nastęrczałyby się jeszcze jakakolwiek pod tym względem wątpliwość, to zostałaaby ona rozwiana najprzód powagą dotychczasowej solidnej działalności naszych instytucji kredytu długoterminowego miejskiego, które aż do wybuchu światowej wojny nigdy na żadne straty i trudności finansowe narażane nie były, powtóre — przez przyznanie w drodze prawodawczej wszelkim zaległościom Towarzystw Kredytowych z czasu wojny i w dwa lata po wojnie jednakowego bezpieczeństwa hipotecznego z główną pożyczką.

Zresztą o uzupełnienie tego bezpieczeństwa wystąpiono już do Władz miarodajnych ze strony Towarzystw Kredytowych miasta Warszawy i Łodzi.

Pożyczka długoterminowa, maortyzacyjna, otrzymana przez Towarzystwa Kredytowe przy pośrednictwie Rządu, odrazu zdjęłaby z naszych instytucji koszmar trudności powojennych, przy realizacji kuponów, a stowarzyszonych dłużników uratowałaby od ruiny.

Towarzystwa, mając w swym rozporządzeniu całkowity fundusz, figurujący na zaległości w otrzymanej pożyczce rządowej, rozłożyłyby z kolei rzeczy swoim dłużnikom zaległości na 12 lat, czyli 24 półrocza.

Dłużnik tedy co pół roku płaciłby jedną ratę bieżącą od pożyczki Towarzystwa, zabezpieczonej na hipotece i  $\frac{1}{24}$  częśćkę swoich zaległości.

W ciągu 12-tu lat, czyli 24 półroczy, dłużnik, bez wielkiego wysiłku, zapłaciłby wszystkie swoje zaległe raty, a Towarzystwa Kredytowe, w tym samym okresie czasu, zapłaciłyby ratami półrocznymi całkowity dług, zaciągnięty z tytułu wypu-

szczenia przez Rząd „6%-wych Biletów Pożyczkowych Towarzystw Kredytowych Miejskich“, wraz z poniesionymi przez Rząd kosztami.

Tych 6%-wych Biletów Pożyczkowych rządowych nie należy mieszać z obligacjami Towarzystw Kredytowych i na to kładę szczególny nacisk.

Jeżeli akcja przyjsia z pomocą Towarzystwom Kredytowym miejskim, ma być zupełnie pewną i niepodlegającą żadnym obawom i ryzyku i jeżeli przysły Rząd Polski wpoi w siebie przekonanie, że akcja ratunkowa dla Towarzystw Kredytowych jest jednocześnie dźwignięciem z przykrej i trudnej opresji własności miejskiej Królestwa Polskiego, to papiery, mające się wypuścić na omawianą pożyczkę, winny być rządowe a nie obligacje tych samych Towarzystw Kredytowych, które gwałtownie potrzebują pomocy.

W tym wypadku zachodzi różnica znaczna. Papier rządowy przedstawiałyby dla szerszej publiczności pewność zupełną już przez sam fakt, że jest otoczony powagą Rządu, choć byłby zabezpieczony odpowiedzialnością Towarzystw Kredytowych miejskich. Zyskałyby on przez to na pokupności, podczas, gdy obligacja przechodzących poważny kryzys Towarzystw Kredytowych, jako mająca niezupełnie jednakowe bezpieczeństwo z listami zastawnymi, mogłaby ewentualnie nie oddać pokładanych w niej usług.

Należy liczyć się z ewentualnością, że szersza publiczność unikałaby może obligacji prywatnych instytucji, dając przed nimi pierwszeństwo listom zastawnym. Mając do wyboru dwa papiery jednej i tej samej instytucji, list zastawny, zabezpieczony formalnie na pierwszym miejscu hipotecznym nieruchomości i obligację, zabezpieczoną *na zaległych ratach od pożyczek*, egzekwowanych wprawdzie drogą subhastacji nieruchomości, lecz w tej hipotece nie zapisanych, każdy kapitalista odda pierwszeństwo listowi zastawnemu, pomimo nawet wyższej stopy procentowej. I do pewnego stopnia uczyni on słusznie.

List zastawny, w razie sprzedaży nieruchomości, zawsze pokryje się w szacunku nieruchomości, lecz czy pokryją się zaległe raty (weźmy krańcowy wypadek) za 7 i 8 półroczy, to w każdym razie nastroczać może obawę.

Kwestja ta łączy się z uprzywilejowanemi procentami od sum hipotecznych, zastrzeżonemi art. 70 Ustawy Hypotecznej z r. 1818.

Dla uniknięcia tych wszystkich wątpliwości, może za daleko idących, lecz na giełdzie niewątpliwie dyskontowanych, przemawiałbym gorąco za papierem procentowym rządowym, lub, w ostatecznym razie, za obligacjami Towarzystw Kredytowych, przez Rząd gwarantowanemi.

