

Michał Kurlej

PRAWO WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA GRUNCIE PRAWA FRANCUSKIEGO

WSTĘP

Problematyka prawa własności jest jednym z najistotniejszych zagadnień w nauce prawa. Współcześnie w Europie za niezwykle istotną kwestię na tle rozważań nad prawem własności uznać należy problem granic prawa własności. Są one wyznaczone przez ograniczenia tworzone przez państwo, prawo i społeczeństwo, które zmniejszają uprawnienia właściciela. Kierunek ten wynika z postępującej unifikacji prawa europejskiego, dotyczącej także instytucji własności – jej cech, atrybutów, a przede wszystkim właśnie ograniczeń. Jednym z przykładów takich dążeń jest art. 1 Protokołu nr 1 z dnia 20 marca 1953 roku do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności podpisanej w Rzymie 4 listopada 1950 roku, wprowadzający ochronę własności indywidualnej, jako jedno z podstawowych praw człowieka oraz imponujące orzecznictwo Europejskiego Trybunału Praw Człowieka (oparte w sprawach o ochronę własności prywatnej, przede wszystkim na treści przedmiotowego artykułu).

Dążenia do ujednoczenia systemu prawa państw europejskich o zróżnicowanych i często bardzo od siebie odmiennych instytucjach prawnych i zapewnienia jak najlepszej ochrony podmiotom tych praw – obywatelom, wymagają najpierw poznania unormowań obowiązujących w poszczególnych państwach. W tym celu został napisany niniejszy artykuł, opisujący instytucję własności na gruncie prawa francuskiego. W związku z niezmiernie szerokim zakresem tematu autor ograniczył się jedynie do przedstawienia wybranych aspektów prawa własności – jego cech i atrybutów, ze szczególnym uwzględnieniem ograniczeń nakładanych na zespół uprawnień właściciela, a także opisanie wybranych przejawów ograniczania prawa własności przy pomocy ustawodawstwa specjalnego.

1. PRAWO WŁASNOŚCI W PRAWIE FRANCUSKIM

Prawo własności to prawo wykonywania pełni władzy w zakresie jakiejś rzeczy (jakiegoś dobra)¹. Można je też definiować jako prawnie chronione władz-

¹ Sous la direction de Jaques Ghestin, Jean-Louis Bergel, Marc Bruschi, Sylvie Cimamonti, *Traité de la droit civil, Les Biens*; L.G.D.J. 2000, s. 87 (dalej cyt. jako dir: J. Ghestin, *Traité...*).

two nad rzeczą². Stanowi kwintesencję połączeń zachodzących pomiędzy osobą a rzeczą. Należy bezspornie stwierdzić, że własność stanowi jeden z najważniejszych wątków prawa cywilnego.

Instytucja własności ukształtowana we Francji na początku XIX wieku, a funkcjonująca w tym kształcie do dnia dzisiejszego, została oparta na dwóch solidnych podstawach: doktrynie prawa naturalnego oraz zasadach prawa rzymskiego³. Pomimo wielu zmian, wprowadzanych zarówno w treści samego Kodeksu Napoleona, jak i przez liczne ustawy i inne akty prawne, art. 544 Kodeksu Napoleona (dalej cytowany jako KcN) stale prezentuje treść prawa własności, określając ją jako prawo do korzystania i dysponowania rzeczą w sposób jak najbardziej absolutny, z wyjątkiem ograniczeń wynikających z treści ustawy lub rozporządzenia.

Własność, którą regulują przepisy księgi II Kodeksu Cywilnego, to własność indywidualna⁴. Przepis artykułu 544 KcN definiuje ją jako całość praw przysługujących właścicielowi, z wyłączeniem ograniczeń ściśle określonych prawem. Doktryna francuska podkreśla, że tak ukształtowane prawo własności bardzo przypomina swoimi cechami własność w ujęciu prawa rzymskiego⁵. Jest ona określana jako prawo absolutne, wyłączne i wiecznotrwałe. Takie ujęcie, chroniące w jak najszerszym stopniu interesy indywidualnego właściciela, było reakcją francuskiego prawodawcy na nadużycia epoki feudalizmu.

Własność ta ma charakter liberalny – wyłączny i absolutny, odrzucając tym samym wszelkie obciążenia doby feudalnej. Celem kodyfikatorów było zamknięcie drogi dla powrotu własności podzielonej⁶. Już samo wyrażenie „najbardziej absolutny”, skądinąd gramatycznie niepoprawne, wskazuje na poglądy twórców Kodeksu na instytucję własności⁷. Demelombe określił nawet właściciela jako absolutnego/zupełnego despotę.

Polskie unormowania dotyczące prawa własności są bardzo zbliżone do przepisów KcN. Pomimo że w art. 140 polskiego Kodeksu Cywilnego (Dz.U.1964.16.93) nie przyjęto wprost tzw. negatywnej definicji prawa własności (czyli zakreślającej jego granice, a nie wymieniającej uprawnień właściciela), właściciel może czynić ze swym prawem wszystko, co mieści się w granicach ustalonych prawem bądź zasadami współżycia społecznego. Ograniczony jest z kolei klauzulą społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa, która wyzna-

² *Encyklopedia Prawa*, red. U. Kalina-Prasznic, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 1999.

³ M.-H. Renault, *Histoire du droit de la propriété*; Elipses 2004, s. 86 (dalej cyt. jako: M-H Renault, *Histoire...*).

⁴ S. Kalus, M. Habdas, *The notion of Real Estate and Rights Pertaining to it in Selected Legal Systems* (dalej cyt. jako S. Kalus, M. Habdas, *The notion...*).

⁵ J.-L. Halpérin, *Histoire du droit privé français depuis 1804*; PUF 1996, s. 118 (dalej cyt. jako J-L Halpérin, *Histoire...*).

⁶ R. Robaye, *Une histoire du droit civil*; Academia Bruylant 2004, s. 91 (dalej cyt. jako: R. Robaye, *Une histoire...*).

⁷ J-L Halpérin, *Histoire...*, s. 118.

cza właścicielowi sposób korzystania z jego uprawnień. Polski ustawodawca podkreśla ponadto możliwość korzystania z rzeczy – pobierania z niej pożytków oraz możliwość rozporządzania rzeczą. Podkreślenie to nie stanowi zamkniętego katalogu uprawnień właściciela – starorzymska triada *usus, fructus, abusus* obowiązuje.

Równie aktualne są na gruncie ustawy polskiej zasady wiecznotrwałości, wyłączności oraz absolutyzmu prawa własności. Ograniczenia narzucane właścicielowi mogą wynikać z przepisów prawa, podobnie jak w ustawodawstwie francuskim, oraz z zasad współżycia społecznego – to różnica w stosunku do definicji własności określonej w art. 544 Kodeksu Napoleona, która nie przewiduje zasad współżycia społecznego jako możliwych ograniczeń prawa własności. Praktyka pokazała jednakże co innego i prawo własności we Francji zostało w bardzo dalekim stopniu poddane ograniczeniom wynikającym z potrzeb normalnego funkcjonowania społeczeństwa.

Zauważyć należy zatem daleko idące podobieństwa pomiędzy francuskimi a polskimi unormowaniami dotyczącymi prawa własności. Nic w tym zresztą dziwnego, skoro Kodeks Napoleona w postaci mutacji – jako Kodeks Cywilny Królestwa Polskiego obowiązywał przez długie lata na ziemiach polskich. Źródłem unormowań dotyczących własności w większości krajów europejskich są przepisy prawa rzymskiego, podwaliny wielu współczesnych systemów prawnych.

Istota prawa własności pozostaje więc niezmienna w obu systemach i nauce prawa. Różne są jednakże niektóre elementy tej instytucji, przepisy regulujące jej wykonywanie i ochronę, źródła i rodzaje ograniczeń dotyczących właściciela.

1.1. GŁÓWNE KIERUNKI EWOLUCJI PRAWA WŁASNOŚCI OD POWSTANIA KODEKSU NAPOLEONA

Od swego powstania Kodeks Napoleona nie pozostawał – pomimo intencji swych twórców – jedynym prawem regulującym stosunki własnościowe. Liczne ustawy wprowadzały bowiem elementy nieregulowane przepisami Kodeksu, jak i zmieniały treść wielu jego przepisów. Proces taki można zaobserwować poczynawszy już od 1804 roku, ale najszybszy rozkwit tzw. ustawodawstwa specjalnego (*legislation speciale*) zaczął się od lat osiemdziesiątych XIX wieku. Spowodowane to było postępującymi przemianami, zarówno w sferze stosunków społecznych, odkrywaniem nowych technologii, jak i postępującym interwencjonizmem państwowym.

Prawo własności nie jest instytucją niezmienną, jego kształt ulega ciągłym zmianom. Zakres prawa własności jest uzależniony i wciąż przetwarzany w zależności od przemian społeczności, na użytek której to prawo zostało stworzo-

ne. Rozwój prawa własności związany jest nie tylko z rozwojem samego systemu prawnego, czy nawet systemu ekonomiczno-gospodarczego i politycznego – najbardziej z prawem powiązanych dziedzin życia, ale bezspornie pozostaje w bardzo ścisłym powiązaniu z obowiązującymi obyczajami, religią czy kulturą danego czasu i miejsca. Treść prawa własności ewoluuje wraz ze zmianami społeczeństwa⁸.

Kolejne rządy przy pomocy zmian ustawodawczych realizowały często swoje cele polityczne⁹. Coraz więcej unormowań pozakodeksowych dotyczących prawa własności odchodziło od kodeksowego absolutyzmu i indywidualizmu prawa własności w stronę większej wrażliwości na potrzeby społeczeństwa i dobro państwa. Powstały w związku z tymi tendencjami nowe gałęzie prawa, jak prawo rolne (*législation rurale*) czy prawo miejskie/urbanistyczne (*législation de l'urbanisme*)¹⁰.

