

# Piotr Dobosz

---

## Prawne aspekty ochrony funkcji zabytków nieruchomości

---

Ochrona Zabytków 50/1, 1-11

---

1997

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej [bazhum.muzhp.pl](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Piotr Dobosz

## PRAWNE ASPEKTY OCHRONY FUNKCJI ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH

Funkcją zabytku architektury jest „przeznaczenie użytkowe zabytku, np. funkcja mieszkalna, biurowa”<sup>1</sup>. Funkcjonalizm zaś, „polegający na uznawaniu funkcji każdego układu przestrzennego lub budynku za zasadniczy czynnik kształtowania zarówno planu danego obiektu, jak jego konstrukcji i formy architektonicznej”<sup>2</sup>, jest jednym z ważniejszych kierunków we współczesnej architekturze i urbanistyce. Stanowi on „naturalną dążność architektury najdawniejszych czasów, zwłaszcza w odniesieniu do obiektów użyteczności publicznej i budownictwa inżynierskiego”, a „zasady współczesnego funkcjonalizmu zostały sformułowane w końcu XIX w. jako sprzeciw w stosunku do panującego wówczas powszechnie eklektyzmu”<sup>3</sup>.

Problem funkcji jest ważny w ochronie zabytków. Dla ochrony zabytku nieruchomego nie bez znaczenia jest nie tylko zachowanie we właściwym stanie substancji materialnej obiektu, ale i wartości niematerialnych wiążących się z zabytkiem, w tym także jego przeznaczenia użytkowego, czyli funkcji. Posługując się rozmaitymi kryteriami, funkcje zabytków klasyfikować można różnorodnie. Odwołując się do kryterium historycznego mówimy o funkcji pierwotnej (pierwotnych) i wtórnej (wtórnych). Funkcja pierwotna może być: a) nie zachowana do dnia dzisiejszego, b) zachowana do dnia dzisiejszego, występująca nieprzerwanie od momentu powstania budowli lub c) przywrócona ponownie po innej, wtórnej funkcji. Funkcje pierwotne już nie występujące można podzielić na: a) możliwe do przywrócenia i b) niemożliwe do przywrócenia. Można mówić także tylko o: a) jednej funkcji zabytku, b) kilku równorzędnych funkcjach zabytku występujących w tym samym czasie oraz c) funkcji głównej (podstawowej, zasadniczej, wiodącej) i funkcji (funkcjach) uzupełniającej (uzupełniających). Można wreszcie mówić o: a) pożądanych (właściwych) funkcjach zabytku i b) niepożądanych (niewłaściwych) funkcjach zabytku. Te ostatnie można dalej klasyfikować dzieląc na: a) obojętne dla zachowania substancji materialnej za-

bytku i b) degradujące, dewastujące czy wręcz unicestwiający substancję materialną zabytku. Można także mówić o funkcjach: a) architektonicznych i b) pozaarchitektonicznych (np. turystyczna). Innym podziałem jest podział na: a) funkcje, które nie powinny zostać zastąpione innymi i b) funkcje, które bez szkody dla zabytku mogą zostać zastąpione innymi.

Nie można pomijać także faktu, iż funkcja użytkowa zabytku jest pochodną jego aktualnego stanu zachowania. Jeżeli jest to np. zabytek będący ruiną zamku, to można mówić co najwyżej o jego funkcji pozaarchitektonicznej, np. krajoznawczo-turystycznej. Aktualnie obowiązujące prawodawstwo normujące problematykę ochrony zabytków nie wprowadza żadnych bezpośrednich instytucji prawnych, które chroniłyby historyczne funkcje zabytków nieruchomych. A przecież w znacznej mierze właśnie przez ochronę funkcji zabytku chroni się związane z nim elementarne wartości niematerialne. Ustawa z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury<sup>4</sup> nie traktuje funkcji historycznych (nawet tych utrwalonych kilkusetletnią tradycją) w sposób zachowawczy, zmierzający do utrzymania chociażby w części tylko zabytków nieruchomych funkcji pierwotnej czy nawet wtórnej, ale już utrwalonej historycznie. Za nieruchome dobro kultury uważa się bowiem przedmiot „nieruchomy dawny lub współczesny, mający znaczenie dla dziedzictwa i rozwoju kulturalnego ze względu na jego wartość historyczną, naukową lub artystyczną” (art. 2). Stwarza on bowiem tylko podstawę do ochrony zabytku nieruchomego nie tylko ze względu na jego np. walory artystyczne, ale i ze względu na „historyczną” funkcję. Można sobie nawet wyobrazić sytuację, gdy dany zabytek nieruchomy nie byłby chroniony z uwagi na charakter zabudowy, lecz ze względu na jego funkcję, aktualną lub pierwotną czy poprzednią.

Ustawowym celem ochrony dóbr kultury jest „ich zachowanie, należyte utrzymanie oraz społecznie celowe wykorzystanie i udostępnienie dla celów nauko-

1. M. Kurzątkowski, *Mały słownik ochrony zabytków*, Warszawa 1989, s. 23.

2. *Ilustrowana encyklopedia dla wszystkich. Architektura i budownictwo*, Warszawa 1991, s. 108.

3. Tamże, s. 108.

4. Dziennik Ustaw [dalej Dz. U.] nr 10, poz. 48, zm.: 1983 r. nr 38,

poz. 173; 1989 nr 35, poz. 192; 1990 nr 56, poz. 322; 1996 nr 106, poz. 496 (art. 7), 1997 r. nr 5, poz. 24 (art. 35). Ustawa z dnia 21 listopada 1996 r. o muzeach (Dz. U. 1997 r. nr 5, poz. 24), która weszła w życie 4 lutego 1997 r. skreśliła drugą część tytułu ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach i wyłączyła z niej problematykę muzealną.





