Majątek Kościoła w Polsce: przywileje, prawo i gospodarka

AUTOR

Fundacja Dobre Państwo

STRESZCZENIE / ABSTRACT

Opracowanie stanowi wnikliwą analizę ekonomiczno-prawnych fundamentów potęgi materialnej Kościoła w Polsce. Autorzy szczegółowo opisują mechanizmy takie jak 99-procentowe bonifikaty przy zakupie gruntów, funkcjonowanie Funduszu Kościelnego oraz specyficzne ulgi podatkowe, które tworzą zjawisko asymetrii rynkowej. Tekst wykracza poza suchą analizę przepisów, dotykając psychologii posiadania i wpływu wszechobecności instytucji religijnej na postrzeganie państwa przez obywateli. W obliczu narastającej polaryzacji, artykuł proponuje konkretne ścieżki legislacyjne i modele europejskie, które mogłyby zapewnić większą transparentność finansową i sprawiedliwość społeczną. To kluczowy głos w debacie o konieczności nowelizacji ustaw regulujących relacje państwo-Kościół w sferze gospodarczej.

This study provides a thorough analysis of the economic and legal foundations of the Church's material power in Poland. The authors detail mechanisms such as 99% discounts on land purchases, the functioning of the Church Fund, and specific tax breaks that create market asymmetry. The text goes beyond a dry analysis of regulations, touching on the psychology of ownership and the impact of the ubiquity of religious institutions on citizens' perceptions of the state. In the face of growing polarization, the article proposes specific legislative paths and European models that could ensure greater financial transparency and social justice. This is a key voice in the debate on the need to amend laws regulating state-Church relations in the economic sphere.

Artykuł analizuje zjawisko wszechobecności materialnej Kościoła w polskiej przestrzeni, nie tylko jako element krajobrazu, ale przede wszystkim jako lekcję psychologii posiadania, która wpływa na postrzeganie relacji państwa z Kościołem. Ukazuje dysonans poznawczy, gdzie dla jednych majątek kościelny jest symbolem zasług, a dla innych przywilejem. Autor zwraca uwagę na potężny wpływ materialnych symboli na tożsamość i autorytet Kościoła, który przekłada się

na realne wpływy polityczne, zwłaszcza w kontekście wyborów. Analizuje problematykę Funduszu Kościelnego i ulg podatkowych, które prowadzą do deformacji rynku i poczucia niesprawiedliwości społecznej. Tekst demaskuje system gospodarki przywilejów, w którym Kościół funkcjonuje na zasadach niedostępnych dla innych podmiotów, i proponuje konkretne rozwiązania legislacyjne, mające na celu zwiększenie transparentności i równości fiskalnej, a tym samym wzmocnienie polskiej demokracji.

SŁOWA KLUCZOWE

Majątek Kościoła | Fundusz Kościelny | bonifikata 99% | Komisja Majątkowa | cel sakralny | holding sakralno-biznesowy | ustawa o gospodarce nieruchomościami | demokracja ambony | ulgi podatkowe | ryczałt od przychodów | Fundacja Dobre Państwo | transparentność finansowa | asymetria rynkowa | nieruchomości kościelne | nowelizacja ustaw

Architektura sakralna: materialny fundament autorytetu

Mało kto z nas zagląda do ksiąg wieczystych. Za to każdy widzi plebanię, katolicką szkołę czy grunt przygotowywany pod nową parafię. Ta wszechobecna, materialna obecność Kościoła w polskiej przestrzeni to coś znacznie więcej niż element krajobrazu. To cicha lekcja psychologii posiadania, która głęboko rzeźbi nasze postrzeganie państwa i jego relacji z Kościołem.

Dla części społeczeństwa ten widok jest powodem do dumy. „Kościół ma, bo zasłużył, był z narodem w najcięższych czasach” – usłyszymy od pokolenia pamiętającego PRL. W tej opowieści setki budynków i hektary ziemi to sprawiedliwa nagroda za opór wobec komunizmu. Jednak dla innych, zwłaszcza młodych, ten sam obraz budzi gniew: „Kościół bogaci się naszym kosztem, żyjąc z publicznego mienia”. Mamy tu do czynienia z klasycznym dysonansem poznawczym, w którym ta sama nieruchomość jest dla jednych symbolem zasługi, a dla drugich – symbolem przywileju.

