

## **Przekształcanie miejskich relacji własności przez prawo: Jurydycja, aktywizm prawny i społeczne konflikty wokół kwestii mieszkaniowej**

Własność kształtuje nasze miasta. Relacje własności wpływają na miasto na wielu poziomach poprzez lokalne, ogólnokrajowe i międzynarodowe zapisy prawa. Ale własność jest też odwiecznym źródłem kontrowersji: „trwa ciągle spór nie tylko o to, czym powinna być instytucja własności, ale także o to, czym ona jest” (Macpherson 1978).

Dotychczasowe badania nad własnością dzielą się na dwa skonfliktowane nurty. Pierwszy, nazywany czasem „modelem właścicielskim”, podkreśla prawo właścicieli do chronienia swojej własności przed dostępem innych. Ten model, ciągle dominujący w podręcznikach prawa, wiąże własność z wartościami moralnymi takimi jak wolność i samorealizacja.

Drugi nurt badań widzi własność jako zakorzenioną w przestrzeni społecznej instytucję, która istnieje w ramach systemu ekonomicznego, i która wytwarza w tym systemie specyficzne relacje dominacji i władzy. Własność jako instytucja ma wpływ również na życie osób, które same własności nie posiadają—na przykład na lokatorów czy osoby dotknięte bezdomnością.

Oba te nurty rozumienia własności—właścicielski i instytucjonalny—do tej pory funkcjonowały jako skonfliktowane obozy badawcze. Podczas gdy model instytucjonalny rości sobie prawo do większej zgodności z rzeczywistością, model właścicielski wywiera znacznie większy wpływ w sporach sądowych. W świetle tego konfliktu, niewielu badaczy zadaje sobie kluczowe pytanie, w jaki sposób obie te funkcje własności—jako społecznej instytucji oraz jako pojęcia prawnego—nakładają się na siebie i wpływają na siebie nawzajem w przestrzeni miasta. W ten sposób impas pomiędzy krytycznym a legalistycznym nurtem badań nad własnością blokuje poszukiwanie nowych odpowiedzi.

Mój projekt przekracza ten impas stawiając pytanie badawcze które przecina oba skonfliktowane nurty: w jaki sposób, w demokracji, mieszkańcy miast używają pojęć prawnych związanych z własnością po to, by oddolnie przekształcić społeczną instytucję własności? Odpowiedzi na to pytanie poszukuję na podstawie trzech studium przypadku, które badają miejskie konflikty mieszkaniowe rozgrywające się w sferze prawa.

Pierwsze studium przypadku (poszerzające moje wcześniejsze badania) zajmuje się najnowszymi polityczno-prawnymi inicjatywami, które próbują odwrócić skutki reprivatyzacji w Warszawie, w tym działaniami utworzonej przez rząd Komisji Reprivatyzacyjnej oraz strategicznymi pozwami sądowymi inicjowanymi przez ruchy miejskie.

Drugie studium przypadku bada berlińską inicjatywę *Deutsche Wohnen & Co. Enteignen* (DWE). Inicjatywa ta, powołując się na Art. 15 niemieckiej Ustawy Zasadniczej, dąży do wywłaszczenia 250 tys. byłych mieszkań komunalnych, które w procesie prywatyzacji przeszły w ręce międzynarodowych korporacji giełdowych. Art. 15 umożliwia „uspołecznienie własności” na rzecz wspólnego dobra.

Trzecie studium przypadku śledzi procesy sądowe rozpoczęte w Warszawie przez tzw. frankowiczów, czyli ludzi którzy kupili mieszkanie na kredyt denominowany we franku szwajcarskim. Niedawny wyrok Trybunału Sprawiedliwości UE potwierdził możliwość anulowania umów kredytowych, które zawierały tzw. klauzule abuzywne (które umożliwiały bankom samodzielne decydowanie o kursie, po jakim przeliczana była rata kredytu). Anulowanie takich umów potencjalnie obliguje banki do zwrotu wszystkich odsetek kredytobiorcom.

Badając powyższe studia przypadków, projekt zadaje trzy pytania:

- (1) W jaki sposób badane konflikty mogą przyczynić się do lepszego zrozumienia istoty własności, zarówno jako pojęcia prawnego jak i jako społecznej instytucji?
- (2) W jaki sposób mieszkańcy używają ram prawa by przekształcić relacje własności w mieście?
- (3) Jakie nowe modele własności wyłaniają się z tych konfliktów? Jakie są ich zalety i ograniczenia?