
Bilans korzyści i niedogodności. Prywatny właściciel wobec decyzji o wpisaniu obiektu do rejestru zabytków

Margarita Kulesza

STRESZCZENIE

Referat stanowi próbę odpowiedzi na pytanie, czy każdy obiekt warto i czy należy wpisywać do rejestru zabytków, postawione z punktu widzenia właściciela nieruchomości „z przeszłością”. Problem omawiam na przykładzie dworku w Hucie Mińskiej, pokazując trudności, z jakimi spotykają się jego właściciele i zmiany, jakich w tej nieruchomości dokonują, związane z koniecznymi naprawami oraz niezbędną modernizacją. Staram się sformułować realistyczne oczekiwania ze strony właściciela nieruchomości, która nie ma szans na wpisanie do rejestru zabytków, wobec urzędu konserwatorskiego i innych instytucji lub organizacji pozarządowych. Na zakończenie formułuję wnioski na temat bilansu zysków, a także strat (kłopotów, niedogodności i utrudnień), jakich może spodziewać się prywatny właściciel, gdyby (hipotetycznie) rozpoczął starania o status zabytku i taki status uzyskał.

Obowiązująca ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami¹ definiuje zabytek jako nieruchomość lub rzecz ruchomą, ich części lub zespoły, będące dziełami człowieka lub związane z jego działalnością i stanowiące świadectwo minionej epoki bądź zdarzenia, których zachowanie leży w interesie społecznym ze względu na posiadaną wartość historyczną, artystyczną lub naukową.

Ustawa odróżnia ochronę zabytków od opieki nad zabytkiem sprawowanej przez właściciela zabytków, szczegółowo wskazuje obowiązki, jakie ma właściciel nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, wymienia szeroki katalog uprawnień konserwatora zabytków, reguluje kwestię finansowania opieki nad zabytkiem.

Wydaje się, iż kwestia współpracy wojewódzkiego konserwatora zabytków i właściciela jest szczególnie ważna. Opinie na temat zasad tej współpracy, regulowanych ustawą, mają różnie rozłożone akcenty, wystarczy porównać artykuły w kolejnych numerach czasopisma *Ochrona Zabytków* [Chlebowicz 2004; Sławomirska 2004]. Istotna jest też sprawa kryteriów oceny wartości obiektów jako podstawy wpisu do rejestru zabytków. Szerszy jej kontekst zarysował Michał Tadeusz Witwicki, podkreślając różnicę między potocznym a prawnym rozumieniem pojęcia „zabytek”. Zdaniem tego autora, nie każdy obiekt zabytkowy (czyli potocznie: dawny) powinien być zabytkiem w sensie prawnym (podlegać indywidualnej ochronie prawnej), lecz ten, który spełnia warunek „wyjątkowości”². Nie podejmuję polemiki z tezami tego autora, dotyczącymi warunków wpisu do rejestru zabytków i zasadności tego wpisu z punktu widzenia konserwatora zabytków. Chciałabym jednak podkreślić rolę opieki nad każdym obiektem dawnym, nie z prawnego punktu widzenia, ale społecznego.

¹ Dz.U. z 2003 r., Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.

² Nie wszystko bowiem co stare, nie wszystko, co się może komuś podobać jako obiekt dawny, a nawet nie wszystko, co może być przedmiotem prac naukowych można uznać za zabytek, podlegający ochronie prawnej [Witwicki 2007, s. 80].

**Ryc. 1. Huta Mińska,
 powiat miński.
 Dworek w 1973 roku**



Każdy z nich może być dla danego miejsca czy dla danej społeczności „wyjątkowy”, nawet jeśli nie jest takim w szerszej skali. Może być wartością dla lokalnej wspólnoty, spoiwem poczucia tożsamości. Problem zilustruję przykładem.

Casus dworku w Hucie Mińskiej, położonej niedaleko Mińska Mazowieckiego

Dworek (*Ryc. 1*) został zakupiony w roku 1974 przez obecnych właścicieli od rodziny Surynów, która osiedliła się na tych terenach między 1915 a 1920 rokiem, po rewolucji rosyjskiej z 1917 roku (*Ryc. 2*). Felicjan Suryn wybudował 3 domy blisko siebie. Jeden z nich należał do jego syna, Bolesława, z którym wiąże się znana w okolicy historia z morałem. Uzależniony od hazardu, przegrał dom i cały majątek. Zamieszkał w domu siostry na piętrze, lecz miał 190 cm wzrostu, zaś wysokość pokoi wynosiła tam 185 cm, musiał więc chodzić przygarbiony. Było to karą i nauką na przyszłość.