Psychologia społeczna podpowiada, że takie materialne symbole działają jak potężne kotwice tożsamości. Zamożna parafia, której majątek widać gołym okiem, jest postrzegana jako instytucja trwała i silna. A to z kolei wprost przekłada się na wzmocnienie autorytetu samego proboszcza.

Demokracja ambony: polityczna mobilizacja wiernych

W małych miejscowościach głos proboszcza wciąż bywa nieformalnym, lecz niezwykle skutecznym wezwaniem do urn. Politycy doskonale zdają sobie z tego sprawę, stąd przedwyborcze pielgrzymki kandydatów do biskupich pałaców. Nie jest to wyłącznie akt wiary, lecz przede wszystkim chłodna kalkulacja polityczna, oparta na prostej zasadzie: kto ma dostęp do ambony, ten ma dostęp do głosów. Historia dodaje tej zależności kolejny, gorzki wymiar. W PRL państwo, próbując zmarginalizować Kościół majątkowo, paradoksalnie wzmocniło go moralnie. Po 1989 roku role uległy odwróceniu. Kościół odzyskał majątek i wpływy, a państwo stało się zakładnikiem własnej polityki historycznego pojednania, której symbolem stała się Komisja Majątkowa – ciało mające zamknąć rozdział, a które stało się jego niekończącą się prolongatą.

W rezultacie Polska znalazła się w sytuacji ustrojowego szpagatu. Z jednej strony jest państwem konstytucyjnie świeckim, z drugiej zaś pozostaje kulturowo i majątkowo zdominowana przez jedną instytucję. Dla demokracji stanowi to fundamentalny problem, ponieważ tam, gdzie jedna wspólnota dysponuje nie tylko symbolicznym, ale i materialnym monopolem, zanika równość politycznej konkurencji. Nie potrzeba ustawowej cenzury; wystarczy, że ambona przestanie być neutralna, a krajobraz wyborczy zmienia się radykalnie. Do tego dochodzi potężny efekt psychologiczny: poczucie bezradności obywateli w obliczu milczenia państwa.

Ludzie słyszą o gigantycznym majątku Kościoła, o aferach związanych z Komisją Majątkową i widzą, jak odzyskane kamienice trafiają w ręce deweloperów. Nie mają jednak dostępu do pełnych danych, bo państwo ich nie publikuje. To prosta droga do frustracji i teorii spiskowych, podsycanych logiką: „skoro nie mówią, to znaczy, że coś ukrywają”. W ten sposób władza traci wiarygodność, Kościół traci zaufanie, a społeczeństwo pogrąża się w cynizmie. A przecież rozwiązanie jest banalnie proste: wystarczyłby jeden rzetelny, państwowy raport o stanie posiadania Kościoła i kosztach Funduszu Kościelnego. Jednak to właśnie ta prostota stanowi największe zagrożenie, bo taki dokument pozbawiłby obie strony wygodnej mgły narracji.

Dlatego politycy wolą udawać, że problemu nie ma. Wiedzą bowiem, że w Polsce wybory często wygrywa się nie na programach gospodarczych, lecz na emocjach, a te związane z Kościołem są jak dynamit. Mogą wynieść partię do władzy albo ją pogrzebać. Nic dziwnego, że wielu badaczy określa polski ustrój mianem „demokracji ambony”. Jej siła polega na tym, że Kościół nie musi oficjalnie wystawiać kandydatów. Wystarczy, że w kluczowym momencie biskup lub proboszcz powie jedno zdanie, które rozchodzi się szybciej niż tysiące tweetów. W tym sensie majątek – ziemia, nieruchomości, fundusze – nie jest celem samym w sobie, lecz strukturalną podstawą tej władzy. Ambona nie jest neutralnym pulpitem, lecz najstarszym i najpotężniejszym medium politycznym w kraju.

