

Fenomen dźwigania polskiej gospodarki przez listy zastawne po największych jej załamaniach

Historia w IV aktach.

- XVIII w. – LZ w dobie rozbiorów (1769 – dekret FW)
 - LZ dla odbudowy Niepodległej (pr ba.1928)
- LZ w transformacji postkomunistycznej (1997r.ustawa o BHiLZ)
 - Zintegrowany LZ w UE (Dyrektywa 2019)

dr Agnieszka Tułodziecka
Fundacja na rzecz Kredytu Hipotecznego

XVI Kongres Finansowania Nieruchomości
Mieszkaniowych, Ożarów Mazowiecki, 2019



List Zastawny w XVIII wieku

- 1769-2019: 250 lat pruskiego systemu Pfandbrief – rocznica wydania przez Fryderyka Wielkiego Dekretu i utworzenia Schlesische Landschaft (Śląskiego Towarzystwa Kredytowe) z siedzibą we Wrocławiu.
- 1770 – Berlin-odmowa Fryderyka Wielkiego dla polskiej delegacji szlachty i ziemiaństwa wydania utworzenia towarzystw kredytowych i emisji listów zastawnych pod pruskim zaborem.

Poznańskie Towarzystwo Kredytowe

Jako jedyna instytucja finansowa założona przez Polaków i wzorowo administrowana, zapewniająca dostęp do kapitałów polskim ziemianom zaważała germanizacyjnemu systemowi rządowemu (zarząd nie mógł zdobyć zezwolenia na odbycie walnego zgromadzenia), zlikwidowane w 1877 pozostawiając pole konkurencyjnemu pruskiemu.



HIPOTEKA I KSIĘGI WIECZYSTE W OKRESIE ROZBIÓRÓW

Dla prawa hipotecznego i funkcjonowania ksiąg sądowych – dramatyczna sytuacja i chaos.

Prusy Półd i Nowowschodnie – prawo krajowe pruskie

Ziemie I zaboru pruskiego – księgi zamknięto w 1775 r.

