

Agnieszka Sławomirska

prawnik

Lubelski Urząd Wojewódzki w Lublinie

## NIERUCHOMOŚCI ZABYTKOWE W ROZUMIENIU USTAWOWYM

Po okresie dyskusji, na podstawie rządowego projektu, dnia 23 lipca 2003 r. Sejm uchwalił ustawę o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami<sup>1</sup> (dalej: u.o.z.o.z.), która zastąpiła ustawę z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury<sup>2</sup> (dalej: u.o.d.k.) – pierwszy akt prawny ujmujący kompleksowo problematykę ochrony zabytków w Polsce i stanowiący podstawę regulacji prawnych w tej dziedzinie. U.o.d.k. nie była jednak dostosowana do współczesnych realiów obrotu prawnego, zawierała wiele pojęć nieokreślonych, brak w niej było podstawowych definicji, choćby samej nieruchomości zabytkowej.

### Ochrona a opieka

Ustawodawca w u.o.z.o.z. dokonał rozróżnienia obowiązków ciążących na organach administracji publicznej oraz na właścicielach i posiadaczach zabytków, posługując się dwoma odrębnymi pojęciami: „ochrona” i „opieka”.

Ochrona zabytków jest realizowana przez organy administracji publicznej i polega w szczególności na podejmowaniu działań mających na celu (art. 4 u.o.z.o.z.):

- zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie;
- zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków;
- udaremnianie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków;
- przeciwdziałanie kradzieży, zaginięciu lub nielegalnemu wywozowi zabytków za granicę;
- kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków;
- uwzględnienie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.

Natomiast zadaniem właściciela lub posiadacza zabytku jest opieka nad nim, która przede wszystkim polega na zapewnieniu warunków (art. 5 u.o.z.o.z.):

- naukowego badania i dokumentowania zabytku;
- prowadzenia prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku;
- zabezpieczenia i utrzymania zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie;
- korzystania z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości;
- popularyzowania i upowszechniania wiedzy o zabytku oraz jego znaczeniu dla historii i kultury.

### Przedmiot i zakres ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

W porównaniu z poprzednią ustawą, w art. 6 ust. 1 i 2 u.o.z.o.z. uszczegółowiono przedmiot ochrony i opieki poprzez dokonanie podziału zabytków na nieruchome, ruchome i archeologiczne oraz zdefiniowanie ich w art. 3 pkt 2, 3 i 4. Ponadto ustawodawca rozszerzył w u.o.z.o.z. przedmiot ochrony o dobra niematerialne, stanowiąc w art. 6 ust. 2, iż ochronie mogą podlegać nazwy geograficzne, historyczne lub tradycyjne nazwy obiektu budowlanego, placu, ulicy lub jednostki osadniczej.

Z treści art. 6 ust. 1 u.o.z.o.z. wynika, że katalog zabytków podlegających ochronie i opiece nie jest zamknięty.

Zakres ochrony zabytków i opieki nad nimi wskazuje art. 9 ust. 2 u.o.z.o.z. stanowiąc, że do rejestru może być również wpisane otoczenie zabytku wpisanego do rejestru, a także nazwa geograficzna, historyczna lub tradycyjna tego zabytku. Otoczenie zostało w u.o.z.o.z. zdefiniowane jako teren wokół lub przy zabytku wyznaczony w decyzji o wpisie tego terenu do rejestru zabytków, w celu ochrony wartości widokowych zabytku oraz jego ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych (art. 3 pkt 15 u.o.z.o.z.). Poprzednia ustawa nie zawierała definicji otoczenia zabytku, jednak z treści art. 27 ust. 3 u.o.d.k. można było wywnioskować, że zakres ochrony obejmował nie tylko sam obiekt, lecz także jego otoczenie.

Można przypuszczać, iż otoczeniem zabytkowej kamienicy będą podwórko oraz ewentualnie sąsiednie kamienice, natomiast otoczeniem zespołu dworsko-parkowego – aleja dojazdowa i przyległe łąki. Nadal jednak pozostaje niejasne, jak daleko sięgają „wartości widokowe zabytku”. Takie sformułowanie wskazuje na konieczność wyznaczania otoczenia zabytku przez konserwatora w sposób indywidualny i uznaniowy, gdyż wartości widokowe, np. zespołu dworsko-parkowego w jednym przypadku mogą stanowić teren bezpośrednio przyległy do dworu, a w innym – aleje dojazdowe i rozległe łąki wokół niego. Rozwiązanie to wydaje się być korzystne z punktu widzenia organów ochrony zabytków, jednak z punktu widzenia właścicieli nieruchomości zabytkowych może powodować trudności wynikające z daleko idących ograniczeń prawa własności. Należy również mieć na uwadze, że w decyzjach wydawanych pod

rządami poprzedniej ustawy rzadko była mowa o otoczeniu zabytku, tym samym by poddać ochronie otoczenie większości zabytków nieruchomości już wpisanych do rejestru należałoby ponownie przeprowadzić w stosunku do nich postępowania w sprawie wpisów. Takie rozwiązanie w praktyce zdeorganizowałoby działalność organów ochrony zabytków, która niemal w całości byłaby skupiona na ponownym przeprowadzaniu postępowań. Można szukać próby rozwiązania tego problemu w treści art. 36 ust. 1 pkt 11 u.o.z.o.z. stanowiącego, iż podejmowanie innych (niż wymienione w art. 36 ust. 1 pkt 1-10 u.o.z.o.z.) działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku wpisanego do rejestru, wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków (dalej: wcz).

## Organizacja organów ochrony zabytków

U.o.z.o.z. wprowadziła zmiany w systemie organizacyjnym aparatu ochrony zabytków. Obecnie organami ochrony zabytków są (art. 89 pkt. 1 i 2 u.o.z.o.z.):

- minister właściwy ds. kultury i ochrony dziedzictwa narodowego, w imieniu którego zadania i kompetencje, w tym zakresie, wykonuje Generalny Konserwator Zabytków (dalej: GKZ);
- wojewoda, w imieniu którego zadania i kompetencje, w tym zakresie, wykonuje wcz.

Występujące w u.o.d.k. sformułowanie „przy pomocy” zostało w analogicznym przepisie u.o.z.o.z. zastąpione sformułowaniem „w imieniu”. Nie jest jasne, czy intencją ustawodawcy była zmiana jakościowa statusu GKZ i wcz (użycie sformułowania „w imieniu” sugeruje, że wszelkie decyzje GKZ albo wcz wywołują takie skutki, jakby były podjęte przez ministra właściwego ds. kultury i ochrony dziedzictwa narodowego czy odpowiednio wojewodę), czy też nowe sformułowanie traktowane jest jako synonim poprzedniego. Praktyka wskazuje na drugie z wymienionych rozwiązań.