Fundusz Kościelny: ewolucja odszkodowania w subwencję

W każdym budżecie państwa istnieją ciche kanały, którymi publiczne pieniądze płyną w nieoczywistych kierunkach, regularnie drenując środki z dala od publicznej debaty. W Polsce taką instytucjonalną anomalią jest Fundusz Kościelny, powołany do życia w 1950 roku jako forma zadośćuczynienia za majątek przejęty przez państwo komunistyczne. Jego teoretycznym celem było finansowanie składek ubezpieczeniowych duchownych i wspieranie działalności charytatywnej. Jednak przez dekady ta rzekoma rekompensata przeistoczyła się w stały mechanizm dotowania Kościołów, w którym przeważająca część środków – od 80 do 90 procent – niezmiennie przypadała Kościołowi katolickiemu.

Roczne kwoty, oscylujące w granicach od kilkudziesięciu do ponad stu milionów złotych, mogą nie wydawać się znaczące w skali całego budżetu. Jednak w finansach publicznych zasada jest często ważniejsza niż suma. Gdy przez ponad siedemdziesiąt lat państwo zasila instytucję będącą jednocześnie potężnym właścicielem tysięcy hektarów ziemi i kamienic w centrach miast, nie mówimy już o rekompensacie. Mówimy o ukrytej subwencji. To, jak ujął to trafnie pewien ekonomista, przypomina sytuację, w której płacimy czynsz komuś, kto nie tylko dawno odzyskał swoje mieszkanie, ale z zyskiem wynajmuje je innym.

Immunitet fiskalny: systemowe zwolnienia podatkowe

Do tego dochodzi cała architektura ulg podatkowych, w której prawo bywa bardziej teologiczne niż fiskalne. Dochody z działalności czysto liturgicznej są całkowicie wyłączone spod jurysdykcji urzędu skarbowego. Z kolei zyski z działalności gospodarczej, jak choćby wynajem nieruchomości, toną we mgle nieprzejrzystości, gdyż nie istnieje obowiązek pełnej sprawozdawczości finansowej wobec państwa. Parafie płacą więc ryczałt od przychodów z tacy, często w symbolicznej wysokości kilkudziesięciu złotych miesięcznie. W zderzeniu z realnym, miliardowym obrotem jest to system przypominający bardziej średniowieczny immunitet niż transparentne finanse XXI wieku.

Bonifikaty 99%: mechanizm deformacji cen rynkowych

Ekonomiści prawa, jak prof. Leszek Balcerowicz, od lat wskazują, że taki stan rzeczy deformuje rynek. Jeśli prywatny przedsiębiorca płaci CIT i VAT, a instytucja kościelna prowadzi analogiczną działalność, korzystając z ulg, konkurencja staje się iluzją. To prosta asymetria rynkowa. W ten sposób Kościół stał się potężnym graczem na rynku nieruchomości, gdzie fiskalne koszty sacrum są bliskie zeru, a dostęp do ziemi uprzywilejowany.

Artykuł 68: prawna podstawa preferencyjnych nabyć

Przechodząc od ogólnych rozważań do analizy konkretnych przypadków i uchwał, należy zauważyć, że w polskim systemie prawnym bonifikata dla związków wyznaniowych nie jest zjawiskiem marginalnym, lecz narzędziem wprost wpisanym do ustawy o gospodarce nieruchomościami. Artykuł 68 tej ustawy pozwala organom administracji rządowej oraz samorządom na sprzedaż nieruchomości związkom wyznaniowym ze znaczną bonifikatą na cele sakralne. Jest to rozwiązanie prawne, które od lat stara się doprecyzować Fundacja Dobre Państwo, składając petycje o ograniczenie tych przywilejów. Sprawa była procedowana w Senacie oraz Kancelarii Prezydenta, a także została włączona do materiałów sejmowych.

Przykład Wołomina obrazuje skalę dopuszczalnych bonifikat na poziomie samorządowym. 4 kwietnia 2024 roku lokalne media opisały decyzję rady miasta o sprzedaży działki parafii Matki Bożej Częstochowskiej z bonifikatą wynoszącą 99,99%. Choć transakcję uzasadniano formalnie jako naprawę błędu z początku lat 90., jej efekt fiskalny jest wymierny. Wartość publicznego gruntu dla nabywcy została zredukowana niemal do zera, a podmioty rynkowe nie miały możliwości udziału w nabyciu nieruchomości, ponieważ transakcja odbyła się w trybie bezprzetargowym.