Nowym zjawiskiem było też konstruowanie związków pomiędzy oddzielnymi do tej pory dziedzinami prawa. Przykładowo wymienić tu można interakcje prawa rzeczowego i prawa zobowiązań czy prawa cywilnego i prawa administracyjnego, co wyraźnie widać przy uregulowaniach prawnych dotyczących kwestii wywłaszczenia.

Artykuły 544 i 1134 KcN stanowiły symbole stabilności posiadanych dóbr majątkowych, jednakże od końca XIX wieku mnożyły się ataki na instytucję własności oraz na wolność zawierania umów. Zauważyć należy postępujący wciąż proces rozpadu klasycznego, uniwersalnego modelu prawa własności. Jednym z przykładów takiej tendencji jest znaczący rozwój ustawodawstwa szczególnego, na niekorzyść kodeksów cywilnych. Prawo własności dzieli się na liczne, samostannie funkcjonujące uprawnienia, w zależności od użytkowych funkcji rzeczy. Kolejnym aspektem powyższej tendencji jest rozwój ograniczonych praw rzeczowych – zarówno rozszerzanie się zakresu tych już istniejących, jak i pojawianie się nowych¹¹.

2. ATRYBUTY PRAWA WŁASNOŚCI

Prawo własności, niezależnie od swego przedmiotu oraz od okresu, w którym jest ono badane, wykazuje pewne stałe cechy, zwane atrybutami prawa własności. Podobnie jak stałe cechy charakteryzują osobę właściciela, niezależnie od tego, czy jest on osobą fizyczną, czy też osobą prawną.

⁸ T. Kurowska, *Upowszechnienie prawa własności nieruchomości*, Wydawnictwo Uniwersytetu Śląskiego, Katowice 1994, s. 14 (dalej cyt. jako T. Kurowska, *Upowszechnienie...*).

⁹ J-L Halpérin, *Histoire...*, s. 242.

¹⁰ Tamże, s. 242.

¹¹ T. Kurowska, *Upowszechnienie...*, s. 145.

Wśród atrybutów prawa własności we Francji można wyróżnić niezmienną od czasów rzymskich triadę: *usus, fructus, abusus*, wywodzącą się z niezależności właściciela i wyłączenia osób trzecich z praw do rzeczy¹². Materializują się one w prawie do korzystania z rzeczy w każdym możliwym zakresie (*ius utendi*), prawie do czerpania z niej korzyści (*ius fruendi*) i prawie do dysponowania rzeczą, obejmującym jej zniszczenie, zużycie bądź zbycie (*ius abutendi*). Ten pochodzący z prawa rzymskiego kompleks uprawnień właściciela został przeniesiony na grunt Kodeksu.

2.1. PRAWO DO UŻYWANIA I CZERPANIA KORZYŚCI Z RZECZY

Prawo do używania rzeczy nie zostało wprost wyrażone w art. 544 Kodeksu Cywilnego. Jest jednak zawarte w prawie do korzystania z rzeczy¹³. W rzeczywistości prawo do używania rzeczy sprowadza się do osobistego używania rzeczy przez właściciela lub jego najbliższych. Prawo do korzystania z rzeczy zawiera obok powyższych uprawnień prawo do czerpania pożytków, także poprzez oddanie rzeczy osobie trzeciej do korzystania. Prawo do czerpania korzyści z rzeczy to prawo do pobierania wszystkich pożytków, które rzecz przynosi. Jest to też oczywiście uprawnienie do niepobierania tych pożytków oraz do dowolnego przekształcania rzeczy (np. zalesianie pól uprawnych).

Prawo do czerpania korzyści z rzeczy jest nierozdzielnie związane z prawem własności. Jego zakres uległ jednakże na przestrzeni lat pewnym zmianom. Orzecznictwo francuskie w ostatnich latach przyznało np. właścicielowi prawo do zakazania wykorzystywania wizerunku posiadanego dobra przez osoby trzecie w celach handlowych bądź zawodowych¹⁴. Właściciel uzyskał więc prawo do ochrony wizerunku swojej rzeczy: ruchomości bądź nieruchomości, które stało się jednym z atrybutów prawa własności i dopełnieniem prawa do korzystania z rzeczy¹⁵. Konieczne stało się pogodzenie prawa do wizerunku należnego właścicielowi oraz praw twórcy dzieła (fotografii itd.). Przyjęto w doktrynie i orzecznictwie stanowisko, że samo utrwalanie wizerunku, niewiążące się z jego wykorzystaniem zarobkowym, nie jest zakazane¹⁶.

Korzystanie z rzeczy może przyjąć formę czynności faktycznych (bezpośrednie, realne korzystanie z rzeczy) oraz czynności prawnych (np. najem). Może być wykonywane bezpośrednio, bądź też pośrednio przez osobę trzecią. Prawo do korzystania z rzeczy uprawnia także właściciela do zachowania, zużycia lub zbycia osiągniętych pożytków z tej rzeczy.

¹² S. Kalus, M. Habdas, *The notion...*

¹³ dir: J. Ghestin, *Traité...*, s. 91.

¹⁴ Civ. 1^{re}, 2 mai 2001, D. 2001, 1973.

¹⁵ Terré, Simler, *Droit...*, s. 117.

¹⁶ Tamże, s. 117.

Na gruncie prawa polskiego uprawnienie właściciela do korzystania z rzeczy, w tym do jej używania, pobierania z rzeczy pożytków i innych dochodów jest wyraźnie określone.

Ustawodawca polski podniósł te uprawnienia właściciela do rangi ustawowej, przy czym katalog różnych postaci korzystania z rzeczy nie jest zamknięty, lecz przykładowy. Pobieranie pożytków z rzeczy dotyczy pożytków naturalnych i cywilnych. Zgodnie natomiast z brzmieniem art. 140 zd. 1 *in fine* Kodeksu Cywilnego wyłącznie właściciel jest uprawniony do pobierania innych niż naturalne i cywilne dochodów z rzeczy, które mogą być skutkiem np. wystąpienia zdarzeń nadzwyczajnych¹⁷.

2.2. PRAWO DO DYSPONOWANIA RZECZĄ

Prawo do dysponowania rzeczą wyraża się poprzez wszystkie okoliczności (czynności prawne lub zdarzenia prawne) będące wynikiem wolnej woli właściciela, których wynikiem jest utrata przez właściciela części bądź całości uprawnień dotyczących danego dobra¹⁸.

Prawo właściciela do dysponowania rzeczą (*l'abusus*) jest właściwe tylko dla prawa własności, stanowi najdalej idące ze wszystkich uprawnień właściciela¹⁹. Możliwość dowolnego zbycia rzeczy jest najdalej idącym przejawem władzy właściciela nad rzeczą. To prawo jest właściwe tylko dla właściciela: nie posiada go ani najemca, ani użytkownik, ani lokator.

Jako jeden z najistotniejszych elementów instytucji własności, prawo do dysponowania własnymi rzeczami jest chronione normami prawa konstytucyjnego: przepisy ustawy nie mogą stać w sprzeczności do wolności dysponowania swoimi dobrami przez wszystkich właścicieli²⁰.

W prawie do dysponowania rzeczą przez właściciela zawiera się oczywiście także zakaz dysponowania nią przez kogokolwiek innego (chyba że za zgodą właściciela). Wyjątkiem od tej zasady jest instytucja wyłączenia, unormowana w art. 545 KcN, który stanowi, że nikt nie może zostać zmuszonym do zrzeczenia się prawa własności, chyba że z przeznaczeniem na cele publiczne oraz tylko za słusznym i uprzednim odszkodowaniem.

Prawo do dysponowania rzeczą jest w prawie francuskim obecnie dość znacznie ograniczone, w szczególności w zakresie własności nieruchomości, a to przez różnorakie ograniczenia ustanowione dla ochrony interesu publicznego lub niektórych ważnych i uzasadnionych interesów prywatnych. W szczególności mowa tutaj o takich ograniczeniach, jak: konieczność uzyskania wymaganych przepisa-

¹⁷ E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*, Wydawnictwo C.H. Beck, Warszawa 2003, s. 59 (dalej cyt. jako: E. Gniewek, *Prawo rzeczowe*).

¹⁸ dir: J. Ghestin, *Traité...*, s. 94.

¹⁹ Tamże, s. 94

²⁰ Cons. const. 20 juill. 1983, *sol. impl.*, *Rec. p.* 49.

mi prawa zezwoleń administracyjnych, prawo pierwokupu, niemożność zbycia rzeczy wyłączonych z obrotu, czy klauzule umowne zakazujące zbycia rzeczy.

Te ograniczenia czy wyjątki wydają się być sprzeczne z treścią art. 17 Deklaracji Praw Człowieka i Obywatela przewidującej, że własność jest prawem nietykalnym i świętym, w związku z czym nikogo nie można jej pozbawić. Jednak przepisy Deklaracji zezwalają w wypadkach, gdy wymaga tego potrzeba ogółu, na wywłaszczenie właściciela, a i to jedynie na podstawie uprawnienia ustawowego oraz tylko pod warunkiem sprawiedliwego i uprzedniego odszkodowania²¹). Rada Konstytucyjna orzekła w 1986 roku²², w związku z ustawą dotyczącą sprzedaży, pod kontrolą administracji, akcji prywatyzowanych spółek, że ustawa może „wprowadzić ograniczenia poszczególnych aspektów wykonywania prawa własności, jeżeli nie mają one charakteru ważnego („gravité” – ciężki) i nie prowadzą do zaprzeczenia jego doniosłości. Takie unormowania nie są zdaniem Rady Konstytucyjnej sprzeczne z Konstytucją.

Podobne konstrukcje prawne występują w ustawodawstwie polskim. Uprawnieniem właściciela jest prawo do rozporządzania rzeczą (a więc wyzbycia się własności, obciążenia własności lub zniesienia prawa własności) oraz do dokonania czynności faktycznych, które doprowadzają do zużycia i przetworzenia rzeczy.

