

Monika Drela

prawnik
Instytut Prawa Cywilnego, Uniwersytet Wrocławski

DEFINICJA ZABYTKU NIERUCHOMEGO W PRAWIE POLSKIM I FRANCUSKIM

Termin zabytek istnieje w języku potocznym, ale desygnatów tego słowa jest wiele, ponieważ cechą języka potocznego jest powstawanie pojęć w sposób spontaniczny, bez konieczności ich sztywnej systematyzacji. Termin zabytek jest wykorzystywany w języku nauk humanistycznych, a szczególnie w historii kultury i sztuki konserwatorskiej. Istnieje wiele humanistycznych prób zdefiniowania tego terminu. Nie wypracowano jednak definicji tego pojęcia stosowanej w nauce.

Nie sądzę, aby w istniała potrzeba stworzenia jednej, uniwersalnej definicji przydatnej wszystkim naukom humanistycznym. Badacze tej materii są zgodni, że trudno jest jednoznacznie przesądzić *in abstracto*, jakie kryteria powinny być spełnione, aby uznać jakąś rzecz za zabytek. Niewątpliwie kryteriów musi być kilka, gdyż cenzus wieku przedmiotu nie wystarczy, choć jest to kryterium najważniejsze, gdy uwzględnimy potoczne rozumienie tego słowa. Zgoda panuje co do tego, że zawsze konieczne jest kryterium przedmiotowości, zabytki są bowiem rzeczami fizycznymi, przedmiotami materialnymi.

Uwagi ogólne

Prawo jest nauką humanistyczną – bada normy tworzone przez ustawodawcę, według których funkcjonują społeczeństwo i poszczególni ludzie. Jednak jest to nauka specyficzna o tyle, że jej celem nie jest odkrywanie prawdy o otaczającej nas rzeczywistości materialnej (może z wyjątkiem kryminalistyki). Normy prawa regulują zachowania człowieka; przedmiotów dotyczą jedynie pośrednio, gdyż przedmiotem regulacji norm prawnych nie są przedmioty fizyczne same w sobie, lecz wyłącznie zachowanie (działanie lub zaniechanie) ludzi względem tych przedmiotów (chodzi tu oczywiście o podmioty prawa, czyli osoby fizyczne lub grupy ludzi tworzących wyodrębnioną organizacyjnie i zmienną składem osobę prawną albo podmioty uznane za ulomne osoby prawne).

W związku z tym pojęcie zabytku pojawia się w przepisach prawnych tam, gdzie ustawodawca uznał, że zachowania ludzi względem zabytku muszą różnić się od tych samych zachowań względem przedmiotów niebędących zabytkiem. Niszczenie własnego stołu jest dozwolone, niszczenie własnego domu podlega pewnym ograniczeniom wynikającym z prawa administracyjnego, a niszczenie zabytkowego budynku jest zakazane. Stopniowanie i zakres tych ograniczeń zachowania człowieka względem otaczających go przedmiotów odbywa się według kryterium nieostrego, klauzuli generalnej interesu społecznego. Takie samo oddziaływanie na przedmiot materialny jest poddane różnej reglamentacji prawnej w zależności od tego, jaki to jest przedmiot.

Ustawa o ochronie zabytków należy do grupy ustaw określanych mianem ustawodawstwa ochronnego (do tej grupy należą też ustawy o ochronie przyrody czy środowiska). Potrzeba istnienia definicji zabytku w prawie wynika z tego, że normy ustaw o charakterze ochronnym regulują ściśle zachowania ludzi względem określonych dóbr, a przy tym pojęcie zabytku nieruchomego w języku potocznym jest nieostre. W sytuacji, gdy mamy np. normę prawną zakazującą zabijania borsuka, to nie znajdziemy w ustawie definicji borsuka stosowanej przez nauki przyrodnicze (wskazującej np. gatunek, rodzaj, grupę), ponieważ od każdego człowieka ustawodawca może wymagać, aby wiedział, że określone zwierzę jest borsukiem. Przy tym łatwo jest stanowczo określić, czy dane zwierzę jest borsukiem, czy nim nie jest.

Ustawodawca zdefiniował jednak zabytek nieruchomy, gdyż nie każdy może określić w konkretnej sytuacji, czy ma do czynienia z zabytkiem nieruchomym, czy też nie. Powstaje zatem pytanie: czy w polskim systemie prawnym istnieje wymóg powszechnej znajomości zagadnień z dziedziny historii sztuki, historii budownictwa, historii w ogóle oraz nauk konserwatorskich? Jeżeli nie ma takiego wymogu, to czy możemy stawiać ludziom bez odpowiedniego

wykształcenia zarzut, że nie wiedzą, iż określony przedmiot jest zabytkiem, zwłaszcza jeżeli nie ma on uwidocznionej daty powstania, która dla większości ludzi jest głównym wyznacznikiem tego, czy rzecz w ogóle może być zabytkiem.