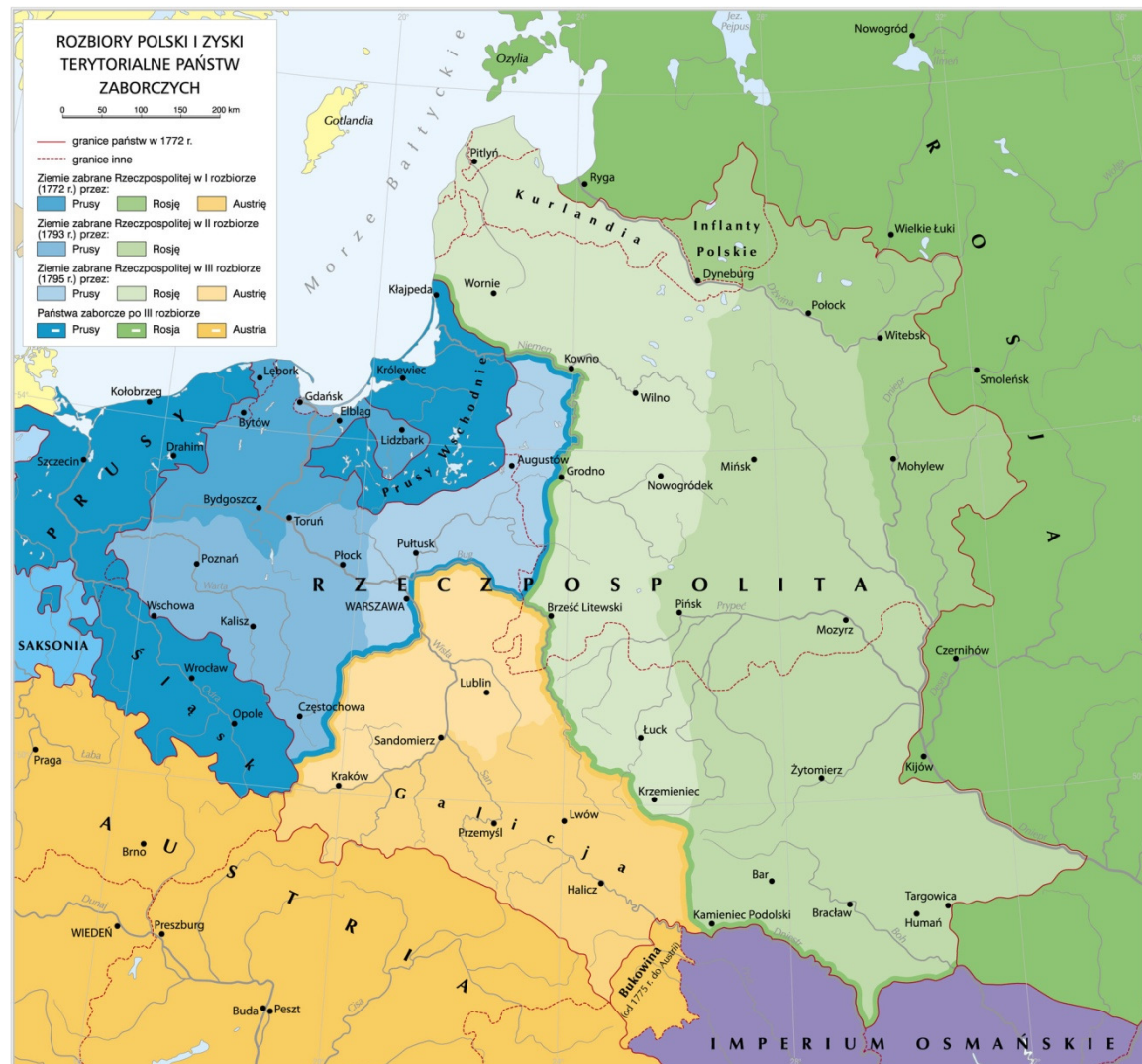
Wielkopolska (po rozbiore 1793) – kancelarie zamknięto (wyjątek kontrakty Świętojańskie)

Jedynie w Warszawie do k. rządów pruskich do ksiąg przyjmowano wpisy

Zabór Austriacki – w zakresie hipotek i ksiąg wieczystych prawo polskie nadal obowiązywało

Galicja Wschodnia – Księgi Sądowe przechowywano w archiwum we Lwowie (w klasztorze benedyktynów)

Galicja Zachodnia – księgi zamknięto w 1796 r.



XVI Kongres Finansowania Nieruchomości
Mieszkaniowych, Ożarów Mazowiecki, 2019

Dramatyczne zadłużenie ziem i majątków Księstwa Warszawskiego oraz Królestwa Polskiego z okresu rządów Pruskich

– zmora BAJOŃSKICH SUM

Ówczesny rząd pruski, któremu z ziem RzP przypadło 2 mln ludności prowadził kolonizację posiadłości koronnych.