Omawiany dwór początkowo pełnił funkcję wyłącznie siedziby mieszkalnej, ale już przed wojną właścicielka prowadziła tu pensjonat dla oficerów z pobliskiej jednostki lotniczej. Czasy wojny odcisnęły brutalne piętno zniszczenia na dworku, a po wojnie w każdym pokoju ulokowano inną rodzinę. Niektórzy, dążąc do otrzymania przydziału na osobne mieszkanie, celowo dewastowali zajmowane pomieszczenia. Część domu – pokoje na parterze z wyjściem na werandę od strony północnej – została wynajęta przez właścicielkę przedszkolu, które bardzo dbało

**Ryc. 2. Rodzina Surynów – pierwszych
 właścicieli dworku w Hucie Mińskiej**



Ryc. 3. Dworek w Hucie Mińskiej, stan obecny, widok od strony ogrodu



Fot. Margarita Kulesza

Ryc. 4. Weranda dworku w Hucie Mińskiej



Fot. Margarita Kulesza

o swoje *locum*. Do dziś zdarza się, że dworek odwiedzają starsze osoby, które uczęszczały do tego przedszkola, zaglądają, by pogawędzić z właścicielami, cieszą się, że niewiele się tu zmieniło. To pokazuje, jakie znaczenie ma dane miejsce dla społeczności lokalnej.

Budynek ma zachowaną konstrukcję drewnianą (Ryc. 3). Cała bryła jest prosta, na planie prostokąta. Oś główna budynku biegnie ze wschodu na zachód³. Jego datowanie może potwierdzać obecność dwóch werand przy bocznych pokojach, charakterystycznych dla budowl tego okresu (Ryc. 4). Ze względu na ukształtowanie terenu jedna z nich położona jest równo z gruntem, a do drugiej prowadzą 3 wybetonowane schodki.

Budynek miał drewniany ganek wsparty na czterech kolumnach, był jednak zniszczony i groził zawaleniem, więc obecni właściciele zastąpili go większym, o drewnianej podłodze, ale betonowej kolumnadzie, traktowanej jako forma tymczasowa. Dobudowano też ganek z dwoma kolumnami z drugiej strony domu. Do niedawna jedynym przyłączem do budynku była elektryczność, obecnie doprowadzana jest bieżąca woda (jeszcze parę lat temu czerpano ją ze studni znajdującej się przed wejściem). Zachowany został zarówno system pieców opalanych drewnem i węglem, jak też kuchnia tego typu (Ryc. 5).

³ Takie usytuowanie uważane było w pierwszych dziesięcioleciach XX wieku za poprawne, o czym świadczy np. zalecenie Iwanickiego, autora poradnika na temat budowy dworków: *Gdy zaś wypada dom zbudować w gęstym lesie lub pod górą, to należy pokoje recepcyjne zwrócić ku stronie łagodniejszej, a pokoje dziecięce i sypialne – zawsze ku południowi lub zachodowi* [Iwanicki 1917, s. 125].

Oknna są duże, z łuczkami, na parterze złożone z dwóch szyb, dzielonych na 6 mniejszych elementów, na piętrze jednoszybowe, dzielone na 4 elementy. Mają do dziś dobrze funkcjonujące okiennice zewnętrzne.

Podobnie jak ganek, po licznych uszkodzeniach musiał być wymieniony dach, gdyż mogło dojść do jego zawalenia i zniszczenia całego domu. I w tym przypadku ograniczenia finansowe spowodowały, że odbyło się to kosztem utraty wcześniejszego uroku dworku. Zamiarem właścicieli było, aby przypominał on swoją powierzchnią dachówki, ale nie da się uzyskać takiego efektu za pomocą czerwonej blachy, nawet odpowiednio pofalowanej.

Część mieszkalna dzienna, z wysokimi i przestronnymi pokojami codziennego użytku, znajduje się na parterze. Wszystkie pokoje są przechodnie. Piętro ma niżej osadzony sufit i jest nieduże, mieszczą się tam 4 sypialnie (Ryc. 6). Klimat panujący we wnętrzu powoduje, że nawet w najgorętsze lata można znaleźć tu chłód, zaś w chłodne dni dom dłużej niż inne utrzymuje zgromadzone ciepło. Wykończenie wnętrz i wiele elementów wyposażenia pozostało niezmiennione.