Ustawę o ochronie zabytków stosują głównie organy administracyjne oraz służby konserwatorskie, których zadaniem jest ochrona i opieka nad zabytkami. Potrzeba zdefiniowania pojęcia zabytku nieruchomego na potrzeby prawidłowego i jednolitego stosowania prawa przez organy administracji jest niewątpliwa, ważne jest jednak, by ze względu na pewność obrotu nieruchomościami przeciętny nabywca wiedział, że kupuje nieruchomość zabytkową.

Istnieją rejestry zabytków i ewidencja zabytków. Jednak z przepisów regulujących prowadzenie tego typu dokumentacji nie wynika, aby istniało domniemanie powszechnej znajomości zawartych w nich wpisów. Inną sprawą jest ustalenie, czy rejestry takie powinny być w całości powszechnie dostępne, a w szczególności, czy dane o osobach prywatnych (np. adres) zawarte w tych rejestrach mają status informacji publicznej, do której stosuje się przepisy ustawy o dostępie do informacji publicznej¹. Nie można natomiast zasłaniać się nieznaną wpisów w księdze wieczystej, co wynika z ustawy o księgach wieczystych i hipotece².

Definicja zabytku nieruchomego w prawie polskim

Zdefiniowanie zabytku nieruchomego wymaga sięgnięcia do odpowiednich regulacji przewidzianych w ustawie z 23.07.2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 162, poz. 11145 ze zm.) oraz do przepisów ustawy z 21.08.1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz.U. z 2000 r. Nr 46, poz. 543 ze zm.), ponieważ zawiera ona regulacje szczególne dotyczące obrotu nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi

Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zawiera legalną definicję zabytku. Punkt 1 art. 3 tej ustawy stanowi, że zabytkiem jest nieruchomość lub rzecz ruchoma, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki lub zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną lub naukową. Punkt 2 tego artykułu precyzuje pojęcie zabytku nieruchomego: jest nim nieruchomość, jej część lub zespół nieruchomości, o których mowa w pkt. 1. Punkt 4 art. 3 definiuje zabytek

archeologiczny: jest nim zabytek nieruchomy, będący powierzchniową, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy będący tym wytworem.

Tak więc, składając wymienione powyżej przepisy ustawy, możemy przyjąć, że zabytkiem nieruchomym jest nieruchomość (jej część lub zespół nieruchomości) będąca dziełem człowieka lub związana z jego działalnością, stanowiąca świadectwo minionej epoki lub zdarzenia, której zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową. Wśród zabytków nieruchomych wyróżniamy podgrupę zabytków archeologicznych.

Ustawodawca nie pokusił się w nowej ustawie o wprowadzenie kryterium formalnego, czyli na zarezerwowanie terminu zabytku jedynie dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków. Innymi słowy, zabytkiem jest rzecz bądź część rzeczy, bez względu na to, czy została wpisana do rejestru zabytków, jeżeli tylko przysługują jej określone wyżej zabytkowe cechy. Taka sytuacja stwarza pewną fikcję prawną – wszystkie zabytki poddane są ochronie prawnej przewidzianej w ustawie, bez względu na to, czy są one ujawnione w rejestrze zabytków³.

W ustawowej definicji zabytku nieruchomego występuje pojęcie nieruchomości; jest ono zdefiniowane w art. 46 k.c.⁴, dodatkowo ustawa o gospodarce nieruchomościami w art. 4 definiuje pojęcie nieruchomości gruntowej w sposób nieodbiegający od kodeksowych regulacji⁵. W prawie cywilnym sformulowano definicję uwzględniającą też postanowienia ustawy o księgach wieczystych i hipotece: „Nieruchomością jest jednolity obszar należący do tej samej osoby. Jeżeli jednak fragmenty powierzchni ziemskiej, należące do tej samej osoby, są zgodnie z przepisami ustawy o księgach wieczystych i hipotece⁶ ujęte [odrębnie] w księgach wieczystych, to o istnieniu i granicach nieruchomości rozstrzygają księgi wieczyste”⁷.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ujawniane są tzw. strefy ochrony konserwatorskiej, jednak wpisując zabytek do rejestru, organ nie jest związany ustaleniami planu miejscowego co do charakteru i przeznaczenia danej nieruchomości. Można więc uznać, że przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami mają charakter *lex specialis* w stosunku do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