Zgodnie z treścią art. 8 ust. 1 u.o.d.k. ochronę dóbr kultury, oprócz wyżej wymienionych organów, sprawowali także: dyrektor Ośrodka Dokumentacji Zabytków, kierujący centralną ewidencją dóbr kultury oraz dyrektorzy (kierownicy) jednostek organizacyjnych powołanych do ochrony zabytków.

GKZ jest obecnie, tak samo jak pod rządami u.o.d.k., sekretarzem albo podsekretarzem stanu w urzędzie obsługującym ministra właściwego ds. kultury i ochrony dziedzictwa narodowego (art. 90 ust. 1 u.o.z.o.z.). U.o.z.o.z. wymienia w art. 90 ust. 2 najważniejsze zadania przez niego wykonywane, których nie zawierała u.o.d.k.

U.o.z.o.z. nie zmieniła zasad dotyczących powoływania i odwoływania wcz i jego zastępcy. I tak, wcz powołuje i odwołuje wojewoda, na wniosek GKZ lub za jego zgodą (art. 91 ust. 1 u.o.z.o.z.), zaś zastępca wcz jest powoływany i odwoływany przez

wojewodę, na wniosek wcz (art. 91 ust. 3 u.o.z.o.z.).

W art. 91 ust. 1 u.o.z.o.z. po raz pierwszy określono wymagania, które musi spełniać osoba powoływana na stanowisko wcz, a dotyczące m.in. obywatelstwa, wykształcenia i stażu pracy.

Obecnie wcz, wchodzący w skład zespolonej administracji wojewódzkiej, kieruje wojewódzkim urzędem ochrony zabytków (art. 92 ust. 1 u.o.z.o.z.). Pod rządami poprzedniej ustawy kierował on wojewódzkim oddziałem Służby Ochrony Zabytków (art. 8 ust. 5 u.o.d.k.). Wydaje się, iż obecna nazwa lepiej odzwierciedla charakter działalności tej instytucji.

Obecnie zakres uprawnień wcz jest szerszy od tego, który posiadał on pod rządami u.o.d.k. Duże znaczenie z punktu widzenia praktyki konserwatorskiej ma wprowadzenie w rozdz. 4 u.o.z.o.z. instytucji nadzoru konserwatorskiego. Instytucja ta daje wcz lub działającym z jego upoważnienia pracownikom wojewódzkiego urzędu ochrony zabytków większą możliwość kontroli przestrzegania i stosowania przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami (art. 38 ust. 1 u.o.z.o.z.). Na podstawie ustaleń wynikających z kontroli wcz może wydać zalecenia pokontrolne kontrolowanej osobie fizycznej lub kierownikowi kontrolowanej jednostki organizacyjnej (art. 40 ust. 1 u.o.z.o.z.). Konserwator może również odstąpić od wydania zaleceń i skorzystać z przysługujących mu szerokich uprawnień decyzyjnych (art. 40 ust. 2 u.o.z.o.z.).

## Rejestr zabytków

Wpis do rejestru zabytków jest jedną z form ochrony zabytków (art. 7 u.o.z.o.z.).

Rejestr zabytków zdefiniować można jako urzędowy spis zabytków znajdujących się na terenie danego województwa. Prowadzenie rejestru jest podstawowym zadaniem wcz (art. 8 u.o.z.o.z.). Nie stanowi on jednak jedynej formy ewidencjonowania obiektów zabytkowych. Oprócz rejestru w u.o.z.o.z. wprowadzono obowiązek prowadzenia ewidencji zabytków będącej podstawą dla sporządzania programów opieki nad zabytkami przez województwa, powiaty i gminy. W poprzedniej ustawie zobowiązywano jedynie zarządy gmin do prowadzenia ewidencji dóbr kultury niewpisanych do rejestru zabytków, a znajdujących się na terenie ich działania (art. 13 ust. 2 u.o.d.k.). W myśl art. 22 pkt 1, 2 i 4 u.o.z.o.z. GKZ prowadzi krajową, wcz – wojewódzką, a wójt (burmistrz, prezydent miasta) – gminną ewidencję obiektów zabytkowych. Z wpisem do rejestru ustawa wiąże najistotniejsze skutki prawne, w szczególności w sferze wykonywania prawa własności nieruchomości<sup>3</sup> oraz praw i obowiązków właściciela i posiadacza nieruchomości.

Zgodnie z art. 9 ust. 1 u.o.z.o.z. zabytek nieruchomy wpisuje się do rejestru na podstawie decyzji wydanej przez wcz z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego lub użytkownika

wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy.

Zauważyć można zawężenie grupy podmiotów uprawnionych do wnoszenia o wpis. W myśl przepisów poprzedniej ustawy wpis dokonywano na podstawie decyzji wcz wydanej z urzędu lub na wniosek właściciela dobra kultury, jego użytkownika<sup>4</sup> bądź właściwego organu powiatu lub gminy, zaś dodatkowym podmiotem uprawnionym do wydawania decyzji o wpisie był GKZ (art. 14 ust. 1 pkt 1 i 2 u.o.d.k.). Obecnie, jak już wspomniano wyżej, do rejestru może być również wpisane otoczenie zabytku w tym rejestrze figurującego, a także nazwa geograficzna, historyczna lub tradycyjna (art. 9 ust. 2 u.o.z.o.z.).

W orzecznictwie administracyjnym podkreśla się, że wpisanie obiektu do rejestru zabytków nie wymaga zgody jego właściciela<sup>5</sup>.

W porównaniu z poprzednią ustawą, w u.o.z.o.z. doprecyzowano zasady dotyczące wpisu i wykreślenia z rejestru zabytków. Wpisanie zabytku nieruchomego do rejestru ujawnia się w księdze wieczystej danej nieruchomości na wniosek wcz, na podstawie decyzji o wpisie tego zabytku do rejestru (art. 9 ust. 4 u.o.z.o.z.). W u.o.z.o.z. nie określono zasad wpisu w przypadku, gdy nieruchomość nie ma księgi wieczystej, księga ta zaginęła lub uległa zniszczeniu, jak to miało miejsce w art. 15 ust. 2 poprzedniej ustawy, zgodnie z którym w takiej sytuacji wniosek wraz z dokumentami stanowiącymi jego podstawę składało się do zbioru dokumentów danej nieruchomości ze skutkami wpisu do księgi wieczystej. Jednak takie samo rozwiązanie wynika z treści art. 123 ust. 2 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (dalej: u.k.w.h.)<sup>6</sup>.