2.3. RÓŻNE RODZAJE DYSPONOWANIA RZECZĄ

Prawo do dysponowania rzeczą może być realizowane zarówno poprzez czynności faktyczne, jak i czynności prawne²³.

Właściciel może przenieść swoje prawo własności na osobę trzecią (czynność prawna między żyjącymi – *inter vivos*) w całości lub w części, dzieląc, bądź nadając część swoich praw osobie trzeciej (np. prawo do czerpania pożytków), albo przekazując całość swoich uprawnień właścicielskich. Mogą to być czynności prawne odpłatne (*à titre onéreux*, np. sprzedaż), lub pod tytułem darmym (*à titre gratuit*, np. darowizna). Te akty dotyczą prawa własności, a nie samej rzeczy (do jej przekazania wymagane są przecież czynności faktyczne).

Właściciel może też dysponować swoim prawem w wypadku śmierci (*mortis causa*), w formie testamentu. Zgodnie z postanowieniem art. 895 KcN, testament jest (czynnością prawną) aktem, w którym testator dysponuje całością bądź częścią swoich dóbr na czas, w którym on sam nie będzie już egzystował.

Właściciel może w końcu, poprzez czynność prawną jednostronną, zrzec się swojego prawa własności. Zrzeczenie się (*déguerpissement*) jest czynnością prawną jednostronną wykazującą wiele zróżnicowanych form. Rzecz będąca przed-

²¹ Deklaracja Praw Człowieka i Obywatela, uchwalona przez francuskie Zgromadzenie Narodowe 26 sierpnia 1789 roku.

²² Cons. const., 4 juill. 1989, D., 1990, 209.

²³ Terré, Simler, *Droit...*, s. 119.

miotem tej czynności staje się wówczas rzeczą niczyją – *res nullus* lub raczej rzeczą opuszczoną – *res de relictis*, skoro właściciel ją dobrowolnie porzucił i każdy może ją zawłaszczyć. Właściciel może także zrzec się swojego prawa własności do nieruchomości na korzyść sąsiadów, w celu uwolnienia się od zobowiązań, które na nim ciążyą, będących wynikiem służebności (regulowanych art. 699 KcN) lub obciążeń z własności granicznej (regulowanych art. 656 i 667 KcN). Występuje też w prawie francuskim instytucja „prawa porzucenia” (opuszczenia), która pozwala właścicielowi nieruchomości obciążonej jakimś zobowiązaniem na przekazanie nieruchomości wierzycielowi będącemu osobą prawa publicznego.

Ale uprawnienia właściciela mogą być także wykonywane przy użyciu czynności faktycznych. Może on więc np. skonsumować artykuły spożywcze, przetworzyć swoje ruchomości bądź nieruchomości, czy wreszcie zniszczyć je, oczywiście z wyjątkiem ograniczeń ustalonych przepisami prawa. To uprawnienie do fizycznego dysponowania swoim dobrem jest kolejną wyjątkową cechą prawa własności, której nie posiadają inne prawa rzeczowe, pozwalające ich posiadaczom na korzystanie z rzeczy, w mniejszym bądź większym zakresie, ale z zachowaniem substancji/istoty rzeczy (Art. 578 KcN).

Jednakże coraz częściej wykonywanie tych praw jest ograniczane przez różnorakie regulaminy, zezwolenia itd., wywodzące się z przepisów prawa zagospodarowania przestrzennego, prawa rolnego, prawa ochrony środowiska²⁴. I odwrotnie – może zostać wydany nakaz zniszczenia jakiegoś dobra, jak np. obowiązek wyburzenia zagrażającego ludziom zrujnowanego budynku, czy choćby przymus usuwania odpadów.

3. CECHY PRAWA WŁASNOŚCI

Prawo własności, podobnie jak każda inna instytucja prawna, posiada pewne właściwe tylko sobie cechy, uwarunkowane czasem i miejscem powstania, intencjami twórców czy uwarunkowaniami społecznymi.

W epoce liberalizmu (XIX wiek), za której punkty kulminacyjne uznaje się czasy Monarchii Lipcowej i Drugiego Cesarstwa, wykształciła się doktryna prawa, zgodnie z którą powstał francuski Kodeks Cywilny, doktryna głosząca konieczność istnienia własności prywatnej, ukształtowanej jako prawo suwerenne (wszechwładne, najwyższe) i nieograniczone, wywodzące się, dla większości ówczesnych autorów, z prawa naturalnego. Doktryna francuska tamtego okresu, już od początku XIX wieku, proklamowała trzy nieodzowne cechy prawa własności: absolutyzm, wyłączność i wiecznotrwałość²⁵. Nie były one jednakże zawsze rozumiane w ten sam sposób, ulegając pewnym przemianom i poddając się różnorodnym interpretacjom.

²⁴ M-H Renaut, *Histoire...*, s. 94.

²⁵ Tamże, s. 97.

3.1. ABSOLUTYZM PRAWA WŁASNOŚCI

Oznaczając sposób, w jaki powinno być wykonywane prawo własności, art. 544 Kodeksu Napoleona wskazuje jednocześnie na jego charakter. Używając wyrażenia „w sposób jak najbardziej absolutny”, autorzy Kodeksu chcieli podkreślić wyższość prawa własności nad wszelkimi innymi prawami rzeczowymi i zaznaczyć, że właściciel może ze swoją rzeczą zrobić właściwie wszystko. Z kolei inne prawa rzeczowe dają swoim posiadaczom jedynie pewien, ściśle określony zespół, część uprawnień. Prawo własności miało być więc najwyższym wyrazem przysługujących jego właścicielowi praw podmiotowych²⁶.

Charakter absolutny prawa własności jest wynikiem istniejącej w okresie rewolucji francuskiej sytuacji społecznej i politycznej. Wyznacza on koniec stosunków feudalnych i odrzuca dotychczasowy podział na *domaine éminent* i *domaine utile*. Właściciel przestał być poddawany jakimkolwiek ograniczeniom, czy to pochodzącym od państwa, czy od innych osób, w zakresie wykonywania swojego prawa, a przysługujące mu prawo zyskało charakter dyskrejonalny. Prawo własności jest więc prawem podmiotowym w najwyższym stopniu, które charakteryzuje przynależność i władztwo (*maîtrise*) nad rzeczą²⁷. Jednakże w realnym świecie absolutny charakter prawa własności w kształcie zgodnym z idealnymi wyobrażeniami jest niemożliwy do osiągnięcia²⁸. Właściciel oraz jego mienie nie są przecież nigdy wyizolowani. Każde prawo własności napotyka inne prawa własności i nieuchronnie zderza się z innymi, ograniczającymi je prawami.

3.1.1. OGRANICZENIA CHARAKTERU ABSOLUTNEGO PRAWA WŁASNOŚCI. TEORIA NADUŻYCIA PRAWA

Ograniczenia dotyczące absolutnego charakteru prawa własności napotkać można już w samej treści art. 544 KcN, wprowadzającego wprost możliwość ograniczeń wynikających z treści ustawy lub rozporządzenia. W związku z tym pełnia prawa własności jest poddana określonym ograniczeniom, które są ustanowione przepisami prawa. Jak można stwierdzić, od roku 1804 nakładano na prawo własności coraz to nowe ograniczenia.

Jednym z wyjątków od zasady absolutyzmu prawa własności jest instytucja nadużycia prawa. W celu ochrony społeczeństwa i prawa przed nadużyciami posiadaczy praw, prawnicy doby średniowiecza stworzyli teorię czynności rywalizujących (*actes d'émulation*), w myśl której nie można używać swego prawa do wyrządzenia krzywdy bliźniemu²⁹. *Ancien droit* zakazywało czynów wykonywanych z samej złośliwości, w celu zaszkodzenia komuś. Przyjęty w XIX wieku

²⁶ Tamże, s. 98.

²⁷ Tamże, s. 472.

²⁸ dir: J. Ghestin, *Traité...*, s. 97.

²⁹ M-H Renaut, *Histoire...*, s. 87.

absolutyzm praw właściciela odbiegał od tych poglądów. Dominujące wówczas twierdzenie, że właściciel jest całkowitym despota, obrazowało nieograniczony charakter uprawnień właścicielskich. Przyjmowano zasadę, że ten, kto działa w zakresie swojego prawa, nie może źle postępować, nawet jeżeli wyrządza tym samym szkodę innym. Wiek XIX był wiekiem zwolnienia właściciela z wszelkiej odpowiedzialności³⁰.

Jednakże tak doktryna, jak i orzecznictwo zaczęły szybko rozwijać problematykę nadużycia (niewłaściwego użycia) prawa. Chodziło tu przede wszystkim o zapewnienie zgodności regulacji prawnej prawa własności z normami pozaprawnymi (np. moralnymi) celem zapewnienia właściwego wykonywania tego prawa.

Koncepcja nadużycia prawa nie ma na celu zaprzeczenia i ograniczenia samej istoty prawa własności. Jej celem jest jedynie zaadaptowanie prawa własności do wymogów stawianych przez funkcjonowanie tego prawa w społeczeństwie. Jednakże poprzez spoglądanie na treść prawa własności poprzez pryzmat interesów ogółu bardzo szybko doprowadzono do coraz liczniejszych ograniczeń w sferze uprawnień właściciela³¹.

Rozpoczął się rozwój ograniczeń absolutnego charakteru prawa własności w zakresie stosunków sąsiedzkich. Sądy orzekały na niekorzyść właścicieli w sytuacjach, gdy działanie właściciela było podjęte z zamiarem wywołania szkody i nie przynosiło jednocześnie korzyści ma rzecz właściciela. Wprowadzono w ten sposób ograniczenia w nieskrępowanym wykonywaniu praw przez właścicieli. Poddawana ocenie była różnica pomiędzy korzyścią ekonomiczną konkretnego działania a szkodą, jaką owo działanie wywołuje. Pothier, uznając całkowitą władzę właściciela, ograniczał jednakże jej wykonywanie do sytuacji nienaruszających jednak prawa bliźniego. Prawa jednych odnalazły swoje granice w przestrzeganiu praw innych³². Orzecznictwo sądowe dość szeroko zaczęło stosować pojęcie nadużycia prawa. Przykładem może być głośna w połowie XIX wieku sprawa, w której sąd w Colmar orzekł, że właściciel, budując sztuczny komin na swoim dachu, jedynie w celu zaszkodzenia sąsiadowi, nadużył swego prawa³³.

