

FILOMENA BORTKIEWICZ (Łódź)

Prawo bliższości w świetle małopolskich ksiąg sądowych wiejskich*

I. Uwagi wstępne. II. Bliższość z orzeczenia sądowo-dominialnego. III. Umowne prawo pierwokupu. 1. Pojęcie. 2. Uprawnieni i zobowiązani. 3. Warunki realizacji umownego prawa pierwokupu. 4. Cena przy ponownym nabyciu nieruchomości. 5. Wykonanie lub zrzeczenie się uprawnień. 6. Skutki naruszenia umownego prawa pierwokupu. 7. Uwagi końcowe. IV. Prawo bliższości krewnych. 1. Podmioty. 2. Przedmiot. 3. Umowy objęte prawem bliższości. 4. Zezwalanie krewnych na alienację. 5. Prawo pierwokupu. 6. Prawo retraktu. V. Zakończenie. Uwagi o genezie chłopskiego prawa bliższości.

I

Prawo bliższości, które ograniczało w epoce feudalnej właściciela w rozporządzaniu swą nieruchomością, występowało w wielu krajach i w różnych systemach prawnych. Mogło wpływać ono, jak wiadomo,

* Zagadnienia, którym poświęcam niniejszy artykuł, poruszane już były pod innym kątem widzenia, w innych kształcie, w różnych miejscach pracy mojej pt. *Alienacje nieruchomości w prawie wiejskim w Małopolsce (XVI - XVIII w.)*, opublikowanej na prawach rękopisu przez Uniwersytet Łódzki w 1970 r. Tam stanowiły konieczne uzupełnienie instytucji pozbycia mienia chłopskiego. Prawo bliższości jednak jest tematem odrębnym, zasługującym na oddzielne, całościowe przedstawienie, co obecnie czynię.

Za bazę źródłową opracowania posłużyły wydane drukiem księgi sądowe wiejskie: *Starodawne Prawa Polskiego Pomniki*, t. XI i XII, Kraków 1921, wyd. B. Ulanowski (cyt. SPPP XI i XII); H. Polackówna, *Najstarsza księga sądowa wsi Trześniowa*, Lwów 1923 (cyt. Trz.); F. A. Doubek i H. F. Schmid, *Das Schöffenchuch der Dorfgemeinde Krzemienica aus den Jahren 1451 - 1482*, Leipzig 1931 (cyt. Krz.); A. Vetulani, *Księga sądowa Uszwi dla wsi Zawady*, Wrocław 1957 (cyt. Zaw.); A. Vetulani, *Księgi sądowe wiejskie klucza łąckiego*, t. I, Wrocław—Warszawa—Kraków 1962, oraz t. II, 1963 (cyt. Ł. I i Ł. II); L. Łysia k, *Księga sądowa kresu klimkowskiego 1600 - 1762*, Wrocław—Warszawa—Kraków 1965 (cyt. Klim.); S. Grodziski, *Księgi sądowe wiejskie klucza jazowskiego 1663 - 1808*, Wrocław—Warszawa—Kraków 1967 (cyt. Jaz.); S. Płaza, *Księga sądowa wsi Iwkowej 1581 - 1809*, Wrocław—Warszawa—Kraków 1969 (cyt. Iw).

Ponieważ źródła, na których się opieram, jako ogłoszone drukiem są czytelnikowi dostępne, przy ich powoływaniu ograniczam się — na życzenie Redakcji — do podawania samych tylko numerów zapisek bez przytaczania ich tenoru.

z rozmaitych stosunków międzyludzkich, a więc np. z ustawy, zależności lennej, sąsiedztwa, umowy, pokrewieństwa i in. Nauka rozróżnia kilka jego rodzajów, które w miarę rozwoju społeczeństw powstawały, a potem stopniowo zanikały¹. W Polsce przedrozbiorowej prawo bliższości znane było zarówno stanowi szlacheckiemu, jak też miejskiemu i wiejskiemu². O instytucji tej w średniowiecznym prawie ziemskim posiadamy dokładne wiadomości dzięki wyczerpującej monografii Z. Rymaszewskiego³. Interesujące uwagi na temat prawa bliższości w stosunkach miejskich zawdzięczamy K. Bukowskiej⁴. Niewiele natomiast wiemy, jak wyglądała ta instytucja w prawie wiejskim. Z powodu braku przekazów źródłowych rozporządzamy nielicznymi ogólnikowymi wzmiankami, które stwierdzają jedynie istnienie prawa bliższości wśród chłopów w średniowieczu⁵. Nie lepiej wygląda również sytuacja, chociaż już z innych powodów, jeśli chodzi o czasy nowożytne. Badacze zajmujący się dziejami wsi polskiej napomykają tylko na marginesie innych zagadnień o prawie bliższości⁶. Konstatują jego stosowanie, zakorzenienie wśród ludności

¹ Por. np. P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, II, Lwów 1911, s. 497, 498, 510; Z. Rymaszewski, *Prawo bliższości krewnych w polskim prawie ziemskim do końca XV wieku*, Wrocław—Warszawa—Kraków 1970, s. 6; O. Gierke, *Deutsches Privatrecht*, II, Leipzig 1905, s. 766 - 767, 785 i n., 791, 799; R. Hübner, *Grundzüge des deutschen Privatrechts*, Leipzig 1930, wyd. V, s. 428 - 430.

² P. Dąbkowski, o.c., II, s. 499; J. Matuszewski, *Aqua abrenuntiationis, Studium ze średniowiecznego prawa prywatnego*, CPH, t. IV, 1952, s. 197, przyp. 74.

³ Z. Rymaszewski, o.c.

⁴ K. Bukowska, *Orzecznictwo krakowskich sądów wyższych w sprawach o nieruchomości miejskie (XVI - XVIII w.)*, Warszawa 1967, s. 60 - 65.

⁵ Por. np. A. Szelągowski, *Chłopi dziedzice we wsiach na prawie polskim do końca XIII wieku*, SHPP, t. I, z. 2, Lwów 1899, s. 8 - 9; W. Semkowicz, recenzja z tejże pracy Szelągowskiego, KH, XIV, 1900, s. 107; O. Balzer, *Rewizja teorii o pierwotnym osadnictwie w Polsce*, KH, 1898, s. 30 - 31; K. Kolańczyk, *Najdawniejsze polskie prawo spadkowe*, Poznań 1939, s. 89; J. Matuszewski, o.c., s. 197; J. Bardach, *Uwagi o „rodowym” ustroju społeczeństwa i prawie bliższości w Polsce średniowiecznej*, CPH, t. IV, 1952, s. 446.

⁶ Por. np. B. Ulanowski, *Wieś polska pod względem prawnym od w. XVI - XVIII*, RAU, Kraków 1893/94, s. 151; A. Świętochowski, *Historia chłopów polskich*, t. I, Warszawa 1949, s. 213 - 214; F. Bujak, *Żmijca, wieś powiatu limanowskiego. Stosunki gospodarcze i społeczne*, Kraków 1903, s. 24 - 25, 29 - 30; I. Baranowski, *Stosunek chłopów do ziemi we wsi małopolskiej w ostatnich wiekach Rzeczypospolitej* (w: *Wieś i folwark. Studia z dziejów agrarnych Polski*), Warszawa 1914, s. 189, 197, 202; J. Rafacz, *Ustrój wsi samorządnej małopolskiej w XVIII w.*, Lublin 1922, s. 102 - 103; H. Polackówna, *Najstarsza księga sądowa wsi Trześniowa*, Lwów 1923, s. 21; K. Dobrowolski, *Związki i tradycje rodowe na Podhalu, Spiszu i Orawie. Sprawozdania z posiedzeń PAU*, t. 28, nr 3, 1923, s. 6; tenże, *Wróżda i pojednanie w sądownictwie polskich wsi beskidowych XVI i XVII w.*, SHPP, t. VIII, z. 4, Lwów 1924, s. 7 (279), 12 (284); tenże, *Włościańskie rozporządzenia ostatniej woli na Podhalu w XVII i XVIII w.* Studia i Materiały, Kraków 1933, s. 8; S. Szczotka, *Uwagi o zbiegostwie włościan w dawnej Polsce*, RDSG,

oraz wpływ na różne dziedziny życia prawnego wsi. Nie zajmują się jednak tą instytucją głębiej. Nie wyodrębniają jej różnych rodzajów, w zależności od tego, z jakich stosunków one wypływają. Nie wnioskują też w istotę prawa bliźszości ani w jego przejawy. Chłopskie prawo bliźszości w dotychczasowych wypowiedziach jest pojęciem wieloznacznym.

W literaturze operuje się terminem „bliskość”, „bliźszość”, „prawo bliźszości” dla określenia zupełnie nieraz odmiennych sytuacji prawnych. Skoro się zechce zestawić i porównać uwagi poszczególnych autorów, dochodzi się do wniosku, że niemal każdy z nich co innego rozumie pod tą nazwą lub tym samym terminem oznacza różne instytucje prawne⁷. W literaturze przewija się tendencja nazywania prawem bliźszości (bliskością) chłopskich praw spadkowych⁸, nie sprecyzowanych ściślej uprawnień krewnych do gruntów opuszczonych przez właściciela⁹, umownego prawa pierwokupu¹⁰, pewnych uprawnień rodziny zbywcy w związku z alienacją nieruchomości¹¹, a nawet stawia się znak równości między prawem bliźszości a pokrewieństwem w ogóle¹². Podkreślmy przy tym, że powyższe wypowiedzi nie są poparte przez autorów dostatecznie przekonującą dokumentacją źródłową.

Płynność pojęcia chłopskiego prawa bliźszości w piśmiennictwie, włączanie doń różnych instytucji, znajduje częściowe wytłumaczenie w wie-

XI, 1949, s. 161 - 162; S. Inglot, *Obrót ziem i włościańskie zwyczaje spadkowe w Małopolsce od XVI - XVIII wieku w świetle wiejskich ksiąg sądowych*. Sprawozdania Wrocławskiego Towarzystwa Naukowego, 11 (1956), S. A. wyd. w r. 1959, s. 82; C. Bobińska, *Pewne aspekty chłopskiego użytkowania gruntu i walka o ziemię*. Studia z dziejów wsi małopolskiej w drugiej połowie XVIII wieku, Warszawa 1957, s. 296, przyp. 99; A. Walawender, *Zwyczaje i udziały spadkowe chłopów we wsi Kargowa powiatu kościańskiego w Wielkopolsce w I połowie XVII w.*, Etnografia Polska, t. II, Wrocław 1959, s. 149 i przyp. 20; A. Mączak, *Gospodarstwo chłopskie na Żuławach malborskich w początkach XVII wieku*, Warszawa 1962, s. 263 i przyp. 60; E. Trzyna, *Położenie ludności wiejskiej w królewskich województwach krakowskiego w XVII w.*, Wrocław 1963, s. 121; A. Vetulani, *Księgi sądowe wiejskie klucza łuckiego*, I, s. 26; II, s. 12; Z. Kaczmarczyk, i B. Leśnodorski, *Historia państwa i prawa Polski, II (od połowy XV wieku do r. 1795)*, Warszawa 1966, s. 320; S. Płaza, *Księga sądowa wsi Iwkowej*, s. 33.

⁷ Dokładne omówienie poglądów literatury — por. F. Bortkiewicz, *Alienacje nieruchomości w prawie wiejskim w Małopolsce (XVI - XVIII w.)*, Łódź 1970, wyd. Uniwersytet Łódzki, s. 265 - 267.

⁸ B. Ulanowski, o.c., s. 151; A. Świętochowski, o.c., s. 213 - 214; F. Bujak, o.c., s. 30; K. Dobrowolski, *Wróżda i pojednanie*, s. 7, przyp. 3; A. Walawender, o.c., s. 149 i przyp. 20.

⁹ J. Rafacz, o.c., s. 149 - 150; S. Szczotka, o.c., s. 161 - 162; A. Vetulani, o.c., I, s. 26.

¹⁰ B. Ulanowski, o.c., s. 151; A. Świętochowski, o.c., s. 213 - 214; A. Vetulani, o.c., II, s. 12 i przyp. 8; S. Płaza, o.c., s. 33.

¹¹ I. Baranowski, o.c., s. 189, 195; J. Rafacz, o.c., s. 103; K. Dobrowolski, *Wróżda i pojednanie*, s. 12; tenże, *Związki i tradycje*, s. 6.

¹² H. Polaczkówna, o.c., s. 21.

loznaczności tego terminu w pomnikach praktyki sądów wiejskich¹³. Przeważnie określenie *propinquitas*, bliskość, bliższosc, bliższy, pojawia się w zapiskach w związku z prawem spadkowym. Bardzo często używa się tego terminu w znaczeniu umownego prawa pierwokupu. Czasami ukrywa się pod nim własność. Niekiedy określenie to oznacza pierwszeństwo przy kupnie jako przejaw prawa bliższosci, przysługującego krewnemu zbywcy. Bliskością zwie się także prawo odkupu (retraktu). „Bliższym” bywa również uprawniony z tytułu sprzedaży z prawem odkupu.

Sam termin, występujący tak często w zapiskach niewiele tedy orientuje wskutek różnych treści prawnych, jakie przybiera zależnie od sytuacji, i wobec tego nie można mu zbyt przy badaniach zaufać.

Ponieważ tak mało wiemy dotąd o chłopskim prawie bliższosci, wypowiedzi zaś i opinie poszczególnych autorów na temat tej instytucji są ogólnikowe, niedokładne, a nieraz sprzeczne ze sobą, wydaje się ze wszech miar uzasadnione i celowe, aby poświęcić temu zagadnieniu wnikliwszą uwagę. Zachęcają do tego zwłaszcza księgi sądowe wiejskie (wydawanie których podjął na nowo po II wojnie światowej A. Vetulani wraz ze swoim zespołem), tym bardziej, że na kartach tych pomników praktyki sądów małopolskich termin „bliższosc” pojawia się raz po raz, i chłopi wciąż się na nią powołują przy różnych sprawach dotyczących nieruchomości.

Aby uniknąć nieporozumień terminologicznych, ustalmy, co będziemy rozumieć przez prawo bliższosci. W najnowszej monografii poświęconej tej instytucji w prawie ziemskim znajdujemy m. in. następującą definicję: „Prawo bliższosci jest to najogólniej biorąc uprawnienie do nabycia rzeczy w pierwszej kolejności przed każdym posiadającym gorsze prawo”¹⁴. Wydaje się, że ujęcie takie jest zbyt szerokie i tym samym niedostatecznie ścisłe. Nabycie rzeczy mogło bowiem nastąpić w dawnym prawie ziemskim w różny sposób, a m. in. przez nadanie, spadek, umowę. Jeżeli oprzemy się na powyższej definicji, prawo bliższosci okaże się uprawnieniem tak rozległym, że aż trudnym do sprecyzowania, bo zahaczającym o różne działy prawa (spadkowe, obligacyjne, rzeczowe). J. Bardach w syntezie historii państwa i prawa Polski określa prawo bliższosci jako możność wyłączenia od własności każdego posiadającego gorsze, dal-sze prawo¹⁵. Tu nasuwa się zastrzeżenie, że instytucja ta odgrywała rolę nie tylko przy wyłączeniu od własności, ale również przy operacjach majątkowych, przy których chodziło o użytkowanie, jak np. przy zastawie.

Po uściśleniu przytoczonych definicji będziemy rozumieć przez prawo bliższosci możność nabycia w pierwszej kolejności, przed każdą inną oso-

¹³ F. Bortkiewicz, o.c., s. 272 — tam omówienie i zilustrowanie źródłami różnych znaczeń, jakie przybiera w zapiskach sądów wiejskich termin „bliższosc”.

¹⁴ Z. Rymaszewski, o.c., s. 5.

¹⁵ J. Bardach, *Historia Państwa i Prawa Polski*, t. I (do połowy XV w.), wyd. 2, Warszawa 1964, s. 296.

bą, nieruchomości w wypadku jej pozbycia. Pozbyciem—alienacją nazywamy przeniesienie własności lub użytkowania z jednej osoby na drugą drogą umowy.

W życiu prawnym wsi małopolskiej w XVI-XVIII w. obserwujemy współistnienie kilku rodzajów prawa bliższości, wywodzących się z różnych tytułów prawnych, a mianowicie: z orzeczenia sądowo-dominialnego, umowy oraz z pokrewieństwa. Nie zauważyliśmy natomiast, aby występowało prawo bliższości wynikające z sąsiedztwa, choć wspomina o nim S. Inglot (bez podania dowodu źródłowego) omawiając obrót ziemią i włościańskie zwyczaje spadkowe w Małopolsce¹⁶. W badanym okresie obrót gruntami chłopskimi mógł się odbywać tylko w obrębie jednego dominium, każdy kontrahent był zatem w pewnym stopniu sąsiadem, bliższym lub dalszym. Nabywca obcy, poza nielicznymi wyjątkami, nie wchodził w zasadzie w rachubę¹⁷. Jeśli nie pretendował do roli ktoś z krewnych sprzedawcy, kupował ją jakiś mieszkaniec danego dominium. Chyba że takie właśnie wypadki uznajemy za wykonanie prawa bliższości z tytułu sąsiedztwa. Wynikały one jednak, naszym zdaniem, z ograniczenia obrotu nieruchomościami do kręgu poddanych jednego pana, a nie z zasady uprzywilejowania sąsiadów alienatora, jak to było np. w osadnictwie olęderskim¹⁸.

Po tych uwagach wstępnych przystępujemy obecnie do omówienia kolejno zaobserwowanych we wsi małopolskiej rodzajów prawa bliższości.