Na wniosek wcz informację o wpisie zabytku nieruchomego do rejestru ogłasza się w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 9 ust. 6 u.o.z.o.z.).

Nowe uregulowanie zostało zawarte w art. 9 ust. 5 u.o.z.o.z., zgodnie z którym decyzja o wpisie zabytku nieruchomego do rejestru, na wniosek wcz, stanowi podstawę wpisu w katastrze nieruchomości. Zarówno wpis zabytku nieruchomego do rejestru, jak i wpis w katastrze nieruchomości są wolne od opłat sądowych (art. 9 ust. 7 u.o.z.o.z.).

Ewentualna rozbieżność pomiędzy wpisem do rejestru zabytków a wpisem do księgi wieczystej bądź brak stosownego wpisu w księdze wieczystej nie ma istotnego znaczenia, gdyż wpis do księgi wieczystej ma jedynie charakter deklaratoryjny. Wpis do rejestru ma natomiast charakter konstytutywny z uwagi na fakt, że tworzy on dla nieruchomości nowy stan prawny. Wiąże on zatem każdego właściciela nieruchomości zabytkowej i użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się taka nieruchomość, bez względu na to, czy o tym wpisie wiedział. W związku z powyższym, w przypadku braku wpisu w księdze wieczystej nabywca nieruchomości działający w dobrej wierze nie może powoływać się na rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych wynikającą z art. 5 u.k.w.h.

Nieruchomość zabytkowa, jak również jej część, może zostać skreślona z rejestru zabytków w dwóch przypadkach określonych w art. 13 ust. 1 i 2 u.o.z.o.z., tj. gdy:

- uległa ona zniszczeniu w stopniu powodującym utratę jej wartości historycznej, artystycznej lub naukowej;
- jej wartość będąca podstawą wydania decyzji o wpisie do rejestru nie została potwierdzona w nowych ustaleniach naukowych.

W pierwszym przypadku dopuszczone zostaje skreślenie nieruchomości zabytkowej lub jej części z rejestru nie tylko wtedy, gdy przestała ona istnieć, jak to miało miejsce pod rządami poprzedniej ustawy, ale również wtedy, gdy istnieje, lecz jej wartość (historyczna, artystyczna lub naukowa), która stanowiła podstawę wpisu do rejestru, została utracona.

U.o.z.o.z., tak jak poprzednia (art. 5 pkt 1 u.o.d.k.), poddaje ochronie i opiece wszystkie rodzaje zabytków bez względu na ich stan zachowania. Jednakże orzecznictwo NSA pod rządami poprzedniej ustawy w kwestii wpływu stanu budynków na możliwość ich wykreślenia z rejestru wykazywało poważne rozbieżności. Z jednej strony bowiem NSA stanął na stanowisku, że katastrofalny stan obiektu nie jest wystarczającą przesłanką do wykreślenia go z rejestru zabytków, bowiem tylko obiekt zniszczony całkowicie może zostać z tego rejestru skreślony<sup>7</sup>; z drugiej zaś podniósł, że podstawą do wykreślenia może być także zły stan techniczny budynku<sup>8</sup>. Należy zwrócić uwagę, że interpretacja dokonana w drugim z powoływanych orzeczeń prowadzić może do znacznych nadużyć ze strony właścicieli bądź posiadaczy nieruchomości zabytkowych, którym z różnych względów zależy na „pozbyciu się” zabytkowego obiektu.

Drugi przypadek odnoszący się do możliwości skreślenia nieruchomości zabytkowej z rejestru zabytków dotyczy sytuacji, w której wartość nieruchomości zabytkowej bądź jej części, będąca podstawą wydania decyzji o wpisie do rejestru, nie została potwierdzona w nowych ustaleniach naukowych. W odniesieniu do nieruchomości zabytkowej może zdarzyć się np., że kompleks starodrzewu wpisany do rejestru zabytków jako pozostałość dworskiego parku – po zbadaniu źródeł historycznych – okaże się tworem przyrody, który należy z tego rejestru skreślić<sup>9</sup>. Jednak dyskwalifikacja zabytku ze względów naukowych (tym pojęciem posługiwała się u.o.d.k.) dotyczy częściej zabytków ruchomych niż nieruchomości i zdarza się w praktyce niezmiernie rzadko, bowiem wpis do rejestru zawsze poprzedza badanie obiektu oraz dotyczących go przekazów historycznych i archiwalnych<sup>10</sup>.

O skreśleniu zabytku z rejestru decyduje minister właściwy ds. kultury i ochrony dziedzictwa narodowego (art. 13 ust. 5 u.o.z.o.z.). Postępowanie w sprawie skreślenia zabytku z rejestru wszczyna się z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku lub



użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy (art. 13 ust. 6 u.o.z.o.z.). Na podstawie decyzji o skreśleniu zabytku nieruchomego z rejestru, wcz występuje z wnioskiem o wykreślenie wpisu z księgi wieczystej oraz z wnioskiem o wykreślenie wpisu z katastru nieruchomości (art. 14 ust. 1 i 2 u.o.z.o.z.). Zarówno wykreślenie wpisu z księgi wieczystej, jak i z katastru nieruchomości jest wolne od opłat (art. 14 ust. 4 u.o.z.o.z.). Na wniosek wcz informację o skreśleniu zabytku nieruchomego z rejestru ogłasza się w wojewódzkim dzienniku urzędowym (art. 14 ust. 3 u.o.z.o.z.).

## Nieruchomości zabytkowe

Do dnia 17 listopada 2003 r. (tj. do dnia wejścia w życie u.o.z.o.z.) w ustawodawstwie polskim nie istniały legalne definicje zabytku i nieruchomości zabytkowej<sup>11</sup>. U.o.z.o.z. w art. 3 zawiera „słowniczek” użytych w niej określeń, wśród których znajduje się pojęcie nieruchomości zabytkowej. *Zabytkiem nieruchomym* jest nieruchomość, jej część lub zespół nieruchomości będące dziełem człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na wartość historyczną, artystyczną lub naukową (art. 3 pkt 2 u.o.z.o.z.). Definicja ta w przyszłości powinna ułatwić wydawanie na jej podstawie decyzji administracyjnych i orzeczeń sądowych.

## Ogólne zasady użytkowania

Jak już wcześniej sygnalizowałam, pojęcie użytkowania w myśl przepisów u.o.d.k. nie pokrywało się z pojęciem użytkowania w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego (dalej: kc). Można było zatem, zgodnie z treścią przepisów poprzedniej ustawy, przez pojęcie „użytkowania” rozumieć wszelkie formy władania rzeczą, zaś przez „użytkownika” – każdy podmiot, który rzeczą włada na podstawie tytułu prawnego.