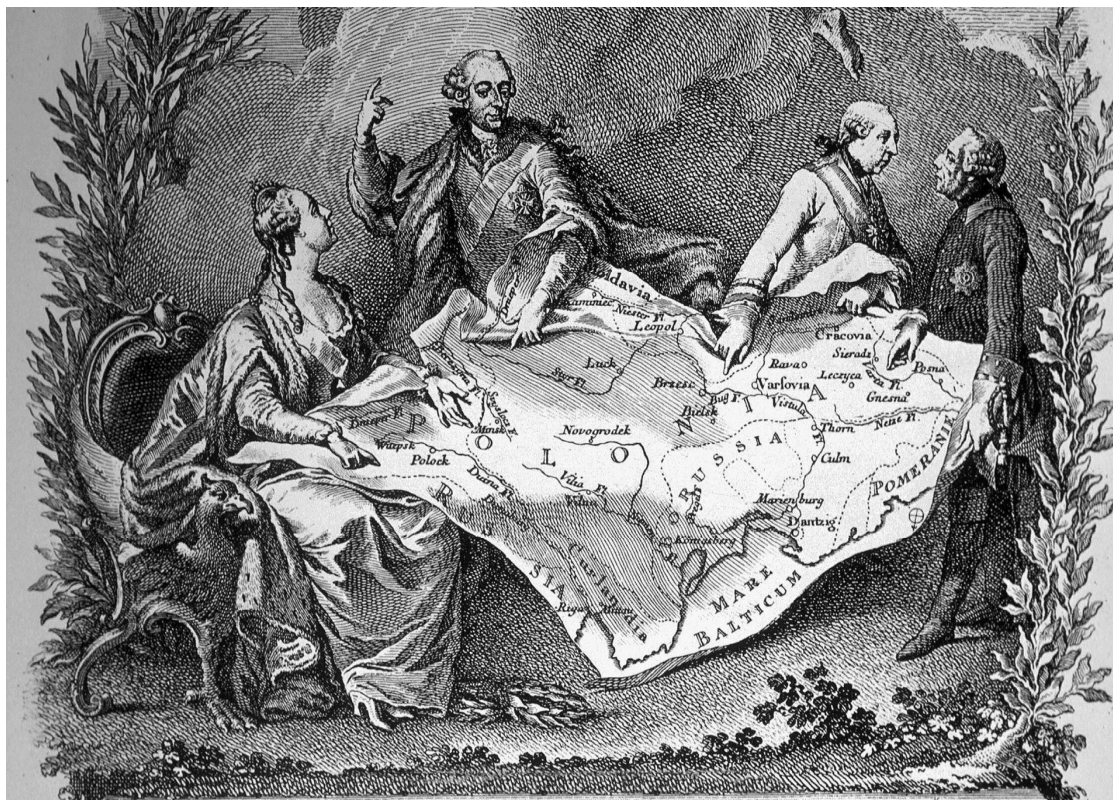
niecny cel **wykupienia majątków szlacheckich po uprzednim obciążeniu hipotecznym** dostarczonymi przez rząd pruski kapitałami.

Po dewastacji i pożodze wojennej pomoc kapitałowa wydawała się majątkom magnackim i szlacheckim wybawieniem.

Polityka Prus: łatwo było uzyskać kredyt pod hipotekę i zadłużenia rosły niebotycznie podsycone optymistyczna wyżka cen zbóż i drzewa spławianego do Gdańska. Ceny majątków złudnie rosły.

Rozkwit kredytów hipotecznych udzielanych przez Bank Berliński i Kasę Inwalidów. Równoczesne wzrost podatków i kary insurekcyjne.

Zadłużenie rosło tak szybko, że w 1805 r zadłużenie hipoteczne na ziemiach polskich wynosiło ogromną jak na owe czasy sumę 150 mln zł. Z upadkiem politycznym Polski runęły także polskie domy bankowe a polscy wierzyciele 6 największych (na 500 mln zł) zostali bez grosza



Król S.A. Poniatowski skarżył się w liście Carycy Katarzynie na rozmiar klęski finansowej:

„I nagle w 1805 r. bank Berliński i za nim wszystkie pruskie, wypowiedziały na raz wszystkie swoje pożyczki! Jednocześnie rząd pruski polecił swoim sądom, aby z pominięciem innych spraw zabrały się jak najenergiczniej do przeprowadzenia licytacji majątków polskich hipotecznie obciążonych..” To spowodowało gwałtowną obniżkę cen ziemi. Do licytacji stanęli Niemcy zasileni rządowym kapitałem!

XVI Kongres Finansowania Nieruchomości
Mieszkaniowych, Ożarów Mazowiecki, 2019

W takich warunkach ziemiaństwo polskie i szlachta udali się do Berlina prosić Fryderyka Wielkiego o możliwość utworzenia Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego na wzór działającego na Śląsku właśnie utworzonego Landschaftu – odmówił!