II

Bliższość z orzeczenia sądowo-dominialnego

Instytucja ta występowała przede wszystkim jako aspekt polityki dominialnej w związku z zagadnieniem osad opuszczonych, ale znajdowała również zastosowanie przy innych sprawach spornych dotyczących nieruchomości chłopskich.

¹⁶ S. Inglot, o.c., s. 82.

¹⁷ F. Bortkiewicz, o.c., s. 25.

¹⁸ Por. np. *Księgi Referendarji Koronnej z drugiej połowy XVIII wieku*, t. II (1781 - 1794), Warszawa 1957, nr 66 (1780) — wilkierz dla osad holenderskich troszyńskich z 1760 r., art. X, s. 667 — do kupna bliższy: 1. krewny, 2. sąsiad, 3. ktoś z gromady, 4. obcy. Por. też S. Kutrzeba i A. Mańkowski, *Polskie ustawy wiejskie XV - XVIII w.*, Kraków 1938, s. 9 i n. — wilkierz dla wsi Sitno z 1562 r., p. 21; s. 18 i n. — dla wsi Michale z XVI w., p. 20; s. 31 i n. — dla wsi miasta Torunia z 1605 r., art. 13, p. 11; s. 131 i n. — dla Małego Lubienia z 1650 r., art. 63 i 64; s. 200 i n. — dla wsi Koziboru z 1719 r., art. 21 i 24; s. 463 i n. — dla Bystrzeczki sprzed 1728 r., art. 39.

Por. też W. Rusiński, *Osady tzw. „Olędrow” w dawnym województwie poznańskim*, Poznań 1939—Kraków 1947, s. 47 oraz s. 151 - 156 — wilkierz dla wsi Olędrow Kotusz, p. 43, 44; A. Mączak, o.c., s. 263 - 264, 267; Z. Kaczmarczyk i B. Leśnodorski, o.c., s. 320.

Do powstawania pustek przyczyniały się wojny, klęski losowe, nie-
możność wypłacenia się z podatków lub świadczeń feudalnych. Gdy włościanin nie mógł już poradzić sobie z gospodarstwem, które chyliło się ku
ruinie, opuszczał je i szukał chleba gdzie indziej¹⁹. Pustki były ciężarem
dla gromady, gdyż musiała płacić z nich podatki, godziły też w interes
gospodarczy dworu, ponieważ nie płynęły z nich czynsze ani robocizny.
Nic więc dziwnego, że starano się je za wszelką cenę likwidować i obsa-
dzać nowymi użytkownikami. Szczególnie ciężka sytuacja zaistniała po
wojnach w XVII i XVIII w. Dwór nie wahał się przymuszać włościan do
obejmowania opustoszałych ról, co znajduje wyraźne odbicie w naszych
źródłach²⁰. Chłopi natomiast chwyтали się różnych sposobów — do zbie-
gostwa włącznie — aby uchylić się od przyjęcia tego ciężaru na siebie²¹.
Znajdujemy jednak w księgach sądowych wiejskich wiele wypadków, że
po kilku, a nawet kilkunastu latach, wracali do wsi właściciele lub ich
potomkowie i dochodzili swych praw do porzuconych niegdyś osad. Roz-
strzygnięcia władzy w takich sprawach były niejednolite: 1) albo przy-
wracano powodowi ich gospodarstwa (mimo, że rozporządzenia dominialne
zgodnie głosiły, iż po upływie roku i 6 tygodni nie mają już do nich żad-
nych praw), 2) albo pozostawiano je w ręku aktualnych użytkowników,
czyniąc ich nowymi dziedzicami osad²². W takich razach orzeczenia są-
dowo-dominialne ustanawiały czasami dla powodów, czyli byłych właścicieli
ról lub ich spadkobierców, prawo pierwokupu na wypadek, jeżeliby
nowo osadzeni dziedzice chcieli je kiedykolwiek sprzedać. Nie było to jed-
nak żadną zasadą i zależało wyłącznie od decyzji zwierzchności domi-
nialnej²³.

Źródła dostarczają wiele przykładów, że przy nadawaniu dziedzictwa
nowym użytkownikom nie przewidywano na przyszłość żadnego uprzy-

¹⁹ Por. np. Iw. 666 (1754 r.) oraz wstęp, s. 24.

²⁰ Np. SPPP, XI, 3953 (1726 r.), 3973 (1723 r.), 4092 (1599 r.), 4516 (1685 r.), 4530
(1713 r.), 4541 (1736 r.), 4591 (1566 r.) i in.; Ł. 542 (1670 r.), 832 (1734 r.), 887 (1762 r.)
i in.; Księgi Referendarii, I, nr 59 (1779 r.), p. 16, s. 478; B. Ulanowski, o.c.,
s. 152; F. Bujak, o.c., s. 30; J. Rafacz, *Ustrój wsi*, s. 150-153; E. Trzyna, o.c.,
s. 123 i n.

²¹ Np. SPPP, XI, 3415 (1680 r.) — włościanie wyznaczeni przez ekonoma do ob-
jęcia pustki dali: jeden — 40 florenów, drugi — parę wołów, trzeci — 20 florenów,
aby tylko uniknąć przymusowego osadzenia na roli. Por. Jaz., 37 (1693 r.) — osa-
dzony gwałtem na roli za kmiecia zbiegł z dominium.

²² F. Bortkiewicz, o.c., s. 269-271.

²³ Np. Ł., I, 641 (1719 r.) — Złyduchowie dochodzą roli niegdyś opuszczonej
przez ich ojca, na której osadzeni zostali przez dwór Gromalowie. Dominium przy-
sądza rolę aktualnym użytkownikom *tę tylko Złyduchom zostawując na potym
bliskość, iż jeżeliby Gromalowie albo sukcesorowie ich sprzedać chcieli — tedy
Złyduchowie kupienia bliżsi będą*. Ibidem, 552 (1672 r.), 624 (1720 r.), 654 (1719 r.);
ibidem, II, 958 (1789 r.); Zaw., 230 (1786 r.); SPPP, XI, 3276 (1644 r.), 3953 (1726 r.)
i in.

wilejowania dla poprzednich właścicieli lub ich potomków²⁴. Wtedy ich związek z niegdyś opuszczoną osadą zostawał przerwany całkowicie. Dominium naruszało w takich sytuacjach bądź uprawnienia dawnego dziedzica gospodarstwa z tytułu własności, bądź uprawnienia jego krewnych z tytułu praw spadkowych. Jeżeli na podstawie orzeczenia sądowo-dominialnego przyznawano powracającym prawo pierwokupu, było ono pewnym, słabym zresztą, ekwiwalentem za przekreślenie tamtych praw. Stanowiło jednak równocześnie jakieś wyróżnienie poprzedniego właściciela osady. Przyznanie mu pierwszeństwa w kupnie na wypadek alienacji nieruchomości stawiało go przed krewnymi aktualnego dziedzica osady, naruszało tym samym rzeczowe prawo bliskości krewnych. Świadczy to naszym zdaniem o tym, że pozycja pierwszego dziedzica osady była w zwyczajach wsi małopolskiej mimo wszystko szczególna i choćby w ten sposób podkreślana.

Ustanawianie prawa pierwokupu orzeczeniem sądu i dominium spotykamy również przy innych sprawach dotyczących nieruchomości chłopskich, jak np. w związku z oddaleniem praw retraktowych lub przy rozstrzyganiu sporów spadkowych²⁵. Decyzją dworu mogło być przyznane nie tylko prawo pierwokupu, ale również odkupu. Orzekano je czasami na rzecz samego zbywcy²⁶ lub osoby trzeciej²⁷.

Wydaje się, że będziemy wobec tego w zgodzie ze źródłami, jeżeli wyodrębnimy w stosunkach wiejskich „bliskość” wynikającą z orzeczenia sądowo-dominialnego, która przejawiała się bądź w przyznaniu prawa pierwokupu, bądź też odkupu. Bliskość ta w swej istocie nie pokrywała się z prawem bliskości krewnych aktualnego właściciela osady (z wyjątkiem spraw spadkowych), a nieraz je nawet naruszała, stawiając na pierwszym miejscu osobę z jakichś względów uprzywilejowaną przez dominium.

Istnienie tej instytucji w prawie wiejskim znajduje podstawę w zwierzchniej władzy pana feudalnego, który zmieniał normy, jeśli uważał to za słuszne i wskazane dla dobra gospodarki folwarcznej.

²⁴ SPPP, XI, 4092 (1529 r.), 3276 (1644 r.), 3973 (1723 r.), 4299 (1748 r.), 4358 (1643 r.); SPPP, XII, 5007 (1706 r.), 7020 (1689 r.). Zaw., 207 (1771 r.), 219 i 220 z 1789 r.; Jaz., 186 (1744 r.), 317 (1771 r.), 338 (1773 r.); Ł. 542 (1670 r.), 555 (1672 r.), 583 (1689 r.), 640 (1722 r.), 699 (1736 r.) i n.

²⁵ SPPP, XI, 3251 (1641 r.) — w 11 lat po sprzedaży przez matkę roli synowie chcą ją odkupić. Sąd oddał ich roszczenia z tytułu prawa bliskości krewnych, ale przyznaje powodom prawo pierwokupu w razie ponownej alienacji, naruszając tym samym uprawnienia bliskich aktualnego właściciela osady. Por. też ibidem, 4032 (1744 r.), 3459 (1693 r.); SPPP, XII, 6036 (1691 r.), 7035 i 7036 (1759 r.); Ł., I, 827 (1680 r.); Jaz., 14 (1673 r.) i 17 (1677 r.), 375 (1787 r.) i in.

Podobnie sądy krakowskie, odmawiając krewnemu prawa skupu, przyznawały mu nieraz prawo pierwokupu na wypadek, gdyby aktualny właściciel chciał nieruchomości sprzedać. Por. K. B u k o w s k a, o. c., s. 66.

²⁶ Por. np. SPPP, XII, 74 (1724 r.); Ł., I, 638 (1722 r.); ibid., II, 888 (1772 r.) i in.

²⁷ SPPP, XI, 4544 (1745 r.); Ł., II, 871 (1753 r.).

III

Umowne prawo pierwokupu

1. Pojęcie. W chłopskich umowach alienacyjnych roi się od klauzul zastrzegających „bliskość” („bliższość”) dla pewnych osób na wypadek ponownego pozbycia nieruchomości²⁸. Czytamy np.: *A te pręty, kiedyby chciał ten kupiec sprzedać komu innemu, tedy bliższy by był ten sprzedawca odkupić je — —*²⁹; albo: *tę sobie tylko zachowując bliskość, że jeżeliby terażniejszy kupiciel Michał lub sukcesorowie jego dobrowolnie tę chałupę sprzedać mieli, tedy K. [zbywca — F. B.] i sukcesorowie jego, jeżeli do zapłacenia onej będą sposobni, bliższemi byli*³⁰, albo też — *Tylko sobie bliskość zostawia tenże przerzeczony Kasperek [sprzedawca — F. B.], gdyby miało iść w niepilę ręce*³¹. Termin „bliskość” w tym kontekście to nic innego jak prawo pierwokupu, ustanawiane z woli stron umową, na mocy której nabywca nieruchomości staje się zobowiązanym, a określone osoby uprawnionymi. Polegało ono na tym, że strona zobowiązana winna była w razie alienacji nieruchomości zaoferować ją w pierwszej kolejności osobie, z tytułu umowy do tego uprawnionej, której wówczas przysługiwało pierwszeństwo nabycia przed wszystkimi innymi.

Literatura nie zajmowała się dotąd szerzej tym zagadnieniem. Poza ogólnymi wiadomościami, jakie znajdujemy w opracowaniach dawnego prawa polskiego, nic bliższego nie wiemy o tej instytucji ani w prawie ziemskim, ani miejskim, ani też wiejskim. Nie ma na ten temat żadnej monografii. Kilka prac z zakresu problematyki wiejskiej wspomina wprawdzie, że chłopi w umowach zamieszczali klauzule ustalające „bliższość” dla sprzedawcy, ale autorzy nie zatrzymują się dłużej ani nad charakterem prawnym tych klauzul, ani nad ich znaczeniem w praktyce³². Spróbujmy więc prześledzić, jak zagadnienia te przedstawiały się w prawie wiejskim oraz jaką rolę grały w życiu prawnym wsi małopolskiej XVI - XVIII w.

²⁸ Zaw. 137 (1682 r.), 160 (1717 r.) i in.; Jaz. 107 (1737 r.), 212 (1752 r.) i in.; SPPP, XI, 452 (1629 r.), 3580 (1717 r.) i in.; SPPP, XII, 7008 (1666 r.), 7026 (1712 r.) i in.; Ł., I, 450 (1621 r.), 528 (1657 r.) i in.; Iw., 64 (1584 r.), 325 (1618 r.) i in.; Klim., 197 (1622 r.), 308 (1632 r.), 1127 (1702 r.) i wiele innych.

²⁹ Zaw., 121 (1670 r.).

³⁰ Jaz., 104 (1736 r.).

³¹ Iw., 248 (1599 r.).

³² Por. J. Sulisz, *Tyrawa Solna. Przyczynek do historii prawa niemieckiego w Polsce*. „Lud”, t. XIII, 1907, s. 290; S. Inglot, o.c., s. 82; L. Wiatrowski, *Z dziejów latyfundium klasztoru Klarysek ze Starego Sącza (XIII - XVIII wiek)*, Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Wrocławskiego, S. A, nr 13, Historia II, Wrocław 1959, s. 141; Z. Kaczmarczyk i B. Leśnodorski, o.c., II, s. 320.

Klauzule zastrzegające pierwszeństwo kupna dla oznaczonych osób spotykamy zarówno w kontraktach zawieranych przez strony obce sobie, jak też w alienacjach między krewnymi. Choć brzmienie tych sformułowań w obu przypadkach jest jednakowe, ich treść prawna będzie różna. Dlatego też bierzemy pod uwagę, gwoli ścisłości wykładu, tylko umowy zawarte między osobami niespokrewnionymi³³.

Zastrzeżenia „bliższości” w razie ponownej alienacji czyniono przede wszystkim przy kupnie-sprzedaży. Sporadycznie spotykamy je przy zamianie³⁴. Zdarzają się również przy darowiznie, ale ponieważ obdarowywano nieruchomościami zazwyczaj tylko rodzinę, wyłączamy je spod naszych rozważań³⁵.

Ponieważ interesująca nas instytucja opierała się na umowie, przeto porozumienie stron regulowało wszystkie istotne punkty, a mianowicie: kto był uprawniony do zrealizowania prawa pierwokupu, kiedy i w jakich okolicznościach, oraz na jakich warunkach.

2. **Uprawnieni i zobowiązani.** Pierwszeństwo nabycia nieruchomości mogło przysługiwać zastawnikowi w razie, gdyby zastawca chciał rolę sprzedać³⁶, nabywcy części gruntów na wypadek sprzedaży reszty³⁷, a wreszcie — pozbywcy. Tak powszechnie są ustalane uprawnienia dla sprzedawcy nieruchomości, że bez obawy nieścisłości możemy mówić przy alienacjach o chłopskim umownym prawie pierwokupu zbywcy.

Umowne prawo pierwokupu ograniczało przeważnie nie tylko nabywcę nieruchomości, ale także jego spadkobierców, a dawało uprawnienia sprzedawcy, jak również jego krewnym³⁸. Krewnych zbywcy najczęściej nie wymieniano szczegółowo, a określano ich za pomocą terminów ogólnikowych, jak np.: potomkowie, dziatki, sukcesorzy, przyjaciele, krewni, familia³⁹. W takich razach ewentualne wykonanie prawa pierwokupu rozciągało się na bliżej niesprecyzowany krąg osób i na nieograniczony przeciąg czasu, mogący obejmować kilka pokoleń. Gdy klauzula zastrzegała „bliższość” jedynie dla alienatora lub krewnych ściśle oznaczonych⁴⁰, co rzadko praktykowano, zobowiązanie nabywcy było ogra-

³³ O znaczeniu analogicznych klauzul w czynnościach między krewnymi — por. F. Bortkiewicz, o.c., s. 119 - 121.

³⁴ Np. Iw., 207 (1593 r.).

³⁵ O darowiznach chłopskich — por. F. Bortkiewicz, o.c., s. 68 - 72.

³⁶ SPPP, XI, 203 (1549 r.); Jaz., 87 (1730 r.). Por. też A. Mączak, o.c., s. 264; P. Dąbkowski, o.c., II, s. 514.

³⁷ SPPP, XI, 3645 (1734 r.); Klim., 539 (1609 r.), 197 (1622 r.), 906 (1683 r.) i in.

³⁸ Klim., 732 (1676 r.), 302 (1631 r.) i in.; Ł., 468 (1626 r.), 550 (1670 r.) i in.; SPPP, XI, 3098 (1626 r.), 3544 (1706 r.) i in.; Iw., 50 (1584 r.), 206 (1593 r.), 312 (1614 r.) i in.

³⁹ Por. np. Klim., 308 (1632 r.) — prawo pierwokupu zastrzeżone dla *dzieci abo przyjaciół*; Ł., I, 815 (1671 r.) — dla zbywcy z *krewnymi swymi*; Ł., II, 992 (1789 r.) — dla zbywczyni i jej *familii*; Por. też SPPP, XI, 3098 (1626 r.), 3198 (1636 r.) i in.

⁴⁰ Por. np. SPPP, XI, 452 (1629 r.) — *bliższość* dla syna zbywczyni; ibidem, 4297

niczone i co do osób, i co do czasu, wygasało bowiem z chwilą ich śmierci.