ponieważ uznanie obiektu za zabytek oraz wydanie decyzji o skreśleniu z rejestru zabytków następuje w oderwaniu od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przyglądając się baczniej wyżej przytoczonej definicji zabytku nieruchomego, można by uznać, że do rejestru zabytków należałoby wpisywać tylko zabytkowe części nieruchomości, czyli np. budynki, gdyż tylko one (w większości przypadków) są dziełem człowieka. Jako że przepisy ustawy o ochronie zabytków formułują wiele nakazów i ograniczeń adresowanych do właścicieli zabytków nieruchomych, do rejestru zabytków powinna być wpisywana wraz z budynkiem wydzielona geodezyjnie działka nieruchomości w zakresie niezbędnym do prawidłowego korzystania z zabytku. Konieczne jest to zwłaszcza w przypadku nieruchomości publicznych (skarbowych lub samorządowych), aby nie tracić dochodów uzyskiwanych ze sprzedaży zabytków nieruchomych, gdyż na mocy art. 68 ust. 3 ustawy o gospodarce nieruchomościami (dalej u.g.n.) cena sprzedaży nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków ustalona w wyniku przetargu powinna być objęta 50-proc. bonifikatą.

Wojewódzki konserwator zabytków na wniosek np. właściciela albo organ gminy z urzędu mogą spowodować wszczęcie postępowania o podział nieruchomości⁸, jeżeli uznają, że podział nieruchomości jest niezbędny do realizacji celów publicznych, a opieka nad nieruchomościami stanowiącymi zabytek do takich należy (art. 6 pkt 5 u.g.n.). Taka potrzeba może zaistnieć również w sytuacji, gdy konieczna jest sprzedaż – w trybie postępowania egzekucyjnego – części nieruchomości w celu zaspokojenia wierzytelności Skarbu Państwa z tytułu dokonywanych robót przy zabytku, zabezpieczonej przez ustanowienie hipoteki przymusowej. W sytuacji, gdy nikt nie będzie chciał kupić nieruchomości zabytkowej, celowe będzie wyodrębnienie i sprzedaż jej części „niezabytkowej”. Czynność taka może leżeć również w interesie samego właściciela.

Celowe jest także wpisywanie do księgi wieczystej informacji o zabytkowym charakterze nieruchomości lub jej części. Jest to związane z zapewnieniem pewności obrotu nieruchomościami, ponieważ ważne jest, by nabywca nieruchomości wiedział, że kupuje zabytek nieruchomy⁹. Przyjęta w ustawie definicja zabytku nieruchomego jest niewątpliwie elastyczna, co umożliwi objęcie ochroną prawną wszystkich zabytkowych dóbr kultury, z drugiej jednak strony prowadzi do zmniejszenia poczucia pewności

prawa. Niekiedy trudno właścicielowi¹⁰ określić, czy jego rzecz jest zabytkiem, a przecież z faktu przyznania rzeczy statusu zabytku wynikają dla właściciela pewne ciężary (niekiedy również korzyści), dla administracji zaś dodatkowe zadania (obowiązki). Własność zabytku nieruchomego jest prawem na nieruchomości, której co najmniej jedna część składowa ma cechy zabytku, to znaczy, że jest dziełem człowieka bądź jest związana z jego działalnością i stanowi świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Zabytek jako część składowa nieruchomości

Zabytkowy charakter ma z reguły część składowa nieruchomości gruntowej. Należy zatem wpisać do księgi wieczystej prowadzonej dla gruntu informację o zabytkowym charakterze nieruchomości lub jej części składowej. Podstawą wpisu w KW jest decyzja WKZ – zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o ochronie zabytków. Z zasady księgi wieczyste prowadzone są dla gruntów; sam grunt bardzo rzadko ma cechy pozwalające go uznać za zabytek (przykładem zabytkowego gruntu jest np. kopiec), stąd wpis do KW prowadzonej dla nieruchomości gruntowych jest uzasadniony, gdy istnieje jakaś część składowa nieruchomości o cechach zabytku.