Położenie bez wyjścia – tylko jakieś nadzwyczajne wydarzenie światowej doniosłości mogło ocalić ziemiaństwo polskie i kraj (*z pamiętników ówczesnych*)

-wygrana Napoleona pod Austerlitz! a potem pokój z Austrią zwrócił całą jego potęgę przeciw Prusom.

KSIĘSTWO WARSZAWSKIE – 1807r

Prusy po przegranej wojnie,
zrzekły się ziem Polsce
zabranych a na ich terenie
Księstwo Warszawskie.

**Równocześnie Napoleon
skonfiskował na swoją rzecz
wszystkie sumy z Banku
Berlińskiego i Kasy
Inwalidów. Wierzycielem
polskich majątków stała się
Francja.**



Napoleon odstąpił Księstwu tę sumę za ok. połowę tj 20 mln franków (częściowo zapłata **gotówką**) na mocy układu w **Bayonie** 10 maja 1808r. Wierzycielem stał się rząd Księstwa.

Równocześnie na ziemian spadły ogromne kontrybucje wojenne.

1812 nowa katastrofa! upadek Napoleona.

1813 wojska rosyjskie zajęły Warszawę. Rząd tymczasowy mianowany przez Aleksandra I.

1815 traktat Wiedeński – Królestwo Polskie. (do Prus przyłączono Księstwo Poznańskie).

Unieważniono konwencje Bajońską co do kapitałów Pruskich i wszystkie te kapitały znowu stały się własnością instytucji berlińskich.

Jednak Królestwo Polskie
pod władzą Aleksandra miało
więcej swobody a
w 1815 ogłoszona została w
Warszawie konstytucja
zapewniająca Królestwu reprezentację
narodową, sądownictwo konstytucyjne,
niepodległe.



Działalność rozpoczęła Rada Stanu z celem ożywienia
gospodarki oraz utworzenia źródeł kredytu.

Uchwalono też moratorium dla dłużników hipotecznych do k 1820r. **Niestety sumy bajońskie** mocą traktatów wiedeńskich Prusom przyznane ciążyły nadal nad krajem jako groźba ruiny wielu ziemian.

Przez moratorium tani kredyt dla ziemian był niedostępny

Teraz wierzyciele pruscy sami poruszyli pomysł utworzenia w Królestwie Polskim Towarzystwa Kredytowego aby skuteczniej doprowadzić do spłacenia bajońskich długów. Nawet złożyli zapewnienie, że **instytucje pruskie przyjmą jako spłatę listy zastawne Towarzystwa Kredytowego po ich wartości nominalnej.**

Konwencje z Prusami zawierał **Książę Lubecki**, późniejszy Minister Skarbu.

1825 – powstało **Towarzystwo Kredytowe z siedzibą w Warszawie** a statut podkreślał jego prawo przymusowe go spłacania wierzycieli hipotecznych emitowanymi listami.

Statut zatwierdzony został na Sejmie przez Aleksandra. Lubecki w mowach sejmowych uzasadniał ogromem problemu zadłużenia „wszystkie dobra ziemskie w królestwie 817 mln a długi hipoteczne 503 mln.

Listy zastawne oparte na hipotekach ratowały wydatnie patową sytuację jako instrument oddłużenia (zabezpieczając na pierwsze miejsce hipoteczne).

TKZ z siedzibą przy ul. Kredytowej w Warszawie



XVI Kongres Finansowania Nieruchomości
Mieszkaniowych, Ożarów Mazowiecki, 2019

1828- utworzenie Banku Polskiego (dekretem Aleksandra) – celem interwencji w spłatę długów skarbowych a **połowa kapitału składała się z listów zastawnych**, pozostała w „monecie brzęczącej”

Z czasem **Towarzystwo Kredytowe w całości uregulowało zobowiązania z długów bajońskich**: konwencja z 1830 rząd pruski odstąpił wszystkie sumy bajońskie (pierwotnie wynoszące 100 mln zł) rządowi polskiemu za sumę ryczałtową 10 mln zł w listach Towarzystwa. W ten sposób Prusacy po 25 letnim wyczekiwaniu odebrali w drodze ugodowej 1/10 wartości długu wypożyczonych na polskie hipoteki banku berlińskiego i kasy inwalidów a listy zastawne spełniły nieocenioną rolę w przywróceniu polskiej gospodarce jako takiej wiarygodności.