Warunek pierwszeństwa kupna mogli wnieść do umowy także krewni zbywcy, którzy mieli do sprzedawanej nieruchomości jakieś prawa rzeczowe. W chwili alienacji przysługiwało im zwyczajowe prawo bliższości krewnych, ponieważ jednak nie korzystali z niego z jakichś powodów, zatrzymywali dla siebie umowne prawo pierwokupu, aby nie stracić całkowicie uprawnień do pozbywanych gruntów ⁴¹.

3. Warunki realizacji umownego prawa pierwokupu. Jako fakt upoważniający do wykonania uprawnień zastrzeżonych w klauzuli zapiski wymieniają najczęściej sprzedaż nieruchomości przez pierwotnego nabywcę ⁴². Nie każda jednak sprzedaż musiała stwarzać warunki do realizacji umownego prawa pierwokupu, czasami bowiem zaznaczano, że pierwszeństwo kupna służy jedynie w razie sprzedaży w cudze, obce ręce ⁴³. Stąd płynąłby dalszy wniosek, że w takich wypadkach obrót nieruchomością w kręgu krewnych nabywcy nie podlegał ograniczeniom i nie upoważniał uprawnionych do występowania z żądaniem prawa pierwokupu.

Oprócz sprzedaży klauzule wspominają również o „bliższości” zbywcy w razie zastawienia lub zamiany nieruchomości ⁴⁴. Nasuwają się trudności z interpretacją, na czym miały polegać uprawnienia zbywcy w wypadku dokonania zamiany. W razie sprzedaży czy zastawienia przysługiwało mu pierwszeństwo albo do kupienia na własność, albo po zapłaceniu ceny zastawnej do przejęcia gruntu jako zastawu. Źródła nie dostarczają przykładu realizowania „bliższości” w wypadku zamiany, zdani więc jesteśmy na własne domysły. Warto zaznaczyć, że nawet w klauzulach zamianę wymienia się sporadycznie, prawdopodobnie więc w praktyce miała niewielkie zastosowanie.

Zapiski nie wspominają o darowiźnie jako okoliczności, wskutek której zbywca mógłby wykonać swe uprawnienia. Posiadamy natomiast przekaz, który wyklucza wyraźnie możliwość realizowania „bliższości” w wy-

(1728 r.) — dla zbywcy i jego sióstr; Ł., I, 528 (1657 r.) — dla zbywcy i jego brata; ibidem, 582 (1689 r.) — dla sprzedawcy i jego żony *dalej nie*; Klim., 620 (1655 r.) — dla zbywcy, żony oraz jej siostry; Zaw., 121 (1670 r.) — tylko dla zbywcy; podobnie ibidem, 160 (1717 r.) i wiele innych.

⁴¹ Por. np. Klim., 259 (1627 r.), 283 (1630 r.) i in.

⁴² Klim., 283 (1630 r.) — *a gdzieby — nie mogli otrzymać a miał komu zaprzedać, tedy my — bliśi będziemy kupić*. Por. Iw., 64 (1584 r.), 482 (1691 r.) i in.; Zaw., 121 (1670 r.), 160 (1717 r.); Jaz. 104 (1736 r.), 212 (1752 r.); Ł., I, 450 (1621 r.), 553 (1672 r.) i in.

⁴³ Por. np. Klim., 852 (1682 r.) — *warując sobie tego, że gdyby ten to Szymon [nabywca — FB] miał ją komu c u d z e m u kiedykolwiek sprzedać, tedy oni bliśi ją odkupić*. Podobnie por. Iw., 206 (1593 r.), 325 (1618 r.); SPPP, XII, 7008 (1666 r.); Ł., I, 527 (1655 r.); ibidem, II, 950 (1787 r.) i in.

⁴⁴ Por. np. Ł., II, 935 (1786 r.), 950 (1787 r.).

padku pozbycia nieruchomości w drodze umowy darowizny⁴⁵. Czy panowała wobec tego taka ogólna zasada? Ponieważ przy umownym prawie pierwokupu wszystko zależało od ustaleń stron, w tym szczególnym przypadku mogły one właśnie wykluczyć darowiznę. Może jednak umowna „bliższość” nie odnosiła się w ogóle do alienacji pod tytułem darmym? Pozostawmy tę kwestię na razie nierozstrzygniętą, wypłynie ona za chwilę przy omawianiu dalszych okoliczności upoważniających do realizacji umownego prawa pierwokupu.

Równie często jak o sprzedaży mówią zapiski o zastrzeżeniu „bliższości” na wypadek, gdyby nabywca chciał nieruchomość *puścić w obce ręce*, gdyby miała ona *przejsć w niepłe ręce* itp.⁴⁶ Źródła nie wyjaśniają, co należy rozumieć przez takie sformułowania. Może praktyka wiejska uważała je za równoznaczne ze sprzedażą komuś obcemu, stojącemu poza rodziną pierwotnego nabywcy? Przeczą jednak takiej interpretacji, naszym zdaniem, klauzule, które obok tego wyrażenia wymieniają również sprzedaż. Czytamy np.: *A jeśliby tenże* [nabywca — F. B.] — *— miał w ręce niepłe puścić albo sprzedać, tedy tejsze* — [zbywczyni — F. B.] *działki będą bliższe do tej roli*⁴⁷. Podobnie: *A jeśliby* — *— komu inszemu sprzedać albo w insze ręce podać* [chcieli], *nie będzie żaden bliższy okrom Matyjasa* — [zbywcy — F. B.] *albo potomków jego*⁴⁸. Widocznie przez „przejście” w obce ręce rozumiano coś więcej niż sprzedaż. Częściowo wyjaśniają nam sens takiego sformułowania zapiski z klucza łąckiego⁴⁹. Otóż młynarz łącki kupił polanę za 85 tynfów. Sprzedawcy zastrzeżli sobie „bliskość” za wyliczeniem wyżej wymienionej sumy na wypadek, gdyby nabywca miał ją sprzedawać, zastawiać, zamieniać lub w ogóle jeśliby miała się *dostać w obce ręce*. Kupiec umarł nie zostawiając własnego potomka. Polanę przejął jego pasierb przypuszczalnie na mocy decyzji dworu. Ponieważ nieruchomość dostała się w ręce osoby niespokrewnionej z nabywcą, zaistniały warunki do wykonania uprawnień zastrzeżonych dla zbywców w klauzuli kontraktu. Zgłosili się przeto, chcąc polanę odkupić. Nowy posiadacz nieruchomości nie negował ich „bliższości” do polany, ale załatwił sprawę ugodowo; wypłacił uprawnionym 10 tynfów, a ci zrzekli się wszelkich praw do nieruchomości. Sporządzono nowy wpis do księgi sądowej. Jak widzimy, nie było tu sprzedaży, a tylko nieodpłatne przejęcie polany po śmierci nabywcy przez osobę z nim niespokrewnioną, które stało się okolicznością umożliwiającą zrealizowanie zastrzeżonej w umowie „bliższości”. Wykonanie uprawnień, gdyby do niego doszło, przybrałoby formę odkupu.

⁴⁵ Ł., I, 541 (1665 r.) — zbywca może odkupić wówczas, jeźliby nabywca *komu inszemu* *przedawał, ale gdyby darował, nie ma nic do tego*.

⁴⁶ Por. np. Klim., 732 (1676 r.); Iw., 664 (1752 r.); SPPP, XI, 4309 (1758 r.), 4320 (1774 r.) i in.

⁴⁷ Ł., I, 522 (1652 r.).

⁴⁸ Ł., I, 513 (1643 r.).

⁴⁹ Ł., I, II, 935 (1786 r.), 976 (1789 r.).

W Ptaszkowej sąd rugowy przyznał potomkom zbywcy prawo odkupienia sprzedanej niegdyś roli, ponieważ umowa kupna-sprzedaży zastrzegła „blizszość” dla synów sprzedawcy w razie *przeniesienia roli w obce ręce*, a nabywca mimo to darował połowę gruntu mężowi swojej wychowawcy, a więc osobie spoza rodziny⁵⁰. Z rozstrzygnięcia sądowego tej sprawy wynika, że można było zastrzec skutecznie „blizszość” również na wypadek darowizny, tylko wówczas przy wykonaniu uprawnień w grę wchodziło nie prawo pierwokupu, lecz odkupu.

Z omówionych zapisek można chyba wnioskować, że przez zwrot *puścić grunty w cudze ręce* wieś rozumiała wszelkie sytuacje, wskutek których nieruchomości mogłaby się znaleźć poza rodziną nabywcy. Wydaje się, że tak zredagowanej klauzuli nadawano na wsi szeroką interpretację. Zamiast wyliczać wszystkie formy pozbycia i inne okoliczności, w których mogłaby nastąpić zmiana posiadacza gruntu, poprzestawano na krótkim zastrzeżeniu „blizszości” na wypadek znalezienia się roli w obcych rękach. I to określenie obejmowało zapewne umowy odpłatne, jak też nieodpłatne przejęcie nieruchomości przez osobę trzecią. W tym drugim wypadku służyło uprawnionym prawo odkupu. Zastanawialiśmy się wyżej, na czym miałyby polegać zrealizowanie zastrzeżonej „blizszości” na wypadek zamiany. Ponieważ, jak widzieliśmy, umowne prawo pierwokupu w pewnych okolicznościach stawało się w praktyce prawem odkupu, niewykluczone, że w razie projektowanej zamiany uprawniony z tytułu „blizszości” mógł się sprzeciwić alienacji i zażądać odkupienia nieruchomości.

Zwróćmy jeszcze uwagę na fakt, że tak liczne w kontraktach wiejskich zastrzeżenia „blizszości” na wypadek *puszczenia roli w niepłe ręce* nie mają identycznego znaczenia co do swego charakteru prawnego, ponieważ pod takimi samymi sformułowaniami może kryć się prawo pierwokupu i prawo odkupu.

4. Cena przy ponownym nabyciu nieruchomości. Umowy alienacyjne przeważnie nie wspominają w ogóle o warunkach, na jakich uprawniony z tytułu „blizszości” będzie mógł wykonać prawo pierwokupu. Przypuszczalnie miały one być wówczas takie, jakie dawałby ktoś postronny⁵¹. Niekiedy jednak zastrzegano, że nieruchomość może wrócić do zbywcy za taką sumę, za jaką została pozbyta⁵² lub zaznaczano, że weźmie się dodatkowo pod uwagę nakłady i ulepszenia poczynione

⁵⁰ SPPP, XI, 4208 (1777 r.) i 4209 (1778 r.). Zapiski te omawiam niżej, zob. s. 81 - 83.

⁵¹ Por. np. Iw., 452 (1685 r.) — *jeżeliby miało kiedykolwiek pójść w obce ręce, to bliższe będą działki tego Orłowicza [zbywcy — FB] oddać to, kto będzie inszy dawał za tę zagrodę.*

⁵² Por. np. Iw., 57 (1584 r.); Ł., II, 935 (1786 r.), 950 (1787 r.); SPPP, XI, 452 (1629 r.) i in.

w gospodarce⁵³. Czasem ustalenie ceny pozostawiano przyszłemu uzgodnieniu⁵⁴. Nie stosowano więc w tej kwestii jakiejś jednolitej zasady.

W wypadku zaistnienia okoliczności uprawniających zbywcę do wykonania umownego prawa pierwokupu, osoba zobowiązana winna była go o tym zawiadomić⁵⁵. Źródła nasze nic nie mówią o terminie, w jakim zbywca zawiadomiony o zamierzonej alienacji mógł wykonać przysługujące mu uprawnienie. To także zapewne zależało od umowy⁵⁶. Nie wiemy też, czy wymagana była przy tym jakaś szczególna forma.

5. Wykonanie lub zrzeczenie się uprawnień. Do realizacji umownego prawa pierwokupu dochodziło w praktyce niezmiernie rzadko. Znaleźliśmy zaledwie parę zapisek, które świadczą, że strona uprawniona z tytułu zastrzeżonej „bliższości” wraca bez żadnych zakłóceń po zapłaceniu ceny do niegdyś sprzedanej nieruchomości⁵⁷. Dzieje się to nawet po kilkudziesięciu latach od pierwotnej alienacji. Przypadki te choć tak nieliczne mają dla naszych badań znaczenie istotne, pozwalają bowiem ustalić, że zastrzeżenia „bliskości” przy alienacjach to nie formularzowe zwroty, lecz odbicie żywej instytucji wsi małopolskiej.

Nie zawsze osoba uprawniona korzystała z zastrzeżonej „bliższości”, ponieważ mogło to nie leżeć w jej interesie, a nieraz na przeszkodzie temu stały z pewnością trudności materialne i niemożność zdobycia potrzebnej sumy⁵⁸. Zobowiązany mógł sprzedać wówczas nieruchomość dowolnemu kupcowi⁵⁹, a uprawniony zrzekał się w sądzie swych praw do alienowanej niegdyś roli, za co otrzymywał czasami jakiś ekwiwalent pieniężny⁶⁰. Zrzeczenie się umownego prawa pierwokupu następowało nie-

⁵³ Ł., I, 518 (1648 r.); Zaw., 121 (1670 r.); Jaz., 107 (1737 r.); Klim., 1125 (1702 r.) i in.

⁵⁴ Klim., 340 (1634 r.); Jaz., 212 (1752 r.); Ł., I, 466 (1625 r.) i in.

⁵⁵ Klim., 197 (1622 r.) — *nie ma zaprzedać bez wiadomości, bo ja bliszy*. Podobnie ibidem, 278 (1629 r.) i in.

⁵⁶ Iw., 421 (1654 r.) — zbywczyni zastrzega blizszość dla swego krewniaka z tym, że o zamierzonej sprzedaży ma on być zawiadomiony rok wcześniej.

⁵⁷ SPPP, XI, 4538 (1726 r.) — Antoni Ulma sprzedał ongiś rolę Mikołajowi Wojnarze. Umowa zastrzegała blizszość dla dzieci sprzedawcy na wypadek alienacji w *niepile* ręce. Nieruchomość przeszła później zapewne w drodze dziedziczenia na rodzinę Maczugów. Ostatnim z tego rodu jest Piotr, który z powodu wieku i słabego zdrowia nie może poradzić z gospodarką, zawiadamia więc potomka pierwszego zbywcy, Jana Ulmę, *aby sie mieli do tego, gdysz bliższych nimasz iako Ulmano- wie*. Jan odkupuje rolę *iako swoje bliskość*.

Por. Zaw., 160 (1717 r.), 175 (1738 r.), 186a (1757 r.), 186 (1757 r.) — Realizacja umownej blizszości przez potomków pierwszych sprzedawców po 40 latach. Podobny przypadek por. ibidem, 158 (1712 r.), 175 (1738 r.), 176 (1742 r.), 197 (1762 r.). Por. też niżej przyp. 63.

⁵⁸ Czasem sprzedawca w umowie przewiduje z góry taką ewentualność. Por. Jaz., 104 (1736 r.) — zastrzeżenie prawa pierwokupu *jeżeli do zaplacenienia* — będą sposobni. ⁵⁹ Ł., I, 450 (1621 r.).

⁶⁰ Ł., I, 592 (1695 r.) — Szymon Jadkowic sprzedał rolę Tomaszowi K. z za-

kiedy w drodze ugody między stronami, nawet bez ponownej alienacji. Po prostu nabywca, chcąc się uwolnić od ciężącego warunku, próbował uzyskać to za zapłatą pewnego odszkodowania⁶¹. Rezygnacja mogła być całkowita, raz na zawsze, i wtedy już ani pierwotny zbywca, ani jego potomkowie nie mieli podstaw do wysuwania kiedykolwiek roszczeń odnośnie do odzyskania nieruchomości. Osoba uprawniona mogła jednak dać swe zezwolenie tylko na konkretną alienację i ponowić zastrzeżenie o umownym prawie pierwokupu dla siebie lub swych sukcesorów na wypadek dalszego pozbycia gruntu. Wówczas nie przerywała się jej więź z daną nieruchomością i w razie ponownej sprzedaży uprawnienia jej musiały być brane nadal pod uwagę⁶².

Przy analizie materiału zapiskowego raz po raz natykamy się na sytuacje, które nie są dla nas już dostatecznie jasne i mamy z tego powodu trudności z ich zakwalifikowaniem. Również w związku z omawianym zagadnieniem znajdujemy przypadki, gdy przy ponownej alienacji pojawia się pierwszy zbywca lub jego potomek i po zapłaceniu ceny wraca do nieruchomości⁶³, albo zrzeka się praw do nieruchomości całkowicie⁶⁴, albo też zatrzymuje dla siebie na przyszłość umowne prawo pierwokupu⁶⁵ — ale nie jesteśmy w stanie z całą pewnością ustalić tytułu prawnego, na mocy którego działa. Z pewnych sformułowań możemy domniemywać, że za podstawę służy zamieszczona w pierwotnej umowie klauzula zastrzegająca „bliższość”, o której jednak zapiska nie wspomina, ponieważ zapewne dla osób zainteresowanych była znana i nie wymagała przypomnienia.

strzeżeniem, aby bez jego wiadomości nie sprzedawał, bo *Jadkowice bliżsi*. Po kilkunastu latach nabywca sprzedaje tę rolę Janowi B. Jadkowice zrzekają się swych uprawnień z tytułu umowy, za co otrzymują 23 złote. Podobnie por. ibidem, 513 (1643 r.) i 515 (1644 r.); Ł., II, 976 (1789 r.). Por. niżej przyp. 65.

⁶¹ Jaz., 311 (1768 r.) i 502 (1797 r.).