W 1905 roku Louis Josserand poświęcił całą pracę nadużyciom prawa. Podnosząc, że instytucja ta implikuje poszukiwanie indywidualnych motywów w działaniach ludzkich widział w nadużyciu prawa niewłaściwe, antyspołeczne przeznaczenie prawa³⁴. Teorie opublikowane w tym dziele zostały ostro skrytykowane zarówno przez obrońców suwerenności praw właściciela, jak Ripert, jak i przez zwolenników społecznych ograniczeń praw, takich jak Planiol, który pisał, że prawo kończy się tam, gdzie zaczyna się nadużycie³⁵.

³⁰ Tamże, s. 88.

³¹ T. Kurowska, *Upowszechnienie...*, s. 146.

³² Tamże, s. 89.

³³ Colmar, 2 mai 1855, D.P., 1856, 2, 9.

³⁴ L. Josserand, *De l'abus des droits*, Paris: Rousseau 1905.

³⁵ M-H Renaut, *Histoire...*, s. 88.

W czasach obecnych prawo własności jest częstokroć ograniczane w imię takich prawnie chronionych kategorii, jak dobro publiczne, różnorakie prawa socjalne, dobro społeczeństwa. Pomimo tego właściciel, w zakresie swoich uprawnień, może robić wszystko, co nie jest mu przez prawo zakazane, zgodnie z zasadą, że wszystko, co nie jest zakazane, jest dozwolone.

Regułą jest więc wolność decydowania o swoim majątku, a jakiegokolwiek ograniczenia są jedynie wyjątkami. Niezależnie od tego, jak liczne by były i jak daleko idące, tak właśnie należy je traktować. Właściciel może dokonywać wszelakich czynności faktycznych i prawnych, które nie są zakazane prawem. Można je streścić w zasadzie: nie potrzeba opisywać uprawnień właściciela, wystarczy jedynie określić ich granice³⁶.

Tylko władza ustawodawcza i wykonawcza (a dokładniej organy mogące uchylać ustawy i wydawać rozporządzenia) może nakładać ograniczenia w wykonywaniu prawa własności. Jednakże te władze mogą wykonywać swoje uprawnienia w tym zakresie jedynie w celu utrzymania porządku publicznego. Z kolei wyłącznie w drodze ustawy można zmienić podstawowe zasady rządzące prawem własności i innymi prawami rzeczowymi. Dalsze ograniczenia dotyczą samej istoty prawa własności – jest ono chronione przepisami konstytucji oraz normami umów międzynarodowych.

W doktrynie polskiej podkreśla się także, że aczkolwiek własność jest najszerszą formą korzystania z rzeczy, to „absolutna władza” właściciela nad rzeczą została zakwestionowana przez ustawodawcę poprzez ustanowienie ograniczenia uprawnień właścicielskich. Bezsprzeczne jest, że prawo własności w kształcie nadanym przepisami polskiego Kodeksu Cywilnego nie jest *ius infinitum*, ale prawem, którego granice są wyznaczone przez trzy elementy: ustawę, zasady współżycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie prawa³⁷.

3.2. CHARAKTER WYŁĄCZNY PRAWA WŁASNOŚCI

Wyłączność prawa własności wynika z samej jego istoty. Prawo własności przyznaje właścicielowi pełnię możliwości korzystania z rzeczy. Może więc sam wykonywać (lub nie) swoje uprawnienia, z wyłączeniem osób trzecich. Właściciel może powstrzymać osoby trzecie od korzystania z jego rzeczy, nawet jeśli ich działania nie przynosiłyby szkody jemu samemu. Może zakazać komukolwiek wstępu na własną posesję, używania swoich ruchomości, kopiowania swoich dzieł literackich lub artystycznych. Może ogrodzić (zamknąć) swój teren (art. 647 KcN), nakazać sąsiadowi usunięcie gałęzi i korzeni roślin wchodzących na jego teren oraz wyzbieranie opadłych owoców (art. 673 KcN). Powyższe wyliczenie jest tylko wyliczeniem przykładowym, a nie enumeratywnym. Mirabeau

³⁶ Ph. Malaurie, L. Aynès, *Les biens*, Defrénois 2005, s. 71.

³⁷ *Kodeks Cywilny. Komentarz*, t. I, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 1997, s. 305.

twierdził nawet, że istotą własności jest to, że należy ona tylko do jednej osoby³⁸.

Artykuły 544, 545, 546 Kodeksu Napoleona nie zawierają co prawda wyraźnego stwierdzenia o wyłączności prawa własności, jednakże implikują go na tyle wyraźnie, by uznać, iż władza właściciela rozciąga się na wszystkie aspekty przedmiotu własności³⁹.

Ustawodawstwo doby rewolucji i pierwszego cesarstwa, z Kodeksem Napoleona na czele, zniósło formy własności podzielonej, właściwe erze feudalnej. Zanikła więc własność podzielona ograniczona tylko do jednego aspektu, a także własność proporcjonalna odnosząca się do nieruchomości.

Własność jest ponadto prawem nieograniczonym w przestrzeni (oczywiście z uwzględnieniem opisanych poniżej wyjątków). Artykuł 552 KcN stanowi, że własność ziemi to własność tego, co znajduje się nad i pod nią. Przyjęto także starorzymską zasadę *superficies solo cedit*, wyrażaną już wcześniej we francuskim prawie zwyczajowym (zwłaszcza w regionie paryskim) maksymą *le pied saisit le chef*⁴⁰. Zasada ta może być wzruszona tylko przez dowód przeciwny. W ten sposób, wykształcona w XX wieku współwłasność gruntu znajdującego się pod budynkiem z odrębną własnością lokali, nie jest w żadnym stopniu przewidziana przepisami Kodeksu Napoleona⁴¹.

Wyłączność jest konsekwencją absolutnego charakteru prawa własności – dla umożliwienia skutecznego używania i dysponowania swoim dobrem właściciel musi posiadać możliwość przeciwstawienia się jakimkolwiek ingerencjom osób trzecich w granice swoich uprawnień. Prowadzi to do zasady nienaruszalności prawa własności (*l'inviolabilité*)⁴². Oczywiście wyłączność nie jest cechą właściwą jedynie prawu własności – można ją przypisać także i innym prawom rzeczowym. Jednakże w wypadku prawa własności jest ona bardzo wyraźna⁴³ dzięki ochronie nie tylko poprzez zwykłe powództwo cywilne (*action en responsabilité civile*), ale także poprzez specjalne powództwo – *l'action en revendication*, które pozwala właścicielowi na przywrócenie (do stanu poprzedniego) utraconego prawa własności. Jest to uprawnienie dyskrecyjne właściciela, który nie musi, korzystając z tego powództwa, wykazać istnienia jakiegokolwiek szkody. Sędzia ma obowiązek zasądzenia przywrócenia do stanu poprzedniego każdego naruszenia prawa własności, a także powinien zapewnić odzyskanie przez właściciela pełni praw rzeczowych.

³⁸ M-H Renaut, *Histoire...*, s. 87.

³⁹ Tamże, s. 87.

⁴⁰ Tamże, s. 87.

⁴¹ J-L Halpérin, *Histoire...*, s. 321.

⁴² Tamże, s. 99.

⁴³ Tamże, s. 100.

3.2.1. WSPÓŁWŁASNOŚĆ

Prawo własności o charakterze wyłącznym, uświęcone przez Kodeks Napoleona, odnosi się tylko do własności indywidualnej. Oczywiście nie przeszkadza to takiemu stanowi, aby prawo własności jakiegось dobra przysługiwało więcej niż jednej osobie, jak na przykład w przypadku wspólności małżeńskiej, czy różnych innych rodzajów współwłasności. Współwłasność to sytuacja, w której kilku osobom przysługuje prawo własności do jednej rzeczy i każdy z tych współwłaścicieli ma pełne prawo do całości dobra, a nie tylko do wyodrębnionego jego fragmentu⁴⁴.

W prawie francuskim można wyróżnić trzy rodzaje współwłasności⁴⁵: niepodzielność zwykłą (*indivision ordinaire*), współwłasność niepodzielną (*copropriété perpétuelle*) oraz współwłasność nieruchomości zabudowanych (*copropriété des immeubles bâtis*). *Indivision* zachodzi między współspadkobiercami (do momentu działu masy spadkowej), małżonkami (w okresie od zniesienia wspólności majątkowej do chwili podziału majątku) oraz między osobami, które wspólnie nabyły jakieś dobro. Może ona zostać zniesiona w każdym momencie (choć istnieje sądowa możliwość zawieszenia tego uprawnienia na okres dwóch lat w wypadku ryzyka zmniejszenia wartości rzeczy w wyniku podziału). Zniesienie współwłasności może też wystąpić w drodze orzeczenia sądowego przyznającego właścicielowi domagającemu się podziału, na wniosek pozostałych właścicieli, odszkodowania w wysokości równowartości jego udziału (*attribution éliminatoire*). Współwłasność niepodzielną, jak sama nazwa wskazuje, nie może z kolei zostać zniesiona. Jest to sytuacja wyjątkowa, obejmuje zazwyczaj części sąsiadujących ze sobą nieruchomości – studnie, niektóre ściany budynków oraz murów, drogi dojazdowe itp. Współwłasność nieruchomości zabudowanych to instytucja stosunkowo niedawna – powstała dopiero w 1965 roku⁴⁶, która określa relacje pomiędzy właścicielami nieruchomości lokalowych. Odpowiednio prawo własności przysługiwać może osobom prawnym⁴⁷.

Są to jednakże tylko różne przejawy wyłączności prawa własności, które przysługuje tylko właścicielowi lub właścicielom⁴⁸.

