

WYWŁASZCZENIE NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWEJ¹

W obecnym systemie politycznym obywatele niechętnie godzą się na ingerencję państwa w prawo własności czy też – szerzej ujmując – realizację interesu publicznego kosztem ograniczania praw przysługujących obywatelom. Dotyczy to w dużej mierze własności nieruchomości, w tym także nieruchomości posiadających status zabytku. Te jednak, ze względu na specyficzny charakter, wymagają innego potraktowania przez prawo. Ustawodawca zarówno w konstytucji, jak i w ustawach zwykłych zapewnił szczególne warunki i zasady dla prawa własności nieruchomości zabytkowej. Właściciel lub posiadacz tego rodzaju nieruchomości, oprócz nadania mu przez ustawodawcę pewnego zbioru praw, został obciążony sporą liczbą ograniczeń. Ingerencja administracji w prawo własności nieruchomości zabytkowej stanowi przejaw troski państwa o dobra kultury, a wywłaszczenie takiej nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa należy rozumieć jako szczególne narzędzie prawne dbałości państwa o dziedzictwo narodowe, realizowane w imię interesu zbiorowego, w związku z tym usprawiedliwione jest ograniczanie w tym przypadku praw indywidualnych przysługujących obywatelom.

Definicja nieruchomości zabytkowej odbiega od tradycyjnego pojęcia nieruchomości jako gruntu wraz z jego częściami składowymi. Nieruchomościami zabytkowymi zostały uznane przez ustawodawcę zabytki, ich części lub zespoły, będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym z powodu ich wartości historycznej, artystycznej lub naukowej (Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r., art. 3, pkt 1)², bez względu na ich stan zachowania czy poziom zespołu wartości, jakie reprezentują. Ustawodawca rozszerzył dodatkowo pojęcie nieruchomości zabytkowej na krajo- brazy kulturowe, układy urbanistyczne, ruralistyczne

i zespoły budowlane, dzieła architektury i budownictwa, w tym budownictwa obronnego, obiekty techniki, a zwłaszcza kopalnie, huty, elektrownie i inne zakłady przemysłowe, cmentarze oraz parki, ogrody i inne formy zaprojektowanej zieleni, a także miejsca upamiętniające wydarzenia historyczne bądź działalność wybitnych osobistości lub instytucji (art. 6 ustawy).

Nieruchomości zabytkowe podlegają opiece i ochronie poprzez ustalone przez ustawodawcę formy, tj. jednostkowy wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego oraz ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 7 ustawy). W związku z tym właściciel takiej nieruchomości posiada prawa związane z własnością, które ogranicza znacznie większa liczba obowiązków aniżeli w przypadku nieruchomości nieposiadającej statusu zabytku³, tj. opieka, konieczność każdorazowego uzgadniania działań inwestorskich, udostępnienie zabytku na prace naukowo-badawcze i rutynowe kontrole, czasowe zajęcie, a nawet wywłaszczenie. W przypadku gdy właścicielem nieruchomości jest Skarb Państwa lub jednostka samorządu terytorialnego, ciąży na niej konieczność uzgadniania sprzedaży z wojewódzkim konserwatorem zabytków (Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, art. 13)⁴. Własność zabytkowej nieruchomości została w prawie obciążona większą liczbą obowiązków, by dziedzictwo kulturowe przetrwało i zostało przekazane następnym pokoleniom w jak najmniej zmienionym stanie.

Ochronę zabytków określono w polskim prawie jako cel publiczny. W związku z tym ustawodawca przewidział dla organów administracji publicznej, tj. wojewódzki konserwator zabytków i konserwator miejski, którym ochrona zabytków została przekazana, zwiększone prawa określone w ustawie. Organy te zobowiązane są do działań mających na celu zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych

i finansowych umożliwiających trwale zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie, zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków, udaremnianie niszczenia i niewłaściwego z nich korzystania, a także kontrolę ich stanu zachowania i przeznaczenia. W przypadku zagrożenia zniszczeniem zabytek może zostać częściowo zajęty albo wywłaszczony na rzecz Skarbu Państwa lub gminy właściwej ze względu na lokalizację obiektu. Jest to chyba najbardziej dolegliwa dla właścicieli, a jednocześnie niełatwa dla organów administracji publicznej forma ochrony nieruchomości zabytkowej.