Towarzystwo Kredytowe (i inne wkrótce założone) odegrało ważną rolę finansowego wsparcia po reperkusjach finansowych po powstaniu listopadowym 1830 oraz styczniowym 1864,
kiedy to sytuacja właścicieli ziemskich była znowu beznadziejnie krytyczna.

Warto nadmienić o jednej jeszcze stracie dla polskiej gospodarki po powstaniu listopadowym. Reperkusje i konfiskata majątku zmusiły do emigracji wybitnego finansistę Ludwika Wołowskiego. Doświadczenia funkcjonowania Towarzystwa Kredytowego przeniósł na grunt francuski, gdzie przekonał do uchwalenia ustawy dającej życie pierwszemu bankowi hipotecznemu w Europie (1852) „Banque fonciere re de Paris, societe de credit foncier”. Stał się zresztą jej pierwszym Dyrektorem.



System losowania listów zastawnych przedstawianych do przymusu umorzenia



XVI Kongres Finansowania Nieruchomości
Mieszkaniowych, Ożarów Mazowiecki, 2019

Poznańskie Towarzystwo Kredytowe

Jako jedyna instytucja finansowa założona przez Polaków i wzorowo administrowana, zapewniająca dostęp do kapitałów polskim ziemianom zawadzała germanizacyjnemu systemowi rządowemu (zarząd nie mógł zdobyć zezwolenia na odbycie walnego zgromadzenia), zlikwidowane w 1877 pozostawiając pole konkurencyjnemu pruskiemu.

Galicyjskie towarzystwo Kredytowe padło po 40 latach działalności w roku 1846

W Wiedniu zabiegano o utworzenie Towarzystwa Ziemskiego dla Krakowa – bezskutecznie, jako powód podawano brak urządzonych ksiąg wieczystych.

Walka o List Zastawny w XVIII/XIX w była polityczną walką o polskość kulturową i gospodarczą.

LIST ZASTAWNY - Okres międzywojnia

Ponownie kryzys gospodarczy tym razem spowodowany inflacją do 1924r, oznaczającą zrujnowanie długoterminowych kredytów hipotecznych. Od 1929 Polskę dosięgają też symptomy kryzysu światowego, obniżka cen produktów rolnych, załamanie eksportu.

W okresie międzywojennym listy zastawne mogły być emitowane przez tzw. instytucje kredytu długoterminowego. Podstawą regulacji było rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 17 marca 1928 r. o prawie bankowym. **Banki jako instytucje kumulujące kapitał pożyczkowy na podstawie emisji listów** zastawnych sprawdzają się lepiej od anachronicznych już towarzystw kredytowych.

Polska w swojej młodej państwowości cierpi na brak kapitału wobec odcięcia zwłaszcza od zagranicznej pomocy kredytowej dla rolnictwa. Przemysł pozwalający osiągać wysokie zyski, korzystał z kredytów zagranicznych ale nie było korzystne przejmowanie przez obcy kapitał inwestycji.

W tej sytuacji w stworzenie nowoczesnego systemu finansowania długoterminowego zaangażowało się państwo tworząc dla celów emisji listów zastawnych **Bank Gospodarstwa Krajowego**. BGK sfinansował najważniejsze inwestycje infrastrukturalne, stocznie, inwestycje kolejowe. Natomiast za finansowanie rolnictwa odpowiadał **Państwowy Bank Rolny**. Kredyt rolnicze również mogły być podstawą emisji listów zastawnych przez BGK.

Tym razem rola listu zastawnego stanowiła nie tyle ratujący gospodarkę instrument oddłużeniowy co fundamentalną rolę dostarczenia kapitału w oparciu o wierzytelności hipoteczne i publiczne.