⁶² Ł., I, 513 (1643 r.) i 515 (1644 r.). Por. niżej przyp. 65.

⁶³ Ł., II, 948 (1788 r.) — Nabywcy chałupy po 8 latach chcieli ją sprzedać mając kupców wielu. Pierwszy zbywca dowiedział się o tym i odkupuje od nich nazad jak swoją ojczyznę. Odprzedaje natychmiast swemu bratankowi z pełną wyroką, tzn. *nic nie zostawując (żadnego prawa sobie na potym ani swym) odkupu, regressu, ale wiecznemi czasy wszystko prawo wlewa na bratanka*. Właśnie to sformułowanie zamieszczone w umowie z bratankiem pozwala przypuszczać, że pierwszy kontrakt nie zawierał takiego pełnego zrzeczenia się zbywcy, a przeciwnie — zastrzegał zapewne dla sprzedawcy pierwszeństwo kupna, z którego uprawniony skorzystał przy ponownej alienacji. Por. też Klim., 1117 (1702 r.).

⁶⁴ Ł., II, 951 (1788 r.) — W 1745 r. Mokrzyczakowie sprzedali chałupę Janowi D. Ten sprzedaje ją w 1756 r. Jakubowi K. a ciż Mokrzykowie, nie mogąc radzić w wykupieniu tej chałupy, odstąpili dziedzictwa swego przy wójtach dobrowolnie, *nic sobie ani swoim sukcesorom nie zostawując*. Pierwszego kontraktu nie znamy, nie możemy przeto ustalić, czy zawierał klauzulę o „bliższości”.

⁶⁵ SPPP, XII, 7011 (1668 r.) — Stanisław P. kupił niegdyś rolę u Grzegorza M. W 1668 r. sprzedaje ją Andrzejowi Sz. Przy kupnie zgłosiła się Agnieszka M. (zapewne córka pierwszego zbywcy) i upominała się o pewną sumę. Nabywca, An-

6. Skutki naruszenia umownego prawa pierwokupu. Dotychczas omawialiśmy wypadki, gdy nowi nabywcy nie kwestionowali uprawnień osób trzecich, które wynikały z umownego prawa pierwokupu. Nasuwa się jednak pytanie, co się działo, jeżeli zobowiązany z tytułu „bliższości” alienował nabyte grunty komuś obcemu, pomijając osobę uprawnioną? Czy mogła ona w takim razie żądać jedynie od zobowiązanego odszkodowania i na nim dochodzić swych szkód i strat, czy też może przysługiwało jej prawo wydobycia nieruchomości od osoby trzeciej w formie odkupu? Innymi słowy — chodziłoby o ustalenie, czy umowne prawo pierwokupu rodziło jedynie skutki obligacyjne, czy może również rzeczowe? W dzisiejszych systemach prawnych umowa daje uprawnienia tylko przeciwko stronie zobowiązanej. Niemożliwe jest w zasadzie tworzenie w drodze umowy prawa skutecznego wobec osób trzecich, zwłaszcza wobec działających w dobrej wierze. Nie zawsze tak jednak było. W dawnym prawie niemieckim uważano umowne prawo pierwokupu za ograniczone prawo rzeczowe. Rzeczowa skuteczność tej instytucji była gwarantowana przez jej stwierdzenie w jawnym akcie przekazania nieruchomości⁶⁶. Sąd krakowski zajął stanowisko w związku ze sprzedażą z prawem odkupu, że uprawnienia wynikające z prawa odkupu są skuteczne przeciwko każdemu nabywcy nieruchomości, czyli skutki umowy obciążają także osobę trzecią⁶⁷. Wolno przypuszczać, że prawo miejskie podobnie traktowało również umowne pierwszeństwo w kupnie. Nie wiemy natomiast dokładnie, jak było w polskim prawie ziemskim, ponieważ zagadnienie to nie jest zbadane, a w opracowaniach ogólnych poświęcano mu tylko wzmianki⁶⁸. Spróbujmy ustalić, jaki charakter ma umowne prawo pierwokupu na wsi. Rozporządzamy do tej kwestii tylko dwoma zapiskami, ale uważamy, że nie należy ich pomijać, bo chociaż nie upoważniają do wyciągnięcia ogólniejszych wniosków to jednak mogą rzucić snop światła na rolę obligacji tego okresu.

Otóż we wsi Ptaszkowa w 1736 r. Stanisław Michalik kupił rolę od Krzysztofa Pałubiaka za 20 tynfów⁶⁹. Nabywca darował połowę gruntu

drzej Sz. ponieważ bliskość miała do tego, tedy dla swego pokoju dał iei grzywien 20. Agnieszka M. zastrzegła dla siebie prawo pierwokupu na wypadek, gdyby rola miała się dostać w obce ręce. Przypuszczamy, że „bliskość”, której nie neguje nowy nabywca wywodziła się z zastrzeżenia umieszczonego w pierwszym kontrakcie zawartym między Grzegorzem M. i Stanisławem P.

⁶⁶ O. Gierke, o. c., II, s. 797, 798; ibidem, III, s. 502; R. Hübner, o. c., s. 429 i 430.

⁶⁷ K. Bukowska, o. c., s. 58, przyp. 19. Autorka powołuje się na jeden tylko przekaz, nie wiadomo więc, czy to jednostkowy przypadek, czy też taka panowała ogólna zasada.

⁶⁸ J. W. Bandtkie-Stężyński, *Prawo prywatne polskie*, s. 328, 383; P. Burzyński, *Prawo polskie prywatne*, II, s. 527; P. Dąbkowski, o. c., II, s. 486.

⁶⁹ SPPP, XI, 4208 (1777 r.) i 4209 (1778 r.).

mężowi swojej wychowanicy. Synowie zbywcy zanoszą w 1777 r. skargę do sądu przeciwko Michalikowi, że nie chce za zwrotem pieniędzy przywrócić im roli, a *obcemu puścił y zapisał*, chociaż przy sprzedaży było zastrzeżenie, że *gdyby rola miała się przenieść — do rąk obcych, tedy na ten czas nie innym dostać się ma, tylko potomkom Pałubiakom*.

Prawo rugowe i jurysdykcja zamkowa rozstrzygnęły: 1) powód, Pałubiak, natychmiast ma odebrać tę część roli, którą Michalik darował już Jędrzejowi Januszowi, za wypłaceniem teraz temuż Michalikowi tynfów 10 (czyli połowy ceny kupna); 2) druga część roli, którą jeszcze użytkuje Michalik, ma wrócić do Pałubiaków po jego śmierci za zwróceniem mężowi wychowanicy 10 tynfów i spłaceniem według szacunku urzędu wartości budynku, który pozwany wystawił.

Podkreślimy parę charakterystycznych momentów tej sprawy: 1) powodowie skargę swą oparli na tym, że ojciec ich zastrzegł w kontrakcie „bliższość” dla swych potomków na wypadek przejścia nieruchomości w obce ręce. Sprawa toczy się więc o niedotrzymanie zobowiązania przez pierwszego nabywcę; 2) sąd wiejski stoi na stanowisku ścisłego przestrzegania umownej „bliższości” sukcesorów zbywcy, gdyż część roli, która przeszła już w obce ręce, a więc co do której zaistniały okoliczności uprawniające według umowy do wykonania prawa odkupu — przysądza Pałubiakom; druga część natomiast ma pozostać w użytkowaniu nabywcy Michalika i dopiero po jego śmierci (gdyby miała przejść na kogoś obcego, nie związanego węzłem krwi z nabywcą) ma wrócić do uprawnionych z tytułu umowy też za spłaceniem ceny kupna i nakładów; 3) powodami w sprawie są uprawnieni z tytułu umowy, pozwanym zaś — zobowiązany (pierwszy nabywca), a nie osoba trzecia, w której ręce dostała się część roli wskutek darowizny uczynionej przez zobowiązanego; 4) powodowie mają zwrócić pieniądze zobowiązanemu, a nie osobie trzeciej (obdarowanemu), odkupują więc nieruchomość od zobowiązanego a nie od następnego nabywcy; 5) pozwanego wiąże niegdyś zaciągnięte zobowiązanie, ponieważ je potargał, musi ponieść konsekwencje i dopuścić teraz powodów do odkupu roli — darowizna, dokonana z naruszeniem praw osób uprawnionych na mocy pierwszego kontraktu, zostaje uznana za bezprawną i nieważną; 6) osoba trzecia (obdarowany) stoi w sprawie na uboczu, jest w zasadzie poza nią, ale skutki niedopełnienia zobowiązania przez pierwszego nabywcę spadają również i na nią, musi bowiem z darowanej roli natychmiast ustąpić.

Z rozstrzygnięcia powyższej sprawy widzimy, że niedotrzymanie zobowiązań wynikających z umownej „bliższości” sąd wiejski potraktował za wadę prawną nieruchomości. Cała odpowiedzialność wobec tego spadła na zobowiązanego, a uprawniony mógł żądać wydania samej rzeczy, a nie tylko odszkodowania. Pierwszego nabywcę i uprawnionych z tytułu umownej „bliższości” łączył stosunek obligacyjny, przeto sprawa toczyła się między nimi, ale mimo to istniały realne podstawy do odzyskania nie-

ruchomości alienowanej w obce ręce. W tym więc wypadku możemy mówić o charakterze rzeczowym „bliźszości” zastrzeżonej w umowie. Nie wiemy jednak, czy sądy zawsze zajmowały takie samo stanowisko, a tym samym — czy to była zasada ogólna prawa wiejskiego, czy tylko jednoznaczowe rozstrzygnięcie. Drugi wypadek naruszenia umownego prawa pierwokupu spotykamy w kluczu łąckim⁷⁰. Tam nabywca bez wiedzy uprawnionego zbywcy sprzedał rolę osobie obcej za 50 złotych. Poszkodowany wniósł do sądu skargę przeciwko zobowiązanemu. Ponieważ jednak nie był w stanie odkupić roli, zrzekł się swych praw do niej w zamian za odszkodowanie w wysokości 23 tynfów, które wypłacił mu nowonabywca. Epilog sprawy odmienny niż w Ptaszkowej nie pozwala ustalić, czy sąd przyznałby nieruchomości pierwszemu zbywcy.

Wnosząc jak najostrożniej, możemy jednak chyba uważać omówione zapiski za ślady tego, że obligacje na wsi nie odcięły się jeszcze zdecydowanie od praw rzeczowych i że przynajmniej w pewnych wypadkach skutki ich mogły obciążać osoby trzecie. Podobne zjawisko obserwujemy zresztą również w prawie ziemskim doby nowożytniej⁷¹.

7. Uwagi końcowe. Kończąc nasze rozważania na temat umownego prawa pierwokupu zaznaczymy, że instytucji tej nie widzimy w zapiskach XV-wiecznych. Nie spotykamy wcale klauzul zastrzegających „bliźszość” dla zbywcy, np. w najstarszej księdze sądowej wsi Krzemienicy, Krościenka, Trześniowa. Pojawiają się one przy alienacjach dopiero pod koniec XVI w., a bardzo często są stosowane w XVII i XVIII w. Zwłaszcza wiele znajdujemy ich w księdze sądowej kresu klimkowskiego, klucza łąckiego i wsi Iwkowej, występują jednak również i w innych badanych przez nas wsiach, czyli nie stanowią specyfiki tylko jakiegoś wąskiego rejonu. Wydaje się, że „bliźszość” z umowy rozwinęła się dopiero właśnie w XVI-XVIII w. Możliwe, że klauzule te są pewną reminiscencją dawniejszych stosunków, obecnie już jednak bardzo przekształconych⁷². W najdawniejszym polskim prawie ziemskim, według tezy Dąbkowskiego, wszelkie pozbycie nieruchomości było początkowo czasowe. Zbywca mógł zażądać odkupienia jej w każdym czasie, i to bez żadnego zastrzeżenia w umowie. Później zaczęto wymagać specjalnej wzmianki o tym w kontrakcie⁷³. Nie wiemy, czy tak było niegdyś również w stosunkach wiejskich. Natomiast z całokształtu materiału źródłowego ksiąg sądowych wiejskich absolutnie nie widać, aby zbywca mógł odkupić alienowaną nieruchomość z mocy samego zwyczaju prawnego. Żadne zapiski

⁷⁰ Ł., I, 591 (1694 r.) i 592 (1695 r.).

⁷¹ J. Matuszewski, *Gwarancje osobiste w Polsce przedrozbiorowej*, Zeszyty Naukowe U. Ł., S. I, z. 42, Łódź 1965, s. 55.

⁷² Por. niżej cz. V.

⁷³ Por. P. Dąbkowski, o. c., II, s. 485 i przyp. 4. Na słabe udokumentowanie tezy Dąbkowskiego zwrócił uwagę Adamus. Por. J. Adamus, *Wzdanie a symbol „Aquae abrenuntiationis”*, CPH, VII, z. 1 (1955), s. 409 i n.

nie sugerują, aby taka norma istniała w prawie wiejskim badanego okresu. Przeciwnie — jeśli umowę zawarto zgodnie z obowiązującymi przepisami, a ponadto odbyło się wzdanie nieruchomości — sądy wiejskie nie uwzględniały roszczeń zbywcy do odkupu⁷⁴. Ewentualne prawa zbywcy do raz alienowanego mienia wywodziły się w tym okresie ze specjalnego zastrzeżenia zawartego w umowie⁷⁵. Gdy w kontrakcie nie zamieszczono takiej klauzuli, przy następnych alienacjach tejże nieruchomości roszczenia jego lub potomków — jeżeli ci w ustawowym terminie nie skończystali z prawa bliższości krewnych — były bezprzedmiotowe⁷⁶. Strona, powołująca się na „bliższość” umowną, musiała udowodnić, że ją rzeczywiście w kontrakcie zastrzeżono. W wypadku, gdy nie miała dowodu na rękę, winna była w zapisach sądowych dawną umowę odszukać⁷⁷ lub w inny sposób przekonać sąd o prawdziwości swego tytułu prawnego⁷⁸. Przy wszelkich sporach, jeśli potomkowie dawnych zbywców wysuwali roszczenia do sprzedanej niegdyś ojcowizny, sądy sięgały do pierwotnych umów, aby sprawdzić, czy sprzedawca zastrzegł tam jakieś prawa dla siebie i swoich sukcesorów, czy też uczynił *wyrok zupełny*⁷⁹. Gdy z jakichś względów nie było dawnego zapisu, opierano się na zeznaniach świadków, aby wyświetlić ten istotny dla sprawy moment, bo od niego zależał wynik dekretu⁸⁰.

Nie ulega, naszym zdaniem, wątpliwości, że równolegle do zwyczajowego prawa bliższości krewnych jest szeroko stosowana w badanym okresie „bliższość” z umowy. Jej bujny rozkwit w XVII i XVIII w. świadczy o zwiększającej się roli obligacji na wsi. Liczne zastrzeżenia w umowach

⁷⁴ Klim., 1250 (1761 r.); SPPP, XII, 4917 (1664 r.); Zaw., 102 (1651 r.), 135 (1678 r.) i in.

⁷⁵ Podobnie podchodziło do tego zagadnienia prawo miejskie. Por. K. Bukowska, o. c., s. 58.

⁷⁶ SPPP, XII, 4981 (1637 r.) — Tomasz O. chce odkupić karczmę, którą niegdyś sprzedał jego dziad. Od tego czasu karczma 6 razy zmieniała już właścicieli. Sąd oddała jego roszczenia, ponieważ dziad jego sprzedał z *wyroką potomstwa swego y krewnych swoich*. Nie było więc umownego prawa pierwokupu (odkupu) dla sukcesorów. Podobne przypadki por. Ł., II, 846 (1744 r.) i 887 (1772 r.); Klim., 98 (1613 r.), 89 (1613 r.); SPPP, XI, 3532 (1705 r.), 3459 (1693 r.), 3643 (1733 r.), 3650 (1738 r.); SPPP, XII, 4882 (1610 r.), 7035 i 7036 z 1759 r.

⁷⁷ Zaw., 186a (1757 r.).

⁷⁸ Por. wyżej p. 6 — sprawa dochodzenia ojcowizny z tytułu „bliższości” zastrzeżonej w umowie przez Pałubiaków. Por. też przyp. 80.

⁷⁹ Por. przyp. 76.

⁸⁰ SPPP, XI, 3805 (1754 r.) — Jan F. kupił w 1736 r. zagrodę u Józefa B. Sporządzono zapis kupna z *wyroką wiecznymi czasy* zbywcy, jego żony i dzieci. Kontrakt umieszczony w skrzynce gromadzkiej po jakimś czasie zaginął. W 1754 r. żona sprzedawcy próbuje dochodzić zagrody, podważając fakt, że była kupiona *wiecznością*. Na podstawie zeznań świadków, którzy byli przy transakcji i przy wkładaniu zapisu do skrzynki, odtwarza się kontrakt kupna-sprzedaży, w którym silnie zostaje podkreślone, że rezygnacja zbywcy była zupełna, na wieczne czasy. To stwierdzenie uniemożliwiło odkupienie zagrody żonie sprzedawcy.

prawa pierwokupu są równocześnie wyrazem przywiązania włościan do ojcowizny, którzy w ten sposób zostawiali sobie furtę do powrotu na grunty przodków. O ile często mamy tego rodzaju klauzule, o tyle niewspółmiernie rzadziej spotykamy się z ich wykonaniem. Przyczyny tego dopatrywać się należy chyba przede wszystkim w warunkach ekonomicznych ówczesnej wsi.