Ingerencja w prawo własności nieruchomości zabytkowej polegająca na wywłaszczeniu powinna być realizowana wyłącznie zgodnie z obowiązującym prawem. Podstawy prawne wywłaszczenia można znaleźć w trzech rodzajach regulacji: prawie krajowym – Konstytucji RP i ustawach, a także w prawie międzynarodowym publicznym i prawie europejskim. Konstytucja RP określa przesłanki formalne i zakres maksymalnej granicy ingerencji: „Rzeczpospolita Polska chroni własność i prawo dziedziczenia. Wywłaszczenie jest dopuszczalne jedynie wówczas, gdy jest dokonywane na cele publiczne i za słusznym odszkodowaniem” (Ustawa z dnia 2 kwietnia 1997 r. Konstytucja Rzeczypospolitej Polskiej, art. 21, ust. 1, 2)⁵. Ponadto stwierdza, że własność może być ograniczona jedynie w drodze ustawy, jeżeli ustawa nie narusza prawa własności (art. 64, ust. 3)⁶. Karta Praw Podstawowych Unii Europejskiej określa ograniczenia prawa własności oraz dopuszczalność i legalność wywłaszczenia: „nikt nie może zostać pozbawiony swojej własności, chyba że w interesie publicznym, w przypadkach i na warunkach przewidzianych w ustawie, za słusznym odszkodowaniem za jej utratę wypłaconym we właściwym terminie” (Karta Praw Podstawowych Unii Europejskiej, art. 17)⁷.

W ustawodawstwie zwykłym głównym aktem prawnym regulującym problematykę wywłaszczenia jest Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁸. Przepisy szczególne dotyczące wywłaszczenia zawarte są w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami⁹, ustawie z dnia 27 października 1994 r. autostrady płatne oraz Krajowy Fundusz Drogowy¹⁰, ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. szczególne zasady przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych¹¹, ustawie z dnia 28 marca 2003 r. transport kolejowy¹², ustawie z dnia 7 maja 1999 r. ochrona terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady¹³.

Wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji administracyjnej, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości (Ustawa o gospodarce nieruchomościami, art. 112, ust. 1). Jest szczególną formą przymusowej ingerencji państwa we własność prywatną, bowiem dotyczyć może jedynie nieruchomości prywatnych (lub samorządu terytorialnego). Pozbawienie lub ograniczenie praw własności jest możliwe wyłącznie na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (art. 113, ust. 1 ustawy), co oznacza, że nie istnieje możliwość wywłaszczenia nieruchomości prywatnej na rzecz jakiegokolwiek osoby fizycznej lub prawnej. Wywłaszczenie może dotyczyć wyłącznie właściciela nieruchomości, dla której została wydana decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, lub nieruchomości zlokalizowanej na obszarach przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania na cele publiczne¹⁴, albo nieruchomości zabytkowej, której ochrona jest celem publicznym.

Wywłaszczenie obostrzone jest pewnymi ograniczeniami, tj. wyraźnie określone przesłanki, obowiązek zachowania szczegółowo ustalonej procedury zabezpieczającej przed jakimkolwiek nadużyciem władzy administracyjnej w toku czynności wywłaszczeniowych, szczególnie reżim prawny w razie odstąpienia przez właściwy organ lub podmiot od realizacji celów, dla których nastąpiło wywłaszczenie¹⁵. Istnieją trzy istotne przesłanki do wywłaszczenia: niezbędność wywłaszczenia dla prawidłowego funkcjonowania państwa, konieczność wywłaszczenia – zachodząca, gdy własność nie może zostać nabyta drogą czynności cywilnoprawnych, oraz cel publiczny jako konstytucyjny warunek dopuszczalności wywłaszczenia¹⁶.

Decyzje w sprawie wywłaszczenia nieruchomości zabytkowej, podobnie jak w przypadku czasowego jej zajęcia, zostały rozdzielone pomiędzy dwa organy administracji publicznej, tzn. wojewódzkiego konserwatora zabytków oraz starostę. W przypadku zaistnienia zagrożenia uszkodzenia lub zniszczenia nieruchomości zabytkowej, gdy usunięcie tego zagrożenia nie jest możliwe, wojewódzki konserwator zabytków wszczyna postępowanie wywłaszczeniowe, składając wniosek do starosty.

Przejęcie praw do wywłaszczonej nieruchomości zabytkowej według ustawodawcy powinno nastąpić w drodze ogólnych zasad cywilnoprawnych. W związku z tym wojewódzki konserwator zabytków lub konserwator miejski, dokonując wywłaszczenia, musi

podjąć wszelkie działania, aby nieruchomości przejąć w drodze umowy cywilnoprawnej. Przy czym wszczęcie postępowania wywłaszczeniowego nie oznacza, że wywłaszczenie ostatecznie nastąpi¹⁷.