U.o.z.o.z. posługuje się pojęciem „posiadacz nieruchomości zabytkowej”, które zastąpiło węższe sformułowanie „użytkownik”. Tym samym, zgodnie z treścią art. 336 kc, dotyczy każdego podmiotu władającego rzeczą bez względu na istnienie bądź nieistnienie tytułu prawnego.

Obecnie kwestie dotyczące zagospodarowania zabytków nieruchomych na cele użytkowe określone są w rozdz. 3 u.o.z.o.z. W art. 25 ust. 1 powoływanej ustawy określone zostały wymagania formalne (dotyczące m.in. posiadania dokumentacji konserwatorskiej określającej stan zachowania zabytku nieruchomego i możliwości jego adaptacji, uzgodnionego z wcz programu prac konserwatorskich przy zabytku czy programu jego zagospodarowania), które ma obowiązek spełnić właściciel lub posiadacz zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru, aby móc

zagospodarować go na cele użytkowe. Aby powyższe wymagania mogły zostać spełnione, wcz jest obowiązany nieodpłatnie udostępnić do wglądu właścicielowi lub posiadaczowi zabytku nieruchomego posiadaną przez siebie dokumentację tego zabytku oraz umożliwić dokonywanie niezbędnych odpisów z tej dokumentacji (art. 25 ust. 2 u.o.z.o.z.).

W porównaniu z poprzednią ustawą rozszerzony został krąg podmiotów, które mogą zostać zobowiązane do przeprowadzenia prac konserwatorskich, jako elementu istotnego w umowie sprzedaży, zamiany, darowizny lub dzierżawy zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru, stanowiącego własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego (art. 26 ust. 1 u.o.z.o.z.). Powoływany przepis stosuje się odpowiednio do decyzji o oddaniu w trwałą zarząd zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru (art. 26 ust. 2 u.o.z.o.z.).

*Novum* wprowadzone do u.o.z.o.z. stanowią zalecenia konserwatorskie. Są one przedstawiane w formie pisemnej przez wcz, na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku i określają sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia i wykonania prac konserwatorskich, a także zakres dopuszczalnych zmian, które mogą być wprowadzone w tym zabytku (art. 27 u.o.z.o.z.).

## Prawa i obowiązki właściciela i posiadacza nieruchomości zabytkowej

Nowym uprawnieniem właściciela i posiadacza nieruchomości zabytkowej bądź nieruchomości o cechach zabytku jest wprowadzone w u.o.z.o.z. *prawo do odszkodowania*, na zasadach określonych w kc, za ewentualne szkody wyrządzone w związku z przeprowadzonymi badaniami tych obiektów (art. 30 u.o.z.o.z.).

Pozostałe uprawnienia właściciela i posiadacza wynikające z zabytkowego statusu nieruchomości obejmują obecnie (tak jak pod rządami u.o.d.k.):

### zwolnienia od podatku:

- od nieruchomości – budynków i gruntów wpisanych do rejestru zabytków, pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, z wyjątkiem części zajmowanych na prowadzenie działalności gospodarczej (art. 7 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych)<sup>12</sup>;
- od spadków i darowizn, jeżeli nabywca zabezpiecza je i konserwuje zgodnie z obowiązującymi przepisami (art. 4 ust. 1 pkt 9d ustawy z dnia 28 lipca 1983 r. o podatku od spadków i darowizn, dalej: u.p.s.d.)<sup>13</sup>;
- rolnego – gruntów wpisanych do rejestru zabytków pod warunkiem ich zagospodarowania i utrzymania zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (art. 2 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 15 listopada 1984 r. o podatku rolnym)<sup>14</sup>;

**obniżenie o 50 proc. ceny sprzedaży** obiektów wpisanych do rejestru, stanowiących własność Skarbu Państwa lub własność gminy, a także o 50 proc. opłaty za użytkowanie wieczyste gruntów w granicach wskazanych w decyzji o wpisie do rejestru; **dotacje celowe z budżetu państwa** na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru dla osoby fizycznej, samorządu terytorialnego lub innej jednostki organizacyjnej, będącej właścicielem bądź posiadaczem zabytku wpisanego do rejestru albo posiadającej taki zabytek w trwałym zarządzie. Do czasu wejścia w życie u.o.z.o.z. kwestie dotacji regulowało rozporządzenie Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 6 września 2000 r. w sprawie warunków wykorzystania zabytków nieruchomych na cele użytkowe oraz zasad i trybu przyznawania dotacji z budżetu państwa przeznaczonych dla użytkowników zabytków, prowadzących prace remontowe i konserwatorskie przy tych zabytkach<sup>15</sup>.

Najważniejsze zmiany dotyczące dotacji wprowadzone przez u.o.z.o.z. to:

- możliwość udzielenia dotacji na prace lub roboty planowane (art. 76 ust. 1 pkt 1 u.o.z.o.z.);
- możliwość udzielenia dotacji na prace lub roboty, które zostały przeprowadzone w okresie trzech lat poprzedzających rok złożenia przez wnioskodawcę wniosku o udzielenie dotacji (art. 76 ust. 1 pkt 2 u.o.z.o.z.);
- podwyższenie kwoty dotacji do 50 proc. nakładów koniecznych na wykonanie prac lub robót przy zabytku wpisanym do rejestru (art. 73 i 78 ust. 1 u.o.z.o.z.). Jeśli zaś zabytek wpisany do rejestru ma wyjątkową wartość historyczną, artystyczną lub naukową, wymaga przeprowadzenia przy nim złożonych pod względem technologicznym prac lub gdy stan zachowania takiego zabytku wymaga niezwłocznego podjęcia takich prac – dotacja może wzrosnąć do 100 proc. nakładów (art. 28 ust. 2 i 3 u.o.z.o.z.). Należy jednak pamiętać, że kwoty przewidziane z budżetu państwa na przedmiotowe dotacje nie muszą ulec zmianie, a co się z tym wiąże przyznanie jednemu z wnioskodawców dotacji w wysokości 100 proc. nakładów koniecznych może spowodować brak środków finansowych na pozostałe dotacje.

Na właścicielu i posiadaczu nieruchomości zabytkowej ciąży szereg obowiązków. Są oni zobowiązani do zapewnienia warunków umożliwiających (art. 5 u.o.z.o.z.):

- naukowe badanie i dokumentowanie zabytku;
- prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich i robót budowlanych przy zabytku;
- zabezpieczenie i utrzymanie zabytku oraz jego otoczenia w jak najlepszym stanie;
- korzystanie z zabytku w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości;
- popularyzowanie i upowszechnianie wiedzy o zabytku i jego znaczeniu dla historii i kultury.