Według art. 47 §2 k.c. częścią składową rzeczy jest wszystko to, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości czy części odłączonej. W doktrynie przeważają głosy, aby część składowa była fizycznie przytwierdzona na stałe do rzeczy głównej. Dlatego, jeżeli w jakimś budynku cenny ze względów historycznych jest jedynie fundament lub piwnice, wpis do KW prowadzonej dla nieruchomości jest uzasadniony. Jeżeli natomiast zabytkowe są np. jedynie drzwi w budynku, to nie ma podstaw, aby ich zabytkowy charakter rozciągał się na całą nieruchomość. Drzwi są z reguły jedynie przynależnością, czyli odrębną, samoistną rzeczą¹¹.

Otoczenie zabytku

Decyzja o wpisie zabytku nieruchomego do rejestru może wyznaczać też teren wokół niego w celu ochrony wartości widokowych zabytku oraz jego ochrony przed oddziaływaniem (immisjami) z innych nieruchomości. Otoczenie zabytku mogą stanowić nieruchomości gruntowe, które w ogóle nie mają cech zabytku, tzn. nie zawierają cennych historycznych informacji.

Mimo iż otoczenie zabytku może być dotknięte podobnymi ograniczeniami prawa własności, jak własność zabytków nieruchomych, to brak jest możliwości (brak podstawy prawnej) wpisu takiej informacji do ksiąg wieczystych prowadzonych dla nieruchomości składających się na to otoczenie. Jeśli nie ma miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, może to utrudniać pewność obrotu.

Zespoły nieruchomości

Definicja zabytku nieruchomego w ustawie przesądza jednoznacznie, że zabytkiem nieruchomym mogą być części nieruchomości, przy czym chodzi tu jedynie o części składowe, całe nieruchomości, a także zespoły nieruchomości (art. 3 pkt 2). Dodatkowo art. 6 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami stanowi, że w szczególności zabytkami nieruchomymi są krajobrazy kulturowe, układy urbanistyczne, dzieła architektury i budownictwa, cmentarze czy parki, nawet niektóre zakłady przemysłowe.

Zabytkiem nieruchomym może być także przestrzeń historycznie ukształtowana w wyniku działalności człowieka zawierająca wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze (krajobraz kulturowy)¹², co też nie przystaje do kodeksowej definicji nieruchomości. Można jedynie postawić tezę, że zabytkiem nieruchomym jest każda nieruchomość wchodząca w skład owych układów przestrzennych czy zespołów. Odmienne jednak w tej kwestii rozstrzygnął Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z 21 września 1993 r.¹³ Orzekł, że „wpisanie do rejestru zabytków historycznego założenia urbanistycznego nie oznacza, że wszystkie budowle na tym terenie są zabytkami. Jeżeli mają same przez się wartość zabytkową, powinny być wpisane oddzielnie do rejestru zabytków”. Sąd orzekł podczas obowiązywania ustawy o ochronie dóbr kultury, natomiast obecnie przedmiotową materię wyraźnie uregulowano w art. 9 ust. 3 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Przepis ten stanowi, że „wpis do rejestru historycznego układu urbanistycznego, ruralistycznego lub historycznego zespołu budowlanego nie wyłącza możliwości wydania decyzji o wpisie do rejestru wchodzących w skład tych układów lub zespołu zabytków nieruchomych”.

Z przytoczonego wyżej orzeczenia, jak też ze sposobu sformułowania przepisu wynika, że nie każda nieruchomość wchodząca w skład „zabytkowego założenia historycznego” musi być zabytkiem nieruchomym. Zważywszy że w ustawie o ochronie zabytków nie uzależniono nadania rzeczy statusu zabytku od

wpisu do rejestru zabytków, trzeba przyjąć, że zabytkiem nieruchomym jest nieruchomość wchodząca w skład zabytkowego układu, o ile ma ona samodzielną wartość zabytkową. Wpis do rejestru ma charakter jedynie deklaratoryjny (ujawniający), co oznacza, że jeszcze przed wpisaniem do rejestru zabytków nieruchomość jest zabytkiem¹⁴.

Ważne jest więc, aby ustalić, co właściwie jest przedmiotem ochrony w sytuacji, gdy mamy do czynienia z pewnym zbiorem zabytków nieruchomych. Moim zdaniem w takim przypadku chronione jest pewne dobro niematerialne wyrażone we wzajemnym układzie zabytków i innych składników materialnych istniejących w przestrzeni względem siebie. Dobrem chronionym jest sposób czy też układ zagospodarowania przestrzeni, utrwalony w przeszłości i godny zachowania. Dlatego możliwe jest terytorialne pokrywanie się wpisów dotyczących zabytków nieruchomych i historycznych układów zabudowy. Jeżeli kilka zabytkowych budynków należy do tego samego właściciela, gdyż są częściami składowymi jednej nieruchomości gruntowej, to tworzą jedną nieruchomość zabytkową, ale mogą one być przedmiotem kilku wpisów w rejestrze zabytków, gdyż zabytkiem nieruchomym może być także część składowa nieruchomości, np. jeden budynek. Natomiast wpisanie zabytkowego charakteru nieruchomości gruntowej będzie mogło nastąpić w ramach jednego wniosku o wpis do jednej księgi wieczystej.