IV

Prawo bliźszości krewnych

1. Podmioty. W prawie wiejskim w Małopolsce osobom spokrewnionym ze zbywcą przysługiwały w związku z alienacją nieruchomości szczególne uprawnienia. One udzielały zezwolenia na zawarcie umowy, mogły także skorzystać z pierwszeństwa w kupnie, służyło im również w pewnych okolicznościach prawo odkupu. Wszystkie te przejawy prawa bliźszości omówimy nieco dalej, na razie możemy ogólnie stwierdzić, że podmiotami interesującej nas instytucji byli krewni alienatora. W klauzulach ewikcyjnych oraz klauzulach oddalających prawa bliskich do pozbywanej nieruchomości określa się ich najróżniejszymi terminami łacińskimi bądź polskimi, jak np.: *amici, consanguinei et cuncti, geonologia, heredes, liberi, legitimi, partes, poster, propinquiores propinqui et longinqui, successores, sui, bliscy, pokrewne i poboczne, powinni i przyjaciele, persony dalsze i bliźsze, potomkowie, strony* itp.⁸¹

Jeśliby się oprzeć na zwrotach używanych w zapiskach, należałoby przyjąć, że krąg uprawnionych z tytułu prawa bliźszości nie był w zasadzie ograniczony żadnym konkretnym stopniem pokrewieństwa. Nie możemy jednak przywiązywać zbytniego znaczenia do terminów formułarzowych, dlatego też bardziej przemawiać będą do nas wyniki uzyskane z przesłedzenia, kto z krewnych zbywcy w praktyce realizuje uprawnienia z tytułu prawa bliźszości. Otóż okazuje się, że są to zawsze tylko osoby najbliższe sprzedawcy: rodzice, synowie i córki, wnukowie, bracia i siostry, bratankowie, a także bracia stryjeczni⁸². Nie wiemy, czy prawo bliźszości nie obejmowało dalszych krewnych, czy może ślady ich uprawnień nie dotrwały do naszych czasów. Zupełny brak aktów normatywnych regulujących te kwestie nie pozwala dać wiążącej odpowiedzi.

W oparciu o nasze źródła możemy w każdym razie stwierdzić, że podmiotami prawa bliźszości w stosunkach wiejskich byli krewni zbywcy w linii prostej i bocznej, zarówno mężczyźni, jak też kobiety. Krewni wstępni (rodzice) jedynie zezwalają na alienację, nie zauważyliśmy, aby

⁸¹ Przykłady źródłowe terminologii używanej dla określenia krewnych zbywcy — por. F. Bortkiewicz, o. c., s. 273 i odnośne odsyłacze.

⁸² Szerzej zostało omówione to zagadnienie w pracy mojej j.w., s. 273 i n.

ubiegali się o prawo pierwokupu lub retraktu. Krąg krewnych w linii bocznej ogranicza się do czwartego stopnia. Sporadycznie pojawiają się mężowie krewniaczek, nie wydaje się jednak, aby mieli oni uprawnienia samodzielne. Przypuszczalnie szwagier i zięć działają z ramienia swych żon, a więc siostry i córki zbywcy.

Przy wszelkich sprawach dochodzenia nieruchomości sąd wiejski nakazywał *wywieść genealogię y rodzenie*⁸³, badał „bliskość” stron⁸⁴. Krewny w linii prostej był bliższy do osady od krewnego w linii bocznej⁸⁵. Nie mógł natomiast odkupić nieruchomości bliski, który pozostawał do zbywcy w tym samym stopniu pokrewieństwa co i nabywca⁸⁶. Możliwe, że przy retrakcie odgrywała również rolę płeć i że pierwszeństwo przysługiwało braciom przed siostrami⁸⁷.

Wyczuwa się ogólną tendencję do przyznawania osady najbliższemu krewnemu, na podstawie badanych źródeł nie da się jednakże ustalić zasady, jaka obowiązywała przy zbiegu roszczeń. Pamiętać także należy, że w stosunkach wiejskich decydowały nieraz względy natury gospodarczej oraz interes dworu.

2. Przedmiot. Prawo bliższości krewnych odnosiło się do nieruchomości, zapiski nie dają jednak wyraźnej odpowiedzi, czy w równej mierze do gruntów dziedzicznych, jak też nabytych. Umowy wiejskie zawsze zaznaczały, jakie jest pochodzenie alienowanej nieruchomości, a więc czy są to grunty odziedziczone po rodzicach⁸⁸, czy też otrzymane od kogoś innego⁸⁹. Podkreślano również wyraźnie, jeśli chodziło o role kupione⁹⁰ lub zdobyte własną pracą — *wyrokiem*⁹¹. Wiemy, że niektóre księgi sądowe są czystopisami, w których opuszczano z pewnością mniej ważne dla wagi aktu momenty. Tymczasem dane o pochodzeniu nieru-

⁸³ SPPP, XI, 3459 (1693 r.).

⁸⁴ Klim., 2439 (1625 r.); SPPP, XI, 4542 i 4543 z 1736 r.

⁸⁵ SPPP, XII, 7029 (1728 r.), 7035 (1761 r.).

⁸⁶ Klim., 230 (1624 r.) — Demian domagał się od Wrotniczka, aby ustąpił z roli. *My prawo bywszy nie mogliemy nakazać ustąpić, bo są równi sobie w tej majątności na bliskość do niej.*

⁸⁷ SPPP, XI, 3188 (1636 r.) — Jakub prosił, aby mógł odkupić rolę oyczystą u siostry gotów pieniądze położyć; dekret odłożono do podsędku. Por. też SPPP, XII, 7021 (1694 r.).

⁸⁸ Por. np. Klim., 147 (1618 r.) — *miałwszy ojczyzne swoje po ojcu* — — *zaprzedałem*; Por. Trz., 711 (1529 r.); Ł., I, 129 (1553 r.); Zaw., 160 (1717 r.); SPPP, XI, 471 (1635 r.) i wiele innych.

⁸⁹ Klim., 308 (1632 r.) *zaprzedał* — — *tę część roli* — — *com miał od stryja swego*; Zaw., 118 (1670 r.) — *przedali poczęstek, który* — — *mieli od ciotki swojej darowany*. Por. SPPP, XI, 4541 (1736 r.) i in.

⁹⁰ Iw., 38 (1584 r.) — *sprzedał imienie swoje które miał kupne za swe pieniądze*. Podobnie por. Jaz., 97 (1733 r.); SPPP, XI, 960 (1584 r.); Ł., I, 419 (1614 r.); Zaw., 30 (1629 r.) i in.

⁹¹ Ł., I, 297 (1588 r.) — *łazy własnego wyrobku swego przedali*. Por. Trz., 1105 (1558 r.); Jaz., 303 (1768 r.) i in.

chomości znajdujemy przy wszelkich umowach alienacyjnych, widocznie więc miały one znaczenie, a podział dóbr na dziedziczne i nabyte był dla prawa wiejskiego istotny. Przypuszczenie to potwierdza charakterystyczny zapis z księgi gromadzkiej wsi Siary, który głosi, że *Jan Glista sfundował sobie młyn — — groszem swoim, nie mając niskąd poratunku, ani od pana ani od gromady, y kosztuje go złotych sto — — temus Janowi Gliscie wolno mu będzie przedać komu chcec alboi tez dzieciom swoim dac, iako sie mu bedzie podobało — —*⁹². Przekaz ten zdaje się świadczyć o tym, że ograniczenia na rzecz krewnych dotyczą jedynie nieruchomości dziedzicznych, wolno zaś rozporządzać tym, co się zdobyło własnym kosztem i staraniem. Za taką interpretacją przemawia rozstrzygnięcie sądu z 1720 r. w kresie klimkowskim, które postanawia, że rolą kupioną w czasie pierwszego małżeństwa może pozwana rozporządzać według swej woli (w tym wypadku chodziło o darowiznę na rzecz drugiego męża), a bracia jej pierwszego męża nie mają rościć do tego gruntu żadnej pretensji⁹³. Swobodę dysponowania dobrami kupionymi głosi również wyrok sądu wielkorządcy krakowskiego z 1693 r., który oddala roszczenia retraktowe syna nie tylko z powodu dawności, ale też dlatego *quod bona controversa — — non ex hereditate aviali aut paterna actoris proveniunt, sed eadem parens actoris iure empti et venditi, inscriptione coram actis officii magnae procurationis arcis Cracoviensis recognita, legitime acquisivit, quae etiam libere citato vendidit — —*⁹⁴. Także w kluczu jazowskim wójt i przysiężni orzekli, wprowadzając już w 1793 r., że chałupę kupną, do której rościli pretensje synowie, wolno było matce ofiarować, komu chciała⁹⁵.

Z lektury zapissek sądowych odnosi się wrażenie, że chłopcy wysuwają roszczenia przede wszystkim właśnie do ról dziedzicznych, do „ojcowizny” jak to określają źródła. Natomiast z różnych wzmianek można z dużą dozą prawdopodobieństwa przypuszczać⁹⁶, że w badanym okresie grunty nabyte były wolne od ograniczeń na rzecz krewnych.

Należałoby jednak spróbować ustalić, co prawo wiejskie rozumiało przez nieruchomości nabyte. Groicki zalicza do nich dobra kupione, sądownie darowane, albo zdobyte z *miejsc pustych, z kopaniny, które przed tym niczyje nie były*. Te można było według niego alienować bez zezwo-

⁹² SPPP, XII, 7150 (1695 r.).

⁹³ Klim., 1194 (1720 r.).

⁹⁴ SPPP, XII, 7449 (1693 r.) — wieś Skotniki.

⁹⁵ Jaz., 415 (1793 r.).

⁹⁶ SPPP, XI, 4003 (1742 r.) — sąd rugowy nadaje dziedzictwo zagrody Śmiałkowi i jego potomkom — *lecz bracia rodzeni nie powinni mieć do tego żadnej pretensji, gdyż on z swojej pracy opłaca*. Ibidem, 4557 (1663 r.) — *zaden z braciey y krewnych moich nima się niczego domagać na tymże kupcu, gdyżem ia to z rąk cudzych kupił te dobra*. Ł., I, (1634 r.) — *przedał swój zarębek, który wyrobił — — A jeżeliby sie kto chciał ozywać do tego, tedy to jest obwarowane*. Por. też Klim., 511 (1641 r.); Zaw., 205 (1768 r.) i in.

lenia dziedziców⁹⁷. Wydaje się, że wieś uznawała podobny podział mienia chłopskiego, a więc nieruchomości nabytymi były na pewno grunty nowo wykarczowane i zamienione na role uprawne, zwane *wyrobkami* lub *łazami*, budynki wystawione własnym kosztem i wysiłkiem, jak również ziemie kupione lub otrzymane. Ale czy wszystkie kupione i darowane? Wiemy, że wiele alienacji odbywało się między krewnymi, w których przedmiotem obrotu była „ojcowizna”. Właśnie w związku z tym nasuwa się szereg wątpliwości. Jak kwalifikowano nieruchomość dziedziczną, która wskutek darowizny lub sprzedaży znalazła się w ręku jednego z członków rodziny? Czy uważano ją od tej chwili za nabytą czy nadal za dziedziczną? Czy nieruchomość taka w wypadku ponownego pozbycia podlegała ograniczeniom z tytułu prawa bliższości krewnych, czy też przeciwnie — wolno nią było swobodnie dysponować? Czy o zaliczeniu nieruchomości do kategorii dóbr dziedzicznych lub nabytych decydował jedynie sposób jej nabycia (spadek lub umowa), czy również osoba, w ręce której się dostawała? Jeżeli mimo alienacji pozostawała w tej samej rodzinie, może była uważana nadal za „ojcowizną”? Na wsi spotykamy często przypadki, że syn kupował rolę od ojca (nieruchomość nabyta, bo kupna?), którą dostałby w spadku po jego śmierci (a wtedy nieruchomość dziedziczna!). Dla innych członków rodziny, mimo przejścia gruntu w ręce syna w drodze umowy, będzie to nadal „ojcowizna”, do której czują się „bliźsi”, gdyż, gdyby nie było alienacji, kiedyś część jej przypadłaby im w spadku. Czy wobec tego w razie ponownego pozbycia jej mogli wystąpić z roszczeniami z tytułu prawa bliższości mimo, że formalnie była już to nieruchomość nabyta?

Postawiliśmy szereg pytań, na żadne z nich jednak zapiski nie dają wyraźnej odpowiedzi. Wśród włościan panuje ogólne przekonanie, które daje się ze źródeł wyczuć, że „ojcowizna” nie powinna na stałe znaleźć się w obcych rękach, a gdyby to miało nastąpić, krewni muszą mieć do niej pierwszeństwo bez względu na to, czy dostała się w ręce aktualnego zbywcy w drodze spadku czy alienacji dokonanej niegdyś przez krewnego. Wynikałoby z tego, że pojęcie dóbr nabytych zawężono tylko do nieruchomości kupionych lub otrzymanych, ale dóbr „obcego” pochodzenia, spoza „ojcowizny”. Wyrazem tego przekonania jest często stosowana przez włościan argumentacja przy wszelkich sporach, że grunty *wyszły z ich domu*, a więc znowu powinny wrócić do tej linii rodziny. Ale w praktyce nie zawsze w tym duchu rozstrzygano.

Kwestie te są w źródłach mocno zagmatwane i jeszcze w badanym okresie niedostatecznie wykrystalizowane. Wydaje mi się, że ścierają się dwie tendencje: dawna, przywiązująca znaczenie do pochodzenia dóbr, a więc traktująca za dobra kupione tylko role spoza ojcowizny, oraz nowa — opierająca się na fakcie umowy, uważająca za dobra

⁹⁷ B. Groicki, *Rejestr*, s. 189; tenże, *Artykuły*, s. 19.

nabyte takie, za które się zapłaciło własnymi pieniędzmi lub które otrzymało się w darze, bez względu na to od kogo się nabyło: od obcego czy też od krewnego. Świadczą o tym m. in. orzeczenia, które przy następnej alienacji nie uwzględniają roszczeń krewnego do odkupu, mimo że nieruchomości *wyszła z jego domu*, ponieważ grunt został sprzedany (choć krewnemu), a więc uważany był już za *kupny*, nabyty, wolny na przyszłość od ograniczeń z tytułu prawa bliźszości⁹⁸. I właśnie ponieważ taka interpretacja zaczyna w praktyce górować, krewni w transakcjach między sobą, dotyczących „ojcowizny”, zamieszczają klauzule zastrzegające dla nich „bliźszość”, aby na wypadek ponownej alienacji nie stracić uprawnień do tych gruntów z powodu tego, że są one już uważane za nabyte. Ta „bliźszość” wypływa już jednak z umowy i ogranicza się do prawa pierwokupu⁹⁹. Wydaje się, że w ten sposób pojęcie dóbr nabytych na wsi upodobniło się do ujęcia, jakie mu nadawało prawo miejskie i obejmowało wszystkie nieruchomości kupione, darowane, a także zdobyte własną pracą. Rozszerzenie pojęcia dóbr nabytych jest równocześnie ograniczeniem co do przedmiotu prawa bliźszości krewnych. Czy w praktyce zawsze przestrzegano podziału na dobra dziedziczne oraz nabyte, trudno ustalić, gdyż sądy wiejskie rzadko sięgają po ten argument, a przy oddalaniu roszczeń retraktowych krewnych przeważnie powołują się na dawność.

3. Umowy objęte prawem bliźszości. Działanie prawa bliźszości krewnych najwyraźniej daje się zaobserwować przy sprzedaży nieruchomości chłopskich. Uprawnienia rodziny zbywcy przejawiają się wówczas bądź w zezwoleniu na alienację, bądź w prawie pierwokupu lub retraktu.

Ograniczeniom prawa bliźszości podlegał również zastaw gruntów. Role zastawione zawsze mogły być wykupione przez krewnych¹⁰⁰. Przy zapisie dożywocia na rzecz żony udzielali przyzwolenia bracia męża¹⁰¹. Mogło to wypływać z tytułu prawa bliźszości, ale niewykluczone też, że bracia pozostawali we wspólnocie majątkowej z zapisodawcą. Spotykamy

⁹⁸ Por. np. SPPP, XI, 3643 (1733 r.) i 3650 (1738 r.) — W 1702 r. Stanisław P. sprzedał swą zagrodę bratu, Bartoszowi. W 1733 r. wdowa po nabywcy alienuje ją Janowi W. Z roszczeniami do roli wystąpił syn pierwszego zbywcy. Sąd rugowy oddał je jednak, gdyż ojciec jego nie zastrzegł w umowie *bliźszości* dla swych potomków. Fakt ten ustalono na podstawie ksiąg rugowych z 1702 r. Brak klauzuli zadecydował o oddaleniu roszczeń syna pierwszego zbywcy. Podobny przykład por. — SPPP, XII, 7035 i 7036 z 1759 r.

⁹⁹ Por. F. Bortkiewicz, o. c., s. 119 - 121, gdzie omówione zostało znaczenie klauzul zastrzegających prawo pierwokupu w umowach alienacyjnych między krewnymi.

¹⁰⁰ Ł., I, 401 (1607 r.), 396 (1606 r.); Klim., 155 (1619 r.); SPPP, XII, 7429 (1528 r.), s. 543, 7468 (1727 r.); Trz., 479 (1500 r.) i in.

¹⁰¹ Por. np. SPPP, XI, 891 (1560 r.).

się również z uznawaniem praw krewnych do wykupu przymiarku legowanego na rzecz żony¹⁰².