Niezależnie od obowiązków wynikających z opieki nad zabytkami, właściciel lub posiadacz zabytku wpisanego do rejestru lub znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków ma obowiązek zawiadomienia wcz o (art. 28 u.o.z.o.z.):

- uszkodzeniu, zniszczeniu, zaginięciu lub kradzieży zabytku, niezwłocznie po zdarzeniu;
- zagrożeniu dla zabytku, niezwłocznie po wystąpieniu zagrożenia;
- zmianie miejsca przechowania zabytku ruchomego w ciągu miesiąca od tej zmiany;
- zmianach dotyczących stanu prawnego zabytku w terminie jw.

Osoba fizyczna lub jednostka organizacyjna, która zamierza finansować roboty budowlane przy zabytku nieruchomym wpisanym do rejestru lub objętym ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jest obowiązana pokryć koszty badań archeologicznych oraz ich dokumentacji, jeżeli przeprowadzenie tych badań jest niezbędne dla ochrony zabytków archeologicznych (art. 31 ust. 1 u.o.z.o.z.).

Z treści art. 36 ust. 1 u.o.z.o.z. dla właścicieli i posiadaczy nieruchomości zabytkowych wynikają obowiązki uzyskania pozwoleń wcz na dokonywanie następujących czynności:

- prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych;
- wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku;
- prowadzenie badań konserwatorskich;
- prowadzenie badań architektonicznych;
- prowadzenie badań archeologicznych;
- przemieszczanie zabytku nieruchomego;
- trwałe przeniesienie zabytku ruchomego z naruszeniem ustalonego tradycją wystroju wnętrza, w którym zabytek ten się znajduje;
- dokonywanie podziału zabytku nieruchomego;
- zmiana przeznaczenia zabytku lub sposobu korzystania z niego;
- umieszczanie na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów (z zastrzeżeniem art. 12 ust. 1 u.o.z.o.z. stanowiącego, że starosta, w uzgodnieniu z wcz, może umieszczać znak informujący o tym, iż zabytek ten podlega ochronie);
- podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku.

Wyżej wymienione pozwolenia mogą określać warunki, które zapobiegają uszkodzeniu lub zniszczeniu zabytku (art. 36 ust. 3 u.o.z.o.z.). Uzyskanie pozwolenia wcz na podjęcie robót budowlanych nie zwalnia z obowiązku uzyskania pozwolenia na budowę albo zgłoszenia, w przypadkach określonych przepisami prawa budowlanego (art. 36 ust. 8 u.o.z.o.z.).

Obowiązki właścicieli i posiadaczy nieruchomości zabytkowych wynikające z treści przepisów u.o.z.o.z. w przeważającej mierze nie różnią się od tych, które ciążyły na nich na mocy przepisów

poprzedniej ustawy. Niedopełnienie większości z wyżej wymienionych obowiązków zostało w u.o.z.o.z. zagrożone ostrzejszymi niż w u.o.d.k. sankcjami. Najostrzejszy wymiar kary przewiduje art. 108 ust. 1 u.o.z.o.z., zgodnie z którym ten kto niszczy lub uszkadza zabytek podlega karze pozbawienia wolności od 3 miesięcy do 5 lat. Natomiast mocą przepisu art. 110 u.o.z.o.z. wprowadzona została odpowiedzialność karna właścicieli i posiadaczy zabytków, którzy nie zabezpieczyli ich w należyty sposób przed uszkodzeniem, zniszczeniem, zaginięciem lub kradzieżą.

## Uwarunkowania prawne obrotu nieruchomościami zabytkowymi

Nieruchomości zabytkowe, m.in. ze względu na ich szczególne znaczenie społeczno-gospodarcze, podane zostały przez ustawodawcę szczególnej ochronie prawnej. Znalazła ona wyraz nie tylko w treści uregulowań u.o.z.o.z., ale również w ramach innych regulacji normatywnych, do których zaliczyć należy ustawę z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (dalej: u.g.n.) wprowadzającą określone wymogi dotyczące obrotu nieruchomościami zabytkowymi będącymi własnością Skarbu Państwa i jednostek samorządu terytorialnego<sup>16</sup>.

Zgodnie z art. 13 u.g.n., z zastrzeżeniem wyjątków wynikających z ustaw, nieruchomości mogą być przedmiotem obrotu. U.o.z.o.z. mocą art. 134 pkt 2 zmieniła treść art. 13 ust. 4 u.g.n. stanowiąc w nim, że sprzedaż, zamiana, darowizna lub oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, stanowiących własność Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, a także wnoszenie ich jako wkładów niepieniężnych (aportów) do spółek, wymaga pozwolenia wcz.

Jeżeli przedmiotem umowy o oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste jest nieruchomość wpisana do rejestru zabytków, przy określaniu sposobu korzystania z tej nieruchomości można w razie potrzeby nałożyć na nabywcę obowiązek odbudowy lub remontu położonych na niej zabytkowych obiektów budowlanych, w terminie określonym w umowie (art. 29 ust. 2 u.g.n.).

Z treści wyżej cytowanych przepisów wynikają na gruncie obowiązującej ustawy następujące konsekwencje:

- powyższe wymogi nie dotyczą wszystkich nieruchomości zabytkowych, a jedynie tych, które zostały wpisane do rejestru zabytków;
- uregulowania te dotyczą wyłącznie nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa albo jednostki samorządu terytorialnego;
- ograniczeniom rygorów ustawy poddane zostały z jednej strony umowy prowadzące do przeniesienia własności nieruchomości (sprzedaż, zamiana, darowizna), z drugiej zaś oddawanie nieruchomości zabytkowych w wieczyste użytkowanie

(art. 29 ust. 1 u.g.n.);

- nieruchomości zabytkowe mogą być przedmiotem aportów do wszystkich typów spółek, zarówno spółek prawa handlowego, tzn. osobowych i kapitałowych uregulowanych w ustawie z dnia 15 września 2000 r. – Kodeks spółek handlowych<sup>17</sup>, jak również spółek cywilnych unormowanych w kc, gdyż ustawodawca nie precyzuje w tym miejscu pojęcia spółki<sup>18</sup>.

Należy również zwrócić uwagę na ustawy o wyjątku przez wcz stanowiska, które pod rządami obowiązującej ustawy przybiera postać pozwolenia bez względu na to, czy powyższe czynności (sprzedaż, zamiana, darowizna, oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, wnoszenie ich jako aportów do spółek) dotyczą nieruchomości stanowiącej własność Skarbu Państwa, czy też samorządu terytorialnego.