⁴⁴ Terré, Simler, *Droit...*, s. 558.

⁴⁵ A. Machowska, K. Wojtyczek (red.), *Prawo Francuskie*, Zakamycze 2004, s. 152.

⁴⁶ *Loi n° 65-557 du 10 juillet 1965*.

⁴⁷ dir: J. Ghestin, *Traité...*, s. 100.

⁴⁸ Tamże, s. 101.

3.2.2. OGRANICZENIA CHARAKTERU WYŁĄCZNEGO PRAWA WŁASNOŚCI

Wyłączność właściciela nie jest jednakże absolutna. Istnieją sytuacje, w których osoby inne niż właściciel, bez jego zgody, mają uprawnienia do jego rzeczy.

Niektóre z tych ograniczeń istnieją od dawna i zostały określone już w pierwotnej wersji KcN. Służebności naturalne (wynikające z rzeczywistego, naturalnego położenia nieruchomości) i prawne (ustanowione przepisami prawa) są przykładami takich unormowań. Są one jednak zawsze ograniczone tylko do uprawnień osobistych.

Szeroko dyskutowanym i bardzo wyraźnym przykładem ograniczenia wyłączności właściciela w wykonywaniu swoich uprawnień jest prawo do eksploatacji kopalni⁴⁹. Art. 533 KcN stanowiąc, iż własność podziemia/terenu pod ziemią/lub części budynku może zostać nabyta w drodze zasiedzenia przez osobę trzecią, przewiduje podział prawa własności⁵⁰. Właściciel gruntu może więc nie być właścicielem tego, co znajduje się pod i nad jego nieruchomością. Własność taka, która może być ograniczona do jednego tylko aspektu nieruchomości, określana jest mianem prawa powierzchni (*droit de superficie*)⁵¹.

Stąd pojawia się problem ograniczenia zasady wyłączności prawa własności w wypadku eksploatacji złóż podziemnych. W okresie *Ancien Régime'u* kopalnie były częścią dóbr królewskich. Opierając się na prawach monarchy do rzeczy publicznych, władza królewska ustanowiła instytucję własności publicznej, uregulowaną ostatecznie przez Radę Królewską w 1744 roku. Eksploatacja kopalni przez prywatnych przedsiębiorców była możliwa tylko po uzyskaniu królewskiego pozwolenia, przez co ograniczono prawa właścicieli ziemskich, którym przysługiwało tylko stosunkowo niewielkie odszkodowanie.

Dla zaspokojenia żądań właścicieli, rozbudzonych przez Wielką Rewolucję, wprowadzono rozwiązanie kompromisowe w postaci dekretu z dnia 12-18 czerwca 1791 roku, którego duchowym ojcem był Mirabeau, reprezentujący interesy kopalni w mieście Anzin⁵². Art. 1 tego dekretu nakazuje, aby kopalnie pozostawały w dyspozycji narodu. Prawo do ich eksploatacji należy jednakże w pierwszym rzędzie do właściciela gruntu, pod którym znajdują się kopaliny. Aby je eksploatować, musi uzyskać koncesję, której jednakże państwo nie może mu odmówić. Dopiero gdy właściciel nie chce, lub nie może wykonywać swojego uprawnienia do eksploatacji, państwo może wskazać innego koncesjonariusza, przyznając mu koncesję na okres maksymalnie pięćdziesięciu lat. Właściciel gruntu ma zostać wynagrodzony za ograniczenia, jakie ponosi. Ponadto przyznano właścicielowi prawo do swobodnego dysponowania prawem do eksploatacji kopalni,

⁴⁹ M-H Renault, *Histoire...*, s. 89.

⁵⁰ Tamże, s. 89.

⁵¹ Tamże, s. 89.

⁵² Tamże, s. 89.

które mogłyby być eksploatowane jako kopalnie odkrywkowe do głębokości 100 stóp.

Istotne ograniczenie prawa własności wprowadzono dopiero w okresie cesarstwa – ustawą z dnia 21 kwietnia 1810 roku, która na ponad sto lat określiła wzajemne stosunki łączące w zakresie kopalń trzy strony: państwo, właściciela terenu i przedsiębiorcy prowadzącego kopalnię, wyodrębniając własność tego, co położone pod powierzchnią gruntu od własności powierzchni ziemskiej. Państwo, posiadając zwierzchność nad obszarem wydobywania, mogło samo decydować o eksploatacji. Wybrany koncesjonariusz uzyskiwał w stosunku do powierzonej mu kopalni nienaruszalne, stałe, święte prawo własności. Właścicielowi ziemi przysługiwało jedynie odszkodowanie, płacone przez koncesjonariusza. Rozkwit kapitalizmu i rozwój przemysłu uzasadniał celowość takiego zniekształcenia zasady wyłączności, doprowadzając w kolejnych latach do rozciągnięcia systemu koncesji na kopalnie soli i saliny oraz zastosowania analogicznych unormowań do eksploatacji kolei.

Pierwszy cios dla tego systemu został zadany ustawą z dnia 9 września 1919 roku, która wprowadziła koncesje przyznawane na czas określony, a ostatecznie pogrzyły go ustawy nacjonalizacyjne w roku 1946, które wyłączyły eksploatację złóż paliw mineralnych spod systemu koncesji. Jedynym uprawnionym do eksploatacji kopalni było od tego czasu państwo.

Liczne inne, często niedawno powstałe ograniczenia charakteru wyłącznego prawa własności, zostały ustanowione różnymi ustawami, niekoniecznie związanymi z prawem cywilnym⁵³. Obecnie właściciel jest związany wieloma granicami wykonywania swojego prawa wywodzącymi się przede wszystkim z uregulowań administracyjnoprawnych, w tym z prawa zagospodarowania przestrzennego, prawa ochrony środowiska itd.

Właściciel musi się też liczyć z legalnymi naruszeniami jego prawa przez osoby trzecie. Na przykład właściciel posesji przylegającej do brzegu morskiego musi pozostawić wolny pas o szerokości trzech metrów od morza w celu umożliwienia przejścia pieszym (C. urb.⁵⁴ art. L. 160-6). Podobny charakter ma zakaz wznoszenia budynków przekraczających określoną wysokość (C. urb.⁵⁵ art. L. 451-1 i n.).

W prawie francuskim istnieją ponadto liczne i istotne gwarancje stabilności miejsca (*stabilité dans le lieux*) ustanowione dla ochrony lokatorów wynajmujących lokale mieszkalne. Ograniczają one w dużym stopniu uprawnienia właścicieli wynajmowanych mieszkań.

Mniej dotknięta ograniczeniami wydaje się być własność ruchomości, jednakże i tu można znaleźć liczne przeszkody w wykonywaniu uprawnień właścicielskich oparte na przepisach prawa podatkowego czy prawa spółek.

⁵³ Terré, Simler, *Droit...*, s. 134.

⁵⁴ *Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976.*

⁵⁵ *Loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976.*

3.3. WIECZNOTRWAŁOŚĆ PRAWA WŁASNOŚCI

Żaden z aspektów prawa własności nie budzi takich zastrzeżeń jak jej wiecznotrwały charakter⁵⁶. Może wydawać się on zadziwiający w dzisiejszych czasach – czasach niestabilności i ciągłych zmian⁵⁷.

Wiecznotrwałość, czy może „skłonność do wiecznotrwałości” zdaje się jednak być nierozdzielnie związana z prawem własności w odniesieniu do rzeczy, której to prawo dotyczy⁵⁸. Jest przedłużeniem charakteru absolutnego prawa własności. Krótko mówiąc, prawo własności trwa tak długo, jak długo istnieje rzecz będąca jego przedmiotem, czyli z założenia w nieskończoność (np. w przypadku nieruchomości gruntowych, których kompletne zniszczenie, zniknięcie jest najczęściej niemożliwe). Nie można jednak nie wspomnieć o własności ruchomości, które są częstokroć rzeczami nietrwałymi. Nic nie jest mniej trwałe niż własność rzeczy, które zużywają się przy pierwszym użyciu: artykułów spożywczych, płynów, paliw, elektryczności. Wszystkie to produkty jednorazowego użytku, można powiedzieć, że zakup energii pozwala tylko na przebłysk prawa własności⁵⁹.

Wobec powyższego pojęcie wiecznotrwałości prawa własności nie może być interpretowane w sensie ogólnym, ale jako pojęcie prawne⁶⁰. Oznacza to, że prawo własności trwa tak długo, jak jego przedmiot i że żaden konkretny okres nie jest mu przypisany. W szczególności nie jest to prawo dożywotnie, przenosi się przecież w drodze spadkobrania. Mówiąc, że własność jest prawem wiecznotrwałym, należy więc podkreślić, że jest prawem dziedzicznym⁶¹.

Prawo własności przenosi się więc wraz z rzeczą na jej nabywcę (kupca, spadkobiercę itd.). W wypadku zbycia prawa własności lub przeniesienia w drodze spadkobrania nowy właściciel nie nabywa nowego prawa własności. To jest to samo prawo, które tylko zmieniło swojego właściciela (*titulaire*).

Wiecznotrwałość prawa własności można też rozumieć w inny sposób. Jego istnienie jest niezależne od wykonywania go i nie może zaniknąć przez nieużywanie (*non-usage*). Odróżnia to prawo własności od pozostałych praw rzeczowych.

Charakter wiecznotrwały prawa własności opiera się na wolności przeniesienia swojego prawa, która skutkuje jednocześnie możliwością zachowywania go w nieskończoność samemu bądź przez swoich pełnomocników. Opiera się też na zasadzie dowolnego korzystania ze swojego dobra, która pozwala właścicielowi, jeżeli tego chce, na niekorzystanie ze swoich uprawnień, bez jakiegokolwiek uszczerbku.

⁵⁶ dir: J. Ghestin, *Traité...*, s. 101.

⁵⁷ Tamże, s. 101.

⁵⁸ Tamże, s. 101.