Nie znaleźliśmy natomiast żadnych śladów, aby zamiana podlegała ograniczeniom wynikającym z prawa bliższości. Przy umowie tej nie spotykamy nawet formularzowych zwrotów, że frymark nastąpił za poradą i zgodą bliskich. Nie znamy przypadku, aby krewni sprzeciwili się dokonaniu zamiany gruntów, albo aby chcieli ją już po fakcie podważyć. Przypuszczalnie prawo bliższości nie odnosiło się do tej umowy. Wydaje się to uzasadnione, gdyż przy zamianie dóbr krewni nic nie tracili, ich uprawnienia bowiem nie wygasły a łączyły się tylko odtąd z inną równoważną nieruchomością.

Nie widzimy również działania prawa bliższości przy darowiznie. Zwroty o zezwalaniu krewnych pojawiają się sporadycznie i robią wrażenie, że są jedynie wynikiem zastosowania przy zapisie takiego a nie innego formularza. Źródła nasze nie wskazują na to, aby krewni mieli prawo sprzeciwić się darowiznie albo aby mogli ją wzruszyć. Wypływa to, naszym zdaniem, z faktu, że wiejskie darowizny nieruchomości czynione były z reguły na rzecz rodziny i w większości wypadków nosiły charakter rozporządzenia mieniem na rzecz przyszłych spadkobierców, uporządkowując między nimi sprawy majątkowe¹⁰³.

4. Zezwalanie krewnych na alienację. Zapisy umów kupna — sprzedaży zawierały bardzo często zwroty mówiące, że alienacja dokonana została z pozwoleniem, zgodą, poradą krewnych¹⁰⁴. Nie spotykamy takich wzmianek przy zamianie, a tylko sporadycznie pojawiają się one przy darowiznie. Mimo formularzowego charakteru tych wyrażzeń wydaje się, że musiały one jednak odzwierciedlać zasadę przestrzeganą w sądach wiejskich. Świadczy zresztą o tym najlepiej fakt, że różni krewni rzeczywiście udzielają swej zgody na pozbycie nieruchomości, i to wszędzie, we wszystkich wsiach¹⁰⁵. Potrzebę uzyskania ich zezwolenia potwierdzają także inne przekazy źródłowe. Sąd wiejski w kluczu suskim stwierdza wyraźnie: *jest prawo, że bez wyrokow dziedzicow y pozwolenia nie powinien przedawać*¹⁰⁶.

Zezwolenie krewnych na sprzedaż nieruchomości, chociaż występuje przy alienacjach masowo, nie jest pod względem treści prawnej jednolite,

¹⁰² Ibidem, 835 (1548 r.).

¹⁰³ Por. F. Bortkiewicz, o.c., s. 69 - 71.

¹⁰⁴ Por. np. Zaw., 101 (1650 r.) — *naradziwszy się z powinnemi swemi i działkami swemi*. Trz., 1462 (1590 r.) — *s porada przyaciel swoich przedal imienye*. Por. SPPP, XII, 6054 (1467 r.); Ł., I, 79 (1543 r.) i in.

Nie występują takie zwroty przy wpisach alienacyjnych w księgach sądowych kresu klimkowskiego, klucza jazowskiego oraz wsi Iwkowej.

¹⁰⁵ Jaz., 266 (1764 r.) — *zezwała brat starszy*; Iw., 347 (1636 r.) — *wszystkie strony do tejże roli należący*; Klim., 343 (1634 r.) — *dzieci*; 700 (1668 r.) — *krewny*.

¹⁰⁶ SPPP, XII, 4643 (1700 r.).

ponieważ mogło ono wypływać z różnych tytułów, jak np. ze wspólnoty majątkowej (niedział, współwłasność), z prawa spadkowego, majątkowego małżeńskiego, a także z prawa bliźszości. Źródła przeważnie pomijają milczeniem charakter działalności krewnych zbywcy przy umowie i notują jedynie ich obecność. Dla urzędu gromadzkiego okoliczności te były jasne, gdyż wszyscy we wsi dobrze się orientowali w stosunkach majątkowych i wzajemnych powiązaniach osób towarzyszących sprzedawcy. Natomiast ustalenie tych kwestii na podstawie lakonicznych zapisek sprawia dzisiaj już dużą trudność.

Z powodu braku niezawodnego kryterium nie daje się niestety w wielu wypadkach wykluczyć współdziałania krewnych, tym samym przeto pod przyzwłaniem bliskich niejednokrotnie możemy dopatrywać się zgody właścicieli lub współspadkobierców. Brak zezwolenia takich osób pociągał dla nabywcy poważne konsekwencje, uprawniony krewny bowiem mógł nieruchomości sprzedaną bez jego zgody odebrać a nie odkupić. Nabywca miał wprowadzić prawo dochodzić swych strat i szkód na sprzedawcy, lub nawet na jego potomkach¹⁰⁷, ale zdarzało się, że krewny zgłosił roszczenia po śmierci zbywcy, gdy nie było też żadnych jego spadkobierców. Wtedy całe ryzyko ponosił nabywca i na niego spadały skutki wadliwego pozbycia mienia, musiał bowiem rolę opuścić, nie przysługiwało mu też żadne odszkodowanie, chyba że uprawniony krewny wypłacał coś dobrowolnie. Wymownie ilustruje taką sytuację przypadek z XVII w. we wsi Ptaszkowa, gdzie sąd rugowy przyznał potomkowi jednego z braci niedzielnych rolę, sprzedaną bezprawnie (bez zezwolenia braci) przez jego stryja. Powód odebrał od nabywcy grunt jako swój własny, nie zwracając ceny kupna¹⁰⁸. Była więc to windykacja a nie re-trakt—odkup.

W sytuacjach, gdy członków rodziny nie łączyła już wspólnota domowa (bo np. wskutek ożenku czy zamążpójścia objęli inne gospodarstwa), przedmiot alienacji mógł być jednak obciążony na ich rzecz (np. nie został całkowicie wypłacony posag córkom, część przypadająca matce-wdowie, czy też udział należny synowi). Zezwolenie tych osób odciążało nabywcę od ewentualnych roszczeń natury majątkowej, bo albo już zostały zaspokojone, albo zaspakajał je zbywca przy sprzedaży z sumy otrzymanej za nieruchomości, albo ustalano, że wszelkie roszczenia tego rodzaju będą kierowane do sprzedającego. Zezwolenie zatem tej kategorii krewnych było jakby pokwitowaniem, że nie mają pretensji materialnych do nabywcy w związku z alienacją nieruchomości. Doskonale ilustruje to zapiska z księgi sądowej Uszwi dla wsi Zawady, z której dowia-

¹⁰⁷ F. Bortkiewicz, o. c., s. 236, 241 - 242.

¹⁰⁸ SPPP, XI, 4109 (1618 r.) i 4120 (1621 r.). Por. też. SPPP, XII, 4696 (1722 r.) — nabywca ponosi skutki wadliwej alienacji, ponieważ zbywca (nie żyjący już w czasie rozstrzygania sprawy) sprzedał *rzecz niepodzieloną*.

dujemy się, że nabywca wzywa siostry sprzedawcy *ażeby przysły do prawa, ale nie stanęły, bo wzięły za swoje* ¹⁰⁹.

W świetle omówionych sytuacji, można chyba przypuszczać, że źródła wiejskie wspominając o niezbędnym przy alienacji przyzwoleniu „dziedziców”, mają na myśli krewnych, którym przysługiwał do nieruchomości tytuł silniejszy niż wypływający z prawa bliższości. Ich zgoda była konieczna a dla kupca jakże istotna, chroniła go bowiem przed tym, że w przyszłości mogłaby być ujawniona wada prawna, z powodu której alienacja okazałaby się nieważna. Natomiast zezwolenie krewnych, legitymujących się jedynie tytułem prawa bliższości nie było bezwzględnie wymagane, chociaż dla nabywcy pożądane. Pozbycie mimo braku zezwolenia tych krewnych było ważne, tylko nieruchomość mogła być przez nich wykupiona. Nabywca jednak nie ponosił w tych razach żadnych strat, ponieważ retrahent musiał mu zwrócić cenę kupna i wszelkie dodatkowe koszty.

Z powodu lakonicznych sformułowań, jakimi operują zapiski, przeważnie nie daje się wyróżnić wśród krewnych tych, co działają jedynie z tytułu prawa bliższości oraz tych, co mają inny mocniejszy tytuł do alienowanej nieruchomości.

Zezwolenie krewnych miało miejsce w sądzie w obecności obu stron przy zapisie umowy ¹⁰¹. Nawet milczącą ich obecność i niepodnoszenie wówczas roszczeń uważano za zgodę i przyzwolenie ¹¹¹. Spotykamy wzmianki, że zbywca zawiadomił krewnego, a on się nie stawiał w sądzie. Przypuszczalnie taki bliski nie mógł już wnosić później żadnych roszczeń do nieruchomości, gdyż o alienacji wiedział, a jego niestawienie się traktowane było na równi z wyrażeniem zgody. Pozostawało mu wówczas tylko pogodzić się ze stanem faktycznym stworzonym przez umowę ¹¹².

Niekiedy zbywca powoływał się na fakt, że krewny choć nie obecny, ale udzielił mu pozwolenia poprzednio ¹¹³. Można było również złożyć oświadczenie o niestawianiu sprzeciwu na ręce kogoś z ławy wiejskiej ¹¹⁴.

Włościanie traktowali wyrażenie zgody na alienację za jednoczesne zrzeczenie się przez krewnych prawa pierwokupu i retraktu ¹¹⁵. Brak przyzwolenia osób legitymujących się tytułem prawa bliższości narażał nabywcę na ewentualność, że wystąpią oni później z roszczeniami i będą

¹⁰⁹ Zaw., 164 (1724 r.).

¹¹⁰ SPPP, XI, 376 (1600 r.), 4228 (1630 r.); Klim., 283 (1630 r.), 700 (1669 r.); Ł., I, 362 (1601 r.), 723 (1577 r.) i in.

¹¹¹ Iw., 618 (1733 r.). Por. też. F. Bortkiewicz, o.c., s. 202 i odnośne przypisy.

¹¹² Ł., I, 729 (1578 r.); SPPP, XII, 7048 (1630 r.).

¹¹³ Zaw., 75 (1644 r.), 138 (1682 r.) i in.

¹¹⁴ Klim., 336 (1634 r.); Ł., I, 525 (1654 r.).

¹¹⁵ SPPP, XII, 4911 (1654 r.) — nabywca posyła do braci rodzonych sprzedawcy a iże kupna pozwolili, y nie zbroniłi — — żeby na potym nie rwały bliskością po bracie. Por. też Klim., 343 (1635 r.).

chcieli od niego nieruchomości odkupić¹¹⁶. Uzyskanie zatem zgody krewnych leżało przede wszystkim w interesie kupca. On też starał się ich ściągnąć do sądu¹¹⁷. Otrzymanie przyzwolenia wszystkich krewnych zapewniało niewzruszalność umowy. Ponieważ nie zawsze towarzyszyła alienacji zgoda wszystkich osób mających uprawnienia do nieruchomości, obserwujemy realizację prawa pierwokupu oraz retraktu.

5. Prawo pierwokupu. Odmowa udzielenia zezwolenia na sprzedaż przez bliskiego nie mogła wstrzymać zbywcy od alienacji nieruchomości¹¹⁸, zmuszała go jednak do zmiany kontrahenta — z obcego na krewnego¹¹⁹. Nie ulega wątpliwości, że zwyczaj wiejski przyznawał krewnym sprzedawcy pierwszeństwo kupna. Przestrzegali tego sami właściciele, którzy podkreślają nieraz w zapisach, że sprzedają rolę najbliższemu krewnemu¹²⁰, lub — że alienują ją obcemu, ponieważ nie ma nikogo z bliskich¹²¹. Prawo pierwokupu krewnych w pełni uznawały sądy wiejskie i zwierzchność dominialna¹²². Przy sprawach wątpliwych sąd sprawdzał nawet, czy nie pomija się przy kupnie kogoś z „dziedziców”¹²³. Jeśli akceptował sprzedaż osobie obcej, przytaczał powody, dlaczego pominięto bliskich¹²⁴. Uprzywilejowanie krewnych daje się zaobserwować nie tylko przy sprzedaży, ale także przy obsadzaniu osad opuszczonych¹²⁵ lub takich, z którymi użytkownicy z powodu choroby i starości nie mogą już sobie poradzić¹²⁶.

Na podstawie badanych ksiąg sądowych nie udało się ustalić, czy obowiązywał jakiś zwyczajowy tryb postępowania w związku z realizowaniem przez krewnych prawa pierwokupu. W Zawadzie spotykamy wzmianki, że krewny udaje się do zwierzchności dominialnej z prośbą o przyznanie mu pierwszeństwa kupna¹²⁷. Podobnie zapewne wszędzie, gdzie kontrola dominialna nad obrotem nieruchomościami chłopskimi była

¹¹⁶ SPPP, XII, 5024 (1738 r.) — protest przeciwko sprzedaży braci stryjecznych zbywcy, gdyż oni są bliżsi iako kto inny, y nie dopuszczaią tego nikomu inszemu. Por. Ł., I, 509 (1638 r.).

¹¹⁷ Por. SPPP, XII, 4911 (1654 r.), 7048 (1630 r.); Ł., I, 729 (1578 r.) Zaw., 164 (1724 r.).

¹¹⁸ Klim., 960 (1688 r.).

¹¹⁹ Zaw., 221 i 222 z 1782 r.

¹²⁰ SPPP, XI, 377 (1600 r.), 4136 (1635 r.); Iw., 439 (1679 r.), 413 (1651 r.); Zaw., 149 (1689 r.), 233 (1787 r.) i in. Por. też Z. Kaczmarczyk i B. Leśnodorski, o. c., s. 320.

¹²¹ Iw., 352 (1137 r.), 349 (1637 r.).

¹²² SPPP, XII, 7222 (1760 r.); SPPP, XI, 4030 (1744 r.); Jaz., 145 (1740 r.); Klim., 960 (1688 r.); Zaw., 221 i 222 z 1782 r.

¹²³ Zaw., 177 (1742 r.).

¹²⁴ SPPP, XI, 3580 (1717 r.).

¹²⁵ Por. F. Bortkiewicz, o. c., s. 270 i n.

¹²⁶ Jaz., 14 (1673 r.); SPPP, XI, 4035 (1744 r.).

¹²⁷ Zaw., 233 (1787 r.), 224 (1783 r.).

silnie rozwinięta, decydował o przyznaniu prawa pierwokupu dwór bezpośrednio lub pośrednio przez swego urzędnika zasiadającego w sądzie wiejskim.

Niewiele posiadamy również danych o terminie, który był wyznaczony bliskim do składania ofert. Przypuszczalnie do kwestii tej podchodzono indywidualnie i dostosowywano termin do konkretnych sytuacji. W kresie klimkowskim na przykład sąd dał bratu zbywcy 6 tygodni do zastanowienia się¹²⁸, a w kluczu strzeszycko-zbikowskim wyznaczono krewnym 3 miesiące do powzięcia decyzji¹²⁹. W Luborzycach wójt zawiadamiał o zamierzonej sprzedaży osoby mające pierwszeństwo do kupna i zostawiał im pewien czas do namysłu¹³⁰.

Krewny kupował za cenę, jaką dawał obcy nabywca¹³¹, a jeśli cena jeszcze nie była ustalona, nieraz urząd gromadzki szacował nieruchomość i oznaczał jej wartość¹³².

Mimo, że pierwszeństwo bliskich przy sprzedaży jest zasadą prawa wiejskiego, co w świetle źródeł wydaje się niewątpliwe, stosunkowo mało zapisek mówi o realizacji przez krewnych prawa pierwokupu. Możliwe, że przyczyną tego były trudności ekonomiczne, ponieważ zdobycie potrzebnej sumy w chwili, gdy krewny dowiadywał się o zamiarze sprzedaży, stanowiło przypuszczalnie nie lada problem. Niewykluczone jednak, że wykonanie prawa pierwokupu nie zawsze jest w źródle zaznaczone. W księgach sądów wiejskich zwraca uwagę duża liczba umów alienacyjnych zawieranych między krewnymi¹³³. Być może, że w tej grupie właśnie, znajdują się wypadki realizowania przez bliskich przysługującego im prawa pierwokupu.

6. *Prawo retraktu*. Wieś małopolska uznawała również prawo krewnych do odkupienia sprzedanej nieruchomości, o czym świadczą m. in. liczne wzmianki zamieszczone w umowach, które z góry przewidują możliwość wykonania retraktu. Czytamy na przykład w zapisce ze wsi Sidzina: *Ta zaś ćwierć — pod takim warunkiem idzie, iż iezeliby z przyjacieli tych ku temu należących właśnie, mógł albo chciał odkupić dla swojej potrzeby trzymania, tedy [nabywcy — F. B.] dobrowolnie puszczają do odkupu, ale żeby pieniądze powrócone były kupicielom*¹³⁴; albo w zapisce kasińskiej — *ktoby go miał zaprzecz, ma mu odłozicz tę szumę, to jest grzywien 24*¹³⁵; albo też w zapisce ze wsi Siary: *sprzedawca wyroku nie czyni zadnego, gdyby sie krewny który napierał, tedy bli-*

¹²⁸ Klim., 960 (1688 r.).

¹²⁹ SPPP, XI, 4030 (1744 r.).

¹³⁰ I. Baranowski, *Stosunek chłopu do ziemi*, s. 189 i n.

¹³¹ Zaw., 221 i 222 z 1782 r.

¹³² Ibidem, 224 (1783 r.), 187 (1757 r.), 228 (1784 r.) i in.

¹³³ F. Bortkiewicz, o.c., s. 57 - 60.

