

Konrad Pawłowski

Między biznesem i polityką: umowa o „rewitalizacji” zniszczonych budynków Sztabu Generalnego i Ministerstwa Obrony w Belgradzie (cz. 2)

W maju 2024 r. władze Serbii podpisały umowę o długoterminowej dzierżawie dwóch nieruchomości, na których znajdują się elementy i części budynków Sztabu Generalnego i Ministerstwa Obrony, zniszczonych w 1999 r. wskutek ataków rakietowych NATO. Nietransparentna umowa między rządem Serbii i amerykańskim inwestorem zaskoczyła serbskie społeczeństwo. Wywołała również szereg kontrowersji i spotkała się z otwartymi protestami ze strony części partii opozycyjnych i środowisk eksperckich.

Stanowisko władz Serbii i amerykańskiego inwestora. 15 maja 2024 r. rząd Serbii podpisał z amerykańską firmą Affinity Global Development umowę o długoterminowej dzierżawie dwóch nieruchomości, na których znajdują się elementy i części budynków Sztabu Generalnego i Ministerstwa Obrony, zniszczonych w 1999 r. w czasie interwencji militarnej NATO przeciw Jugosławii. Dzierżawcą – a w perspektywie zapewne właścicielem – atrakcyjnych nieruchomości gruntowych w centrum Belgradu jest firma inwestycyjna związana z osobą Jareda Kushnera, zięcia prezydenta USA Donalda Trumpa (zob. [„Komentarze IEŚ”, nr 1271](#)).

Władze Serbii na czele z prezydentem Aleksandrem Vučićem argumentowały, że zawarta umowa stanowi *par excellence* sukces rządu, który – w przeciwieństwie do poprzedników – znalazł inwestora i rozwiązał problem zniszczonego kompleksu budynków. Wskazywano także, że inwestycja ta przенiesie szereg korzyści, tj. potrzebną rewitalizację i rozwój wydzierżawionych nieruchomości. Podkreślano również, że w miejscu tym powstanie także – sfinansowany przez inwestora – kompleks pamięci, upamiętniający ofiary bombardowań NATO¹.

Były amerykański dyplomata Richard Grenell, będący faktycznym pośrednikiem w relacjach biznesowych między władzami Serbii i amerykańskim inwestorem, w marcu 2024 r. wskazywał z kolei, że zniszczenie Sztabu Generalnego w 1999 r. stanowiło znaczną stratę kulturową i architektoniczną, a inwestorzy z szacunkiem podchodzą do historii tej nieruchomości i pragną, aby inwestycja doprowadziła do przekształcenia symbolu minionego konfliktu w symbol serbsko-amerykańskiej „przyjaźni i odnowy”². W podobnym tonie wypowiedział się w maju 2024 r. Asher Abehsera, dyrektor generalny Affinity Global Development, który podkreślił, że kształt centrum pamięci będzie wspólnym projektem (tj. powstanie we współpracy z architektami serbskimi), i stwierdził metaforycznie, że „rekonstrukcja nie oznacza jedynie budowy budynków, ale również »budowę« mostów między kulturami, poszanowanie przeszłości i tworzenie podstaw dla pomyślnej przyszłości”³.

Protesty i kontrowersje. Działania rządu Serbii spotkały się z otwartą krytyką ze strony części opozycji politycznej i środowisk eksperckich, w tym akademików, konserwatorów zabytków, architektów i urbanistów. Argumentowano zatem, że:

- decyzja o długoterminowej dzierżawie nieruchomości została podjęta w daleko nietransparentny sposób (wskazywano m.in. na brak transparentności w odniesieniu do procedury zawarcia i uzgodnionych warunków umowy, które – mimo wezwań do ich ujawnienia – nie zostały podane do wiadomości opinii publicznej),

¹ Jak stwierdził G. Vesić, „ruiny nie powinny tam stać przez kolejne 25 lat”. Zob.: *Vesić o lokacji Generalštaba: Dobio sam ovlašćenje za potpisivanje memoranduma*, N1, 13.03.2024.

² *Grenel: Svi uključeni u projekat Generalštaba neverovatno osetljivi na istoriju objekta*, N1, 19.03.2024.

³ *Vesić sa Kušnerovom firmom potpisao ugovor za Generalštab*, N1, 15.05.2024.