Jeśli dla własności nieruchomości miejskiej ma być okazana pomoc skuteczna, niech ona nie nastrocza ustawicznych wątpliwości, przypuszczeń i kwestji prawnych, lecz niech będzie jasną dla każdego akcją ratunkową, rządową.

Co do samej wysokości pożyczek dla poszczególnych Towarzystw Kredytowych, sądzę zresztą, że rzecz tę należałoby traktować indywidualnie, zależnie od sytuacji finansowej, w jakiej się znajdować będzie każde Towarzystwo. Mniemam np., że dla Towarzystwa Kredytowego miasta Łodzi, przy zaległościach Rb. 9.000.000, pożyczka 6-cio milionowa byłaby wystarczającą. Towarzystwo wtedy miałoby do spłacania zaciągniętą pożyczkę ratami półrocznemi, po Rb. 250.000, co nie przedstawiałoby żadnej trudności.

Mniejsza ilość pożyczki w stosunku do faktycznych zaległości objaśnia się tą okolicznością, że nie każdy z dłużników zasługiwałby na tak nadzwyczajną ulgę zapłaty długu. Ta bowiem nadzwyczajna łatwość kredytu, rozkładanego na 24 półrocza lub więcej, ma i swoją odwrotną stronę medalu.

Nie ma wątpliwości, że prawie wszyscy dłużnicy, bez różnicy stanu majątkowego i stopnia wypłacalności, zapragnęliby skorzystać z dobrodziejstw pożyczki, co wpłynęłoby ujemnie na stan kasy instytucji kredytowej.

To też należałoby postawić za warunek, że prawo do rozłożenia zaległości na tak długi termin amortyzacyjny, winno przysługiwać, pod zastrzeżeniem sine qua non, tym tylko stowarzyszonym, co do których sprawdzonym zostanie przez komisję obywatelską, że oni do takiej ulgi się kwalifikują.

Często zapewne zdarzyć się będzie mogło, że nawet udzielenie podobnej ulgi nie uratuje właściciela, który tylko nominalnie nosi ten tytuł, nic już własnego w nieruchomości nie posiadając.

Słusznie też w tej materji mówi p. K. Olszowski: „Obrona własności nieruchomości będzie miała za cel trzeźwą i racjonalną sanacją stosunków kredytowych, lecz nie może mieć nic wspólnego ze sztucznym utrzymaniem przy życiu tych nieuleczalnych paralityków, którzy przed wojną słabo trzymali się na nogach, a którzy po wojnie ani jednego kroku o własnych siłach zrobić nie będą mogli <sup>1)</sup>).

I nie należy bynajmniej traktować projektowanej pożyczki amortyzacyjnej od Rządu, jako pomysłu zbyt śmiałego, a tym mniej ryzykownego.

Wszakże fakty pożyczek rządowych dla instytucji kredytu długoterminowego miały już miejsce podczas toczącej się wojny.

Galicyskie Towarzystwo Kredytowe, zaraz w pierwszym roku wojny otrzymało od Rządu austriackiego sukurs poważny 11 milionów koron na wypłatę kuponu.

Rząd rosyjski przyznał Towarzystwu Kredytowemu Ziemskiemu pożyczkę 8 milionów rubli, której ono nie zdążyło już podnieść, skutkiem przecięcia komunikacji. Dlaczegożby więc Rząd Królestwa Polskiego nie miał przyjść z pomocą Towarzystwom Kredytowym Miejskim już nie udzielenia faktycznego pożyczki w gotowiźnie, lecz tylko zagwarantowania najpewniejszych papierów procentowych, jakimi byłyby niewątpliwie „6%-we Bilety Pożyczkowe Towarzystw Kredytowych Miejskich w Królestwie Polskim“.

Przewiduję w tym miejscu zasadniczy zarzut, że niesłusznym i niepożądanym jest składać na przyszły Rząd tego rodzaju sprawy i odpowiedzialność; że ten Rząd będzie miał aż nadto ważniejszych spraw do załatwienia ogólnie państwowego znaczenia, wobec których środki zaradcze dla Towarzystw Kredytowych miejskich po wojnie zejną do znaczenia małego kamyczka, wobec ciężkiego granitowego złomu.

Sądzę, że tego rodzaju przezorność nie da się usprawiedliwić. Przeciwnie, żaden Rząd nie może i nie powinien lekceważyć tak doniosłego odłamu ekonomicznego, jakim jest własność nieruchoma miejska. Przyjście jej z pomocą w chwili najkrytyczniejszej, umożliwienie przetrzymania klęski ogólnej

---

<sup>1)</sup> „Polski Bank miejski“, str. 23.

właścicielom i utrzymania się przy nieruchomościach naszego mieszczaństwa, tego, może, najzdrowszego i najbardziej patrijotycznego elementu narodowego, jest nie tylko kwestją finansową, lecz również daleko sięgającą sprawą społeczno-narodową.