¹³⁴ SPPP, XII, 5092 (1694 r.).

¹³⁵ SPPP, XI, 2793 (1600 r.).

szy, oddawszy te pieniądze Stanisławowi¹³⁶ [nabywcy — F. B.]. Podobne klauzule spotykamy w księgach sądowych różnych wsi¹³⁷. Nabywca musiał się liczyć z uprawnieniami krewnych do wykupu, co wyraźnie stwierdza zapiska trześniowska: *et post aliquis a consanguineis propinquis vellet exemi eundem agrum, Petrus — debet illi admittere et si aliquis extra consanguineos vellet, hoc est in eius libera voluntate*¹³⁸. Możliwość wykonania prawa odkupu przez krewnych brały pod uwagę także sądy wiejskie i zwierzchność dominialna¹³⁹.

Termin *a quo* dla zgłaszania roszczeń retraktowych biegł w badanym okresie od chwili dokonania sądowego wzdania nieruchomości¹⁴⁰. O terminie *ad quem* zapiski odnoszące się bezpośrednio do retraktu wspominają tylko sporadycznie, a wtedy wynosi on zawsze rok i dzień¹⁴¹. W Skotnikach pisarz prowentu, gdy oddała roszczenia do odkupu wniesione przez córki zbywcy po 11 latach od sprzedaży, powołuje się na dyspozycje komisarskie ze *który w rok dziedzic do swej nie odezwie się roli, iuz amplius dziedzicem zwać się nie powinien*¹⁴². Jest to jednakże dekret odnoszący się do ról porzuconych a nie sprzedanych, czyli niesłusznie został zastosowany do omawianego wypadku. Ale również w Iwkowej wielkorządca zinterpretował szerzej ordynans królewski w sprawie pustek i uważał, że przewidziany tam roczny termin jest wystarczający dla przedawnienia wszelkich roszczeń dotyczących nieruchomości¹⁴³.

Trudno prześledzić w źródłach, w jakim czasokresie w praktyce wiejskiej mogli krewni zgłaszać zamiar odkupienia pozbytego mienia, ponieważ zapiski nie podają koniecznych do tej kwestii szczegółów. Gdy sąd przyznaje prawo retraktu, przeważnie nie wiadomo, kiedy miała miejsce sprzedaż nieruchomości¹⁴⁴. Najczęściej rozporządzamy jedynie datą zgłoszenia roszczeń a do wyjątków należą przypadki, gdy źródło mówi również o czasie dokonania alienacji¹⁴⁵. Gdy sąd oddała powództwo, cho-

¹³⁶ SPPP, XII, 7149 (1643 r.).

¹³⁷ SPPP, XI, 2794 (1600 r.), 3909 (1668 r.); Ł., I, 520 (1649 r.); Klim., 983 (1688 r.); Iw., 424 (1663 r.); Jaz., 56 (1702 r.), 359 (1782 r.) i in.

¹³⁸ Trz., 479 (1500 r.).

¹³⁹ Np. Trz., 1182 (1566 r.); SPPP, XI, 2943 (1611 r.); Ł., I, 526 (1655 r.); Jaz., 310 (1768 r.) i in.

¹⁴⁰ F. Bortkiewicz, o.c., s. 202.

¹⁴¹ Ł., I, 26 (1533 r.) — *ut aliquis habeat propinquitatem in praedicto agro et silentium habuerit ad annum et septem septimanas, tacere debeat usque ad sempternum*. Por. SPPP, XII, 7468 (1727 r.). Por. F. Bortkiewicz, o.c., s. 202.

¹⁴² SPPP, XII, 7477 (1748 r.).

¹⁴³ Iw., 646 i 652 (1750 r.) oraz ibidem s. 24, przyp. 79.

¹⁴⁴ Np. Klim., 85 (1612 r.), 243 (1625 r.); SPPP, XI, 3008 (1620 r.), 3910 (1671 r.); SPPP, XII, 7021 (1694 r.) i in.

¹⁴⁵ Np. SPPP, XI, 3663 (1748 r.) — siostra występuje z roszczeniami retraktowymi do roli, którą brat sprzedał w zeszłym roku. Klim., 1158 i 1161 z 1702 r. — pro-

ciaż czasami powołuje się na dawność, ale nie wspomina od kiedy już ona zapadła ¹⁴⁶. Wszystko jednak co dotyczy zwyczajowego terminu przy ewikcji, przy rękojmiście *pro pace et libertate agri*, przy średniowiecznej procedurze *wyzwalania* roli, mającej przecież na celu umożliwienie zgłoszenia pretensji przez każdego, komu przysługiwało jakieś prawo do sprzedanej nieruchomości ¹⁴⁷, przemawia za tym, że również do wnoszenia roszczeń z tytułu prawa bliższości odnosi się ten sam termin a więc rok i dzień. Potwierdzają to wzmianki zamieszczane przy wzdaniu nieruchomości ¹⁴⁸, a także wspomniane wyżej rozstrzygnięcie sprawy we wsi Skotniki ¹⁴⁹. Termin ten obowiązywał osoby mające zdolność do działań prawnych oraz przebywające w tej samej miejscowości. W wypadku niepełnoletności lub dłuższej nieobecności sąd brał te okoliczności pod uwagę i liczył bieg dawności od chwili, gdy przeszkody ustały ¹⁵⁰.

Źródła nasze dostarczają niewiele danych co do sposobu realizowania prawa retraktu. Krewny zbywcy powinien uzyskać konsens dworu na odkupienie nieruchomości, tak zresztą jak na każdą transakcję dotyczącą nieruchomości ¹⁵¹. Zapiski księgi sądowej kresu klimkowskiego przekazują nikiel ślady składania przez bliskich zapowiedzi — sprzeciwu przeciwko alienacji. Złożenie protestu zawieszalo ważność zapisu alienacyjnego aż do rozstrzygnięcia sprawy przez sąd ¹⁵². Przeważnie jednak nie wiemy, jakie czynności procesowe musiał podjąć retrahent i co poprzedzało rozprawę sądową, a o jego roszczeniach i ewentualnie o niektórych okolicznościach sprawy dowiadujemy się z zapiski, relacjonującej rozstrzygnięcie przez sąd sporu o nieruchomość.

Krewny, któremu przyznano prawo retraktu, odkupywał nieruchomość na takich samych warunkach, na jakich została sprzedana: zwracał cenę kupną, musiał uznać *wymowę*, jeśli była w kontrakcie ustanowiona, pokrywał koszty procesowe ¹⁵³, a także nakłady poczynione w międzyczasie przez nabywcę w gospodarce, co zastrzegano nieraz od razu w umowie ¹⁵⁴.

Prawo wiejskie nie normowało jednolicie kwestii terminu, w jakim

test złożony w dniu sprzedaży; Jaz., 242 (1761 r.) — roszczenia do odkupu wniesione w 3 lata od sprzedaży.

¹⁴⁶ Np. SPPP, XII, 4882 (1610 r.), 4647 (1700 r.). Por. niżej przyp. 160.

¹⁴⁷ F. Bortkiewicz, o. c., s. 230 i n.

¹⁴⁸ Ibidem, s. 202.

¹⁴⁹ SPPP, XII, 7477 (1748 r.).

¹⁵⁰ Np. SPPP, XII, 5027 (1744 r.); Klim., 985 (1688 r.); Iw., 37-40, 50-53 z 1584 r.; Zaw., 64 (1643 r.) i in.

¹⁵¹ SPPP, XII, 5024 (1738 r.); Klim., 1240 (1739 r.); SPPP, XI, 3188 (1636 r.). Por. też. I. Baranowski, o. c., s. 189 i n.; F. Bortkiewicz, o. c., s. 17-19.

¹⁵² Klim., 1160 (1702 r.), 1158 (1702 r.), 441 (1638 r.).

¹⁵³ Zaw., 64 (1643 r.); SPPP, XII, 7021 (1694 r.); Iw. 40 (1584 r.); SPPP, XI, 3663 (1748 r.); Klim., 85 (1612 r.), 243 (1625 r.) i in.

¹⁵⁴ L., I, 520 (1649 r.); Klim., 983 (1688 r.); SPPP, XI, 3909 (1668 r.).

należało wykonać przyznane prawo retraktu. Sąd ustalał go indywidualnie dla każdego wypadku. Znajdujemy np. orzeczenia, że krewny musi wypłacić cenę kupna za 4 dni ¹⁵⁵, za dwa tygodnie ¹⁵⁶, za dwa miesiące ¹⁵⁷, za dziewięć miesięcy pod sankcją, że jeżeli nie uiszczy w oznaczonym terminie *upada prawo swoje i bliskość* ¹⁵⁸. Po zwróceniu nabywcy należnej mu sumy pierwszy zapis alienacyjny tracił ważność, a sporządzano nowy na rzecz retrahenta ¹⁵⁹.

Zapiski wskazują, że zstępni zbywcy próbują dochodzić osad po wielu latach od dokonanej alienacji, nawet gdy już parokrotnie zdążyły zmienić posiadaczy, jakby nie brali pod uwagę upływu czasu i nie liczyli się z możliwością przedawnienia własnych praw rzeczowych. Usiłują odzyskać ojcowiznę wtedy, gdy im pozwalają na to okoliczności życiowe. Sądy jednak oddalają w takich razach roszczenia krewnych, motywując dawnością, uczynionym *wyrokiem* zbywcy, niepodnoszeniem pretensji we właściwym czasie ¹⁶⁰.

Spotykamy wypadki, że mimo oddalenia roszczeń retrahenta nabywca sam dobrowolnie ¹⁶¹ albo z nakazu władzy wiejskiej wypłaca stronie powodowej jakąś sumę za utratę „bliskości” do spornej nieruchomości ¹⁶². Bywa to potomek ostatniego zbywcy, ale niekiedy chodzi o krewnego jednego z dawniejszych dziedziców osady, która potem przechodziła przez kilka rąk. Taki ekwiwalent pieniężny można uważać za przyznanie, że coś mu się mimo wszystko z tej nieruchomości należy, i że jego pretensje nie są zupełnie bezpodstawne.

Czasami sąd wiejski przy udziale dominium, oddalając powództwo w sprawie odkupu, przyznaje powodowi prawo pierwokupu na wypadek, jeżeli obecny właściciel lub jego spadkobiercy chcieliby kiedyś nierucho-

¹⁵⁵ Klim., 1105 i 1113 (1702 r.).

¹⁵⁶ Ibidem, 453 (1639 r.).

¹⁵⁷ Jaz., 335 (1773 r.).

¹⁵⁸ Zaw., 64 (1643 r.).

¹⁵⁹ Ł., I, 224 (1572 r.); Klim., 243 (1625 r.); SPPP, XI, 839 (1548 r.), 3910 (1671 r.), 3008 (1620 r.); SPPP, XII, 5024 (1738 r.); 7029 (1728 r.) i in.

¹⁶⁰ Por. np. SPPP, XI, 3532 (1705 r.) — sąd odmawia potomkowi pierwszego zbywcy prawa odkupu, *bo to ius ta rola dawno wyszła z dziedzictwa ich*; 3251 (1641 r.) — oddalenie roszczeń retraktowych synów sprzedawczyni po 11 latach od alienacji; 4519 i 4520 z 1689 r. — po 13 latach; 942 (1578 r.) — po 30 latach; SPPP, XII, 5059 (1747 r.) — po 18 latach. Por. ibidem, 4981 (1637 r.), 7035 (1761 r.), 7477 (1748 r.); Iw., 526 (1706 r.); Jaz., 375 (1787 r.); Klim., 365 (1636 r.), 1131 (1702 r.) i in.

¹⁶¹ Por. np. SPPP, XI, 4519 i 4520 z 1689 r.; SPPP, XII, 7027 (1712 r.), 6050 (1712 r.); Klim., 198 (1622 r.); Zaw., 212 (1717 r.); Iw., 51 (1584 r.) Por. I. Baranowski, o. c., s. 189.

¹⁶² Por. np. SPPP, XII, 4981 (1637 r.) — sąd oddala roszczenia retraktowe wnuka dawnego właściciela karczmy, a jednak *nie według prawa powinności, ale z sąsiedzkiej przyjaźni* nakazuje aktualnemu właścicielowi wypłacić powodowi 8 złotych. Podobnie ibidem, 7477 (1748 r.); SPPP, XI, 3643 (1733 r.) i 3650 (1738 r.); Klim., 1043 i 1044 z 1692 r. in.

mość sprzedać¹⁶³. Jest to przedłużenie aktualności uprawnień potomka pierwszego zbywcy, z których w porę nie skorzystał. Takie ustanawianie sądowo-dominialnego prawa pierwokupu, o którym już wspominaliśmy wyżej w związku z pustkami i prawem bliższości z woli władzy wiejskiej, stawia następnych pierwszego zbywcy w razie ponownej alienacji przed bliskimi aktualnego dziedzica osady. Wyróżnia ich zatem i podkreśla ich szczególną pozycję w stosunku do niegdyś sprzedanej ojcowizny.

Dotychczas mówiliśmy o dochodzeniu praw retraktowych na drodze procesowej, ale sporo spraw tego rodzaju załatwiały strony polubownie, a w sądzie zjawiały się jedynie po to, aby ugodę swą umocnić zapisem¹⁶⁴. W takich wypadkach oczywiście wszystko zależało od dobrowolnej umowy stron, które uzgadniały między sobą terminy i warunki przejęcia nieruchomości. Przy polubownym załatwianiu sprawy nie był istotny wpływ czasu, i odkup następował nieraz dopiero po kilkudziesięciu latach¹⁶⁵. Nie liczyło się również z przedawnieniem roszczeń dominium, które potrafiło uwzględnić prośbę potomka zbywcy, nawet po długim czasie od alienacji. Można przypuszczać, że w takich razach dwór miał na uwadze przede wszystkim własny interes, widząc w spóźnionym retrahencie lepszego gospodarza od aktualnego użytkownika¹⁶⁶.

Ze sformułowań źródeł wyczuwa się, że sądy wiejskie z aprobatą odnosiły się do ugód, na mocy których potomkowie dawnego dziedzica osady wracali na ojcowiznę. Odkupienie roli przez zstępnego sprzedawcy uważały za rzecz słuszną i naturalną, i podkreślały nieraz w zapisie, że *własny dziedzic, prawdziwy dziedzic, naturalny sukcesor* odkupuje swą osadę¹⁶⁷. Zapisy odróżniają zwykłą sprzedaż od retraktu i używają odpowiednich czasowników, jak np. *spart z roli, odkupił po bliskości, wykupił z rąk niepilich*¹⁶⁸ itp.

¹⁶³ Por. np. Iw., 526 (1706 r.); Jaz., 375 (1787 r.); SPPP, XI, 3251 (1641 r.), 3459 (1693 r.); SPPP, XII, 7035 (1759 r.) i in.

¹⁶⁴ Por. np. SPPP, XI, 839 (1548 r.); Zaw., 127 (1675 r.); Ł., I, 224 (1572 r.); ibidem, II, 848 (1744 r.); Klim., 435 (1639 r.), 511 (1641 r.), 753 (1676 r.), 982 (1688 r.); SPPP, XII, 7021 (1694 r.), 7029 (1728 r.); Jaz., 46 (1699 r.), 83 (1730 r.), 311 (1768 r.), 312 (1768 r.).

¹⁶⁵ Por. np. SPPP, XII, 7029 (1728 r.), 7021 (1694 r.); Zaw., 99 (1650 r.), 110 (1653 r.), 127 (1675 r.).

¹⁶⁶ Por. np. Ł., II, 871 (1753 r.) — sprzedaż roli w 1712 r., zaś w 1753 r. do wykupna roli mocą decyzji dominialnej dopuszczony zostaje syn zbywcy jako *naturalny sukcesor*.

¹⁶⁷ Por. np. Klim., 444 i 453 z 1639 r. — Paweł K. *nie obcym będąc, ale własnym dziedzicem, z tej części spart tego Dziergonia tak, jako zapis litkupny opiewa*. Por. SPPP, XII, 7029 (1728 r.) — *prawdziwy dziedzic — odkupił oyczynę swoją dziedziczną*. Por. Jaz., 312 (1768 r.), 83 (1730 r.), 311 (1768 r.); Ł., II, 871 (1753 r.) i in.

¹⁶⁸ SPPP, XI, 942 (1578 r.); Ł., I, 224 (1572 r.); Klim. 982 (1688 r.); Jaz., 311 (1768 r.) i in.

Nabywcy zależało na tym, aby zapewnić sobie niewzruszalne posiadanie nieruchomości, dlatego też obserwujemy próby zapobiegania retraktowi krewnych. Strony zaopatrywały czasami umowę w warunek, że retrakt będzie mógł nastąpić dopiero po zapłaceniu podwójnej ceny, lub nawet jeszcze większej sumy¹⁶⁹. Niekiedy zamieszczano klauzule zakazujące odkupywania¹⁷⁰. Najczęściej jednak ustanawiano zakład skierowany przeciwko osobom, które chciałyby naruszyć stan faktyczny stworzony przez alienację¹⁷¹. Nie możemy sprawdzić, czy sposoby te praktycznie odgrywały jakąś rolę i czy wstrzymywały krewnych od realizacji przysługujących im uprawnień, uznawanych przecież, w zasadzie, przez zwyczaj wiejski. Źródła nie dostarczają do tego zagadnienia żadnych danych.