Pierwszym działaniem podjętym obligatoryjnie przez wojewódzkiego konserwatora zabytków starającego się o wywłaszczenie nieruchomości zabytkowej jest zawiadomienie właściciela, użytkownika wieczystego, a także osoby, której przysługuje ograniczone prawo rzeczowe do danej nieruchomości, o przeprowadzeniu rokowań, które w terminie dwóch miesięcy mają doprowadzić do zawarcia umowy, a tym samym do nabycia nieruchomości. Po upływie dwóch miesięcy od zakończenia rokowań organ administracyjny wszczyna postępowanie wywłaszczeniowe, przy czym datą wszczęcia jest data doręczenia stronie zawiadomienia o wszczęciu postępowania. Jeżeli nieruchomość ma nieuregulowaną sytuację prawną, następuje wszczęcie postępowania uproszczone, polegające na wywieszeniu ogłoszenia o wszczęciu postępowania w urzędzie starostwa powiatowego¹⁸.

We wniosku o wywłaszczenie nieruchomości zabytkowej wojewódzki konserwator zabytków ma obowiązek określić dokładnie tę nieruchomość, podając numer księgi wieczystej, numer katastru nieruchomości, powierzchnię, a jeżeli wywłaszczeniem ma być objęta tylko jej część – powierzchnię tej części i całej nieruchomości, a także cel publiczny, do którego realizacji nieruchomość zabytkowa jest niezbędna. Ponadto przedstawia dotychczasowy sposób korzystania z tej nieruchomości i stan jej zagospodarowania, nieruchomość zamienną, jeżeli jednostka samorządu terytorialnego taką oferuje, oraz lokale zamienne, a także sposób ich zapewnienia najemcom wywłaszczonych lokali. Podaje również dane właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości zabytkowej, osobę, której przysługują ograniczone prawa rzeczowe na tej nieruchomości, a w razie braku danych umożliwiających określenie tych osób – władającego tą nieruchomością zgodnie z wpisem w katastrze nieruchomości. Ponadto do wniosku o wywłaszczenie nieruchomości zabytkowej organ wykonawczy jednostki samorządu terytorialnego dołącza dokumenty z przebiegu rokowań, wypis i wyrys z planu miejscowego, a w przypadku braku planu miejscowego – decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, mapę z rejestrem nieruchomości objętych wnioskiem o wywłaszczenie lub mapę z podziałem i rejestrem nieruchomości oraz decyzję zatwierdzającą ten podział (jeżeli wniosek o wywłaszczenie dotyczy tylko części nieruchomości

zabytkowej), pełny odpis z księgi wieczystej założonej dla nieruchomości objętej wnioskiem o wywłaszczenie albo zaświadczenie o stanie prawnym, jaki wynika ze zbioru dokumentów. W razie braku tych dokumentów – zaświadczenie właściwego sądu stwierdzające, że nieruchomość nie ma założonej księgi wieczystej lub że nie jest dla niej prowadzony zbiór dokumentów, wypis i wyrys z katastru nieruchomości (Ustawa o gospodarce nieruchomościami, art. 116). W przypadku braku jakiegokolwiek elementu wniosku starosta wzywa do uzupełnienia dokumentów w terminie 7 dni, pod rygorem pozostawienia wniosku nierozpoznanego. W następnej kolejności starosta składa we właściwym sądzie rejonowym wniosek o wpis do księgi wieczystej, przy czym – jeżeli do wywłaszczenia nie dojdzie – starosta został zobowiązany do złożenia wniosku o jego wykreślenie z księgi wieczystej¹⁹.

W trakcie rokowań postępowania wywłaszczeniowego niedopuszczalne jest zawarcie ugody pomiędzy wojewódzkim konserwatorem zabytków a właścicielem nieruchomości zabytkowej (art. 115, ust. 2 ustawy), co wynika z administracyjnej interpretacji ugody przez Kodeks postępowania administracyjnego, który przewiduje ugodę stron postępowania, a nie ugodę między stroną a organem administracyjnym. Uгода może zostać zawarta wyłącznie wówczas, gdy strony dojdą do porozumienia co do sposobu rozwiązania spornej kwestii. W tej sytuacji treścią ugody mogłoby być więc wyłącznie ustalenie zasad nabycia nieruchomości przez wywłaszczającego lub odstąpienie wywłaszczającego od nabycia nieruchomości. W przypadku wywłaszczenia strony postępowania mogą dojść do porozumienia w innej formie aniżeli uгода, czyli polubownie załatwić sprawę tak, by skutkiem było zawarcie umowy cywilnoprawnej. Jednak należy zaznaczyć, że jeśli przesłanki wywłaszczenia nie zostaną spełnione, to formalnie następuje sprzedaż nieruchomości, a nie wywłaszczenie²⁰.