1. Kraków, Sukiennice, lata trzydzieste XX w. Obecnie wnętrze Sukiennic jest zmienione, ale funkcja pozostała ta sama. Fot. S. Mucha, zbiory OW PSOZ w Krakowie

1. Kraków, Sukiennice (Cloth Halls), 1930s. At present, the interior has changed but its function remains. Photo: S. Mucha, coll. of OW PSOZ in Kraków.

wych, dydaktycznych i wychowawczych, tak aby służyły nauce oraz popularyzacji wiedzy i sztuki, stanowiły trwałe elementy rozwoju kultury [w 1990 r. skreślono: „narodowej” — P. D.] i były czynnym składnikiem życia współczesnego społeczeństwa [w 1990 r. skreślono słowo: „socjalistycznego” — P. D.]” (art. 3 ust. 1)<sup>5</sup>. Przepis ten, zarówno w wersji opracowanej dla państwa socjalistycznego, jak i w wersji „kadłubkowej”, obowiązującej w demokratycznym państwie prawa, ale i w warunkach gospodarki kapitalistycznej, pomija sprawę konieczności ochrony niektórych historycznych funkcji w wybranych zabytkach. Postulat należytego utrzymania, społecznie celowego wykorzystania tak, aby były trwałym elementem rozwoju kultury i czynnym składnikiem życia współczesnego społeczeństwa, może stanowić podstawę dla niczym nie skrepowanej, szerokiej zmiany funkcji zabytku.

Stwierdzając, że ochrona dóbr kultury polega na „zabezpieczeniu ich przed zniszczeniem, uszkodzeniem, dewastacją, zaginięciem lub wywozem za granicę, na zapewnieniu im warunków trwałego zachowania, na opracowaniu dokumentacji naukowej, ewidencji i rejestracji oraz na ich konserwacji, restauracji lub odbudowie, opartych na zasadach naukowych” (art. 3 ust. 2), ustawodawca nie przewiduje bezpośrednio, ograniczonej ochrony tradycyjnej funkcji zabytku. Może ona wynikać z ochrony zabytkowego wyposażenia zabytku. Można sobie bowiem wyobrazić, że chroniąc np. zabytkowe wnętrza kościoła czy zabytkowe wnętrza apteki zmuszeni jesteśmy do zachowania ich określo-

nych funkcji użytkowych<sup>6</sup>. Ale można też sobie wyobrazić zabytkowe wyposażenie apteki, w której umiejscowiony będzie np. sklep cukierniczy, pasmanteryjny czy antykwaryczny. Z taką właśnie adaptacją, przy całym poszanowaniu dla historycznego wnętrza dawnej „Apteki pod Słońcem” St. Jakubowskiego, mamy do czynienia w zabytkowej kamienicy przy Rynku Głównym 43 w Krakowie. Nie można natomiast założyć, że w każdej zabytkowej fabryce będzie zachowana tradycyjna funkcja realizowana przy pomocy zabytkowych, ale przecież przestarzałych maszyn i innych archaicznych urządzeń. Niemniej nie jest wykluczone, że w tym samym warsztacie, przy pomocy tych samych narzędzi i technologii będą powstawały np. w trzecim już pokoleniu ludwisarzy takie same jak w poprzednim stuleciu dzwony kościelne. Tak więc ochrona tradycyjnej funkcji powinna być traktowana w sposób elastyczny.

Wspomniana ustawa z 1962 r. w art. 5 pkt 1 określa, że „pod względem rzeczowym przedmiotem ochro-



2. Kraków, Rynek Główny 43, 1930 r. Mieściła się tu dawniej „Apteka pod Słońcem”, obecnie jest tutaj galeria i salon antykwaryczny. Fot. R. Wiskida, zbiory OW PSOZ w Krakowie

2. Kraków, Rynek Główny 43, 1930. In the past, the site of the „Sun Pharmacy”; at present — a gallery and antique shop. Photo: R. Wiskida, coll. of OW PSOZ in Kraków

5. Brzmienie wprowadzone przez ustawę z dnia 19 VII 1990 r. o zmianie ustawy o ochronie dóbr kultury i o muzeach (Dz. U. nr 56, poz. 322). Przepisy te weszły w życie z dniem 22 września 1990 r.  
6. Art. 37 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 10 X 1991 o środkach farma-

ceutycznych, materiałach medycznych, aptekach, hurtowniach i nadzorze farmakologicznym (Dz. U. nr 105, poz. 452 z późn. zmianami) upoważnił Ministra Zdrowia i Opieki Społecznej do określenia, jakie muszą być spełnione „wymogi dotyczące lokalu



ny mogą być w szczególności: ... budowle i ich wnętrza...". Artykuł 27 ust. 2 zakazuje natomiast bez zezwolenia (ostatecznej decyzji administracyjnej lub nie ostatecznej, ale posiadającej klauzulę rygору natychmiastowej wykonalności) m.in. „przenosić lub wynosić zabytków ruchomych z naruszeniem skomponowanych lub ustalonych tradycją wewnątrz budownictwa świeckiego i sakralnego. Udzielenie takiego zezwolenia może zostać uzależnione od wykonania badań i dokumentacji zabytku” (art. 27 ust. 4). Przepis ten zmierza do ochrony zabytkowego materialnego wyposażenia zabytku nieruchomego. Ochrona funkcji wynikać będzie tutaj pośrednio z ochrony zabytkowego ruchomego wyposażenia wnętrza zabytku nieruchomego.

Jak już zostało powiedziane, brak jest w ustawie z 1962 r. bezpośrednich przepisów określających ochronę funkcji zabytku nieruchomego. Konkluzja ta dotyczy także rozdziału VI („Użytkowanie zabytków ruchomych”) tej ustawy. Artykuł 38 ust. 1 formułuje zasadę, zgodnie z którą „zabytek nieruchomy może być użytkowany wyłącznie w sposób zgodny z zasadami opieki nad zabytkami i w sposób odpowiadający jego wartości zabytkowej”. Z brzmienia tego artykułu nie można wyinterpretować bezwzględnej ochrony tradycyjnej funkcji zabytku. Wprowadzenie obowiązku użytkowania zabytku „w sposób odpowiadający jego wartości zabytkowej” zawiera w sobie przesłankę ochrony nie tylko samej materialnej substancji zabytku nieruchomego, ale i wiążących się z nią wartości niematerialnych, w tym także tradycyjnej funkcji zabytku. Ta idea nie jest jednak poparta w ustawie z 1962 r. żadnymi instrumentalnymi formami prawnymi. Prawodawca nie formułuje również prawnych „zasad opieki nad zabytkami”, aczkolwiek część z nich można wyinterpretować z norm ustawowych, nakładających obowiązki na właścicieli i użytkowników obiektów zabytkowych. W znacznej mierze są to bowiem zmieniające się normy o charakterze pozaprawnym, wynikające z aktualnej wiedzy technicznej i warunków społecznych, gospodarczych i politycznych.