Było to możliwe wyłącznie dzięki dobrze funkcjonującej hipotece księgom wieczystym, i państwowe wsparcie oraz wykorzystanie listu zastawnego.

BGK emituje
listy zastawne
finansując
gospodarkę
po odzyskaniu
niepodległości



XVI Kongres Finansowania Nieruchomości
Mieszkaniowych, Ożarów Mazowiecki, 2019

Po II wojnie światowej

1948 r. dekretem z 25 października 1948 o zasadach i trybie likwidacji niektórych instytucji kredytu długoterminowego **jednym ruchem zlikwidowano wszystkie instytucje emitujące listy zastawne** tj towarzystwa kredytowe i banki hipoteczne.

1997 r – ustawa o listach zastawnych i bankach hipotecznych i renesans listu zastawnego w Polsce.

Pierwszym emitentem Rheihyp-BRE Bank Hipoteczny, na działalność którego licencji udzieliła Komisja Nadzoru Finansowego dopuszczając do działalności w 1998 r a więc znamienne równo 60 lat od zniesienia tego instrumentu komunistycznym dekretem.

Pierwszy emitent listu zastawnego 1998r



XVI Kongres Finansowania Nieruchomości
Mieszkaniowych, Ożarów Mazowiecki, 2019

LIST ZASTAWNY ZINTEGROWANY W SYSTEMIE EUROPEJSKIM

Dyrektywa o Covered Bond – wejdzie w życie w 2021 r.

Polski list zastawny /legislacja będą wymagały dostosowania – będą musiały spełniać nowe wymogi z definicji Dyrektywy CB dla zachowania preferencji traktowania:

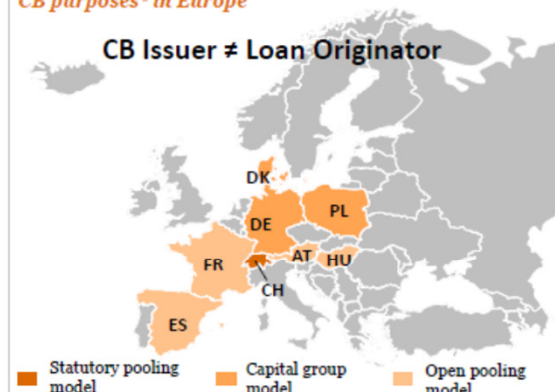
niższe wymogi kapitałowe ;
możliwość inwestowania w Iz przez fundusze, banki, instytucje finansowe;

również w zakresie implementacji systemu poolingowego (art. 7 i art. 8 Dyrektywy)

Mortgage Loan Transfer Solutions for CB Funding Purposes

Mortgage Pooling models / Mortgage pool transfers for CB purposes in Europe*

CB Issuer ≠ Loan Originator



Open pooling model

FR

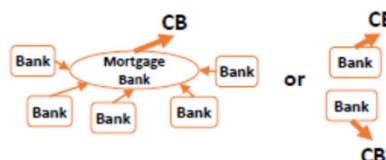
- Special law (CRH)

HU

- Specialised mortgage banks

AT

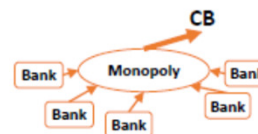
- Pfandbriefstelle



Statutory pooling model

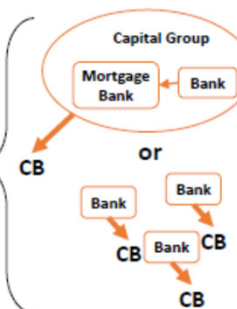
- CH • Pfandbriefbank schweizerischer Hypothekarinstitute
- Pfandbriefzentrale schweizerischer Kantonalbanken

Special CB
funding
monopoly



Capital group model

DK
PL
DE



*Other possible cases: Cross border, Resolution schemes (separating or selling CB pools, Bank merging or dividing CB)

2