Kolejnym istotnym przykładem jest sprawa nieruchomości w Gdańsku, przekazanej arcybiskupowi Sławojowi Leszkowi Głódziowi, na której prowadzono hodowlę danieli. Ekspertyza prawna przypomniała władzom miasta, że 99-procentowa bonifikata może być udzielona wyłącznie na cel sakralny. Jeżeli grunt jest wykorzystywany w innym celu, zasadne staje się pytanie o zwrot nienależnej preferencji oraz ryzyko konieczności dokonania korekty finansowej po latach. Brak precyzyjnej definicji celu sakralnego w art. 68 ustawy o gospodarce nieruchomościami stanowi istotną lukę prawną, otwierającą pole do sporów i dowolności interpretacyjnej.

W powiecie polickim, na Pomorzu Zachodnim, podjęto decyzję mniej nagłośnioną, lecz równie reprezentatywną. Uchwała Rady Powiatu w Policach przyznała parafii w Nowym Warpnie 99-procentową bonifikatę przy sprzedaży zabudowanej nieruchomości. Przypadek ten wpisuje się w systemową praktykę, w której lokalny organ korzysta z uprawnień ustawowych, a budżet publiczny rezygnuje z przychodu zgodnie z wolą ustawodawcy. Właśnie tę praktykę stara się zredefiniować Fundacja Dobre Państwo, dążąc do tego, by bonifikata stanowiła wyjątek, a nie powszechną regułę.

Z kolei przykład Legnicy ukazuje perspektywę różnorodności wyznaniowej. Parafia Ewangelicko-Augsburska nabyła tam dom parafialny z 99-procentową bonifikatą, płacąc 21 tys. zł za zespół budynków wycenianych na 2,1 mln zł. W uzasadnieniu wskazano na zadośćuczynienie za powojenne przejęcia mienia. Przykład ten potwierdza, że preferencje te dotyczą wszystkich związków wyznaniowych o uregulowanych stosunkach z państwem. Z ekonomicznego punktu widzenia skutki pozostają jednak tożsame: bonifikata

stanowi realny koszt dla sektora publicznego i wprowadza asymetrię rynkową, niezależnie od wyznania nabywcy.

Równolegle w debacie publicznej pojawiają się zapowiedzi zmian legislacyjnych. Postuluje się odejście od bonifikat na poziomie symbolicznej kwoty, doprecyzowanie przesłanki celu sakralnego oraz uszczelnienie kontroli sposobu wykorzystania nieruchomości. Część tych postulatów to konkretne propozycje ustawowe, mające na celu ukrócenie dotychczasowych praktyk. Nawiąz

Tajemnica finansowa: źródło napięć społecznych

Do bilansu finansowego dochodzi jeszcze potężny koszt psychologiczny: poczucie obywatelskiej bezradności wobec milczenia państwa. Ludzie słyszą o aferach Komisji Majątkowej i widzą kamienice sprzedawane deweloperom, lecz nie mają dostępu do pełnych danych, gdyż państwo ich nie publikuje. Ta informacyjna próżnia rodzi frustrację i nieuchronną teorię spiskową: „skoro nie mówią, to znaczy, że coś ukrywają". W efekcie władza traci wiarygodność, Kościół zaufanie, a społeczeństwo popada w cynizm.

A przecież rozwiązanie jest niemal banalnie proste. Wystarczyłby jeden rzetelny raport państwowy o stanie majątku Kościoła i kosztach Funduszu Kościelnego. Właśnie ta prostota stanowi największe zagrożenie, ponieważ taki raport pozbawiłby obie strony sporu wygodnej mgły narracyjnej, która pozwala ukryć prawdę i dowolnie kształtować emocje publiczne.

Fundacja Dobre Państwo: postulaty rozdziału finansów

Fundacja Dobre Państwo nie proponuje kosmetyki, lecz chirurgiczną interwencję w tkankę prawną państwa. Postuluje kompleksową nowelizację ośmiu ustaw, by wreszcie ujednolicić i doprecyzować status wszystkich związków wyznaniowych, zgodnie z duchem konstytucyjnych artykułów 25 i 53. Sercem projektu jest wprowadzenie spójnej, „ślepej" na metrykę i potęgę wyznania definicji beneficjentów, obejmującej wszystkie osoby prawne i jednostki organizacyjne działające na podstawie ustaw regulujących tę sferę. Chodzi o eliminację anachronizmów i, co kluczowe, ostateczne rozdzielenie sfery sacrum od działalności gospodarczej, która zbyt często tworzy nieprzejrzysty holding sakralno-biznesowy.