⁵⁹ P. Catala, *Rapport de synthèse*, 3e journées R. Savatier, PUF, 1991, s. 186.

⁶⁰ dir: J. Ghestin, *Traité...*, s. 101.

⁶¹ Tamże, s. 101.

Charakter wiecznotrwały prawa własności ma też swoje uzasadnienie w polityce prawnej, w społecznych uwarunkowaniach prawa⁶². Nie jest sytuacją pożądaną istnienie wielu rzeczy niczych. Zawsze powinien istnieć ktoś, kto będzie rzecz utrzymywał, odpowiadał za szkody, które może ona spowodować oraz spłacał obciążenia na rzecz społeczności lokalnej czy skarbu państwa. Tak więc zasada wiecznotrwałości prawa własności ma też swoje uzasadnienie w interesie ogólnym. Oczywiście rzeczy bez właściciela należą do państwa (art. 539 Kodeksu Cywilnego). Ale nie zawsze w interesie państwa leży ich przyjmowanie i wydaje się być odpowiednią polityką unikania przechodzenia na własność państwa nieruchomości bez właściciela⁶³. To może tłumaczyć, dlaczego istnienie wiecznotrwałego charakteru prawa własności nie spotyka się ze sprzeciwami, mimo pewnych, rzadkich co prawda, ograniczeń.

4. OGRANICZENIA PRAWA WŁASNOŚCI

Prawo własności zostało w okresie ostatnich 200 lat poddane bardzo znaczącym ograniczeniom. Niektórzy wspominają nawet o powrocie do zasad właściwych prawu feudalnemu, z własnością podzieloną i nierównościami pomiędzy uprawnieniami państwa a innych użytkowników⁶⁴. Rozwój koncepcji dotyczących prawa własności to stały rozwój ograniczeń praw właścicieli, ciągle narastająca reglamentacja korzystania z własnych dóbr. Właściciel z samego faktu posiadania przedmiotu własności staje się osobą odpowiedzialną i zobowiązaną względem społeczności – ma określoną misję do wypełnienia⁶⁵. Nastąpiło przejście od własności postrzeganej jako prawo podmiotowe do własności widzianej jako funkcja społeczna.

Ewolucja treści prawa własności zależy obecnie od wielu bardzo różnorodnych czynników, wśród których można podkreślić wagę rozwoju takich dziedzin życia ludzkiego jak gospodarka, technologia czy ochrona środowiska. Możliwość korzystania ze swojego prawa własności stanowi dziś bardzo istotny problem społeczny i podlega licznym, wynikającym z odmiennych powodów, zmianom⁶⁶.

Pomimo tych wszystkich zmian, treść art. 544 Kodeksu Napoleona – definicja prawa własności – do dziś pozostała niezmienną. Jest to wyraz przywiązania do prawa własności, mimo wszystkich na nie ataków, ostoji stabilności i stałości społeczeństwa⁶⁷. Jednakże prawo własności wciąż jest wykonywane pod kontrolą społeczną. Najpoważniejszym ograniczeniem podlegają: własność gruntów rolnych, własność nieruchomości miejskich, własność dóbr zaliczonych do spuści-

⁶² R. Robaye, *Une histoire...*, s. 101.

⁶³ Tamże, s. 101.

⁶⁴ Tamże, s. 117.

⁶⁵ Tamże.

⁶⁶ T. Kurowska, *Upowszechnienie...*, s. 15.

⁶⁷ M-H Renaut, *Histoire...*, s. 109.

znych narodowej czy pomników przyrody ożywionej i nieożywionej. Nie można też zapomnieć o podatkach płaconych od posiadanych nieruchomości.

W związku z ogromem materiału obejmującego tematykę rozwoju ograniczeń prawa własności autor przedstawił jedynie wybrane przykłady tej tendencji: ograniczenia wynikające z prawa ochrony środowiska, ograniczenia związane z prawną ochroną dziedzictwa narodowego, rozwój zakresu służebności interesu publicznego, a także ograniczenia będące efektem rozwoju miast.

4.1. PRAWNE ASPEKTY OCHRONY ŚRODOWISKA

Świadomość potrzeby ochrony środowiska naturalnego przed działalnością człowieka stopniowo narastała w społeczeństwie francuskim, a efektem tych przemian było pojawienie się w początkach XX wieku ustawodawstwa poświęconego ochronie przyrody. Kamieniem milowym była ustawa z dnia 2 maja 1930 roku wprowadzająca mechanizmy klasyfikacji krajobrazów i pomników przyrody, oparta na wcześniejszych uregulowaniach dotyczących zabytków.

Po drugiej wojnie światowej ustawa ta okazała się jednak niedostateczna i głosząc hasła ochrony środowiska i ekologii parlamentarzyści uchwalili nową ustawę z dnia 1 lipca 1957 roku⁶⁸ wprowadzającą dużo szerszą ochronę środowiska naturalnego. Ustanowione zostały rezerwy przyrody (zgodnie z zasadami klasyfikacji ustawy z 1930 roku), których celem była ochrona fauny i flory. Dekretem z dnia 26 czerwca 1959 roku powołano do życia tzw. okręgi wrażliwe (*pèrimètres sensibles*), przekształcone w 1985 roku w naturalne przestrzenie wrażliwe (*espaces naturels sensibles*), w których państwo (departamenty) miało prawo pierwokupu nieruchomości. Na mocy ustawy z dnia 22 lipca 1960 roku⁶⁹ utworzono pierwsze parki narodowe, narzucając właścicielom bardzo szerokie ograniczenia w wykonywaniu ich uprawnień (zakaz polowań, ograniczenia ruchu pojazdów, zakaz budowy nowych obiektów przemysłowych lub handlowych, ograniczenia w budowie innych obiektów).

Z kolei ustawa z dnia 10 lipca 1976 roku⁷⁰ rozszerzyła tylko zakres ograniczeń dotyczących właścicieli. Po pierwsze rozciągnięto ochronę, której podlegały parki narodowe, także na rezerwy przyrody. Wprowadzono liczne ograniczenia w zabudowie terenów górskich i stref nadbrzeżnych. Polityka ochrony wybrzeży rozwinęła się bardzo w latach siedemdziesiątych i została unormowana odrębną ustawą z dnia 3 stycznia 1986 roku⁷¹. Ograniczono w ten sposób zabudowę terenów nadbrzeżnych oraz przewidziano możliwość nabycia terenów położonych przy brzegach jezior i mórz przez państwo zarówno w drodze umów cy-

⁶⁸ Loi ordinaire 57-740 du 01/07/1957.

⁶⁹ Loi ordinaire 60-708 du 22/07/1960.

⁷⁰ Loi 76-629 du 10/07/1976.

⁷¹ Loi ordinaire 86-2 du 03/01/1986.

wilnoprawnych, jak i wywłaszczenia. Państwo zyskało także prawo pierwokupu tych gruntów. Oprócz tego w roku 1976 ustanowiono na korzyść ogółu służebność swobodnego dostępu do wybrzeża obejmującą pas o szerokości 3 metrów od lustra wody z zastrzeżeniem terenów znajdujących się w pobliżu posiadłości mieszkalnych. Dla rekompensaty ograniczenia praw właścicieli przewidziano w niektórych wypadkach możliwość odszkodowania.

W terenach górskich podjęto podobne kroki ograniczające zabudowę (w szczególności zakaz budowania w promieniu 300 metrów wokół projektów wodnych) dekretem z dnia 22 listopada 1977 roku⁷², a następnie ustawą z dnia 9 stycznia 1985 roku⁷³.

4.2. PRAWNA OCHRONA DZIEDZICTWA NARODOWEGO

W 1837 roku rozpoczęto we Francji ogromne dzieło inwentaryzacji nieruchomości będących zabytkami historycznymi. W przeciągu pół wieku sklasyfikowano jako zabytki ponad 2000 budynków. Uznanie za zabytek nie pociągało jednak wówczas za sobą żadnych konsekwencji dla właściciela nieruchomości: mógł on dowolnie zarządzać swoim dobrem, a nawet zburzyć taki budynek. Stąd wiele z nich uległo zniszczeniu na skutek braku chroniącego je prawa.

Pierwszą interwencją państwa w celu ochrony budynków o wartości historycznej było uchwalenie ustawy z dnia 30 marca 1887 roku. Chroniła ona budynki, „których konserwacja lub odbudowa może z punktu widzenia historii bądź sztuki mieć interes narodowy”. Umieszczenie budynku w wykazie zabytków powodowało od tej chwili nałożenie na niego nowej służebności administracyjnej – zakazu burzenia i podporządkowanie wszelakich napraw i renowacji zezwoleniu Ministerstwa Szkolnictwa Państwowego (*Ministère d'Instruction publique*).

Pozornie istotne ograniczenie praw właścicieli okazało się w praktyce wysoce nieskuteczne, ponieważ umieszczenie budynku w klasyfikacji wymagało pisemnej zgody właściciela⁷⁴. Kuszono co prawda właścicieli przyznawaniem licznych i mogących przynieść profity subwencji i dotacji, ale najczęściej dochodziło do konieczności uciekania się do procedury wywłaszczenia, długotrwałej i kosztownej, ale jako jedynej zapewniającej skuteczne zachowanie zabytku. Dla uniknięcia nieodwracalnych strat w architekturze zabytkowej wydany został dekret z dnia 3 stycznia 1889 roku ustanawiający procedurę wstępnej klasyfikacji, gdzie pominięto konieczność uzyskania zgody właściciela dla umieszczenia budynku w rejestrze obiektów zabytkowych.

Ustawę z 1887 roku uzupełniono przepisami ustaw z dnia 21 kwietnia 1906 roku o ochronie miejsc i pomników przyrody o charakterze artystycznym

⁷² Loi 77-1275 du 22/11/1977

⁷³ Loi ordinaire 85-30 du 09/01/1985.

