

**MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW**

00-013 WARSZAWA, UL. JASNA 10

Warszawa, dnia 03.12.2009 r.

WD. 4164- 137/1/09

**DECYZJA NR 1356/2009**

**w sprawie wpisania zabytku do rejestru zabytków**

Na podstawie przepisów art. 89 pkt. 2, art. 91 ust. 4 pkt. 3 i 4, art. 9 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. 2003r. Nr 162, poz. 1568 - z póź. zm. ) w trybie art. 104 KPA (tekst jednolity: Dz. U. z 2000r. Nr 98 poz. 1071 – z póź. zm.) w wyniku postępowania administracyjnego przeprowadzonego z urzędu

Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Warszawie

**orzeka:**

Wpisać do rejestru zabytków nieruchomości województwa mazowieckiego

**Willę Arpada Chowańczaka (1928- 38 )wraz z otoczeniem, położoną w Warszawie przy ul. Morskie Oko 5**

- Niniejszym wpisem obejmuje się budynek położony na terenie działki o nr 72/2 z obrębem 1-01-23 (KW WA2W/00340375/5), oznaczony linią w kolorze czerwonym.
- W celu ochrony wartości widokowych oraz ochrony przed oddziaływaniem szkodliwych czynników zewnętrznych ustala się strefę otoczenia w granicach w/w działki ewidencyjnej oraz działki 72/1 oznaczonych linią w kolorze zielonym.
- Załącznik graficzny do niniejszej decyzji stanowi jej integralną część.

**Uzasadnienie**

Decyzją nr 1655/2006 z dnia 18 sierpnia 2006 r. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Warszawie (MWKZ) orzekł „o nie wpisaniu do rejestru zabytków województwa mazowieckiego willi położonej w Warszawie przy ul. Morskie Oko 5”. Wobec rozstrzygnięcia Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (WSA) z dnia 24 marca 2009 r., stwierdzającego nieważność decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 18 września 2008 r. (MK i DN) uchylającej ww. decyzję MWKZ pozostawała ona w obrocie prawnym. W powyższego decyzją z dnia 12 sierpnia 2009 r. MWKZ orzekł o umorzeniu postępowania w sprawie wpisu do rejestru zabytków przedmiotowej nieruchomości, prowadzonego od dnia 12 listopada 2008 roku, z uwagi na jego bezprzedmiotowość wyprowadzoną w niniejszej sprawie, z instytucji res iudicata (powagi rzeczy osądzonej).

W przywołanej decyzji z dnia 18 sierpnia 2006r. MWKZ powołał się na opinię M. Sarnik –Koniecznej (sierpień 2006), przynoszącą negatywną ocenę zasadności wpisu przedmiotowego obiektu do rejestru zabytków. M. Sarnik –Konieczna podzieliła, tym samym, wnioski wyływające z opinii M. Witwickiego (kwiecień 2006), wskazując na b. zły stan zachowania obiektu oraz, co najistotniejsze, na brak wartości wystarczająco uzasadniających wpis do rejestru zabytków. Uprzednio MWKZ postanowieniem nr 1434/2003 z dnia 17 lutego 2003r. zaopiniował pozytywnie pod względem konserwatorskim rozbiórkę przedmiotowej willi, jednakże pod warunkiem zrekonstruowania obiektu w miejscu umożliwiającym odzyskanie pierwotnych wartości przestrzenno-krajobrazowych. Ówczesnie organ konserwatorski powołał się na opinię E. Pustoly –Kozłowskiej (wrzesień 2003). Autorka tejże opinii podkreśliła, iż willa nie jest to obiektem unikatowym albo o szczególnych wartościach, jak również nie jest elementem większego urbanistycznie zespołu „cennym ze względu na tenże zespół”. I dodała, iż

„pierwotnie budynek był jedną z wielu willi podmiejskiego Mokotowa zlokalizowanych w pobliżu skarpy i parku pałacu Szustrów. Wartości przestrzenne tego miejsca, którego największym walorem, wynikającym z położenia na skarpie, były perspektywy widokowe w kierunku rzeki, na pola i łąki oraz otoczenie z dość dużym ogrodem, zostały zatracone przez wybudowanie w osi widokowej, już przed 1939r.” Powyższą, pejoratywną ocenę wartości artystycznych willi podważył natomiast W. Baraniewski (październik 2006) podkreślając wybitne znaczenie obiektu jako reprezentatywnego przykładu „klasycyzmu redukcyjnego”.