Pakiet zmian to precyzyjne cięcia w strategicznych punktach systemu. Nowelizacja ustawy o gospodarce nieruchomościami ma ukrócić uznaniowość, doprecyzowując zasady preferencji i obrotu wewnątrzkościelnego. Ustawa o zbiórkach publicznych zostanie oczyszczona z absurdu, jasno wyłączając z jej reżimu tradycyjne ofiary składane na tacę. Korekta w systemie ubezpieczeń społecznych naprawi

definicję „duchownego”, a zmiany w ustawie o CIT precyzyjnie określą, które dochody i na jakie cele statutowe są faktycznie zwolnione z podatku. To koniec z dowolnością interpretacyjną.

Fundamentalne porządki obejmą też same podstawy systemu. Zwolnienia majątkowe, dziś rozproszone, zostaną przeniesione z ustawy o gwarancjach wolności sumienia i wyznania wprost do reżimu podatkowego. Ustawa o podatkach i opłatach lokalnych zharmonizuje zwolnienia, ale z twardym wyłączeniem części nieruchomości służących celom komercyjnym. Dopełnieniem są zmiany w opłacie skarbowej oraz podatku od czynności cywilnoprawnych, gdzie zwolnienia będą przysługiwać wyłącznie na potrzeby nieodpłatnej działalności pożytku publicznego. Oczekiwany skutek to nie tylko większa przejrzystość, ale realna równość dostępu dla mniejszych wspólnot, ograniczenie sporów i przywrócenie neutralności konkurencyjnej. Projekt ten wzmacnia bezstronność władz i sprawia, że konstytucyjne gwarancje stają się wykonalne.

Model polski vs. europejskie systemy podatku kościelnego

Wystarczy spojrzeć na mapę Europy, by zobaczyć, że finansowe relacje państwa z Kościołem mogą być przejrzyste. W Niemczech funkcjonuje „Kirchensteuer” – podatek kościelny, potrącany wyłącznie od tych, którzy dobrowolnie deklarują swoją przynależność. Włochy z kolei wprowadziły system „otto per mille”, w którym podatnik sam wskazuje, której wspólnocie religijnej chce przekazać część swojego podatku. W obu przypadkach mamy do czynienia z prostym, uczciwym rachunkiem. Kościół otrzymuje tyle, ile obywatele są gotowi mu świadomie przekazać. W Polsce ten mechanizm jest odwrócony. Tutaj Kościół otrzymuje środki niezależnie od deklaracji wiernych, ponieważ państwo pokrywa fiskalne koszty sacrum z podatków wszystkich obywateli – także niewierzących i wyznawców innych religii.

Mechanizm clawback: zwrot mienia przy zmianie funkcji

Po trzecie, należy odejść od elastycznej definicji sacrum. Cel musi być wąski, precyzyjny i weryfikowalny. Świątynia, kaplica, cmentarz, działalność charytatywna – jak najbardziej. Jednak hodowla danieli, spekulacyjny obrót nieruchomościami, czyli szybki obrót nieruchomością dla zysku, czy dzierżawa komercyjna – już nie. Jeśli w ciągu pięciu lat od zbycia nastąpi zmiana sposobu użytkowania, uruchamia się twardy mechanizm zwrotu bonifikaty. To zwrot całej bonifikaty, powiększonej o odsetki jak od zaległości podatkowych. Bez gabinetowych negocjacji i teologicznych interpretacji.

Reforma CIT i podatków lokalnych: propozycje zmian

Jeśli spojrzeć na Kościół katolicki w Polsce chłodnym okiem analityka, jawi się on jako osobliwy holding sakralno-biznesowy. Działa na dwóch, pozornie sprzecznych, frontach. Z jednej strony prowadzi działalność charytatywną, edukacyjną i kultową, a więc bezsprzecznie społeczną. Z drugiej zaś obraca gruntami, wynajmuje nieruchomości i aktywnie uczestniczy w rynku deweloperskim. Problem w tym, że ten holding funkcjonuje na zasadach, które nie obowiązują żadnego innego podmiotu w państwie, tworząc prawną i fiskalną anomalię.