- niemal stuletnia umowa dzierżawy jest w praktyce utożsamiana z prawem własności,
- warunki finansowe umowy są niekorzystne dla strony serbskiej i oznaczają faktyczne „podarowanie” („w prezencie”) atrakcyjnych i drogich nieruchomości gruntowych w centrum stolicy prywatnemu, zagranicznemu inwestorowi,
- umowa została zawarta z mało znaną firmą amerykańską o „wątpliwej” przeszłości i reputacji,
- nie wiadomo, co faktycznie będzie oznaczała „rewitalizacja”: częściową odbudowę i modernizację zniszczonych budynków czy też ich faktyczne wyburzenie (na co *de facto* wskazywała prezentacja komputerowa, zaprezentowana przez J. Kushnera i przedstawiająca zespół nowych, luksusowych apartamentowców),
- zapowiadane szumnie centrum pamięci, mające powstać przy okazji inwestycji, nie zostało precyzyjnie określone i może oznaczać zarówno tablicę na fasadzie budynku, pomnik, jak i bliżej niezdefiniowany kompleks muzealny,
- umowa narusza prawo krajowe, ponieważ dotyczy prawnie chronionego dobra kultury o wyjątkowych walorach architektonicznych, którego wygląd nie może zostać zmieniony w procesie odbudowy,
- radykalna zmiana celów i funkcji nieruchomości nie jest zgodna z interesem publicznym,
- umowa oznacza zgodę władz Serbii na przekształcenie obiektu kultury materialnej, znajdującego się we własności państwa, w projekt komercyjny, realizowany przez prywatnego inwestora,
- będące przedmiotem umowy budynki są jednym z architektonicznych symboli miasta, powinny zatem zostać odbudowane (a ich wygląd przywrócony do stanu sprzed wojny) i pozostać własnością państwa, wykorzystywaną przez instytucje publiczne lub przekształconą w kompleks muzealny, upamiętniający ofiary bombardowań NATO,
- decyzja rządu o odebraniu budynkom Generalštabu statusu dobra kultury jest dyskusyjna od strony prawnej lub wprost bezprawna (tj. podjęta z naruszeniem przepisów ustawy o dziedzictwie kulturowym z uwagi na brak przesłanek do zmiany formalnego statusu nieruchomości oraz niezachowanie procedury takiej zmiany) i powinna być uchylona,
- budowa kompleksu hotelowo-mieszkaniowego w miejscu historycznym i symbolicznym – kojarzonym z jednej strony z historią serbskiej państwowości w XIX i XX w. i instytucjami państwa (w tym armią), z drugiej zaś z interwencją militarną NATO oraz ofiarami ataków powietrznych Sojuszu – jest działaniem niezrozumiałym, „antycywilizacyjnym” i nieetycznym, oznaczającym brak szacunku dla własnej historii, godzącym w tożsamość zbiorową, godność obywateli oraz pamięć o serbskich ofiarach wojny,
- decyzja o zawarciu umowy ma w istocie charakter polityczny, została podjęta na najwyższym szczeblu władzy w Serbii, a jej celem jest wzmocnienie dobrych relacji („kupowanie poparcia”) serbskich decydentów z osobą byłego prezydenta D. Trumpa, mającego realne szanse na reelekcję (zob. „Komentarze IEŚ”, nr 1273),
- umowa oznacza poparcie władz dla realizacji kolejnej wielkiej i kontrowersyjnej inwestycji, zagrażającej dziedzictwu architektonicznemu stolicy⁴,

⁴ W ciągu ostatnich lat szereg kontrowersji w serbskim społeczeństwie wzbudził m.in. projekt modernizacji wybrzeża rzeki Sawy w centrum Belgradu, związany z głęboką rewitalizacją architektoniczną stolicy i budową nowoczesnego centrum mieszkalnego, biznesowego i rekreacyjnego „Belgrad na wodzie” (*Beograd na vodi*). Projekt ten realizowany jest przez władze Serbii we współpracy z inwestorem ze Zjednoczonych Emiratów Arabskich.

- tłem decyzji o realizacji powyższej inwestycji mogą być niejasne interesy biznesowe osób z kręgu władzy w Belgradzie i szeroko definiowanego otoczenia Trumpa⁵.

Wnioski. Jakkolwiek władze Serbii na czele z prezydentem Vučićem wskazywały na korzyści rozwojowe i modernizacyjne wynikające z umowy z amerykańskim inwestorem, część serbskiej opozycji politycznej i środowisk eksperckich otwarcie skrytykowała fakt zawarcia i warunki umowy. Zapowiedziano również podjęcie kroków prawnych w celu zablokowania inwestycji, podkreślając przy tym, że próba rozpoczęcia robót budowlanych w zniszczonym kompleksie Generalštabu spotka się z odpowiedzią w postaci protestów społecznych.

Opinie serbskiego społeczeństwa w kwestii sprzedaży i „rewitalizacji” nieruchomości są *de facto* podzielone. Wstępne – jedynie sygnalizacyjne – badania ankietowe pokazują bowiem, że umowę z amerykańską firmą inwestycyjną popiera niewielka część ankietowanych (11%), zaś większość Serbów opowiada się za odbudowaniem i przywróceniem wyglądu nieruchomości do stanu pierwotnego (30%) lub przekształceniem zrujnowanych budynków w centrum pamięci (41%)⁶.

Wyniki te pokazują, że w dyskusji o „rewitalizacji” zniszczonego kompleksu Sztabu Generalnego i Ministerstwa Obrony w Belgradzie, obok argumentów *stricte* ekonomicznych i urbanistycznych, niezmiernie ważne pozostają również inne elementy, takie jak dziedzictwo architektoniczne i pamięć historyczna, a część serbskiego społeczeństwa jest w praktyce niechętna takiej komercjalizacji historycznej i symbolicznej nieruchomości. Dla Serbów zniszczone budynki Generalštabu pozostają bowiem niemyym symbolem minionej wojny, przywołującym gorzkie wspomnienia o wielowymiarowych i dalekosiężnych konsekwencjach interwencji militarnej Sojuszu Północnoatlantyckiego (w której niewątpliwie kluczową rolę odegrały Stany Zjednoczone), w serbskiej narracji politycznej i historycznej niezmiernie określanej mianem „agresji NATO” (zob. [„Komentarze IEŚ”, nr 18](#)).

⁵ N. Rujević, *Generalštab za zeta: „Srbija nije švedski sto”*, DW, 27.03.2024; *Arhitekta o sajmu i Generalštabu: Struka se oglašila i priznala svoj deo odgovornosti – „bolesnik je bolestan”*, N1, 29.04.2024; P. V. Popović, *Sve manipulacije vlasti za rušenje Generalštaba*, N1, 28.05.2024; *Konzervatori Republičkog zavoda za zaštitu spomenika usprotivili se rušenju zgrada Generalštaba i Ministarstva odbrane*, Danas, 06.06.2024; *RERI: Odluka vlade da ukine status kulturnog dobra Generalštaba – akt pravnog nasilja*, N1, 19.11.2024.

⁶ *Želimo da čujemo vaše mišljenje: Šta uraditi s bombardovanim Generalštabom (ANKETA)*, N1, 19.03.2024.