MWKZ podkreśla, iż dotychczasowa ocena wartości zabytkowych budynku sprowadzała się do oceny dwóch z trzech wartości wskazanych w definicji legalnej zabytku zawartej w art. 3 pkt. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami tj. wartości artystycznej i naukowej. Należy zaznaczyć, iż zgodnie z dyspozycją przywołanego przepisu wystarczającą przesłanką do ustanowienia bezpośredniej ochrony konserwatorskiej jest spełnienie jednego z trzech aspektów przesadzających o istotnej wartości kulturowej danego zabytku.

Ustalenia powzięte po dacie decyzji MWKZ z dnia 18 sierpnia 2006r., podnoszone w unieważnionym rozstrzygnięciu MK i DN - wskazały na konieczność weryfikacji oceny wartości historycznej obiektu. Pismem z dnia 30 lipca 2009 r. Vicedyrektor Muzeum Historycznego m. st. Warszawy A. Sołtan poinformował o szczególnym znaczeniu obiektu, będącego redutą powstańczą walczącego Mokotowa, zgodnie z ustaleniami zawartymi w literaturze przedmiotu (L. M. Bartelski „Mokotów 1944”, Warszawa 1986 oraz B. Wąsowskiego „Granat 548”, Warszawa 1971). Powyższa okoliczność, która nie była znana MWKZ w chwili wydania decyzji odmawiającej wpisu do rejestru zabytków, stanowiła podstawę wznowienia postępowania w przedmiotowej sprawie z dniem 12 sierpnia 2009r. zgodnie z dyspozycją art. 145 § 1 pkt 5 KPA (Postanowienie MWKZ Nr 416/2009). Pismem z dnia 27 listopada 2009 roku Spółka TORCA W, po zapoznaniu się z aktami sprawy, wyraziła pogląd, iż przedstawione ustalenia nie potwierdzają w jednoznaczny sposób szczególnej, historycznej wartości przedmiotowej willi. MWKZ podkreśla, iż oparł swoje rozstrzygnięcie na ustaleniach znawców przedmiotu (historia Powstania Warszawskiego) a nie na wywodach strony skarżącej, gdyż zgodnie orzecznictwem sądów pogląd skarżącego (nacechowany subiektywnie) nie stanowi dowodu (vide wyrok z dnia 24 czerwca 1997, sygn. akt IV SA 1515/95).

Zgodnie z art. 7 Międzynarodowej Karty Konserwacji i Restauracji Zabytków i Miejsc Zabytkowych powstałej w 1964r. (Karta Wenecka) „zabytek jest nierozdzielny od historii, której jest świadectwem i od otoczenia, w którym jest położony”. Powyższy zapis akcentuje nadrzędne znaczenie wartości historycznej zabytku, który nie musi posiadać szczególnych wartości estetycznych, lecz zawsze stanowi istotny składnik historycznego krajobrazu i tradycji miejsca. Willa Arpada Chowańczaka, która szczęśliwie przetrwała okres okupacji Warszawy jest dziś silnie identyfikowana jako reduta powstańcza walczącego Mokotowa, którego zabytkowa substancja uległa wówczas znacznym zniszczeniom.