Cały artykuł 38, co dobitnie wynika z treści ustępu 2, staje się normą w coraz większym stopniu mało znaczącą, skoro „dla zapewnienia realizacji przepisu ust. 1 organy, do których należy dyspozycja lokalami lub budynkami, obowiązane są w stosunku do obiektów zabytkowych działać w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków”, tzn. z wojewodą. Zgodnie bowiem z art. 82 ustawy z 8 sierpnia 1996 r. o zmianie niektórych ustaw normujących funkcjonowanie gospodarki i administracji publicznej<sup>7</sup> „ilekroć

i wyposażenia aptek”. W zarządzeniu tego Ministra z dnia 10 XI 1992 r. (Monitor Polski [dalej M.P.] nr 37, poz. 277) ustalono dopuszczalną minimalną powierzchnię aptek ogólnodostępnych (§ 4) na 100, 80 i 60 m<sup>2</sup> w zależności od typu, co sprzyja likwidacji zwykle mniejszych — aptek zabytkowych. Ten przepis winien ulec



3. Kraków, Rynek Główny 43, ok. 1930 r. Wnętrze ówczesnej „Apteki pod Słońcem”. Zbiory OW PSOZ w Krakowie

3. Kraków, Rynek Główny 43, about 1930. Interior of the „Sun Pharmacy”, coll. of OW PSOZ

w obowiązujących przepisach jest mowa o kompetencjach... wojewódzkich konserwatorów zabytków... należy przez to rozumieć kompetencje wojewody”. Organem administracyjnym w sprawach ochrony zabytków nie jest zatem wojewódzki konserwator zabytków, lecz wojewoda. Ochronę dóbr kultury sprawuje, zgodnie ze znowelizowanym art. 8 ustawy z 1962 r., m.in. „wojewoda, przy pomocy wojewódzkiego konserwatora zabytków, jako kierownika jednostki organizacyjnej (wojewódzkiego oddziału Państwowej Służby Ochrony Zabytków), wchodzącej w skład rządowej administracji ogólnej w województwie”.

Artykuł 38 ustawy z 1962 r., a zwłaszcza jego ustęp 2, staje się w coraz większym stopniu „martwą literą prawa”, gdyż przepisy te mogły mieć szerokie zastosowanie w warunkach państwa socjalistycznego, gospodarki nakazowo-rozdzielczej i publicznej gospodarki lokalami. W obecnej rzeczywistości, gdy stwarzane są coraz szersze ramy prawne dla działalności ubezwłas-

złagodzeniu w odniesieniu do aptek historycznych, niezbędna jest w tym celu interwencja MKiS. Por. W. Roeske, *Dawne godła polskich aptek i problem ich ochrony*, „Ochrona Zabytków” 1973, nr 1, s. 47–56.

7. Dz. U. nr 106, poz. 496.



nowolnionych poprzednio w swoich prawach właścicieli nieruchomości, w dyspozycji administracji publicznej (rządowej i samorządowej) pozostaje nieliczna w stosunku do okresu PRL liczba lokali i budynków, wśród których obiekty prywatne stanowią znikomą procent. Zarząd nad nieruchomościami prywatnymi w większości przejęli już prywatni właściciele. O ile zatem w poprzednim systemie politycznym, społecznym, gospodarczym i prawnym wspomniany artykuł mógłby stanowić podstawę prawną dla ochrony tradycyjnej funkcji zabytku, czym państwo socjalistyczne nie było zainteresowane, to w demokratycznym państwie prawnym przepis ten nie ma dla omawianej kwestii praktycznie rzecz biorąc żadnego znaczenia. Także w obiektach zabytkowych stanowiących własność Skarbu Państwa nie zawsze jest możliwe utrzymanie tradycyjnej funkcji. „Użytkownicy obiektów zabytkowych stanowiących własność Państwa składają zobowiązanie należytego ich utrzymania, konserwacji i opieki nad nimi” (art. 40 ust. 1), nie są natomiast zobowiązani do utrzymania tradycyjnej funkcji zabytku nieruchomego, o ile charakter wyposażenia wnętrza zabytku nieruchomego nie przesądza jednoznacznie o takiej, a nie innej funkcji zabytku. O ile w zabytku nieruchomym prowadzona ma być działalność gospodarcza, to tylko szczegółowe, konkretne normy ustawowe mogą ograniczyć zasadę wolności gospodarczej wprowadzonej ustawą o działalności gospodarczej.

Artykuł 39 ustawy z 1962 r. formułuje fakultatywną podstawę prawną do przekazywania „przez właściciwe organy” zabytku będącego własnością Skarbu Państwa innemu użytkownikowi, jeżeli jest on „użytkowany w sposób nie odpowiadający jego wartości zabytkowej”. Przepis ten stanowi podstawę prawną do przekazania zabytku nieruchomego innemu użytkownikowi, jeżeli wprowadzona w nim funkcja powoduje zniszczenie zabytku lub, jeśli nawet nie powoduje zniszczenia, w sposób oczywisty urąga jego wartości zabytkowej.

Artykuł 40 ustę 1 ustawy z 1962 r. to kolejny przykład przepisu, który mógł skutecznie obowiązywać tylko w warunkach państwa socjalistycznego. Jest to przepis, który nakłada co prawda obowiązek prawny na wskazane podmioty, ale brak jest szczegółowego ustawowego trybu realizacji tego obowiązku i sankcji prawnych z tytułu uchylania się od jego wypełnienia. Przepis ten w brzmieniu: „w celu wykorzystania zabytków nieruchomych dla zaspokojenia potrzeb kulturalnych i gospodarczych, jednostki gospodarki społecznej obowiązane są zagospodarować obiekty zabytkowe”, pomijając już sprawę jego anachroniczności, formułuje jednak prymat funkcji współczesnych (kulturalnych i gospodarczych) nad tradycyjnymi.

Aspekt ochrony tradycyjnej funkcji stał się, obok innych przesłanek niematerialnych, podstawą uznania za pomniki historii niektórych obiektów zabytkowych<sup>8</sup>. I tak, w zarządzeniu Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. w sprawie uznania za pomnik historii uznano za taki pomnik „Częstochowę — Jasną Górę — zespół klasztoru oo. Paulinów”<sup>9</sup>. W uzasadnieniu napisano: „Celem ochrony... jest zachowanie, ze względu na historyczne, artystyczne i autentyczne wartości zespołu, a także jego wartości społeczne, kulturowe i narodowe — Jasnej Góry jako duchowej stolicy Narodu oraz polskiego i światowego centrum pielgrzymkowego, funkcjonującego nieprzerwanie od sześciu stuleci”<sup>10</sup>. Tym samym wyartykułowano także konieczność ochrony funkcji sakralnej



4. Kraków, Rynek Główny 13, „Apteka pod Złotą Głową” istniejąca w tym miejscu od 1501 r. Zlikwidowaniu tej apteki sprzeciwia się Wojewódzki Konserwator Zabytków w Krakowie. Fot. P. Dobosz

4. Kraków, Rynek Główny 13, „Golden Head Pharmacy” existing on this site since 1501. The liquidation of this pharmacy is opposed by the Voivodeship Conserwator of Historical Monuments. Photo: P. Dobosz

8. Zarządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 8 września 1994 r. w sprawie uznania za pomnik historii (M. P. nr 50, poz. 412–126).