Podatnik – nazwijmy go Kowalskim – płaci VAT od każdej złotówki w sklepie, CIT od zysków swojej firmy i PIT od osobistych dochodów. Tymczasem parafia, jako kościelna osoba prawna, uiszcza zryczałtowany podatek od przychodów, którego wysokość bywa niższa niż miesięczny czynsz za mieszkanie w Warszawie. To właśnie jest ta niewidzialna linia podziału, która dzieli obywateli. Jedni funkcjonują w realnym świecie fiskalnym, drudzy w równoległym świecie przywileju.

Ekonomiści mają na to pojęcie: koszt alternatywny, czyli wartość najlepszej z utraconych możliwości. Jeśli państwo przeznacza 150 milionów złotych rocznie na Fundusz Kościelny, to jest to 150 milionów, których nie można wydać na szkoły, szpitale czy drogi. Gdy parafia wynajmuje odzyskaną kamienicę i nie płaci podatków jak zwykły przedsiębiorca, gra rynkowa staje się nierówna. Ostatecznym skutkiem jest erozja zaufania obywateli do państwa i jego reguł. Bo dlaczego jedni mają być pełnoprawnymi graczami, a inni świętymi wyjątkami?

Ekonomia przywileju ma jednak znacznie głębszy, społeczny wymiar. Kiedy młody przedsiębiorca widzi, że potężna instytucja prowadzi działalność gospodarczą, ale nie podlega tym samym obciążeniom, rodzi się w nim poczucie fundamentalnej niesprawiedliwości. To uczucie szybko przeradza się w cynizm wobec państwa i polityki, rozpoczynając powolną destrukcję demokracji. Prawo traci bowiem autorytet, gdy jest postrzegane jako selektywne, a nie uniwersalne.

Majątek Kościoła nie jest zatem wyłącznie kwestią hektarów i bilansów. To potężny mechanizm kształtowania postaw społecznych wobec prawa i państwa. Dopóki władza udaje, że problemu nie ma, dopóty obywatele uczą się, że reguły nie są dla wszystkich. A gdy reguły nie obowiązują wszystkich, wkrótce nie obowiązują nikogo.

Trzeba przy tym pamiętać, że Kościół nie działa w próżni – cieszy się stałą ochroną polityczną. Partie, które próbowały naruszyć to status quo, boleśnie przekonywały się o sile ambony, która na prowincji ma często większy posłuch niż ogólnopolska telewizja. Dlatego każda władza, od lewicy po prawicę, woli ten temat zamieść pod dywan. To nie jest tylko strach przed gniewem biskupów, to zimna kalkulacja wyborcza. Łatwiej przegrać batalię o budżet w Brukseli niż niedzielne kazanie w wiejskim kościele.

A przecież można inaczej. Gdyby państwo wprowadziło pełną jawność finansową Kościoła na wzór fundacji i stowarzyszeń, a przywileje podatkowe zastąpiło jasnym systemem dobrowolnych odpisów, problem przestałby być polityczną bombą. Wówczas Kościół miałby dokładnie tyle, ile realnie przekazaliby mu wierni. Byłby to najuczciwszy sprawdzian, który pokazałby, ile naprawdę kosztuje polska religijność, gdy przeliczyć ją nie na symbole, lecz na twarde złotówki.

Do tego potrzebna jest jednak odwaga konstytucyjna, której od trzech dekad brakuje w Sejmie, Senacie i kolejnych rządach. W Polsce bowiem prawo podatkowe bywa bardziej teologiczne niż fiskalne. Nie chodzi o bilans budżetu, lecz o nienaruszalność symboli. I to jest prawdziwa cena, którą płaci polska demokracja – nie miliony złotych, lecz utrata fundamentalnej zasady równości wobec prawa, podczas gdy media milczą, by pieniądze na reklamy płynęły szerokim strumieniem obok nierejestrowanego lobbingu.