Definicja zabytku nieruchomego we Francji

W języku prawniczym Francji pojęcie zabytku (*monument*), podobnie jak w Polsce, koegzystuje z pojęciem dziedzictwa kulturowego (*le patrimoine culturel*). Wszystkie zabytki historyczne (*monuments historiques*) obejmuje się potocznie pojęciem „budowlanego dziedzictwa kulturowego” (*le patrimoine culturel bâti*)¹⁵.

W 1810 r. po raz pierwszy powstała myśl, że zasadą ochrony zabytków będzie ochrona obiektów znajdujących się na odpowiedniej liście. Nakazano zatem sporządzenie spisu przedmiotów zabytkowych. Od tego roku państwo narzuciło na prefektów (organ zarządzający jednostką terytorialną podziału administracyjnego) obowiązek sporządzenia listy wszystkich istniejących zabytków, które nie zostały zniszczone podczas rewolucji¹⁶. W owym czasie Francja była centralistycznie zorganizowanym państwem, które objęło ochroną zabytki w postaci nieruchomości

zabudowanych, stanowiących własność państwa, podmiotów publicznych lub właścicieli prywatnych¹⁷.

Jedną z pierwszych definicji zabytku została opublikowana w 1903 r.: „Za zabytek uznano dzieło stworzone ręką człowieka, wzniesione celowo w zamiarze zachowania zawsze obecnej i żyjącej w świadomości przyszłych pokoleń pamięci działania człowieka czy określonego przeznaczenia owego dzieła”¹⁸. Ustawodawca francuski, tworząc ustawę o zabytkach historycznych¹⁹ w 1913 r., uznał, że ochronie będą podlegać wyłącznie obiekty wpisane do rejestru zabytków lub później do inwentarza uzupełniającego, utworzonego w 1927 r. osobną ustawą. W samej ustawie o zabytkach z 1913 r. nie zawarto definicji zabytku, uznano jedynie, że przepisom ustawy podlegają obiekty poddane klasyfikacji oraz wycenie państwowej. W art. 1 ustawy o zabytkach historycznych zawarte zostało stwierdzenie, że ustawa dotyczy nieruchomości, których zachowanie leży w interesie publicznym ze względu na historię bądź sztukę. Nieruchomości te były klasyfikowane jako zabytki historyczne w całości lub w części staraniem ministra właściwego ds. kultury. Ustawa o zabytkach historycznych zawierała odrębne rozdziały dotyczące zabytków nieruchomych oraz zabytków ruchomych²⁰.

W 2004 r. ustawa z 1913 r. została zastąpiona Kodeksem dziedzictwa narodowego (*Code du patrimoine*²¹). Kodeks ten zawiera: osobne księgi poświęcone poszczególnym rodzajom dóbr kultury, zasady ich nabywania, regulacje dotyczące archiwów, muzeów, znalezisk archeologicznych i wykopalisk. Księga VI *Code du patrimoine* dotyczy zabytków historycznych. Kodeks zawiera odrębne regulacje dotyczące zabytków ruchomych i inne regulacje dotyczące zabytków ruchomych w oddzielnych działach. Zabytki nieruchome są podzielone na dwie grupy, ale w każdej definicja zabytku nieruchomego oparta jest na kryterium formalnym wpisu do odpowiedniego rejestru. Tekst ustawy nie definiuje, co jest zabytkiem, ale określa, jakie nieruchomości mogą być wpisane do rejestru zabytków.