9. Tamże, poz. 413.

10. Tamże.



i łączącej się z nią kilkusetletniej funkcji polskiego i światowego centrum pielgrzymkowego.

Wartości niematerialne związane z przynajmniej częściowym zachowaniem tradycyjnej funkcji można wyinterpretować także z zarządzeń uznających za pomniki historii: „Frombork — zespół katedralny”<sup>11</sup>, „Warszawę — historyczny zespół miasta z traktem królewskim i Wilanowem”<sup>12</sup>, „Wrocław — zespół historycznego centrum”<sup>13</sup>.

W zarządzeniu uznającym za pomnik historii „Gdańsk — miasto w zasięgu obwarowań XVII w.”<sup>14</sup> i „Gniezno — Katedrę p. w. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny i św. Wojciecha”<sup>15</sup>, za cel ochrony uznano „zachowanie ze względu na wartości historyczne, religijne oraz artystyczne, symbolu tradycji królewskiej Państwa Polskiego i tradycji katedry koronacyjnej królów polskich oraz miejsca kultu św. Wojciecha, apostoła i patrona Królestwa Polskiego”<sup>16</sup>. Przesłanką ochrony tego pomnika historii była zatem funkcja sakralna połączona z kultową, trwająca nieprzerwanie od stuleci, oraz funkcja już nie istniejąca, ale utrwalona na przestrzeni stuleci: miejsca koronacji królów polskich. „Funkcje przeszłe” stały się również przesłanką uznania za pomniki historii takich miejsc jak: „rezerwat archeologiczny Biskupin”<sup>17</sup>, „Krzemionki — kopalnie krzemienia z epoki neolitu”<sup>18</sup>, „Malbork — zespół zamku krzyżackiego”<sup>19</sup>, „wyspa — Ostrów Lednicki”<sup>20</sup>, „Zamość — historyczny zespół miasta w zasięgu obwarowań XIX wieku”<sup>21</sup>.

W przypadku innego pomnika historii — „Kazimierza Dolnego”<sup>22</sup> celem ochrony jest: „zachowanie ze względu na wyjątkowe, uniwersalne wartości oraz autentyczność i integralność, układu urbanistycznego, zabudowy mieszkalnej i pełnego programu budowli monumentalnych z okresu staropolskiego”<sup>23</sup>. Tu również chroni się tradycyjne funkcje, np. mieszkalne. To samo dotyczy „Krakowa — historycznego zespołu miasta”<sup>24</sup>. Celem ochrony tego pomnika historii jest „zachowanie ze względu na wyjątkowe, uniwersalne wartości historyczne, artystyczne oraz wartości niematerialne, autentyczności historycznego układu urbanistyczno-architektonicznego Krakowa, ukształtowanego w ciągu tysiącletniej historii, stanowiącego jeden z czołowych kompleksów artystyczno-kulturalnych Europy”<sup>25</sup>. Je-

żeli chodzi o „Toruń — Stare i Nowe Miasto”<sup>26</sup> podkreślono funkcję zabytkowych „kamienic gotyckich użytkowanych do dzisiaj w obrębie miasta”<sup>27</sup>. Celem ochrony jest w przypadku zabytków toruńskich „zachowanie, ze względu na wartości historyczne, urbanistyczno-architektoniczne, wartości materialne i niematerialne, jedyne, największe w Północnej Europie zespołu budowli średniowiecznych, kamienic gotyckich użytkowanych do dzisiaj w obrębie miasta”<sup>28</sup>.

Unikatową w skali światowej funkcję czynnego obiektu górniczego spełnia do dnia dzisiejszego, chociaż już w nie takim zakresie jak przed wiekami, inny pomnik historii — „Wieliczka — kopalnia soli”<sup>29</sup>. Celem ochrony jest w jej przypadku „zachowanie ze względu na wyjątkowość, unikatowość na skalę europejską, wartości artystyczne, walory przyrodnicze oraz pełną autentyczność, kopalni soli jako jedyne, którego urządzenia techniczne ilustrują wszystkie etapy rozwoju techniki górniczej w różnych epokach historycznych”<sup>30</sup>. Obecnie w kopalni soli w Wieliczce funkcja produkcyjna została niemal całkowicie zredukowana, co w niczym nie zmienia faktu, że to wspaniałe podziemne muzeum, bo takim faktycznie jest cała kopalnia, nie mogłoby istnieć bez wysoko wyspecjalizowanych kadr górniczych tam zatrudnionych.

Aspektów prawnych ochrony tradycyjnej funkcji zabytków nieruchomości nie można analizować pomijając normy prawa budowlanego. Artykuł 61 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. *Prawo budowlane*<sup>31</sup> formułuje następujący obowiązek prawny nakładany na właściciela lub zarządcę obiektu budowlanego, przez który rozumie się: a) budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, b) budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami i c) obiekt małej architektury<sup>32</sup> — zarówno właściciel, jak i zarządca obiektu budowlanego „jest obowiązany użytkować obiekt zgodnie z jego przeznaczeniem i jego wymaganiami ochrony środowiska oraz utrzymywać go w należyтым stanie technicznym i estetycznym”<sup>33</sup>. Przepis ten nawiązuje do przepisów kodeksu cywilnego.