Pod rządami poprzedniej ustawy stanowisko wcz w przedmiotowej kwestii przybierało różną postać, w zależności od tego, czy wyżej wymienione czynności dotyczyły nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa, czy też samorządu terytorialnego. Uprawnienia przysługujące wcz odnośnie nieruchomości samorządowych były dalece słabsze od tych, które dotyczyły nieruchomości Skarbu Państwa. W przypadku bowiem obrotu nieruchomościami stanowiącymi własność samorządu terytorialnego jego stanowisko przybierało postać opinii, która nie miała charakteru prawnie wiążącego. W związku z powyższym czynność prawna, mająca za przedmiot przeniesienie własności nieruchomości zabytkowej, była prawnie skuteczna nawet jeśli stanowisko wcz miało charakter negatywny.

Ustawodawca w art. 13 ust. 4 u.g.n. nie określił podmiotu uprawnionego do wystąpienia z wnioskiem do wcz o wydanie stosownego pozwolenia (podobnie jak pod rządami u.o.d.k. stosownej zgody bądź opinii). Można więc domniemywać, że w praktyce może uczynić to każda ze stron planowanej transakcji, z tym że obowiązek dopełnienia tej formalności powinien być w sposób szczególny brany pod uwagę przez dysponujących publicznymi nieruchomościami przedstawicieli Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego<sup>19</sup>.

Największe obciążenia dotyczą jednak podmiotów, które chcą objąć w użytkowanie wieczyste nieruchomości wpisane do rejestru zabytków. W razie potrzeby bowiem, przy określaniu sposobu korzystania z tej nieruchomości, odpowiednio Skarb Państwa albo samorząd terytorialny może nałożyć na nabywcę obowiązek odbudowy lub remontu położonych na tej nieruchomości zabytkowych obiektów, w terminie określonym w umowie (art. 29 ust. 2 u.g.n.). Możliwość nałożenia analogicznego obowiązku na jednostkę organizacyjną w decyzji o ustanowieniu trwałego zarządu wprowadził art. 134 u.o.z.o.z. poprzez dodanie w u.g.n. art. 45 ust. 2a.



Od wejścia w życie u.g.n., czyli od dnia 1 stycznia 1998 r., gminom przysługuje prawo pierwokupu nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków lub prawo użytkowania wieczystego takich nieruchomości (art. 109-111 u.g.n.). Rozwiązanie to stanowi nowość na gruncie poprzednich regulacji prawnych odnoszących się do obrotu nieruchomościami. *Ratio* przepisów u.g.n. dotyczących prawa pierwokupu pod rządami poprzedniej ustawy stanowiło przede wszystkim ułatwienie praktycznego wypełniania ciążącego na gminach, z mocy art. 11 ust. 1 u.o.d.k., ogólnie określonego obowiązku dbałości o dobra kultury<sup>20</sup>. Wyżej przytoczone uregulowania stanowią *lex specialis* w stosunku do regulacji prawa pierwokupu zawartych w kc (art. 596-602). W odróżnieniu od modelu pierwokupu według kc, konstrukcja przewidziana w u.g.n. charakteryzuje się następującymi cechami:

- przysługuje wyłącznie podmiotowi prawa publicznego;
- przysługuje *ex lege*.

Z powyższego wynika, że podmiot prawa publicznego uzyskuje silniejszą pozycję w porównaniu z innymi podmiotami uprawnionymi, niemającymi charakteru publicznego. Zgodnie bowiem z art. 599 par. 2 kc sprzedaż dokonana bezwarunkowo jest nieważna, jeżeli prawo pierwokupu przysługuje z mocy ustawy Skarbowi Państwa lub jednostce samorządu terytorialnego. Jeśli zaś umowa sprzedaży zawarta z osobą trzecią przewiduje świadczenia dodatkowe, których podmiot publiczny uprawniony do pierwokupu z mocy ustawy nie mógłby spełnić, takie świadczenie dodatkowe uważa się za niezastrzeżone (art. 600 par. 2 kc).

W przypadku podmiotu uprawnionego do pierwokupu w drodze umownej, w obu wyżej wspomnianych sytuacjach ma on stosunkowo słabszą pozycję, gdyż odpowiada za szkody wynikłe ze sprzedaży bezwarunkowej oraz ma obowiązek uiszczenia wartości świadczeń dodatkowych, których nie może spełnić (odpowiednio: art. 599 par. 1, art. 600 par. 2 kc). Ponadto model pierwokupu według u.g.n. wykazuje mniejszą elastyczność w porównaniu z modelem ogólnym według kc dotyczącym zasad, na jakich prawo pierwokupu będzie realizowane, gdyż zasady te nie mogą być kształtowane w drodze umowy, lecz muszą odpowiadać określonym przepisom ustawowym.

Prawo pierwokupu nieruchomości zabytkowych przysługujące gminie może mieć istotne znaczenie dla zespołów dworsko- i pałacowo-parkowych<sup>21</sup>. Przy prawidłowym współdziałaniu właściciela czy też użytkownika zespołu z organami służby konserwatorskiej oraz zarządem gminy, prawo to może być pomocne w zintegrowaniu zespołu w jego historycznych granicach, w utworzeniu lub powiększeniu strefy ochronnej lub uporządkowaniu najbliższej okolicy zespołu, która została negatywnie przekształcona, na skutek czego szpeci zabytek i jego otoczenie<sup>22</sup>.

## Nabywanie nieruchomości zabytkowej w drodze dziedziczenia i zapisu

Właściciel lub posiadacz zabytku wpisanego do rejestru lub zabytku znajdującego się w wojewódzkiej ewidencji zabytków obowiązany jest zawiadomić wcz o zmianach dotyczących stanu prawnego zabytku nie później niż przed upływem miesiąca (art. 28 pkt 4 u.o.z.o.z.). Pod rządami poprzedniej ustawy osoba, która otrzymała zarejestrowany zabytek w drodze spadku, darowizny lub zapisu miała trzy miesiące na zawiadomienie o tym wcz (art. 36 u.o.d.k.). Obecnie niedopełnienie tego obowiązku jest zagrożone karą grzywny, a więc łagodniejszym wymiarem kary niż miało to miejsce pod rządami poprzedniej ustawy, która za niewykonanie tego obowiązku przewidywała karę aresztu albo grzywny (art. 78 pkt 2b i 2c).