W następstwie postępowania wywłaszczeniowego nieruchomości zabytkowej starosta przeprowadza rozprawę administracyjną, w wyniku której wydaje decyzję administracyjną. Decyzja o wywłaszczeniu nieruchomości zabytkowej – poza elementami określonymi w art. 107 § 1 Kodeksu postępowania administracyjnego – powinna zawierać: ustalenie, na jakie cele nieruchomość jest wywłaszczana, określenie przedmiotu wywłaszczenia przez podanie oznaczenia tej nieruchomości według księgi wieczystej lub zbioru dokumentów oraz według katastru

nieruchomości, określenie praw podlegających wywłaszczeniu nieruchomości zabytkowej, wskazanie właściciela lub użytkownika wieczystego tej nieruchomości, wskazanie osoby, której przysługują ograniczone prawa rzeczowe na nieruchomości, zobowiązanie do zapewnienia lokali zamiennych, ustalenie wysokości odszkodowania (art. 119 ustawy).

W przypadku gdy właściwy organ zamierza wywłaszczyć lub dokonał wywłaszczenia części nieruchomości, na żądanie właściciela ma obowiązek wykupić pozostałą część nieruchomości. Taka sytuacja może mieć miejsce, jeżeli nastąpią okoliczności uniemożliwiające racjonalne wykorzystanie na dotychczasowe cele pozostałej części nieruchomości. Przejście prawa własności nieruchomości zabytkowej na rzecz Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego ma miejsce z dniem, w którym decyzja o wywłaszczeniu stała się ostateczna²¹.

Nieodzownym elementem wywłaszczenia jest odszkodowanie za wywłączoną nieruchomość zabytkową (Konstytucja RP, art. 21, ust. 2), co oznacza, że odszkodowanie nie może być ani niższe, ani zawyżone, musi stanowić ekwiwalent wartości wywłaszczonej nieruchomości bądź ograniczonego prawa rzeczowego, które było przedmiotem wywłaszczenia. Podstawą do ustalenia wysokości odszkodowania jest wartość rynkowa nieruchomości zabytkowej, którą stanowi jej najbardziej prawdopodobna cena możliwa do uzyskania na rynku. Określa się ją z uwzględnieniem cen transakcyjnych przy przyjęciu założeń, że strony umowy były od siebie niezależne, nie działały w sytuacji przymusowej, miały stanowczy zamiar zawarcia umowy, upłynął czas niezbędny do wyeksponowania nieruchomości na rynku i do wynegocjowania warunków umowy, wartość odtworzeniowa nieruchomości jest równa kosztom jej odtworzenia, z uwzględnieniem stopnia zużycia, wartość katastralną nieruchomości stanowi wartość ustalona w procesie powszechnej taksacji nieruchomości (Ustawa o gospodarce nieruchomościami, art. 151).

W ramach odszkodowania właścicielowi lub użytkownikowi wieczystemu wywłaszczonej nieruchomości zabytkowej może być przyznana, za jego zgodą, odpowiednia nieruchomość zamienna, która stanowi niepieniężną formę wynagrodzenia szkody. Określenie „odpowiednia” oznacza, że musi spełniać odpowiednio kryteria właściwe dla nieruchomości wywłaszczonej, np. co do obszaru, przeznaczenia, położenia. Przyznanie nieruchomości zamienną może nastąpić za zgodą osoby uprawnionej. Nieruchomość zamienną przyznaje się z zasobu

nieruchomości Skarbu Państwa, gminy, powiatu, województwa²².