Prawo budowlane wprowadziło tryb administracyjny w przypadku zmiany funkcji. Zgodnie z art. 71 ust. 1 „zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego

11. Tamże, poz. 414.

12. Tamże, poz. 423.

13. Tamże, poz. 425.

14. Tamże, poz. 415.

15. Tamże, poz. 416.

16. Tamże.

17. Tamże, poz. 412.

18. Tamże, poz. 419.

19. Tamże, poz. 420.

20. Tamże, poz. 421.

21. Tamże, poz. 426.

22. Tamże, poz. 417.

23. Tamże.

24. Tamże, poz. 418.

25. Tamże.

26. Tamże, poz. 422.

27. Tamże.

28. Tamże.

29. Tamże, poz. 424.

30. Tamże.

31. Dz. U. nr 89, poz. 414, zm. z 1996 r. nr 100, poz. 465, nr 106, poz. 496 (art. 61), nr 146, poz. 680.

32. Artykuł 3 pkt 1. Zob. także pkt 2–5.

33. Artykuł 61 „Należyty stan... estetyczny” może być charakteryzowany w oparciu o subiektywne kryteria ocen.





5-7. Wyposażenie apteki mieszczącej się dawniej przy ul. 29 listopada 17, ocalone, obecnie pełni pierwotną funkcję w aptece przy ul. Wybickiego 7. Fot. A. Pankiewicz, 1991 r., zbiory OW PSOZ w Krakowie

5-7. Extant outfitting of a pharmacy, formerly situated in ul. 29 Listopada 17; at present, it fulfils its original function in a pharmacy in ul. Wybickiego 7. Photo: A. Pankiewicz, 1991, coll. of OW PSOZ in Kraków



lub jego części wymaga pozwolenia właściwego organu” państwowego nadzoru budowlanego (samorządu terytorialnego, gdy kompetencje takie zostały mu zlecone). „Przepisy art. 32 stosuje się odpowiednio”, co oznacza, że pozwolenie takie „może być wydane po uprzednim uzyskaniu przez inwestora, wymaganych przepisami szczególnymi, uzgodnień, pozwoleń lub opinii innych organów” (art. 32 ust. 1 w związku z art. 71 ust. 1). „Uzgodnienie, wyrażenie zgody lub opinii... powinny nastąpić w terminie 14 dni od dnia przedstawienia proponowanych rozwiązań. Niezajęcie przez organ stanowiska w tym terminie uznaje się jako brak zastrzeżeń do przedstawionych rozwiązań” (art. 32 ust. 2 w związku z art. 71 ust. 1). Przepis art. 32 ust. 2 „nie dotyczy przypadków, w których stanowisko powinno być wyrażone w drodze decyzji” (art. 32 ust. 3 w związku z art. 71 ust. 1).

Zgodnie z art. 71 ust. 2 „przez zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części rozumie się w szczególności: 1) przeróbkę pomieszczenia

z przeznaczeniem na pobyt ludzi albo przeznaczenie do użytku publicznego lokalu lub pomieszczenia, które uprzednio miało inne przeznaczenie bądź było budowane w innym celu, w tym także przeznaczenie pomieszczeń mieszkalnych na cele niemieszkalne [albo odwrotnie — P. D.], 2) podjęcie albo zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego lub pracy, warunki zdrowotne, higieniczno-sanitarne lub ochrony środowiska, bądź wielkość lub układ obciążeń”. Wyliczenie to ma charakter przykładowy i nie stanowi formy katalogu zamkniętego.

W sytuacji tzw. samowoli użytkowej, czyli „w razie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części bez pozwolenia... przepisy art. 50 i art. 51 stosuje się odpowiednio...”, co oznacza, że „właściwy organ wstrzymuje postanowieniem” zmianę sposobu użytkowania (art. 50 ust. 1 w związku z art. 71 ust. 3), na które służy zażalenie (art. 50 ust. 5 w związku z art. 71 ust. 3). W postanowieniu o wstrzymaniu





zmiany sposobu użytkowania należy: „1) podać przyczynę wstrzymania robót, 2) ustalić wymagania dotyczące niezbędnych zabezpieczeń” (art. 50 ust. 2 w związku z art. 71 ust. 3). „Postanowienie o wstrzymaniu... podlega wykonaniu w trybie przepisów o postępowaniu egzekucyjnym w administracji”, czyli w oparciu o przepisy ustawy z dnia 17 czerwca 1966 r. o postępowaniu egzekucyjnym w administracji<sup>34</sup> (art. 50 ust. 2 w związku z art. 71 ust. 3). „Postanowienie o wstrzymaniu... traci ważność po upływie 2 miesięcy od dnia doręczenia” (art. 50 ust. 4 w związku z art. 71 ust. 2), co oznacza, że wygasa ono z mocy samego prawa, bez konieczności wydawania jakichkolwiek aktów prawnych przez właściwe organy.

Przed upływem wspomnianego terminu dwóch miesięcy właściwy organ państwowego nadzoru budowlanego wydaje obligatoryjnie decyzję administracyjną nakazującą w szczególności: 1) zaniechanie przeróbek pomieszczenia z przeznaczeniem na pobyt ludzi lub wstrzymanie (zawieszenie) przeznaczenia do użytku publicznego lokalu lub pomieszczenia, które uprzednio miało inne przeznaczenie bądź było budowane w innym celu, 2) wstrzymanie (zawieszenie) przeznaczenia

pomieszczeń mieszkalnych na cele niemieszkalne (lub odwrotnie), 3) zaniechanie w obiekcie budowlanym lub jego części działalności zmieniającej warunki bezpieczeństwa pożarowego, powodziowego lub pracy, warunki zdrowotne, higieniczno-sanitarne lub ochrony środowiska, bądź wielkość lub układ obciążeń, 4) podjęcie w obiekcie budowlanym lub jego części zaniechanej bez pozwolenia, a prowadzonej poprzednio działalności (art. 50 ust. 1 w związku z art. 71 ust. 3). Obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego formuluje ponadto bezpośrednio art. 71 ust. 3: „w decyzji... właściwy organ może nakazać właścicielowi albo zarządcy przywrócenie poprzedniego sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części”.