Zgodnie z art. 4 ust. 1 pkt 9d u.p.s.d zwolnione jest od powyższego podatku nabycie w drodze spadku przez osoby zaliczone do I i II grupy podatkowej zabytków nieruchomości wpisanych do rejestru zabytków, jeżeli nabywca zabezpiecza je i konserwuje zgodnie z obowiązującymi przepisami. Z powyższego zwolnienia korzystają tylko nieruchomości zabytkowe, które były wpisane do rejestru zabytków w dniu ich nabycia w drodze spadku<sup>23</sup>. Takie stanowisko wielokrotnie zajmował NSA<sup>24</sup>.

## Przejęcie nieruchomości zabytkowej na własność Skarbu Państwa lub przekazanie innemu użytkownikowi

Ujmując pojęcie wywłaszczenia szeroko, można przyjąć, że oznacza ono wszelkie przypadki przymusowej ingerencji państwa w uprawnienia do rozporządzania rzeczą.

Nieruchomość zabytkowa może zostać wywłaszczona na zasadach ogólnych określonych w treści przepisów art. 112-135 u.g.n. oraz na podstawie art. 50 ust. 4 pkt 2 u.o.z.o.z.

W pierwszym przypadku wywłaszczenie nieruchomości polega na pozbawieniu albo ograniczeniu, w drodze decyzji, prawa własności, prawa użytkowania wieczystego lub innego prawa rzeczowego na nieruchomości (art. 112 ust. 2 u.g.n.). Wywłaszczenie nieruchomości na zasadach ogólnych może być dokonane, jeżeli cele publiczne nie mogą być realizowane w inny sposób niż przez pozbawienie albo ograniczenie praw do nieruchomości, a prawa te nie mogą być nabyte w drodze umowy.

Ustawodawca w art. 50 ust. 3 pkt 2 u.o.z.o.z. wprowadził szczególny przypadek wywłaszczenia. W przypadku wystąpienia zagrożenia dla zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru, polegającego na możliwości jego zniszczenia lub uszkodzenia, starosta, na wniosek wcz, może wydać decyzję o zabezpieczeniu tego zabytku w formie ustanowienia

czasowego zajęcia do czasu usunięcia zagrożenia. Wydaje się, że obecnie wykorzystanie instytucji czasowego zajęcia jest warunkiem koniecznym wywłaszczenia (*in fine* art. 50 ust. 4 pkt 2 u.o.z.o.z.). Powołany przepis stanowi, że w przypadku gdy nie jest możliwe usunięcie wyżej opisanego zagrożenia, zabytek nieruchomy może być na wniosek wkw wywłaszczony przez starostę na rzecz Skarbu Państwa lub gminy w trybie i na zasadach przewidzianych w przepisach o gospodarce nieruchomościami.

Na mocy art. 33 poprzedniej ustawy wywłaszczenie było uzależnione od następujących przesłanek:

- nieprzestrzegania przez właściciela bądź użytkownika nieruchomości zabytkowej, określonego w art. 25 u.o.d.k., obowiązku dbania o jej zachowanie,
- interesu publicznego.

Dotychczas częściej zdarzały się przypadki wywłaszczania zabytków nieruchomych na zasadach ogólnych, a więc nie z inicjatywy wkw<sup>25</sup>.

Ustawodawca w poprzedniej ustawie oprócz przejęcia nieruchomości zabytkowej na własność państwa stworzył także możliwość przekazania jej przez właściwe organy innemu użytkownikowi, jeżeli zabytek będący własnością państwa lub jednostki samorządu terytorialnego użytkowany był w sposób nieodpowiadający jego wartości zabytkowej (art. 39 u.o.d.k.). W u.o.z.o.z. nie przewidziano takiej możliwości.

Nowej ustawie zarzuca się m.in. nadmierne ograniczenia prawa własności właścicieli i innych podmiotów mających tytuł prawny do zabytku, wynikające z ciążącego na nich obowiązku opieki nad zabytkami<sup>26</sup>. Uważam, że przyznanie państwu obowiązku opieki nad zabytkami, a co za tym idzie decydowania o tym, jak, kiedy i czy remontować daną nieruchomość zabytkową spowodowałoby dużo dalej posunięte ograniczenie prawa własności. Nie zapominajmy, że u.o.z.o.z. zapewnia wszystkim podmiotom władającym zabytkiem na podstawie tytułu

prawnego możliwość uzyskania dotacji celowej z budżetu państwa na dofinansowanie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru (art. 73 u.o.z.o.z.). Nie sposób również zgodzić się ze stwierdzeniem, jakoby największym mankamentem nowej ustawy było niezapewnienie w budżecie środków na ochronę naszego dziedzictwa kulturowego<sup>27</sup>. Przydział środków na ten cel jest bowiem domeną ustawy budżetowej, nie zaś u.o.z.o.z.

Pamiętać również należy o pozaprawnych korzyściach, wynikających z potencjału i zabytkowego charakteru nieruchomości, stanowiących zachętę do ich nabywania. Obecnie dużym zainteresowaniem potencjalnych nabywców cieszą się m.in. zabytkowe nieruchomości, które można adaptować na rezydencje, zabytki położone nie dalej niż 25 km od miast, jak również kamienice usytuowane w centrach aglomeracji miejskich, w których istnieje możliwość urządzenia hotelu, placówki handlowej czy biura<sup>28</sup>.

U.o.z.o.z. jest kompletnym i dostosowanym do wymogów ustawodawstwa Unii Europejskiej aktem prawnym, którego uregulowania powinny wpłynąć korzystnie zarówno na stan prawny, jak i faktyczny nieruchomości zabytkowych, zmniejszając niebezpieczeństwo nadużyć i w znacznej mierze uniemożliwiając nieuczciwym właścicielom i posiadaczom nieruchomości zabytkowych doprowadzanie ich do ruiny, aby na ich miejscu wznosić nowe, niedrogie w eksploatacji i dochodowe obiekty.