Najistotniejszym czynnikiem wpływającym na stan dworku jest klimat. Silniejsze wiatry i bardziej mroźne zimy odciskają swoje piętno. Jeśli fragment blachy nowego dachu obsunął się wraz ze spływającym po nim mokrym i ciężkim śniegiem, to stary dach mógłby takiej zimy w ogóle nie przetrwać. Ciężki śnieg i dłużej utrzymująca się wilgotność gleby spowodowały osunięcie jednej z werand. Została w porę wsparta i nie uległa całkowitemu zniszczeniu, zapewne latem uda się przywrócić dawny stan.

Przed frontowymi drzwiami od zachodu znajduje się ogród kwiatowy, z jednej strony otoczony łąką, z drugiej – lasem. Dalej od domu położona jest działka z warzywami. Cała posiadłość jest dziś otoczona drzewami i zaklasyfikowana jako działka leśna.

Jakie możliwości uzyskania wsparcia ma właściciel takiej nieruchomości, która posiada znamiona (część cech) tzw. wartości zabytkowej, ale nie ma szans na wpisanie do rejestru?

Zadaniem urzędu konserwatora zabytków jest dbanie o zabytki znajdujące się w rejestrze zabytków, nie należy spodziewać się, iż zajmie się również obiektem, który nie do końca spełnia kryteria bycia zabytkiem.

Ryc. 5. Piec kaflowy w dworku w Hucie Mińskiej



Fot. Margarita Kulesza

Czego mógłby oczekiwać właściciel omawianej nieruchomości?

1. Fachowcy z urzędu mogliby zadbać o ulotki informacyjne skierowane do właścicieli tego typu nieruchomości na terenie danego regionu, a dostępne np. w gminnych urzędach czy w Internecie na stronach urzędu konserwatorskiego. Wiadomości zawarte w ulotce powinny być przedstawione w sposób jasny i dla każdego zrozumiały, czyli na przykład za pomocą czytelnych, wyraźnych rysunków, pokazujących zarówno wzorcowe przykłady pozytywne, jak i – oznaczone jako niepoprawne – wzorce rozwiązań złych.
 2. Niektóre informacje prywatny właściciel może czerpać z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile jest on uchwalony. Będą to jedynie bardzo ogólne wskazówki.
 3. Szerokie możliwości daje też Internet. Udzielanie odpowiedzi na pytania zainteresowanych prywatnych właścicieli w kwestii odpowiednich materiałów czy rodzaju dopuszczalnych przeróbek, tak by nie zniszczyć krajobrazu kulturowego miejsca, pochłaniałoby mniej czasu niż bezpośrednia rozmowa, a informacje mogłyby być bardziej szczegółowe.
 4. Fora dyskusyjne mogą być szansą dla osób chcących zachować dany obiekt w jak najlepszym stanie i w zgodzie z jego tradycyjnymi wartościami, a niemających ani wystarczającej wiedzy specjalistycznej, ani funduszy, by specjalistów zatrudniać. Wymiana informacji i dzielenie się doświadczeniem bywa nieocenione dla tej grupy posiadaczy starych domów. Poznanie innych osób borykających się z podobnymi problemami mogłoby owocować wypracowaniem korzystnych reguł działania.
 5. Fundacje i inne organizacje społeczne powinny wspierać nie tylko zabytki rejestrowane, ale i inne lokalne obiekty historyczne, bez względu na ich status własnościowy (także będące własnością prywatną). Nie mam tu na myśli jedynie wsparcia finansowego, ale także wspieranie wiedzą i informacjami na temat fachowców umięjących wykonywać prace niezbędne przy rekonstrukcji jakiegoś elementu czy wymianie.
- Czynnik społeczny oraz odczucia, zwłaszcza poczucie tożsamości i sentyment do obiektu, w wielu przypadkach stanowią najistotniejszy element kształtujący postawę właściciela wobec zabytku. Przywiązanie do domu dziadków, w którym spędzało się dzieciństwo