Wywłaszczona nieruchomość zabytkowa nie może być użyta na inny cel aniżeli określony w decyzji o wywłaszczeniu. Jeżeli organ administracji rządowej lub jednostki samorządu terytorialnego zdecydował o innym celu niż zamierzony i określony w decyzji, zarówno co do całej nieruchomości, jak i jej części, wówczas ma obowiązek zawiadomić poprzedniego właściciela lub spadkobiercę właściciela o możliwości złożenia wniosku o zwrot tej nieruchomości. Jeżeli właściciel lub jego spadkobiercy w terminie trzech miesięcy nie złożą takiego wniosku, wówczas nieruchomość może zostać użyta na inne cele niż określone w decyzji o wywłaszczeniu. Natomiast jeżeli nieruchomość stała się zbędna na cel wyznaczony w decyzji o wywłaszczeniu, ale nie została przeznaczona na inny cel, wówczas nie ma obowiązku zawiadamiania poprzedniego właściciela lub jego spadkobierców o możliwości złożenia wniosku o zwrot wywłaszczonej nieruchomości. Właściciel nie jest ograniczony żadnym terminem do złożenia takiego wniosku.

Wywłaszczenie nieruchomości zabytkowej jako instytucja prawna mająca zapewnić przetrwanie zabytkowych obiektów przez państwo jest prawidłowe i słuszne. Jednakże stosowanie go wymaga zachowania procedur administracyjnych, co znacznie wydłuża czas procesu wywłaszczania. Należy do tego doliczyć czas na podjęcie przez kolejnego właściciela decyzji o przyszłym przeznaczeniu zabytku, opracowanie programu prac konserwatorskich, uzyskanie od właściwego organu decyzji pozwalającej na ich wykonanie. W konsekwencji powoduje to znaczne opóźnienie podjęcia ratujących oryginalną materię zabytkową działań konserwatorskich. Ponieważ wywłaszczenie dotyczy zwykle obiektów zabytkowych najbardziej zniszczonych i zaniedbanych, wobec tego szanse na zachowanie choć niewielkiej części oryginału niejednokrotnie są znikome, a instytucja wywłaszczenia, mająca na celu ratunek zabytków, może wręcz przyczynić się do szybko następującego i bezpowrotnego pomniejszania oryginalnej substancji zabytkowej. Fakt ten wiąże się z istotnym prawem właściciela nieruchomości zabytkowej do ubiegania się o uzyskanie dofinansowania lub refundacji prac remontowych, konserwatorskich albo restauratorskich w obiekcie zabytkowym. W przypadku gdy oryginalna substancja zabytkowej budowli stanowi mniej niż 50%, a większość jest zrekonstruowana – dofinansowanie lub refundacja nie zostaną przyznane.

Jako że zadaniem środowiska konserwatorskiego jest dążenie do zachowania oryginalnej materii zabytkowej w stanie możliwie niezmiennym, zatem wydaje się słuszne wybranie drogi mniej radykalnej – nakłonienia właściciela nieruchomości zabytkowej do prac konserwatorskich lub do sprzedaży tej nieruchomości. Wywłaszczenie jako formę przymusu prawnego stosować trzeba wyjątkowo, gdy faktycznie repertuar innych możliwości został wyczerpany, ale nie należy jej unikać – pamiętając o tym, że zabytki mają przetrwać nie tylko dla naszego pokolenia, a ich ochrona jako cel publiczny uzasadnia wywłaszczenie.