---

**Mgr Agnieszka Sławomirska, absolwentka Wydziału Prawa i Administracji UMCS w Lublinie. Pracuje w Lubelskim Urzędzie Wojewódzkim w Lublinie na stanowisku inspektora w Oddziale Gospodarki Nieruchomościami Wydziału Rozwoju Regionalnego.**

## Przypisy

1. Dz.U. z 2003 r., nr 162, poz. 1568.
2. Dz.U. z 1962 r., nr 10, poz. 48; Dz.U. z 1999 r., nr 98, poz. 1150 ze zmianami (dalej: ze zm.).
3. M. Stańko, *Zakres przestrzenny ochrony zabytków a ochrona uprawnień właścicielskich*, „Rejent”, 2000, nr 3, s. 103.
4. Porównując przepisy kodeksu cywilnego (dalej: kc) oraz u.o.d.k. stwierdzić należy, iż występowała między nimi niezgodność terminologiczna w odniesieniu do pojęcia użytkownika. Użytkownikiem nieruchomości zabytkowej zgodnie z treścią przepisów u.o.d.k. był bowiem nie tylko użytkownik w rozumieniu przepisów kc, ale również najemca, dzierżawca zabytku, podmiot, który miał zabytek w zarządzie lub trwałym zarządzie (w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami; Dz.U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603; nr 281, poz. 2782 – tekst jednolity, dalej: tj.), posiadacz zabytku, posiadacz samoistny, dzierżyciel. Z powyższego rozumienia pojęcia użytkownika można było wywnioskować, że ilekroć u.o.d.k. nakładała na właściciela

lub użytkownika określone obowiązki, to z reguły dotyczyły one wszystkich podmiotów władających nieruchomością zabytkową (T. Drozdowska, T. J. Jaworski, *Vademecum właściciela i użytkownika zabytku. Prawna i organizacyjna problematyka użytkowania nieruchomości zabytkowych*, Warszawa 1997, s. 161). Wydaje się, że to odmienne pojęcie użytkownika wywodziło się z jego rozumienia w znaczeniu architektonicznym, zgodnie z którym polega ono na wykorzystaniu zabytku dla współczesnych potrzeb. W tym znaczeniu jest to również najskuteczniejszy sposób zapewnienia dalszego istnienia zabytku i stałej nad nim opieki (M. Kurzątkowski, *Mały słownik ochrony zabytków*, Warszawa 1989, s. 80).

5. Orzeczenie NSA z 06.09.1986 r., I SA 869/85, ONSA 1986, nr 1, poz. 1; orzeczenie NSA z 20.05.1994 r., I SA 1100/93, *Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego w sprawach ochrony zabytków w latach 1994-1995*, pod red. M. Kołacz-Kozłowskiej, Warszawa 1997, s. 19.

6. Dz.U. z 1982 r., nr 19, poz. 147 – tj. ze zm.



7. Orzeczenie NSA z 22.03.1995 r., I SA 87/94, *Orzecznictwo Naczelnego Sądu Administracyjnego w sprawach ochrony zabytków w latach 1994-1995*, pod red. M. Kołacz-Kozłowskiej, Warszawa 1997, s. 71.

8. Orzeczenie NSA z 16.11.2001 r., I SA 906/00.

9. T. Drozdowska, T. J. Jaworski, *Vademecum...*, jw., s. 126 i n.

10. Ibidem.

11. Zakres znaczeniowy terminu „dobro kultury” był szerszy od zakresu terminu „zabytek”. O ile każdy zabytek był dobrem kultury, o tyle nie każde dobro kultury było zabytkiem. Dobro kultury po wpisaniu do rejestru zabytków uzyskiwało status prawny zabytku.

12. Dz.U. z 1991 r., nr 9, poz. 31 – tj. ze zm.

13. Dz.U. z 1983 r., nr 45, poz. 207 – tj. ze zm.

14. Dz.U. z 1984 r., nr 52, poz. 268 – tj. ze zm.

15. Dz.U. z 2000 r., nr 86, poz. 964.

16. Dz.U. z 2004 r., nr 261, poz. 2603; nr 281, poz. 2782 – tj.

17. Dz.U. z 2000 r., nr 94, poz. 1037 – tj. ze zm.

18. R. Golać, *Uwarunkowania prawne obrotu nieruchomościami zabytkowymi*, „Nieruchomości”, 2002, nr 9, s. 11.

19. R. Golać, jw., s. 12.

20. R. Golać, *Prawo pierwokupu zabytkowych nieruchomości, przysługujące gminie*, „Nieruchomości”, 2002, nr 3, s. 13.

21. T. Drozdowska, T. J. Jaworski, *Vademecum ...*, jw., s. 106 i n.

22. T. Drozdowska, T. J. Jaworski, jw., s. 107.

23. Orzeczenie NSA z 06.12.1995 r., III SA 464/95.

24. Orzeczenie NSA z 27.01.1994 r., SA/Po 1559/93; orzeczenie NSA z 19.02.1997 r., SA/Gd 2823/95.

25. T. Drozdowska, T. J. Jaworski, jw., s. 184.

26. Ż. Semprich, *Właściciel zadba, państwo ewentualnie dofinansuje*, „Rzeczpospolita”, 2003, nr 137.

27. Ibidem.

28. K. Milewska, *Zamieszkać w wiatraku, zarabiać na moście*, „Rzeczpospolita”, 2002, nr 234.

## HISTORICAL REAL ESTATE IN THE LIGHT OF LAW

In the wake of a lengthy discussion, on 23 July 2003 the Polish Sejm (Parliament) passed a statute based on a government project. Dealing with the protection and custody of monuments, it replaced the statute of 15 February 1962 on the protection of cultural property, becoming the first legal act to interpret the protection of historical monuments in Poland in a complex manner, and to comprise a foundation for pertinent legal regulations. The statute of 1962 was not adapted to the contemporary legal turnover, and contained numerous indefinite concepts; it also lacked certain fundamental definitions, such as that of historical real estate.

The legislator distinguished duties encumbering public administration organs and the owners of historical monuments by employing two distinct concepts: “protection” and “custody”, which have been accurately defined. In comparison with the previous statute, the new legal act identified the object of protection and custody by dividing all historical monuments into immobile, portable, and archaeological.

Furthermore, the legislator had expanded the object of protection by including non-material property, thus deciding that protection may encompass also the geographic, historical or traditional names of a building, a square, a street, or a settlement unit. The statute of 2003 rendered more precise principles concerning the inclusion and elimination of real estate in a register of historical monuments; it also contains a legal definition of the historical

monument, including the immobile monument, the first such distinctness to appear in Polish legislation.

In contrast to the previous statute, the new act has expanded the range of subjects which could be obligated to conduct conservation and are conceived as an objective element, essential in a sales contract, exchange, or lease of real estate listed in the register and constituting property of the State Treasury or a territorial self-government unit. The owners of historical real estate or real estate possessing the features of a historical monument have received new privileges, including the right to compensation for eventual losses incurred as a result of research involving the objects, based on principles defined in the civil code.

The duties of the possessors of historical real estate, which stem from the contents of statute regulations about the protection and custody of monuments, basically do not differ from those which had been formulated upon the basis of the regulations of the previous statute. Greater sanctions have been imposed as regards neglect of the majority of those obligations. The most severe penalty is foreseen in article 108, excerpt 1, according to which all those who have destroyed or damaged a historical monument face imprisonment from three months to five years. On the other hand, article 100 introduces penal liability for the owners of those historical monument which have not been suitably protected against damage, destruction, loss or theft.