⁷⁴ J-L Halpérin, *Histoire...*, s. 257.

i z dnia 19 lipca 1909 roku o przedmiotach sztuki. Mimo to jej postanowienia nie zyskały szerokiego uznania i zapewnienie ochrony pomnikom przyrody i zabytkom nie mogło być realizowane zgodnie z intencjami rządu.

Dużo mocniejszy wydzźwięk miała ustawa z dnia 31 grudnia 1913 roku pozwalająca państwu na umieszczenie nieruchomości w rejestrze zabytków bez zgody właściciela, a także rozszerzająca ochronę ustawową zabytków na rzeczy ruchome. Wprowadzono ograniczenia w obrocie przedmiotami zabytkowymi, które nie mogły być wywożone poza terytorium Francji. Ustawa z dnia 23 lipca 1927 roku wprowadziła obowiązek sporządzenia dodatkowego, szerszego spisu zabytków.

Podobne ograniczenia dotknęły nieruchomości wpisane na listę miejsc i pomników przyrody, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 2 maja 1930 roku. Ochrona spuścizny narodowej doprowadziła też i do innych ograniczeń prawa własności: zakazano wieszania plakatów na pomnikach (ustawy z dnia 27 stycznia 1902 roku i z dnia 20 kwietnia 1910 roku). Uchwalona też została specjalna ustawa „Chastenet” wprowadzająca szczególnie rygorystyczne⁷⁵ warunki ochrony pomników w Paryżu, poparta później wyrokiem Rady Stanu⁷⁶. Jednakże w praktyce szacunek społeczeństwa francuskiego dla prawa własności nie pozwalał na zbyt rygorystyczne stosowanie przepisów ustawy, pozwalając często właścicielom na pewną swobodę⁷⁷.

4.3. ROZSZERZENIE ZAKRESU SŁUŻEBNOŚCI INTERESU PUBLICZNEGO

Postępujący rozwój nowych technologii spowodował bardzo istotne zmiany w dziedzinie prawa cywilnego, w tym także prawa własności. Jednym z przejawów wpływu postępu technologicznego na kształt prawa własności był rozwój służebności narzucanych w imię interesu publicznego. Na mocy ustawy z dnia 28 lipca 1885 roku państwo zyskało prawo do przeprowadzania przewodów napowietrznych (np. linie telegraficzne czy telefoniczne) powyżej gruntów stanowiących własność prywatną oraz do ustawiania wsporników tych linii i innych niezbędnych urządzeń na murach, dachach lub tarasach budynków prywatnych. Przepisy ustaw z dnia 15 czerwca 1906 roku i z dnia 27 lutego 1925 roku otworzyły drogę dla ustanawiania służebności dla przeprowadzania przewodów elektrycznych przez spółki użytku publicznego.

Rozwój lotnictwa był z kolei powodem ustanowienia, ustawą z dnia 4 lipca 1935 roku, służebności napowietrznych (*servitudes aériennes*) wokół lotnisk. Możliwość stawiania budynków w tych strefach została bardzo ograniczona i uzależniona od uzyskania zezwolenia właściwych organów państwa.

⁷⁵ Tamże, s. 258.

⁷⁶ CE 4 avril 1914, S. 1917, 3, 25.

⁷⁷ J-L Halpérin, *Histoire...*, s. 257.

Kolejnym przykładem służebności interesu publicznego są służebności nakładane w odniesieniu do zabytków miasta Paryża. Na ich powstanie wpłynęło głównie orzecznictwo sądowe i poglądy doktryny⁷⁸. Źródłem służebności były w tym wypadku umowy sprzedaży nieruchomości, zawierające klauzule ograniczające wolności właścicieli w zakresie przebudowy budynków. Mogły one np. ograniczać wysokość domów, przewidywać wspólne podwórze, narzucać sposób dekorowania fasad w zależności od obowiązującego w danym okresie stylu.

Poza służebnościami ustanowionymi stosowną umową, służebności urbanistyczne były powiązane w coraz większym stopniu z prawem administracyjnym i coraz dalej wykraczały poza uregulowania artykułów 649 i 650 Kodeksu Cywilnego traktujących o służebnościach ustanawianych przepisami prawa⁷⁹. Część doktryny odrzucała nawet w tym wypadku pojęcie służebności, motywując to faktem braku w tej sytuacji nieruchomości dominującej⁸⁰. Liczba i różnorodność tych służebności wzrastały z każdym rokiem, osiągając swoje apogeum po wprowadzeniu podziału Paryża na strefy. Na mocy dekretu z mocą ustawy z dnia 25 lipca 1935 roku stało się możliwe odgórne ustanawianie na terenie paryskiej aglomeracji terenów mieszkalnych lub przemysłowych, obłożonych służebnościami określanymi jako zdrowotne, archeologiczne czy estetyczne.

4.4. PRAWNA INTERWENCJA W KWESTIE URBANISTYKI

Zaraz po zakończeniu pierwszej wojny światowej potrzeba rekonstrukcji i odbudowy wielu miejscowości doprowadziła do konieczności interwencji władz publicznych w kwestie urbanistyki. Ustawa z dnia 6 listopada 1918 roku o wywłaszczeniu stanowiła pierwszy znak nowej polityki i postępującego ograniczania uprawnień właścicieli. Przepisy ustawy zezwoliły na strefowe wywłaszczenie właścicieli z terenów przeznaczonych na realizację określonych czynności zagospodarowania przestrzennego, nie ograniczając już możliwości wywłaszczenia tylko do sytuacji robót publicznych.

Najistotniejszym aktem prawnym wyznaczającym ten nowy trend w rozwoju miast była ustawa „Cornudet” z dnia 14 marca 1919 roku, uznana za „deklarację urbanistyki”⁸¹. Na mocy przepisów tej ustawy każda gmina licząca ponad 10 000 mieszkańców powinna w ciągu trzech lat od wejścia w życie ustawy opracować plan zagospodarowania przestrzennego, przewidujący przebieg dróg, umiejscowienie obszarów zielonych oraz terenów przeznaczonych dla służb publicznych. Właściciele zostali zmuszeni do dostosowania się do wyznaczonych planem linii i nie mogli budować nowych budynków bez uzyskania pozwolenia na budowę wydanego przez mera. Z powodu braku jakichkolwiek sankcji za niewykonanie

⁷⁸ Tamże.

⁷⁹ R. Robaye, *Une histoire...*, s. 124.

⁸⁰ J-L Halpérin, *Histoire...*, s. 257.

⁸¹ Tamże, s. 261.

postanowień ustawy, do 1936 roku powstało w całej Francji jedynie 256 planów zagospodarowania przestrzennego.

Rok 1935 przyniósł całą serię dekretów na mocy ustawy, podporządkowujących właścicieli dodatkowym ograniczeniom na korzyść polityki zagospodarowania miast. Liczne akty datowane na dzień 25 lipca 1935 roku tworzyły regionalne projekty urbanistyczne dotyczące wielu gmin i przewidywały specjalny projekt zagospodarowania regionu Paryża, rozciągając na każdą dzielnicę stolicy obowiązek uzyskania pozwolenia budowlanego. Ta tendencja do etatyzacji tematyki zagospodarowania przestrzennego dotarła do swego punktu kulminacyjnego za czasów rządu Vichy przez uchwalenie ustawy z dnia 15 czerwca 1943 roku. Utworzono centralne służby urbanistyczne, podjęto system planów zagospodarowania przestrzennego i sprecyzowano wymogi uzyskania pozwolenia na budowę, wydawanego od tej chwili przez prefekta.

Ustawa z 1943 roku otworzyła drogę coraz surowszym ograniczeniom prawa do zabudowy, prerogatywy tradycyjnie przysługującej właścicielowi terenu. Kolejne zmiany (dekrety z dnia 29 sierpnia 1955 roku, 30 listopada 1961 roku i 7 lipca 1977 roku) spowodowały konieczność zgodności projektu nie tylko z planami linii zabudowy i regulacjami sanitarnymi, ale także z planem zajęcia ziemi i tam, gdzie nie istnieją plany zagospodarowania przestrzennego, z narodowym regulaminem urbanistyki.

Liczba czynności wymagających pozwolenia na budowę stopniowo rosła od 1943 roku, rozciągając się na wszystkie nowe budynki (nawet te bez fundamentów) oraz na wszelakie prace przy istniejących budynkach zmieniające ich przeznaczenie lub modyfikujące ich wygląd zewnętrzny czy wielkość. Pozwolenie na budowę stało się więc niezbędne nawet do postawienia większego pieca⁸², ale także dla rozbioru istniejącego budynku. Podobnie rozwinęła się liczba służebności (do ponad 180), którym może być poddana nieruchomość, a za większością z nich właścicielowi nie przysługuje odszkodowanie⁸³. Budownictwo zostało ściśle podporządkowane decyzjom administracji i przepisom prawa obejmującym takie elementy, jak: zasady rozplanowania, badania gruntów, nasłonecznienia, odległości od innych budynków, cofnięcia, wysokości, standardu sanitarnego lub przepisów dotyczących architektury szczegółów (aż do koloru okiennic w niektórych planach zagospodarowania przestrzennego).

Jeżeli doda się opodatkowanie prawa do zabudowy w przypadku przekroczenia legalnego pułapu gęstości (*PLD – plafond légal de densité*), wprowadzonego ustawą „Halley” z dnia 31 grudnia 1975 roku⁸⁴ i że jest ono w niektórych gminach całkowicie limitowane, można stwierdzić, że prawo to nie stanowi już jednego z naturalnych uprawnień właściciela gruntu⁸⁵.

⁸² Tamże, s. 342.

⁸³ Tamże, s. 342.

⁸⁴ Loi ordinaire 75-1328 du 31/12/1975.

⁸⁵ J-L Halpérin, *Histoire...*, s. 342.