Koszt polityczny: bariery w regulacji majątku

Prowadzi to bezpośrednio do konstytucyjnego pytania o równość fiskalną. Dlaczego jedna instytucja ma zagwarantowany dostęp do ulg podatkowych i transferów publicznych, podczas gdy inne muszą o nie konkurować? Dlaczego prywatny rolnik płaci podatek rolny, a kościelne gospodarstwo bywa z niego zwolnione? Dlaczego świecka fundacja ma obowiązek corocznej publikacji sprawozdań finansowych, a parafia jest z tej przejrzystości wyłączona? Odpowiedź jest prosta i brutalna: ponieważ tak ukształtowała się tradycja polityczna, a każda próba naruszenia status quo natychmiast zderza się z potęgą ambony.

Rachunek ten staje się jeszcze bardziej skomplikowany, gdy uświadomimy sobie, że Fundusz Kościelny i ulgi podatkowe to zaledwie część obrazu. Do tego dochodzą miliardy złotych płynące w formie dotacji celowych na remonty zabytków, prowadzenie szkół, przedszkoli czy na działalność charytatywną. Są to środki publiczne, które teoretycznie mogłyby trafiać również do instytucji świeckich, lecz w praktyce najczęściej wzmacniają rynkową i społeczną pozycję Kościoła.

Jaki jest tego efekt gospodarczy? Powstaje system, który z wolnym rynkiem czy państwem prawa ma niewiele wspólnego. Jest to raczej model gospodarki przywilejów, w której największy właściciel ziemski w kraju, będący jednocześnie instytucją religijną, korzysta ze swoistego immunitetu fiskalnego. Właśnie dlatego ostrzeżenie, które w swojej książce formułuje Walencik, brzmi tak złowrogo: „Kościół jest największym latyfundystą w Polsce – a państwo nie ma odwagi go policzyć”.

Centralny rejestr transakcji: fundament jawności państwa

Państwo nie musi wikłać się w spory metafizyczne, by przyzwoicie zarządzać publicznymi nieruchomościami. Wystarczy, że uzna dwie proste prawdy: reguły jawności są elementarzem równości wobec prawa, a bonifikata to nie honorowy medal, lecz konkretny koszt ponoszony przez całe społeczeństwo. Proponowany kodeks jawności zaczyna się od zasady pełnej informacji i domniemania przetargu, a kończy na twardej rozliczalności po każdej transakcji.

Po pierwsze, centralny i w pełni otwarty rejestr wszystkich transakcji nieruchomościowych z udziałem Kościołów i związków wyznaniowych. Zasilany byłby on automatycznie przez starostów, KOWR, Lasy Państwowe, gminy i Skarb Państwa. Każdy wpis musiałby zawierać numer działki, adres, powierzchnię, tryb zbycia, wartość z operatu szacunkowego, wysokość bonifikaty, podstawę prawną, zadeklarowany cel oraz termin i warunki ewentualnego zwrotu upustu. Dane dostępne byłyby przez API dla analityków oraz w prostym portalu dla każdego obywatela. Obywatel nie musiałby prosić o informację – miałby ją po prostu do dyspozycji.

Po drugie, prymat wartości rynkowej i przetargu jako żelaznej reguły, a nie wyjątku. Należy odejść od automatyzmu bonifikaty przyznawanej „z definicji” na rzecz domniemania ceny rynkowej. Każdy upust musiałby opierać się na trzech filarach: jasno określonym celu publicznym w rozumieniu ustawy, operacie szacunkowym sporządzonym przez biegłego z listy krajowej oraz analizie skutków dla budżetu samorządu lub państwa. Same operaty musiałyby być w całości jawne, wraz z danymi porównawczymi, a nie tylko z ostateczną konkluzją wyceny.

Po trzecie, definicja celu sakralnego i społecznego musi być wąska, precyzyjna i weryfikowalna. Świątynia, kaplica, cmentarz czy dzieło charytatywne – jak najbardziej. Jednak hodowla danieli, spekulacja deweloperska albo dzierżawa komercyjna już nie. Jeśli w ciągu pięciu lat od zbycia gruntu „na cel sakralny” następuje zmiana sposobu jego użytkowania lub sprzedaż z zyskiem, uruchamiany jest restrykcyjny mechanizm zwrotu bonifikaty (tzw. clawback), czyli przymusowego oddania całej jej kwoty, powiększonej o odsetki jak dla zaległości podatkowych. Bez uznaniowych interpretacji i negocjacji w gabinetach.