Ustawa wyróżnia:

- nieruchomości „sklasyfikowane” (tłumaczenie dosłowne), czyli nieruchomości wpisane do rejestru zabytków o najsurowszym dla właściciela reżimie ochrony. Definicja tych zabytków nieruchomych oparta jest na kryterium materialnym oraz kryterium formalnym. Do rejestru zabytków nieruchomych może zostać wpisana nieruchomość (cała bądź jej część), której zachowanie lub ochrona leżą w interesie publicznym ze względów historycznych

czy artystycznych. A zatem w celu realizacji form ochrony zabytku wymagane jest uznanie rzeczy za zabytek aktem indywidualnym administracji – decyzją właściwego organu wydaną za zgodą właściciela lub wbrew jego woli. W przypadku braku zgody właściciela wpis jest dokonywany dekretem organu naczelnego *Conseil d'Etat*, po zasięgnięciu opinii Narodowej Komisji ds. Zabytków, która określa warunki klasyfikacji. Co ciekawe, w decyzji o wpisie zabytku do rejestru są określane równocześnie ciężary i służebności obciążające tę nieruchomość. W prawie polskim podobny charakter ma decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości, bowiem art. 112 ust. 2 u.g.n. przewiduje m.in., że wywłaszczenie nieruchomości może polegać również na ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, w tym przez ustanowienie odpowiednich służebności gruntowych;

- nieruchomości lub ich części stanowiące własność publiczną albo prywatną, które mogą być wpisane na listę zabytków (w dosłownym tłumaczeniu: do inwentarza uzupełniającego), jeżeli jest to uzasadnione względami historycznymi lub artystycznymi, a interes publiczny nie uzasadnia ich klasyfikacji (wpisania do rejestru). W tym przypadku inny jest zakres ochrony otoczenia takiego zabytku (strefa ochronna). O ile bowiem w przypadku zabytków sklasyfikowanych ochronie podlegają wszystkie nieruchomości do nich przyległe (sąsiadujące), co oznacza, że zabudowa, przebudowa czy wyburzenie budynku na nieruchomościach graniczących podlega uzgodnieniu z władzami konserwatorskimi, o tyle nie dotyczy to nieruchomości zabytkowych wpisanych do inwentarza dodatkowego.

Mimo iż w prawie francuskim zabytkiem nieruchomym jest jedynie nieruchomość lub jej część wpisana do odpowiedniego rejestru, istnieje przepis artykułu L621-29-5 *Code du patrimoine*, który przewiduje obowiązek właściciela, zbywającego nieruchomość zabytkową, poinformowania nabywcy o tym, że nieruchomość została wpisana do rejestru zabytków.

Różnica między zabytkami nieruchomymi sklasyfikowanymi (wpisanymi do rejestru) a wpisanymi na listę zabytków dotyczy zakresu ingerencji państwa w prawo własności właściciela oraz zakresu dotowania prac budowlanych prowadzonych przy takich zabytkach. W przypadku zabytków sklasyfikowanych dotacja nie może być niższa niż 50 proc. kosztów przeprowadzonych prac remontowych lub konserwatorskich (art. L621-12). Państwo może też

przymusowo przeprowadzić prace renowacyjne albo wywłaszczyć nieruchomość wpisaną do rejestru zabytków (*classifié*), jeżeli jest to niezbędne do ochrony zabytku. Nie może jednak z tych samych powodów wywłaszczyć zabytków nieruchomych wpisanych na listę inwentarza dodatkowego.

Oba rodzaje zabytków nieruchomych mogą być poddane procedurze ochrony widoku zgodnie z art. L621-30-1. Dzieje się to równoległe z procedurą wpisu czy klasyfikacji. W procedurze tej uczestniczy urzędnik publiczny – architekt Bâtiment de France, który może wnioskować objęcie ochroną nieruchomości leżących w określonym promieniu od zabytku. Ustawa określa długość tego promienia na 500 m, ale można tę odległość zwiększyć za zgodą władz zainteresowanych gmin. Długość promienia ochrony jest ustanawiana przez organ administracyjny po przeprowadzeniu ankiety wśród mieszkańców tego obszaru. Możliwa jest również wtórna zmiana długości promienia ochrony w takiej samej procedurze. Jednak autonomia gminy w zakresie jej władztwa planistycznego jest tutaj ograniczona. W przypadku, gdy gmina nie godzi się na ustanowienie strefy ochronnej, decyzję może podjąć Rada Państwa po zasięgnięciu opinii Narodowej Komisji ds. Ochrony Zabytków. Co ważne, strefy ochrony przedstawione w postaci graficznej są załącznikami do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Strefy takie ustanawia się też dla parków czy ogrodów, w których nie ma budynków.

Nieruchomości w strefach ochronnych, mimo że nie są zabytkami, poddane są podobnym jak zabytki nieruchome ograniczeniom, czyli ich zabudowa, przebudowa itp. może nastąpić dopiero po uzgodnieniu z właściwym organem konserwatorskim. Jeżeli jest to strefa wokół zabytku wpisanego do rejestru, zgodę tę wydaje konserwator; jeżeli zabytek jest ujęty tylko w inwentarzu dodatkowym, zgodę wydaje architekt Bâtiment de France.