Artykuł 72 upoważnił Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa<sup>35</sup> do określenia w drodze rozporządzenia warunków i trybu postępowania „w sprawach rozbiórek, o których mowa w art. 67, oraz udzielania pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części”. Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z udzielonej mu delegacji skorzystał i dnia 15 grudnia 1994 r. wydał rozporządzenie w sprawie warunków i trybu postępowania przy rozbiórkach nie użytkowanych, zniszczonych lub nie ukończonych obiektów budowlanych oraz udzielania pozwoleń na zmianę sposobu użytkowania obiektów budowlanych lub ich części<sup>36</sup>. W rozdziale 3 tego rozporządzenia zatytułowanym: „Zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego” w § 8 ust. 1 określił formalne składniki wniosku o pozwolenie na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, o której mowa w art. 71 Prawa budowlanego. Są to: „1) opis i rysunek określający usytuowanie obiektu budowlanego w stosunku do granic nieruchomości (działki budowlanej) i innych obiektów budowlanych na działce wnioskodawcy i działkach sąsiednich, z oznaczeniem części obiektu, w których zamierza się dokonać zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego, 2) zwięzły opis techniczny, określający rodzaj i charakterystykę obiektu budowlanego, jego konstrukcję, dotychczasowe i zamierzone przeznaczenie, wraz z danymi techniczno-użytkowymi, w tym wielkościami i rozkładem obciążeń, a w razie potrzeby również danymi technologicznymi, 3) rysunki niezbędne do określenia charakterystyki techniczno-użytkowej adaptacji obiektu budowlanego lub jego części, 4) wykonaną przez rzeczoznawcę budowlanego ekspertyzę techniczną. W sprawie dopuszczalności zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, jeżeli zachodzi odpowiednia potrzeba jej opracowania”. Zgodnie z § 8 ust. 2 ekspertyza ta powinna w zależności od potrzeb dotyczyć wymagań określonych w art. 5 Prawa budowlanego, który sta-

34. Dz. U. z 1991 r. nr 36, poz. 191 z późniejszymi zmianami.

35. Aktualnie Minister Gospodarki.

36. Dz. U. z 1995 r., nr 10, poz. 47.



nowi m.in., że „*obiekt budowlany należy... utrzymywać zgodnie z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, obowiązującymi Polskimi Normami oraz zasadami wiedzy technicznej, w sposób zapewniający: ... 4) ochronę dóbr kultury...*”

Także rozporządzenie Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie<sup>37</sup> w § 1 ust. 2 pkt 9 określa warunki, które przy zachowaniu przepisów *Prawa budowlanego* oraz odrębnych ustaw i przepisów szczególnych, a także ustaleń Polskich Norm zapewniają m.in. „ochronę dóbr kultury” (pkt 9): „*Przy przebudowie, modernizacji i zmianie sposobu użytkowania budynków istniejących lub ich części wymagania wniesione w § 1 ust. 2 mogą być spełnione w sposób inny niż podany w rozporządzeniu, odpowiednio do wskazań oceny (ekspertyzy) właściwych jednostek badawczo-rozwojowych albo rzeczoznawców budowlanych i do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych, uzgodnionych z właściwą terenową komendą wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej oraz właściwym terenowo państwowym inspektorem sanitarnym*” (§ 2 ust. 2). Zgodnie z § 2 ust. 3 „*w odniesieniu do obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków lub obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ocena (ekspertyza), o której mowa w ust. 2, podlega uzgodnieniu z wojewodą, jako organem ochrony dóbr kultury, wykonującym powierzone mu kompetencje przy pomocy wojewódzkiego konserwatora zabytków*”, działającego w imieniu wojewody na podstawie umocowania ustawowego i pisemnego pełnomocnictwa ogólnego lub szczególnego „5) dowody uzyskania wymaganych przepisami szczególnymi uzgodnień, pozwoleń lub opinii, z uwzględnieniem przepisów art. 32 ust. 1–3” *Prawa budowlanego*, „6) dowód stwierdzający prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane”.

Organ państwowego nadzoru budowlanego „*może zażądać przedstawienia dodatkowych danych o obiekcie budowlanym lub zamierzonym jego wykorzystaniu, jeżeli okaże się to konieczne do należytego wyjaśnienia zgodności przyjętych rozwiązań z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi, oraz obowiązującymi Polskimi Normami*” (§ 9). Pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wydaje się obligatoryjnie po stwierdzeniu czy zostały spełnione następujące warunki: 1) zgodność z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz 2) z przepisami, w tym techniczno-budowlanymi (ale także przepisami prawa ochrony zabytków,

gdy postępowanie dotyczy zabytku wpisanego do rejestru zabytków na podstawie decyzji administracyjnej), a także 3) z obowiązującymi Polskimi Normami (§ 10).

Jeżeli z treści wniosku do organu państwowego nadzoru budowlanego „*wynika, że zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wiąże się z koniecznością wydania pozwolenia na wykonanie robót budowlanych*”, to obligatoryjnie właściwy organ wydaje postanowienie (na które przysługuje zażalenie), a w nim: „1) *wzywa wnioskodawcę do wystąpienia z wnioskiem o udzielenie pozwolenia na budowę, 2) określa, jakimi dokumentami należy uzupełnić złożony wcześniej wniosek w celu uzyskania pozwolenia na budowę, 3) wyznacza termin dokonania czynności określonych w pkt. 1 i 2* (§ 11 ust. 1 i 2). W przypadku bezskutecznego upływu tego terminu organ wydaje decyzję o odmowie pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania (§ 11 ust 3).

W świetle przepisów *Prawa budowlanego* należy stwierdzić, że organ sprawujący w województwie ochronę dóbr kultury posiada kompetencje władcze w sprawach zmiany funkcji. Przede wszystkim art. 39 *Prawa budowlanego* wprowadza bezwzględny obowiązek, aby przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskane zostało zezwolenie wojewody (upoważnionego do działania w jego imieniu wojewódzkiego konserwatora zabytków), gdy „*odbudowa, przebudowa, rozbudowa, remont lub rozbiórka obiektu budowlanego*” dotyczy obiektu „*wpisanego do rejestru zabytków lub usytuowanego na obszarze objętym ścisłą ochroną konserwatorską*”. Tym samym zawsze, gdy organ państwowego nadzoru budowlanego uznaje, że zmiana sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części wiąże się z koniecznością wydania pozwolenia na wykonanie robót budowlanych, niezbędne jest uzyskanie wcześniej zezwolenia konserwatorskiego wydanego w trybie art. 21 i 27 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury. W tym trybie organ ochrony dóbr kultury może uniemożliwić zmianę funkcji następującej przez niedopuszczenie do wykonania określonych prac z uwagi na wartości zabytkowe obiektu. Ale zezwolenie konserwatorskie, a nie tylko opinia, będzie niezbędne także wtedy, gdy *Prawo budowlane* nie przewiduje obowiązku wydania decyzji o pozwoleniu na budowę, lecz wprowadza wymóg uzyskania przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na zmianę sposobu użytkowania uzgodnień, pozwoleń i opinii. Jeżeli art. 71 ust. 2 pkt 1 *Prawa budowlanego* zmianę sposobu użytkowania wiąże m.in. z „przeróbkami”, na które w zależności od rodzaju i zakresu nie jest wymagane pozwolenie budowlane, to w przypadku obiektów