Po czwarte, bezstronność fiskalna. Jeżeli podmiot wyznaniowy prowadzi na nabytej z bonifikatą nieruchomości działalność gospodarczą, powinien podlegać dokładnie takim samym regułom podatkowym jak każdy inny przedsiębiorca. Zwolnienia na cele kultowo-charytatywne pozostają nienaruszone, ale nie mogą służyć jako parawan dla wynajmu, sprzedaży czy innych operacji komercyjnych. To koniec immunitetu konkurencyjnego, który wyrasta z braku przejrzystości.

Po piąte, zasada „najpierw sprawozdanie, potem ulga”. Każdy związek wyznaniowy, który korzysta z bonifikat lub dotacji, składałby coroczne sprawozdanie rzeczowo-finansowe. Musiałoby ono obejmować sposób wykorzystania nieruchomości, generowane z niej wpływy oraz stopień realizacji zadeklarowanego celu. Brak sprawozdania automatycznie zawieszałby dostęp do nowych preferencji aż do czasu uzupełnienia dokumentacji. To nie jest „karanie Kościoła”, lecz wprowadzenie symetrii wobec standardów, które od lat obowiązują wszystkie fundacje i stowarzyszenia.

Po szóste, obywatelska mapa gospodarki nieruchomościami. Wyobraźmy sobie geoportal z dodatkową warstwą „wyznaniową”, na której naniesiono by wszystkie działki zbyte z bonifikatą, ich aktualny sposób użytkowania

> Czy w krajobrazie usianym kościelnymi budowlami dostrzeżemy kiedyś państwo, które odważy się zmierzyć z ciężarem przeszłości i przywilejów? Czy milczenie państwa w kwestii finansów Kościoła jest aktem wiary, czy wyrazem bezradności wobec potęgi ambony? A może w tej cichej lekcji posiadania, którą nieustannie odbieramy, tkwi klucz do zrozumienia, dlaczego tak trudno nam zbudować państwo naprawdę świeckie?

Inspiracje

[1] **"Nieruchomości Kościoła katolickiego w Polsce w latach 1918 – 2012"** Dariusz Walencik

Dariusz Walencik, urodzony w 1974 roku, jest polskim prawnikiem, kanonistą i historykiem. Jest profesorem na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Opolskiego, specjalizującym się w prawie i religii. Jest również księdzem katolickim.

***Dariusz Walencik**, born in 1974, is a Polish legal scholar, canonist, and historian. He is a professor at the Faculty of Law and Administration of the University of Opole, specializing in law and religion. He is also a Catholic priest.*

University of Opole

Literatura uzupełniająca

Książki

Literatura pokrewna (Google Scholar):



[1] **"Fundusz Kościelny w latach 1950–1989"**

Michał Zawiślak

2021 | Wydawnictwo Academicon | ISBN: 9788395354960

Google Scholar

Artykuły naukowe

Autorzy przywoływani:

[1] **"Działalność Funduszu Kościelnego w okresie Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej w świetle najnowszych badań źródłowych"**

Marek Strzała

2022 | Platforma Czasopism KUL

Google Scholar

Artykuły pokrewne (Google Scholar):

[2] **"Regulacja stanu prawnego nieruchomości Kościoła katolickiego w Polsce w drodze decyzji administracyjnych a prawa nabyte osób trzecich"**

Dariusz Walencik

2006 | Studia z Prawa Wyznaniowego

[3] **"Regulacja stanu prawnego nieruchomości Polskiego Autokefalicznego Kościoła Prawosławnego w trybie administracyjnym"**

Dariusz Walencik

2007 | Śląskie Studia Historyczno-Teologiczne

[4] **"Postępowanie regulacyjne przed Komisją Majątkową (na przykładzie wniosku parafii Matki Bożej Szkaplerznej w Imielinie)"**

Dariusz Walencik

2005 | Studia z Prawa Wyznaniowego

APA ONE Publishing System

Fundacja Dobre Państwo © 2026

Article ID: 963e7f44-e606-4e15-9cef-315590896635