Zabytki naturalne

Zasady ochrony zabytków naturalnych określają przepisy *Code de l'environnement* – odpowiednika polskiej ustawy o ochronie przyrody. Wpisany na listę może zostać obszar, który – stosowanie do art. L341-1²² tej ustawy – powinien zostać zachowany w stanie niezmienionym, jeżeli wymaga tego interes publiczny ze względów historycznych, naukowych, krajobrazowych czy nawet legendarnych.

Podsumowanie

Podsumowując podjęte zagadnienia, można się zastanawiać, czy gdyby w ustawie o ochronie zabytków nie było definicji zabytku nieruchomego, to zakres zastosowania przepisów zawierających termin „zabytek nieruchomy” byłby inny. Według mnie – nie. Wówczas odkodowanie znaczenia pojęcia „zabytek nieruchomy” dokonywane byłoby – tak jak to dzieje się i teraz – przez sięganie do dorobku nauk historycznych i archeologicznych w celu ustalenia, czy zawiera on „wartość historyczną, artystyczną lub naukową”. Należałoby również odwołać się do przepisów prawa cywilnego, aby zdefiniować przymiotnik „nieruchomy”.

Definicja zabytku nieruchomego w prawie polskim, choć niedoskonała, jest jednak przydatna, ponieważ stwarza pole do dyskusji i prac nad jej brzmieniem oraz kryteriami uznawania rzeczy za zabytek. Uważam, że w definicji zabytku nieruchomego powinno pojawić się kryterium wpisania nieruchomości do rejestru zabytków. Dodatkowo ograniczeniom płynącym z ustawy o ochronie zabytków poddane są także nieruchomości, które nie są desygnotami tej definicji. W związku z tym uważam, że w tekście ustawy należy nie tylko skupiać się na wskazywaniu cech zabytku nieruchomego, ale wskazać również te nieruchomości, których własność jest ograniczana albo których właściciele są poddani władczej ingerencji administracji z powodu realizowania zadań z zakresu ochrony zabytków, choćby nawet nie miały one zabytkowego charakteru. Należy też ograniczenia te ujawniać w księgach wieczystych. Myślę ponadto, że lepsza na potrzeby praktyki byłaby sytuacja, gdyby status zabytku nieruchomego przysługiwał wyłącznie nieruchomościom, które w całości lub części wpisane zostały do rejestru zabytków.

Wystąpienie na sesji naukowej „Definicja zabytku”, zorganizowanej przez Krajowy Ośrodek Badań i Dokumentacji Zabytków 17.04.2008 w Gostyniu. Sesja stanowiła część obchodów Międzynarodowego Dnia Ochrony Zabytków.

Dr Monika Drela jest adiunktem w Instytucie Prawa Cywilnego Wydziału Prawa, Administracji i Ekonomii Uniwersytetu Wrocławskiego. Aplikację sądową zrobiła w latach 2004-2007. Obecnie jest członkiem Samorządowego Kolegium Odwoławczego we Wrocławiu.