37. Tamże, poz. 46.





8–10. „Jama Michalika”, ul. Floriańska 45 w Krakowie. To wnętrze i ta funkcja nie uległy zmianie od kilkudziesięciu lat. Fot. M. Wesołowska, 1977 r., zbiory PSOZ w Krakowie

8–10. „Jama Michalika”, ul. Floriańska 45 in Kraków. This interior and function have not been altered for several decades. Photo: M. Wesołowska, 1977, coll. of the PSOZ in Kraków

wpisanych do rejestru zabytków zezwolenie konserwatorskie wydawane w oparciu o art. 21 i 27 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury będzie zawsze wymagane. Natomiast jeśli „przeróbki” mają dotyczyć obiektu nie wpisanego do rejestru zabytków, ale chronionego przepisami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gdy plan obliguje do uzgodnienia czy uzyskania opinii wojewody (działającego w jego imieniu wojewódzkiego konserwatora zabytków), stanowisko konserwatorskie przyjmuje formę nie decyzji (pozwolenia konserwatorskiego), lecz uzgodnienia (w praktyce jest to często postanowienie). Uzgodnienie, a nie decyzja administracyjna, dotyczy także oceny (ekspertyzy), o której mowa w § 2 ust. 2 i 3 rozporządzenia Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie<sup>38</sup>. Jeżeli zmiana funkcji w obiekcie wpisanym do rejestru zabytków nie wiąże się z jakimikolwiek pracami przy lub w zabytku, to brak jest aktualnie podstaw do wydania decyzji negatywnej przez organ konserwatorski w sprawie zmiany sposobu użytkowania.

Niejednokrotnie nie zakazy i nakazy administracyjne, lecz rozwiązania o charakterze ekonomicznym powodują lepsze skutki. Takim stymulatorem mogą być przede wszystkim rozwiązania systemu podatkowego i subwencjonowania zabytków, rodzajów działalności i funkcji w nich realizowanych. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych<sup>39</sup> w art. 7 ust. 1 pkt 10 zwalnia od podatku od nieruchomości: „budynki i grunty wpisane do rejestru zaby-



38. Tamże.

39. Dz. U. nr 9, poz. 31 z późniejszymi zmianami.



tków, pod warunkiem ich utrzymania i konserwacji zgodnie z przepisami o ochronie zabytków, z wyjątkiem części zajmowanych na prowadzenie działalności gospodarczej”. Artykuł 7 ust. 2 zawiera normę o charakterze fakultatywnym: „Rada gminy może wprowadzić inne zwolnienia niż określone w ust. 1”. Niestety władze samorządowe żadnego z polskich historycznych miast, ani tych wpisanych na *Listę światowego dziedzictwa*, ani tych uznanych za pomniki historii, ani też tych, które nie uzyskały takiej „nobilitacji”, nie skorzystały dotychczas z tej delegacji. A przecież właśnie władze samorządu terytorialnego, zobowiązane do zaspokajania zbiorowych lokalnych potrzeb, mają możliwość aktywnego włączenia się w ochronę zabytków. Podejmując uchwałę o zwolnieniu od podatku od nieruchomości nieruchomości wpisanej do rejestru zabytków, także tych części, w których prowadzona jest co prawda działalność gospodarcza, ale jest to działalność wykonywana we wnętrzu „skomponowanym lub ustalonym tradycją”, w którym znajdują się immanentnie związane z charakterem tego wnętrza zabytki ruchome, władze samorządu terytorialnego stworzyłyby realne podstawy do zapobiegania usuwaniu historycznego ruchomego wyposażenia zabytków nieruchomych. Dotyczy to zwłaszcza tych lokali, w których niekiedy od wielu pokoleń prowadzona jest mało dochodowa działalność zarobkowa, często przez ludzi tzw. zawodów ginących (np. rzemieślnicza), nadal społecznie użyteczna, lecz nie wytrzymująca konkurencji z bardziej dochodowymi branżami. Utrzymanie tradycyjnych funkcji nieruchomości lub ich części (jak np. apteki istniejącej w jakimś miejscu od kilkuset lat) nie będących w posiadaniu ustawowych spadkobierców poprzednich właścicieli, zasługuje także na ochronę. Ludziom kontynuującym tradycyjne zajęcie we wnętrzach historycznych pomoc może właśnie zwolnienie od podatku od nieruchomości. Toteż na władze samorządowe spada olbrzymia odpowiedzialność. Nie można bowiem nie zauważyć, że właśnie w ostatnich latach, w warunkach gospodarki rynkowej, po nadaniu samorządowi terytorialnemu szerokiej władzy, zniknęło wiele tradycyjnych wnętrz i funkcji. Błędem byłoby jednak twierdzić, że dla poprawy sytuacji nie może nic uczynić administracja rządowa. Decyzja o wpisie do rejestru zabytków ruchomego wyposażenia wnętrza skomponowanego lub ustalonego tradycją, połączona z pomocą finansową przede wszystkim Skarbu Państwa (ale gmin również) na jego konserwację, może znacząco opóźnić zagładę takiego wyposażenia. Do zainteresowania ochroną takiego wyposażenia niezbędne jest jednak także stworzenie systemu lokalnych ulg podatkowych oraz subwencji rządowych i komunalnych.

Z uwagi na to, że coraz mniej jest już lokali z historycznym wyposażeniem, a i tym, które pozostały,

w znacznej części grozi usunięcie lub zniszczenie, wydaje się, że nadszedł moment by w ich ochronę w większym stopniu zaangażował się zarówno samorząd terytorialny, jak i organy administracji rządowej. Może się bowiem okazać, że decyzje wojewódzkich konserwatorów zabytków są bezskuteczne. Trzeba sobie zdać sprawę, że tradycyjne wyposażenie i historyczne funkcje lokalu są często oceniane przez właścicieli i użytkowników, dążących do osiągnięcia jak najwyższych zysków, tylko jako przeszkoda w osiągnięciu celu, a konserwator zabytków jako „szkodliwy”, „biurokratyczny urzędnik”, przeciwny rozwojowi ekonomicznemu.