Na podstawie art. 9 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 roku nr 162, poz. 1568 z póź. zm.) do rejestru wpisuje się zabytek nieruchomy na podstawie decyzji wydanej przez wojewódzkiego konserwatora zabytków, z urzędu bądź na wniosek właściciela zabytku nieruchomego, lub użytkownika wieczystego gruntu, na którym znajduje się zabytek nieruchomy. W myśl art. 9 ust. 2 - w trybie określonym przez ust. 1 wyżej przytoczonego artykułu - do rejestru zabytków może być również wpisane otoczenie zabytku wpisanego do rejestru. Definicja legalna zawarta w art. 3 pkt.1 ustawy z dnia 30 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami określa, iż zabytek nieruchomy to nieruchomości, jej część lub zespół nieruchomości. Wobec powyższego w związku z zasadą prawa cywilnego wyrażoną w art. 46 § 1 Kodeksu Cywilnego (Dz. U. z 1964 r. Nr 16, poz. 93 – z późn. zm.) – mówiącą, iż nieruchomościami są części powierzchni ziemskiej stanowiące odrębny przedmiot własności (grunt) jak również budynki trwale z gruntem związane lub części takich budynków, jeżeli na mocy przepisów szczególnych stanowią odrębny od gruntu przedmiot własności – wynika, iż ochroną prawną na mocy decyzji o wpisie do rejestru zabytków, objęty jest obiekt wraz z gruntem w granicach jego fundamentowania. Zgodnie z art. 6 ust. 1 pkt. 1 litera c w/w ustawy ochronie i opiece podlegają, bez względu na stan zachowania, zabytki nieruchome będące dziełami architektury i budownictwa. Z uwagi na zachowane wartości historyczne – jako symbol powstańczego Mokotowa - willa Arpada Chowańczaka przy ul. Morskie Oko 5, odpowiada definicji legalnej zabytku zawartej w art. 3 ust. 1 ustawy o ochronie zabytków i opiece

nad zabytkami, zostaje wpisany niniejszą decyzją do rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego i podlega, wraz z otoczeniem, ochronie prawnej.

*Od decyzji niniejszej przysługuje stronom, na podstawie art. 127 KPA, odwołanie do Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego, które należy złożyć za pośrednictwem tutejszego urzędu zgodnie z art. 129 § 2 KPA w terminie 14 dni od doręczenia przedmiotowej decyzji.*



UWAGA NUMER REJESTRU ZABYTKÓW JEST NADAWANY PO UPRAWOMOCNIENIU SIĘ NINIEJSZEJ  
DECYZJI.