Przypisy

1. Ustawa z dnia 6. 09.2001 r. o dostępie do informacji publicznej, Dz.U. 2001 Nr 112 poz. 1198 ze zm.
2. Zob. art. 2 ustawy z 6.07.1962 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361 ze zm.
3. Jednak w ustawie z dnia 28.07. 1983 r. o podatku od spadków i darowizn (tekst jedn. Dz.U. z 1997 r. Nr 16, poz. 89 z późn. zm.) przewidziano zwolnienie od podatku dla spadkobiercy dziedziczącego zabytek nieruchomy bądź zabytek ruchomy tylko w przypadku, gdy jest on wpisany do rejestru zabytków. Uzależniono więc sytuację prawną podmiotu od kryterium formalnego – tylko właściciel zabytku nieruchomego, zabytku ruchomego lub przedmiotów wchodzących w skład kolekcji ujawnionych w rejestrze zabytków może skorzystać z dyspozycji normy prawnej przewidującej zwolnienie od podatku od spadków i darowizn, o którym mowa w art. 4 ust. 1 pkt 9 lit. c i d ustawy. Jeżeli zabytek nie jest wpisany do rejestru, spadkobierca jest obciążony obowiązkiem podatkowym.
4. W myśl art. 46. par. 1 k.c. nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunty), jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności.
5. W literaturze zasadność definicji nieruchomości w ustawie o gospodarce nieruchomościami jest kwestionowana; patrz: E. Gniewek, *Obrót nieruchomościami skarbowymi i samorządowymi*, Zakamycze, 1999, s. 31; J. Szachulowicz (współautor) (w:) J. Szachulowicz, M. Kressowska, A. Łukaszewska, *Gospodarka nieruchomościami. Komentarz*, Warszawa 2003, s. 28.
6. Ustawa z 6 VII 1962 r. o księgach wieczystych i hipotece, tekst jedn. Dz.U. z 2001 r., Nr 124, poz. 1361.
7. B. Swaczyna, *Prawne wyodrębnienie gruntu na powierzchni ziemi*, (w:) „Rejent”, 2002, nr 9, s. 109.
8. Art. 97 ust. 3 u.g.n. przewiduje, że podział nieruchomości może być dokonany z urzędu, jeżeli jest niezbędny do realizacji celów publicznych.
9. Jeżeli sprzedawca zatai zabytkowy charakter sprzedawanej nieruchomości, to należałoby też rozstrzygnąć, czy kupujący posiada względem niego roszczenia z tytułu rękojmi.
10. Zwłaszcza jeżeli stał się nim niedawno, np. spadkobierca.
11. Przynależności są zdefiniowane w art. 51 par 1 k.c.: „Przynależnościami są rzeczy ruchome potrzebne do korzystania z innej rzeczy (rzeczy głównej) zgodnie z jej przeznaczeniem, jeżeli pozostają z nią w faktycznym związku odpowiadającym temu celowi”.
12. Definicja z art. 3 pkt 14 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
13. „Sygnatura akt SA/Po 3224/92 Orzecznictwo Sądów Polskich”, 1995 r., z. 5, poz. 121.
14. Tamże, z uzasadnienia omawianego wyroku NSA, s. 255.
15. L. Bachoud, P. Jacob, B. Toulhier, *Patrimoine culturel bâti et paysager*, Paris, 2002, s. 22.
16. Tamże, s.23.
17. Tamże, s. 89.
18. „Par monument, au sens le plus ancien et véritablement originel du terme, on entend une oeuvre créée de la main de l'homme et édifiée dans le dessein précis de conserver toujours présent et vivant dans la conscience des générations futures le souvenir de telle action ou telle destinée”, A. Riegl, *Le culte moderne des monuments, son essence et sa genèse*, 1903, reedycja Seuil, 1984, s. 35 i 87.
19. *Loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques*.
20. L. Bachoud, P. Jacob, B. Toulhier, *Patrimoine...*, s. 104.
21. Publikator: J.O. no 46 du 24 février 2004, p. 37048, ordonnance no 2004-178 du 20 février 2004.
22. „Il est établi dans chaque département une liste des monuments naturels et des sites dont la conservation ou la préservation présente, au point de vue artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque, un intérêt général”.

DEFINITION OF THE IMMOBILE HISTORICAL MONUMENT IN POLISH AND FRENCH LAW

The term "historical monument" appeared in the vernacular, but has numerous designates since a characteristic feature of the vernacular is the spontaneous emergence of concepts, without the necessity of their rigid systematisation. Defining an immobile historical monument for the purposes of the application of the law calls for resorting to suitable regulations foreseen in the statute of 23 July 2003 on the protection of historical monuments, the regulations of the statute of 21 August 2007 on real

estate administration, and the civil code. The aforementioned regulations state that an immobile historical monument can denote real estate as a whole, its component or real estate complexes. An immobile monument can also designate space historically shaped due to man's activity, containing the products of civilisation and natural elements (the cultural landscape), while protection foreseen for immobile monuments may encompass also their surrounding.

French law does not have a special statute formulating a definition of the historical monument. Book VI of Code du patrimoine, in force since 2004, concerns historical monuments and contains separate regulations on immobile and mobile monuments, presented in distinct sections. Immobile monuments are divided into two groups, but affiliation is based on a formal criterion of inclusion in a suitable register. The text of the statute does not define the nature of a monument and merely describes which real estate can be registered as historical monuments, and which – placed on a supplementary list (literally known as an additional inventory). The difference between classified (i. e. registered) monuments and listed ones relates to the

range of state intervention and the scope of subsidising the construction work conducted in the case of such monuments. France is familiar also with the concept of the natural monument, whose legal status is defined by the regulations of Code de l'environnement. Both types of immobile monuments can be subjected to the procedure of view protection, which either coincides with work on the registration (or the list) or is performed later.

In Poland and France conservation authorities deciding on the historical character of real estate or the need to protect an immobile monument, act independently of the decisions of spatial development plans.