Ryc. 6. Poddasze dworku w Hucie Mińskiej



Fot. Margarita Kulesza

nie jest związane z faktem wpisania lub niewpisania go do rejestru zabytków. Natomiast pochopna decyzja o wpisie do rejestru zabytków w połączeniu z trudną sytuacją materialną właściciela, niepozwalającą na kosztowny remont zgodny z zasadami sztuki konserwatorskiej, może przesądzać o tym, że zalecenia konserwatorskie, wydawane w przypadku obiektów wpisanych do rejestru zabytków, nie będą przestrzegane. Właściciel może być zmuszony z tego powodu do pozbycia się swej posiadłości, a subiektywna, emocjonalna, niematerialna wartość jego dziedzictwa ulegnie zniszczeniu. Z drugiej strony, zgodnie z obecnie obowiązującymi przepisami, można liczyć na wsparcie finansowe ze strony urzędów konserwatorskich, zakres tego wsparcia zależny jest jednak od ogólnej kondycji finansów państwowych i kwot przeznaczanych na takie dotacje. W omawianym przypadku obecni właściciele mają szczególny sentyment do swej nieruchomości. Jest dla nich ucieczką od współczesności, pamiętką dawnych pokoleń, świadkiem historii i rodzinnych przeżyć. Być może uda się im samym znaleźć środki finansowe i fachowe porady, tak by zachować jego klimat, dokonując koniecznych modernizacji. O takich przypadkach warto myśleć jako o przykładach sytuacji, gdy występuje zbieżność pomiędzy dobrem prywatnym i interesem publicznym.

Podsumowanie

Decyzja o wszczęciu procedury wpisania obiektu do rejestru zabytków nie zawsze zależy od właściciela, może być również narzucona przez konserwatora zabytków albo być wynikiem nacisku społeczności. Bilans zysków i strat, jakich może spodziewać się prywatny właściciel, gdyby uzyskał status zabytku dla swojej nieruchomości, na pewno nie jest łatwy do przeprowadzenia.

1. Wydaje się, iż właściciel, wnioskując o wpis do rejestru, działa na swoją niekorzyść. Jednakże, mając obiekt wpisany do rejestru, można starać się o sfinansowanie prac przy zabytku.
2. Nieruchomość zabytkowa zwolniona jest z podatku od nieruchomości, o ile nie służy działalności gospodarczej. Ale utrzymanie zabytku jest bardziej kosztowne niż innej nieruchomości, dlatego powinien on pracować na swe utrzymanie. Być może zmniejszenie lub likwidacja podatku także w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej zachęciłoby właścicieli do podejmowania decyzji o wpisie do rejestru zabytków, stanowiło gest docenienia ich wkładu w zachowanie dziedzictwa kulturowego miejsca.
3. Niektórzy sądzą, że zabytki nie są nam potrzebne i lepiej zastąpić je nowoczesnymi, funkcjonalnymi obiektami. Jednak dużo ludzi szuka swoich korzeni, a w zabytkach znajduje namacalne świadectwo przeszłości, ugruntowanie swojej tożsamości.
4. Edukacja i świadomość właściciela wpływa na jego postawę wobec obiektów dawnych. Duże znaczenie ma proces nauczania oraz przykład, jaki daje rodzina czy najbliższe otoczenie.

Literatura

Chlebowicz P., 2004, *Sytuacja prawna właścicieli obiektów zabytkowych*, „Ochrona Zabytków” nr 1-2, s. 124 -127.

Iwanicki K., 1917, *Budownictwo wiejskie, poradnik przy wznoszeniu zabudowań na wsi*, Kijów – Warszawa.

Sławomirska A., 2004, *Nieruchomości zabytkowe w rozumieniu ustawowym*, „Ochrona Zabytków” nr 3-4, s. 200-208.

Witwicki, M.T., 2007, *Kryteria oceny wartości zabytkowej obiektów architektury jako podstawa wpisu do rejestru zabytków*, „Ochrona Zabytków” nr 1, s. 77-98.

ABSTRACT

The paper presents an attempt to answer the question, whether every historic building is worth enlisting in the official registry of monuments, and whether - from the point of view of the owner of such property having its history – such form of legal protection is advantageous. Problem is being discussed on the example of manor house at Huta Mińska, showing difficulties which its owner meets and changes he makes in his property, connected with necessary repairs and modernization. I am trying to formulate realistic expectations towards conservator office and other institutions or non-governmental organizations, from the point of view of the owner of property, which has no chance to be included in the registry of protected monuments. At the end I am formulating conclusions involving balance of benefits and losses (troubles, inconveniences, difficulties), which private owner may expect, if – in a hypothetical situation - he made an effort to get legal status of monument for his building and obtained it.