Brak ulg podatkowych, pomocy finansowej, ale i bezpośredniej ochrony prawnej historycznych funkcji, przewidzianej normami nie tyle *Prawa budowlanego*, co przede wszystkim prawa dotyczącego ochrony zabytków, może spowodować, że szczególnie w dużych miastach historycznych już wkrótce zabraknie, zwłaszcza w częściach parterowych kamienic, tradycyjnego wyposażenia wnętrz i tradycyjnych funkcji sklepów, kawiarni, restauracji, aptek, cukierni itp. Lokale te z nowymi, nowoczesnymi, choćby i ładnie zaaranżowanymi wnętrzami będą raziły pewną sztucznością. Będzie to spowodowane nie tylko nostalgią za przeszłością, ale i świadomością, że zatracony został autentyzm. Usunięcie takich tradycyjnych wnętrz zubaża miasta historyczne w aspekcie kulturowym, w tym także turystycznym.

Możliwe jest przeniesienie tradycyjnego wyposażenia ruchomego zabytkowego wnętrza w inne, nowe miejsce, ale najczęściej oznacza to zarazem zmianę dotychczasowej funkcji lokalu na zupełnie nową. Przeniesienie wszakże ma tę zaletę, że nie tylko ratuje zabytkowe wyposażenie, ale sprawia, że może ono spełniać swoją dotychczasową funkcję. W Krakowie np. wyposażenia dwóch historycznych aptek bardzo dobrze zostały wkomponowane w inne budynki. Czasami taka zmiana miejsca jest jedyną realną szansą uratowania zabytkowych ruchomości. Najpełniejsza ochrona wyposażenia zabytkowego związana jest jednak z ochroną funkcji lokalu czy budynku, z którym to wyposażenie jest związane od samego początku, od chwili wkomponowania go w to, a nie inne wnętrze. Duże znaczenie ma tutaj nie tylko wpis do rejestru zabytków, ale i ujawnienie ruchomego wyposażenia w księdze wieczystej danej nieruchomości. W 1990 r. po raz pierwszy na wniosek wojewódzkiego konserwatora zabytków w Krakowie „na karcie C wpisano do rejestru zabytków województwa miasta Krakowa pod nr rejestru B-532 wyposażenie zakładu szklarskiego przy ul. Św. Krzyża 3 pochodzące z pocz. XX w. Przedmioty kultury materialnej dostosowane do pomieszczenia parteru kamienicy stanowią przykład kompletnego wyposażenia starego krakowskiego zakła-



du rzemieślniczego na podstawie decyzji Państwowej Służby Ochrony Zabytków Oddział w Krakowie z dnia 12.12.1990 r. L. dz. OZ-IV-17/90”.

O tym, że wspomniany już wcześniej art. 27 ust. 1, a także art. 28 ust. 1 ustawy z 1962 r. mogą stanowić skuteczną formę ochrony wnętrza, a zarazem instrument prawny stymulowania funkcji zabytku nieruchomego lub jego części, świadczy wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie w sprawie wstrzymania prac wnętrzarskich i malarskich na parterze kamienicy przy Rynku Głównym 17 w Krakowie (niepublikowany wyrok z 12 listopada 1992 r. sygn. akt I SA 1094/92). Po wydaniu decyzji przez organy I i II instancji, Naczelny Sąd Administracyjny po rozpoznaniu skargi właścicielki tej nieruchomości, skargę oddalił. W uzasadnieniu wyroku czytamy m.in.: „*Kamienica Hetmańska pochodząca z 2 połowy XIV wieku, później przebudowana, została wpisana do rejestru zabytków... jako wybitny przykład budowliny o nawarstwiających się w niej historycznych stylach architektonicznych. Właścicielka tej kamienicy... po jej przejęciu w 1990 r. wynajęła pomieszczenia parteru budynku przedsiębiorstwom handlowym, w tym jednemu z nich salę gotycką z przeznaczeniem na sklep muzyczny. W latach 80-ych Kamienica Hetmańska została poddana pełnej rewaloryzacji i konserwacji na koszt Państwa. Tym za-*

*biegom poddano również najbardziej reprezentacyjne i najcenniejsze wnętrze budynku, jakim jest sala gotycka, w której zachowały się elementy oryginalne pochodzące z XIV wieku. Z rażącym naruszeniem prawa, a to art. 27 ust. 1 ustawy z 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury i o muzeach — użytkownik lokalu przystąpił do adaptacji dla potrzeb handlowych odrestaurowanego wnętrza, przemalowując na białą ściany, których kolorystyka była wcześniej ustalona i szarmonizowana z pozostałą częścią sali oraz wprowadzając agresywne wyposażenie kolidujące z jej naturalnym wystrojem...”. Sprawa adaptacji wnętrza zakończyła się odstąpieniem od umiejscowienia w lokalu sklepu muzycznego; do dziś znajduje się tam księgarnia.*

Niedoskonałość rozwiązań normatywnych, a także współczesna rzeczywistość, w której zagrożone są funkcje historyczne i zabytkowe wyposażenie zabytków nieruchomych, przemawiają za podjęciem działań w celu wypracowania nowych regulacji ustawowych w tym zakresie. Powinny one stworzyć system prawny decyzyjnych kompetencji władzy konserwatorskiej, a zarazem system ulg podatkowych oraz subwencji rządowych i komunalnych. Bez takiej kompleksowej, instrumentalnej ochrony coraz mniej będzie zabytkowych wnętrz i historycznych funkcji polskich zabytków nieruchomych.

### Legal Aspects of the Protection of Functions of Immobile Historical Monuments

The protection of the immobile monument ascribed great importance not only to the latter's technical state but also to the preservation of non-material values, connected with that monument, including its pragmatic purpose, i.e. its functions.

The author considers classifications of the function of the immobile monument: original (extant, nonextant, restored following the stage of a secondary function) and secondary, architectonic and extra-architectonic (e. g. tourist), those whose replacement by other functions is undesirable, and those which can be supplanted by others, primary and supplementary, without any harm to the monuments. In accordance with one of such divisions, the author classifies monuments as: those with a single function and several,

parallel functions occurring during the same period. The legal protection of the function of the historical monument is described upon the basis of the binding regulations of laws about the protection of cultural property as well as about the construction law and pertinent executive regulations. The author conducts a critical appraisal from the point of view of the imprecise nature of institutional solutions introduced into the protection of the function of immobile monuments. By citing examples of historical functions, the author discusses in detail the historical outfitting of pharmacies in Kraków, threatened by the change of functions and liquidation. The article ends with a description concerning Kraków, and select examples of administrative and legal-administrative solutions as regards the problem in question.