Przypisy

1. Praca naukowa współfinansowana ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego i Budżetu Państwa w ramach Zintegrowanego Programu Operacyjnego Rozwoju Regionalnego, Działania 2.6 „Regionalne Strategie Innowacyjne i transfer wiedzy” projektu własnego Województwa Kujawsko-Pomorskiego „Stypendia dla doktorantów 2008/2009 – ZPORR”.
2. Dz.U. z 2003 r., Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.
3. Niegdyś prawo własności obejmowało całość nieograniczonych uprawnień związanych z rzeczą, co przekładało się na niemożliwość ingerencji państwa w tę własność. Obecnie to prawo rozumie się jako zespół uprawnień oraz obciążeń w postaci obowiązków i ograniczeń. M. Dreła, *Ingerencja administracji w prawo własności zabytków nieruchomych*, (w:) „Acta Universitatis Wratislaviensis”, T. LXII, Wrocław 2004, s. 184. Trybunał konstytucyjny orzekł, iż prawo własności jest prawem podmiotowym o najszerszej treści, najsilniejszym w stosunku do rzeczy. Niemniej jednak nie jest absolutne, a w związku z tym do jego istoty należą z jednej strony swoboda korzystania z własności rzeczy, z drugiej – pewne ograniczenia tej swobody, a w konsekwencji granice ochrony prawa własności. OTK, Orzeczenie z 20 kwietnia 1993 r., (P 6/92, OTK 1/93, poz. 8), cyt. za: G. Bieniek, S. Rudnicki, *Nieruchomości. Problematyka prawna*, wyd. 2, Warszawa 2005, s. 734. Zatem właściciel nie posiada już absolutnej swobody dyspozycji rzeczą, jednak poza ograniczeniami ustawowymi oraz względem na interesy innych osób wolno mu wszystko. G. Bieniek, S. Rudnicki, jw., s. 734. Ograniczenia prawa własności stanowią jednocześnie formę ochrony tegoż prawa, z tego względu, że grupa ograniczeń jest ściśle określona przez konstytucję i nie może nastąpić przekroczenie uprawnień organów administracji poprzez zwiększanie tych ograniczeń. Przykładem ustawy określającej granice wykonywania prawa własności jest Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w której precyzyjnie określono prawa i obowiązki właściciela i posiadacza zabytku.
4. Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603 z późn. zm.
5. Dz.U. z 1997 r., Nr 78, poz. 483 z późn. zm.
6. M. Szalewska, *Wywłaszczenie nieruchomości*, Toruń 2005, s. 22-23, 94.
7. Karta Praw Podstawowych Unii Europejskiej, Dz.U. Unii Europejskiej z 14.12.2007, C303/1.
8. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, Dz.U. z 2004 r., Nr 261, poz. 2603.
9. Patrz przyp. 2.
10. Ustawa z dnia 27 października 1994 r. Autostrady płatne oraz Krajowy Fundusz Drogowy, Dz.U. z 2004 r., Nr 256, poz. 2571 z późn. zm.
11. Ustawa z dnia 10 kwietnia 2003 r. Szczególne zasady przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych, Dz.U. z 2003 r., Nr 80, poz. 721 z późn. zm.
12. Ustawa z dnia 28 marca 2003 r. transport kolejowy, Dz.U. z 2007 r., Nr 16, poz. 94.
13. Ustawa z dnia 7 maja 1999 r. ochrona terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady, Dz.U. z 1999 r., Nr 41, poz. 412.
14. G. Bieniek, S. Rudnicki, jw., s. 764.
15. A. Łukaszewska, *Gospodarka nieruchomościami. Przepisy i komentarz*, Warszawa 2002, s. 333.
16. M. Szalewska, jw., s. 49, 197-198.
17. G. Bieniek, S. Rudnicki, jw., s. 776.
18. Tamże.
19. Tamże.
20. M. Szalewska, jw., s. 208-210.
21. G. Bieniek, S. Rudnicki, jw., s. 779-780.
22. Tamże, s. 784.

THE EXPROPRIATION OF HISTORICAL IMMOVABLES

The expropriation of historical immovables for the sake of the State Treasury is a special legal instrument used in the name of collective interest and concern for the national heritage. The expropriation of immovables consists of the deprivation or limitation of ownership rights, the right of perpetual usage or other rights concerning immovables.

Intervention into the right of ownership of historical immovables, which involves expropriation, should be realised in accordance with the binding law. The legal foundations for expropriation can be found in three types of regulations: the Constitution of the Republic of Poland, statutes and international public and European law. Decisions pertaining to a temporary seizure of historical immovables and expropriation have been divided between two organs of public administration: the voivodeship conservator of historical monuments and the starosta, with the former acting as the advisory and motion-filing organ, while the starosta conducts the expropriation procedure and makes decisions about the expropriation of the immovables.

The expropriation of historical immovables conceived as legal institution, which is to guarantee the preservation of historical monuments by the state, is both correct and regular. Its application, however, calls for the observation of administrative procedures,

which considerably increase the time of the procedure. As a consequence, it causes a considerable delay of conservation undertakings aimed at saving the original historical substance. In view of the fact that expropriation usually relates to the most damaged and neglected monuments, chances for the preservation of even the smallest fragment of the original are often slight, and the institution of expropriation, whose purpose is to salvage historical monuments, could contribute to a rapidly progressing and irreversible reduction of the original historical substance. The conservation milieu, mindful of scientific accomplishments and the postulates of the charter for the protection of historical monuments, strives at a preservation of the original historical substance as little altered as possible. It seems more correct, therefore, to opt for a less radical path – to persuade the owner to agree to conservation or sale. Expropriation, envisaged as a form of legal coercion, should be applied in exceptional cases, when the repertoire of other possibilities has been exhausted. On the other hand, it should not be avoided, keeping in mind the fact that historical monuments are supposed to survive not only for the sake of our generation, and that their protection, perceived as a public goal, justifies expropriation.