W pierwszych latach po II wojnie światowej priorytetem była odbudowa kraju po zniszczeniach wojennych oraz rozwój budownictwa społecznego. Dla tej ostatniej kwestii wykorzystywano prawo okresu rządu Vichy, który w 1943 roku powołał do życia służbę publiczną urbanistyki. Państwo bardzo mocno wspierało instrumentami prawnymi rozwój budownictwa. W okresie IV Republiki uchwalono dwie istotne ustawy w tej dziedzinie: ustawę z dnia 6 sierpnia 1953 roku zezwalającą na wywłaszczenie celem utworzenia w miastach stref zamieszkania bądź przemysłowych oraz ustawę z dnia 7 sierpnia 1957 roku o budownictwie, wprowadzającej ZUP (*Zon à urbaniser en priorité* – strefa do urbanizacji w pierwszej kolejności) oraz HLM (*habitation à loyer modéré* – program budowy mieszkań o niskim czynszu).

Nadejście V Republiki spowodowało dalsze zmiany w polityce mieszkaniowej państwa. Pojawiały się strefy masowej zabudowy, wywłaszczenia właścicieli prywatnych stały się coraz liczniejsze, wprowadzono nowe plany zabudowy. Określono dopuszczalną gęstość zabudowy. Od 1973 roku następuje stopniowy odwrót od finansowania budownictwa mieszkaniowego przez państwo i chęć powrotu do liberalnego podejścia w tej kwestii⁸⁶.

Kolejne lata, aż do dnia dzisiejszego, to okres wahań pomiędzy podejściem bardziej liberalnym a większą rolą państwa, w zależności od tego, kto trzymał w rękach ster władzy. Stąd początek lat osiemdziesiątych – rządu socjalistów – spowodował pewne ograniczenia praw właścicieli na korzyść wspólnot mieszkańców i gmin (ustawy z dnia 7 stycznia 1983 roku⁸⁷ i 18 lipca 1985 roku⁸⁸), a z kolei wczesne lata dziewięćdziesiąte to okres powrotu do prymatu prawa własności indywidualnej (ustawa z dnia 9 lutego 1994 roku⁸⁹). Przepisy tych ustaw nie zmieniły jednak w sposób istotny instytucji prawa własności⁹⁰.

Wzrost popytu na ziemię, spowodowany zwiększeniem się populacji miejskiej i rosnące potrzeby mieszkaniowe mieszkańców miast w okresie po drugiej wojnie światowej zderzyły się z ograniczoną liczbą gruntów nadających się pod zabudowę. Ceny gruntów zaczęły gwałtownie rosnąć (trzykrotnie w okresie 1950-58, ponownie trzykrotnie w latach 1959-63, dwukrotnie w latach 1963-69). Ustawodawca starał się przeciwstawiać rosnącym cenom nieruchomości, ograniczając prawa właścicieli oraz ustanawiając tzw. rezerwy ziemskie (*réserves foncières*) celem przyszłej zabudowy.

Prawo do dysponowania należne właścicielom nieruchomości zostało ograniczone przyznaniem prawa pierwokupu gminom w zakresie stref zagospodarowania. Prawo pierwokupu przewidziano najpierw w 1958 roku w obrębie ZUP (*Zone à urbaniser en priorité* – strefa do urbanizacji w pierwszej kolejno-

⁸⁶ Tamże, s. 337.

⁸⁷ Loi ordinaire 83-8 du 07/01/1983.

⁸⁸ Loi ordinaire 85-729 du 18/07/1985.

⁸⁹ J.O n° 34 du 10 février 1994 page 2271.

⁹⁰ J-L Halpérin, *Histoire...*, s. 338.

ści), a później w 1962 roku przez utworzenie ZAD (*Zone d'aménagement différencié* – strefy zagospodarowania odroczonego) w celu zahamowania wzrostu cen terenów, gdzie przygotowywano wielkie operacje urbanistyczne. Ustawa z dnia 18 lipca 1985 roku⁹¹ zastąpiła te wszystkie instytucje miejskim prawem pierwokupu o jeszcze szerszym zasięgu⁹². Ten nowy mechanizm doprowadził do potrojenia powierzchni nieruchomości mogących podlegać pierwokupowi. Jednocześnie nowe prawo wprowadziło przesłanki przyznawania odszkodowania właścicielom, ze szkodą dla nich samych⁹³. Właściciele zyskali jedynie prawo odstąpienia, pozwalające im na natychmiastowe zmuszenie gminy do nabycia swojej nieruchomości. Postanowienia ustawy z 1985 roku były przedmiotem bardzo gwałtownej krytyki i nie zostały nigdy w pełni zastosowane. Złagodzone je zresztą szybko ustawą „Méhaigneire” z dnia 23 grudnia 1986 roku⁹⁴. W praktyce nader rzadko dochodzi do skorzystania przez gminę z prawa pierwokupu (statystycznie 1 przypadek na 200 możliwych), celem takich unormowań jest raczej kontrola wysokości cen nieruchomości i ustrzeżenie się przed nadmiernym ich wzrostem⁹⁵.

5. PODSUMOWANIE

Instytucja własności regulowana przez współczesne prawo francuskie różni się w znaczący sposób od własności wprowadzonej Kodeksem Napoleona w 1804 roku. Pomimo niezmienności kodeksowej definicji z art. 544 uprawnionym jest twierdzenie, że na przestrzeni 207 lat, jakie minęły od wejścia w życie Kodeksu Napoleona, instytucja prawa własności, w świetle obowiązujących w tym okresie norm prawnych, przeszła znaczącą ewolucję. Prawie cały ten okres, głównie począwszy od drugiej połowy XIX wieku, ze szczególnym uwzględnieniem prawodawstwa po II wojnie światowej, charakteryzował się ograniczaniem absolutnego władztwa właściciela, które wywodziło się z pierwotnego rozumienia treści przepisów kodyfikacji napoleońskiej.

Można zasadnie przyjąć, że u podstaw ewolucji prawa własności w tym okresie, ewolucji zmierzającej jednoznacznie do maksymalizacji ograniczenia przez państwo uprawnień przysługujących właścicielom, znalazły się przede wszystkim zmiany natury politycznej, wpływające ze zmieniającej się dynamicznie struktury ekonomiczno-socjalnej. Francja po Rewolucji, szczególnie przez cały okres panowania Napoleona Bonaparte, była mocarstwem wśród państw europejskich. Taka sytuacja, w tym geniusz ówczesnych umysłów prawniczych inspirowanych przez Napoleona, pozwoliły na powstanie zawartych w kodyfikacjach napoleoń-

⁹¹ Loi ordinaire 85-729 du 18/07/1985.

⁹² J-L Halpérin, *Histoire...*, s. 340.

⁹³ Tamże, s. 340.

⁹⁴ Loi ordinaire 86-1290 du 23/12/1986.

⁹⁵ J-L Halpérin, *Histoire...*, s. 341.

skich norm, które we współczesnej Francji nadal, choć w ograniczonym i zmienionym zakresie obowiązują, i które stanowiły podwaliny dla wielu współczesnych systemów prawnych.

Jest oczywistym, że zmiany ograniczające prawo własności we francuskim prawodawstwie są w głównej mierze wynikiem historycznych zmian w świadomości społeczeństw w stosunku do interesu publicznego, ochrony środowiska, czy wreszcie zabezpieczenia socjalnego najuboższych warstw społecznych. Rozwój cywilizacji, zmiany w strukturze zamieszkania i zatrudnienia ludności oraz uprzemysłowienie i urbanizacja znacznych obszarów kraju spowodowały konieczność ewoluowania prawa własności w stronę jego ograniczenia, z korzyścią dla dobra ogółu, w tym dla dobra państwa, które dobro ogółu winno realizować i utożsamiać. Państwo, realizując wyżej określone cele polityczne, wprowadzając do systemu prawnego kolejne akty prawne w formie ustaw i rozporządzeń ograniczających prawo własności, nie dokonało jednak na przestrzeni dwóch wieków zmiany samej definicji instytucji własności – brzmienie artykułu 544 Kodeksu Napoleona pozostaje do dziś niezmiennie.

Z podobnym modelem własności i adekwatnymi tendencjami w ustawodawstwie mamy do czynienia w prawie polskim. Różne regulacje prawne, dotyczące instytucji własności, zostały zawarte nie tylko w prawie cywilnym, ale też konstytucyjnym, administracyjnym, finansowym i innych gałęziach prawa. Dążeniem ustawodawcy, zarówno polskiego, jak i francuskiego, jest próba pogodzenia absolutnego, bezwzględnego i wyłącznego charakteru prawa własności z zasadą respektowania dobra wspólnego – publicznego.

PRAWO WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA GRUNCIE PRAWA FRANCUSKIEGO

Problematyka prawa własności jest jednym z najistotniejszych zagadnień w nauce prawa. Współcześnie w Europie za niezwykle istotną kwestię na tle rozważań nad prawem własności uznać należy problem granic prawa własności. Są one wyznaczone przez ograniczenia tworzone przez państwo, prawo i społeczeństwo, które zmniejszają uprawnienia właściciela. Kierunek ten wynika z postępującej unifikacji prawa europejskiego, dotyczącej także instytucji własności – jej cech, atrybutów, a przede wszystkim własnie ograniczeń. Jednym z przykładów takich dążeń jest art. 1 Protokołu nr 1 z dnia 20 marca 1953 roku do Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności podpisanej w Rzymie 4 listopada 1950 roku, wprowadzający ochronę własności indywidualnej, jako jedno podstawowych praw człowieka oraz imponujące orzecznictwo Europejskiego Trybunału Praw Człowieka (oparte w sprawach o ochronę własności prywatnej, przede wszystkim na treści przedmiotowego artykułu).

PROPERTY LAW IN THE LIGHT OF THE FRENCH LAW

Range of problems in the property law is one of the most important issues in the studies of law. Currently in Europe, the problem of limits of law can be considered as the most important. They are established by limits created by the State, law and society, which limit the powers of the owner. This direction comes from the progressive unification of the European law, which affects the institution of ownership – its attributes and limitation. One of the examples of such striving is the article 1 of Protocol no. 1 of 20 March 1953 to the Convention of protection of human rights and basic freedoms signed in Rome on 4 November 1950.