Projekt przez nas omawiany zaradzenia po wojnie naszym Towarzystwom Kredytowym, resp. właścicielom nieruchomości, w zasadzie nie różni się od środków ratunkowych, projektowanych za granicą dla dłużników procentów od drugich i dalszych hypotek. I tu i tam potrzebny będzie kapitał pożyczkowy amortyzacyjny. Czy on zaś będzie spłacony przez właścicieli perjodycznymi, uprzywilejowanymi składkami rocznymi, zabezpieczonymi przed wszystkimi innymi długami, czy też półrocznymi ratami, do jakich się zobowiążą Towarzystwa Kredytowe, to już nie gra roli. Dość, że tu i tam jednakowa, mniej więcej, pomoc okaże się niezbędną.

Odkładać opracowania tego rodzaju spraw i posuwania ich naprzód nie można. Inaczej istotny kryzys naszych instytucji dla kredytu długoterminowego miejskiego, mogący wyniknąć po wojnie, szczególnie dla miast prowincjonalnych, mógłby nas zastać nieprzygotowanych. Ta właśnie myśl zasadnicza była pobudką do podjęcia skromnej niniejszej pracy.

Że teraz właśnie mówić jest czas o zaradzeniu ciężkiemu położeniu naszych Towarzystw Kredytowych miejskich, instytucji wzajemnych, nieposiadających innych środków pieniężnych nad wpływy z rat od pożyczek i kapitałów zasobowych, obecnie wyczerpanych, dowodzi pouczający przykład zagranicznych stowarzyszeń własności nieruchomości i komisji parlamentarnych, które się tym od początku wojny zajmują.

Literatura tego przedmiotu jest wprost zdumiewająca. Pomysły i projekty wychodzą z pod pióra poważnych przedstawicieli świata prawniczego i pierwszorzędnych ekonomistów.

I nie można też operować argumentem, który już dał mi się słyszeć w innych okolicznościach, że wszelkie projekty, zależne częściowo od rządu, są przedwczesne, ponieważ Królestwo Polskie nie jest jeszcze ostatecznie skonsolidowane, a rząd w ostatecznej formie jeszcze nie istnieje.

Argument taki, wedle mojego widzenia rzeczy, nie miałby żadnego uzasadnienia i dowodziłby tylko reminiscencji dawniej-

szych czasów, kiedy najpoważniejsze sprawy odkładano do znamiennego, lecz dziś już nieaktualnego „jakoś to będzie“.

Rząd Polski istnieć będzie; o tym chyba nikt nie wątpi, a kiedykolwiek to nastąpi, zostanie on sprawę własności nieruchomości miejskiej i Towarzystw Kredytowych otwartą i czekającą na załatwienie w ten lub inny sposób.

Zaległości przeszło 30-to miljonowe nie wpłyną do kas Towarzystw Kredytowych, ani zaraz, ani w kilka lat po zawarciu pokoju.

Jest właśnie rzeczą konieczną, aby teraz już, w oczekiwaniu przyszłego Rządu, sprawa ta we wszystkich szczegółach opracowaną i omówioną została i aby ona, gdy przyjdzie moment odpowiedni, jaknajprędzej załatwioną być mogła.

Inaczej ciężki stan i właścicieli i Towarzystw Kredytowych niewątpliwemu ulegnie pogorszeniu.

Rząd krajowy wdzięczny, doprawdy, będzie miał do spełnienia zadanie, przychylając się do przyjscia z pomocą Towarzystwom Kredytowym Miejskim i pośrednio, właścicielom nieruchomości miejskich, przez udzielenie gwarancji dla wypuścić się mających 6%-wych papierów publicznych, których pewność nie ulegałaby wątpliwości, a które odrazu umożliwiłyby normalną prawie działalność tych instytucji.

Od nas samych zależy, aby jaknajprędzej sprawę tę dalej posunąć i zająć się opracowaniem odpowiedniego projektu, opartego na cyfrach statystycznych.

W ten sposób pojęta i zbiorowo w czyn wprowadzona inicjatywa musiałaby wydać pomyślne rezultaty.

Tylko z ich osiągnięciem Towarzystwa nasze nabiorą pewności, że nic im w przyszłości nie zagraża, a dłużnicy-stowarzyszeni — otuchy, że niepomierne ciężary, wynikłe z wojny, ich nie zrujnują.

K O N I E C.





43234/2