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW

Barbara Jezewska

**Załączniki:**

1. Kopia mapy ewidencyjne – załącznik graficzny
2. Pouczenie o skutkach wpisu do rejestru

**Otrzymują:**

1. TORCA W Sp. z o.o. ul. Gliwicka 228, 40-881 Katowice
2. xWUOZ a/a (nr rej., KW, teczka ob., kataster)

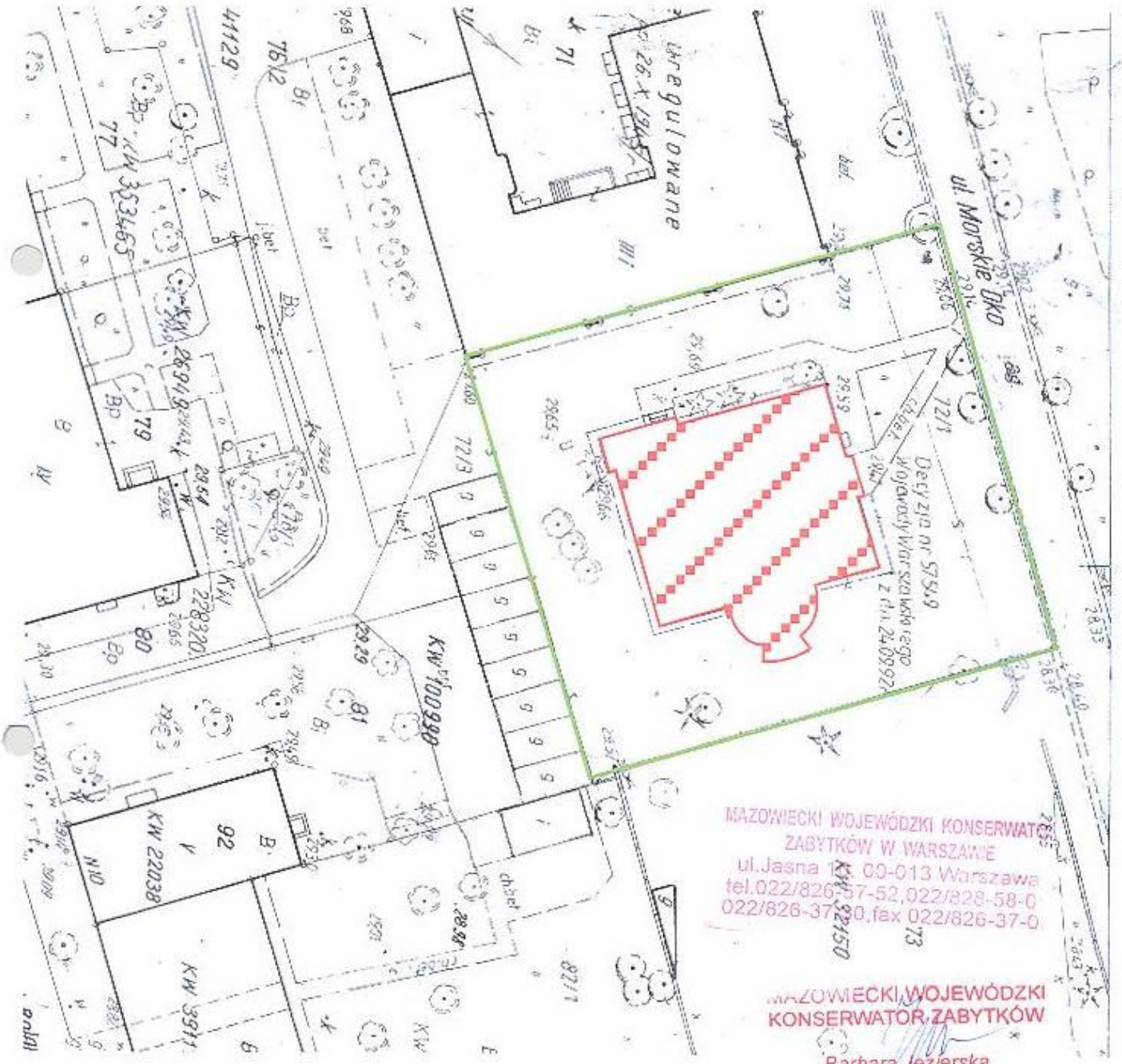
**Do wiadomości:**

1. Ministerstwo Kultury i Dziedzictwa Narodowego – Departament Ochrony Zabytków, ul. Ksawerów 13, Warszawa
2. Urząd m. st. Warszawy -Biuro Stołecznego Konserwatora Zabytków, ul. Foksał 11, 00-372 Warszawa
3. Urząd m. st. Warszawy w dzielnicy Mokotów (Burmistrz, WAiB), ul. Rakowiecka 25/27, 02-517 Warszawa
4. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego, ul. Bagatela 14, 00-585 Warszawa
5. Zespół Opiekunów Kulturowego Dziedzictwa Warszawy ZOK, 02-094 Warszawa, ul. Grójecka 79A/11
6. Stowarzyszenie Przyjaciół Mokotowa, ul. Odyńca 57 lok. 33, 02-644 Warszawa

INFO tel. 0-22 828 58 05 w. 41-43 FAX 826 37 08

ZAŁĄCZNIK DO DECYZJI MWKZ NR 1356/2009 Z DNIA 03.12.2009  
WPISUJĄCEJ DO REJESTRU ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO  
WILŁĘ A. CHOWAŃCZAKA, POŁOŻONĄ PRZY UL. MORSKIE OKO 5 W WARSZAWIE

- ZABYTKOWY OBIEKT
- OTOCZENIE



MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI KONSERWATOR  
ZABYTKÓW W WARSZAWIE  
ul. Jasna 00-013 Warszawa  
tel. 022/826-57-52, 022/828-58-0  
022/826-37-0, fax 022/826-37-0  
KW 92150 73

MAZOWIECKI WOJEWÓDZKI  
KONSERWATOR ZABYTKÓW  
Barbara Jezierska