Do realizacji prawa odkupu dochodziło w badanym okresie rzadko. Znaleźliśmy zaledwie kilkanaście zapisów dotyczących uwzględnienia roszczeń retraktowych na drodze procesowej, a ponad 20 mówiących o odkupieniu roli za obopólnym porozumieniem stron¹⁷². Są to liczby raczej niewielkie, jeśli weźmiemy pod uwagę, że obserwacje przeprowadzaliśmy w kilkudziesięciu wsiach i badaniami objęliśmy trzy wieki.

Nasuwa się przeto wniosek, że prawo bliźszości krewnych choć znane i na ogół respektowane praktycznie nie odgrywało większej roli w życiu wsi polskiej. Mogły się na to składać różne przyczyny: 1) wiele umów zawierano między najbliższymi członkami rodziny, nie było zatem podstawy do wykonania prawa retraktu; 2) trudności ekonomiczne, wyniszczenie wsi wskutek długotrwałych wojen w XVII i XVIII w. zmniejszały realne możliwości korzystania z tej instytucji; 3) nie zawsze zrealizowanie uprawnień retraktowych leżało w interesie krewnego, nie zawsze też musiało wydawać się mu atrakcyjne, ponieważ sam nie miał wpływu na kształtowanie ceny odkupu i wolno mu było wejść w miejsce nabywcy tylko na takich warunkach, na jakich tamten kupił nieruchomość — do tego dochodziły jeszcze koszty procesowe i zwrot ewentualnych inwestycji; 4) nie sprzyjały prawu bliźszości stosunki poddańcze, które ograniczały wykonanie prawa pierwokupu lub odkupu jedynie do krewnych, przebywających w obrębie tego samego dominium; 5) utrwalenie się instytucji dawności i krótki termin dla wnoszenia roszczeń retraktowych zmniejszały w praktyce szanse bliskich do korzystania ze swych uprawnień; 6) poza tym daje się zaobserwować, że w życiu prawnym wsi toruje sobie drogę tendencja do niewzruszalności alienacji, dokonanej zgodnie

¹⁶⁹ Por. np. Trz., 1244 (1571 r.); Zaw., 151 (1701 r.); SPPP, XI, 2707 (1546 r.), 2823 r. (1604 r.) i in.

¹⁷⁰ Klim., 720 (1670 r.), 273 (1629 r.), 1062 (1697 r.), 1142 (1702 r.) i in.

¹⁷¹ Np. Klim., 855 (1682 r.) i in. Por. F. Bortkiewicz, o.c., s. 145.

¹⁷² W tej grupie zapisów nie zawsze jest jasne, czy chodzi o odkup ziemi uprzednio sprzedanej, czy tylko zastawionej. Por. np. Jaz., 312 (1768 r.), 46 (1699 r.), 311 (1768 r.) i in.

z wymogami prawnymi. Rzeczowe prawo bliższosci traci na znaczeniu i ustępuje miejsca obligacyjnemu prawu pierwokupu (odkupu) ustalonemu w umowie.

V

Uwagi o genezie chłopskiego prawa bliższosci

Dotąd zajmowaliśmy się kolejno trzema rodzajami prawa bliższosci, które występowały na wsi w związku z alienacjami nieruchomości chłopskich. Staraliśmy się wysledzić właściwości oraz zakres i okolicznosci stosowania „bliższosci” wywodzącej się z orzeczenia sądowo-dominialnego, z umowy, a także z pokrewienstwa. Instytucją najdawniejszą spośród nich wydaje się być prawo bliższosci krewnych. Zastanawialiśmy się nad tym, komu ono przysługiwało, jakich nieruchomości dotyczyło, które umowy ograniczało, a wreszcie w czym się przejawiało. Stwierdziliśmy, że krewni zezwalali na alienację, że korzystali z pierwszeństwa w kupnie, a także że służyło im w pewnych okolicznosciach prawo odkupu. Nie zatrzymywaliśmy się natomiast nad zagadnieniem, skąd i kiedy zjawiało się prawo bliższosci krewnych w życiu prawnym wsi.

W literaturze śledzimy ścieranie się różnych poglądów na temat genezy prawa bliższosci krewnych, a wśród nich na czoło wysuwają się dwa kierunki: jedni badacze łączą powstawanie tej instytucji z rozwojem prawa spadkowego, inni — ci stanowią większość — wywodzą ją z ustroju rodowego¹⁷³. Teoria „rodowa” znalazła pewne odbicie w pracach dotyczących wsi polskiej. Baranowski widzi prawa „rodu” chłopskiego w fakcie asystowania krewnych przy sprzedaży gruntów oraz w przyznawanym im prawie pierwokupu, nie podaje jednak bliższych wskazówek, co przez „ród” chłopski rozumie¹⁷⁴. Dobrowolski wspomina również o rodach chłopskich powstałych na skutek osadnictwa jednodworczego w XVII - XVIII w., które z czasem rozrastały się w osiedla. Wyrazem ich silnej więzi było prawo bliższosci, a także wróżda rodowa¹⁷⁵. Autor omawia konkretnie stosunki we wsi Sidzina i w Jordanowie. Przejawy prawa bliższosci widzimy jednak w różnych wsiach i wcześniej niż Dobrowolski notuje pojawienie się tych większych grup krewniaczych, nie są one zatem przyczyną istnienia interesującej nas instytucji.

Podkreślaliśmy już fakt, że włościanie próbują dochodzić swej ojcowizny po wielu latach od dokonanej sprzedaży, usiłowania ich pozostają

¹⁷³ Szerokie omówienie poglądów nauki polskiej i obcej co do genezy prawa bliższosci krewnych por. Z. Rymaszewski, o. c., s. 164 - 187.

¹⁷⁴ I. Baranowski, o. c., s. 189 i 195.

¹⁷⁵ K. Dobrowolski, *Wróżda i pojednanie*, s. 7, przyp. 3, s. 12; s. 64 i 65; tenże, *Związki i tradycje*, s. 6.

jednak wówczas bezskuteczne¹⁷⁶. Jeśli spotykamy przypadki, że uwzględnia się przy następnym pozbyciu nieruchomości roszczenia poprzedniego zbywcy lub jego potomka, to uprawnienia ich wywodzą się już nie z prawa bliższości krewnych, ale z innego tytułu¹⁷⁷. Czym moglibyśmy tłumaczyć te spóźnione, ale uparte dążenia właścicieli do odzyskania niegdyś sprzedanego gruntu dziedzicznego? Chyba nie brakiem znajomości norm zwyczajowych dotyczących przedawnienia, gdyż rozpowszechnione ustanawianie rękojmi za *wolność i pokój* roli na okres dnia i roku, zobowiązanie się do zastępu na taki sam czasokres, rozporządzenia dominiarne w sprawie utraty praw do osady opuszczonej, jeśli właściciel nie zgłosi się do niej w ciągu roku i dnia — każą przypuszczać, że krótki termin przedawnienia roszczeń związanych z gruntem musiał być wsi dobrze znany. Wydaje mi się, że właściciele opierali swe nadzieje na jakiejś innej normie zwyczajowej, która jednak w omawianym okresie już przebrzmiała i nie była brana pod uwagę przez sąd przy rozpatrywaniu tego rodzaju spraw, a która jednak uparcie tkwiła w świadomości wsi.

Ze źródeł możemy wyłowić różne ślady, które służą za przykład pewnego wyróżniania pierwszego dziedzica osady lub jego potomków i uznawania ich szczególnych praw do niegdyś alienowanej roli. Omawialiśmy już niektóre z nich na odpowiednich miejscach, teraz więc zbierzmy je razem:

1) chociaż roszczenia retraktowe zostały przez sąd oddalone, nabywca wypłaca dobrowolnie jakiś ekwiwalent pieniężny krewnemu dawnego zbywcy gruntu dziedzicznego (zawsze jest to jego zstępny czyli spadkobierca konieczny)¹⁷⁸;

2) nabywca wypłaca ustaloną sumę oddalonemu retrahentowi z nakazu władzy¹⁷⁹;

3) sąd i dominium, oddalając roszczenia do odkupu, ustanawiają równocześnie dla potomka dawnego dziedzica roli prawo pierwokupu w razie, gdyby obecny właściciel osady miał ją kiedyś sprzedawać¹⁸⁰;

4) podobne rozstrzygnięcia w wypadku osad opuszczonych, jeżeli nie przywraca się dawnemu dziedzicowi lub jego spadkobiercom prawa użytkowania roli¹⁸¹;

5) przyznawanie przez dominium prawa odkupu dawnym zbywcom, *aby wrócili do roli i prawa dziedzicznego*¹⁸², albo — mimo przedawnienia — ich potomkom, których zwie się przy tej okazji *naturalnymi sukcesorami*¹⁸³;

¹⁷⁶ Por. wyżej przyp. 160.

¹⁷⁷ Por. przyp. 166, a także przyp. 57.

¹⁷⁸ Por. przyp. 161.

¹⁷⁹ Por. przyp. 162.

¹⁸⁰ Por. przyp. 163.

¹⁸¹ Por. przyp. 23.

¹⁸² Por. przyp. 26.

¹⁸³ Por. przyp. 166.

6) przychylnie odnoszenie się sądów wiejskich do ugód, na mocy których spadkobiercy dawnego dziedzica odkupują ojcowiznę i określanie ich w zapisach jako *prawdziwych, naturalnych, własnych* dziedziców i sukcesorów¹⁸⁴;

7) w kilku wypadkach pojawiają się przy ponownej alienacji dawni zbywcy lub ich potomkowie i prawa ich są brane pod uwagę¹⁸⁵ (ten argument przytaczamy fakultatywnie, nieznany jest bowiem tytuł ich działalności);

8) wreszcie formalny znak, że wieś wiązała osadę z jej pierwszym dziedzicem, to jest utrzymywanie się przez długi okres nazwy roli, wywodzącej się od jej dawniejszego posiadacza, często mimo wymarcia potomków bądź mimo przejścia gruntu w całości lub w części w ręce innej rodziny¹⁸⁶. Zjawisko to obserwujemy w różnych wsiach.

Wydaje się, że przytoczone fakty mogą służyć za pośredni dowód tego, że wieś uznawała jakieś szczególne uprawnienia do gruntu dawniejszych dziedziców oraz ich potomków. Mówimy tylko o „śladach” i o czymś przebrzmiałym, gdyż podane sytuacje i rozstrzygnięcia władzy nie były w żadnym razie w badanym okresie zasadą, przeciwnie — można zaliczyć je do wyjątków, do reliktyw jakiejś normy, która może niegdyś obowiązywała. I tak dochodzimy do hipotezy, która nasuwa się w oparciu o całokształt materiału zapiskowego. Linie rozwojową instytucji wiejskiego prawa bliższości widzimy następująco:

Dziedzicowi przysługiwały najszerze prawa rzeczowe do nieruchomości, jakie tylko dominium na swym terytorium dopuszczało. Zdobywał je bądź wskutek przywileju pańskiego, bądź wskutek zakupu roli od dworu. Miał prawo do posiadania osady, użytkowania jej i obracania na swój najlepszy pożytek, oraz rozporządzania nią w zakresie ustalonym przez dominium. Prawa te były dziedziczne. Zdobyty tytuł „dziedzica” i utrzymanie się przy nieruchomości uwarunkowane były wywiązywaniem się z powinności i świadczeń feudalnych na rzecz dworu. Do swych gruntów dziedzicznych przechodzących z pokolenia na pokolenie, włościanie żywili głębokie przywiązanie, na co zapiski sądów wiejskich dostarczają wiele różnych dowodów. Raz zdobyty tytuł dziedzica starali się utrzymać i niechętnie go się wyzbywali. Potomkowie dziedzica mieli zapewnione, że przejmą w przyszłości grunt ojcowski z wszelkimi przywiązanymi doń prawami i obowiązkami. Zwano ich również „dziedzicami”. Ich szczególne prawa do ojcowizny były niezaprzeczalne. Dokonanie alienacji pozbawiało ich jednak nieruchomości. Pewną rekompensatę za utratę roli, która miała przejść wskutek sprzedaży w obce ręce poza grono „dziedziców” stanowiło przysługujące im prawo bliższości, przejawiające

¹⁸⁴ Ł., II, 1003 (1793 r.). Por. też przyp. 167.

¹⁸⁵ Por. np. SPPP, XII, 4920 (1672 r.). Por. przyp. 63, 64, 65.

¹⁸⁶ Por. Iw., wstęp, s. 20.

się w prawie pierwokupu i odkupu. Za odpłatą mogli się zatem utrzymać nadal przy „dziedzictwie”. Wieś respektowała ich uprawnienia i możliwe, że początkowo terminy odkupu nie były ściśle określone ani egzekwowane. Wykazanie się pochodzeniem od „dziedzica” upoważniało jego krewnych do wysuwania roszczeń do pozbytej przez przodka nieruchomości i to nie tylko w stosunku do pierwszego nabywcy, ale również dalszych, bo cudze obligacje nie mogły ograniczyć ich uprawnień rzeczowych. Nie wykluczone, że nawet samemu dziedzicowi wolno było swoje grunty odkupić, jeśli nie przelał „dziedzictwa” na nabywcę. W każdym razie w badanym okresie jest to już zupełnie nieaktualne, a może nastąpić jedynie na mocy specjalnego orzeczenia dominium lub na skutek zamieszczenia w kontrakcie właściwego zastrzeżenia.

Z powodu zwiększania się obrotu nieruchomościami w miarę rozwoju gospodarki towarowo-pieniężnej, osady chłopskie zaczęły przechodzić z rąk do rąk i wielokrotnie zmieniać swych właścicieli. Przy każdej kolejnej alienacji grono uprawnionych do odkupienia nieruchomości zwiększało się, występować bowiem mogli krewni pierwszego dziedzica, a także następnych. Komu z nich miało przysługiwać pierwszeństwo? Prawa rzeczowe krewnych dawnych właścicieli ograniczały i hamowały rozwój obligacji, ponieważ nabycie czyniły niepewnym i nietrwałym. Samo życie nakazywało uporządkowanie stosunków prawnych, ku czemu przyczyniła się przede wszystkim instytucja dawności. Już w XV w. jest ona na wsi utrwalona, a pod wpływem prawa miejskiego (czy też za jego tylko pośrednictwem — dawnego prawa niemieckiego) okres dla przedawnienia roszczeń do gruntu alienowanego wynosi tylko *rok i dzień*. Świadczy o tym m. in. procedura „wyzwalania” roli. Odtąd z chwilą upływu terminu do okupu gasną uprawnienia krewnych zbywcy i przy dalszych alienacjach ich roszczenia są już bezzasadne, natomiast bliżsi do nieruchomości stają się krewni ostatniego właściciela. Wobec takiej sytuacji pierwszy dziedzic stara się zatrzymać dla siebie i swoich potomków namiastkę dawnych uprawnień, ustanawiając w porozumieniu z kontrahentem na wypadek ponownego zbycia gruntów, umowne prawo pierwokupu, które nosi jednak charakter obligacyjny. W badanym okresie istnienie umownej klauzuli należy udowodnić. Samo pokrewieństwo z pierwszym dziedzicem do niczego już w razie następnej alienacji nie upoważnia. Z tym widocznie nie bardzo jeszcze mogą się pogodzić właściciele i stąd wypadki starania się (nieuwieńczone pozytywnym skutkiem) o odzyskanie roli sprzedanej dawno, wiecześnie, bez żadnych zastrzeżeń w umowie, z pełnym *wyrokiem*, jak to określają źródła.

Zwyczajowe prawo bliższości krewnych, które obserwujemy na wsi w XVI - XVIII w. polega na tym, że bliscy aktualnego sprzedawcy (choćby był którymś z rzędu właścicielem kupionej przez siebie osady), ale wyłącznie jego a nie poprzedniego, mogą skorzystać z prawa pierwokupu lub retraktu, który muszą wykonać w oznaczonym krótkim termi-

nie. Wydaje się, że instytucja ta jest pewnym etapem w ewolucyjnym przekształcaniu się dawnego wiejskiego zwyczaju, przyznającego rzeczowe uprawnienia do nieruchomości pierwszym *dziezicom*. Pierwotne prawo bliższości pierwszych dziedziców w miarę rozwoju stosunków prawnych i wzrostu tendencji do nadawania alienacjom mocy trwałej zostaje stopniowo w praktyce zawężane i przekształcane, a to dwojako: 1) przez konieczność zamieszczania w kontrakcie klauzuli zastrzegającej ewentualne prawo pierwokupu (odkupu) dla pierwszego zbywcy lub — w braku takiej — 2) przez honorowanie praw rzeczowych krewnych wyłącznie ostatniego właściciela nieruchomości i to w ściśle określonym terminie. Naszym zdaniem obie instytucje prawa wiejskiego współistniejące w badanym okresie: umowne prawo pierwokupu (odkupu) zbywcy i jego potomków, pojawiające się w księgach sądowych dopiero w XVI w. i szeroko stosowane przez włościan w XVII i XVIII w., oraz prawo bliższości krewnych, które w praktyce chyli się ku schyłkowi, mają wspólny początek i wywodzą się z jednego pnia genetycznego — są to dwa nurty dawnej jednej zwyczajowej instytucji, prawa bliższości pierwszych *dzieziców*. Jeden z nich — prawo bliższości krewnych — zaniknie wraz z nastaniem stosunków burżuazyjnych hołdujących pełnej, nieograniczonej własności, drugi — stanie się prawem czysto obligacyjnym, nie dającym praw rzeczowych do nieruchomości.

Co więcej — skoro przypatrzymy się „bliższości” wynikającej z postanowienia sądowo-dominialnego — okaże się, że także ona jest nieraz odbiciem dawnej instytucji, prawa bliższości pierwszych dziedziców, przyznaje bowiem ich potomkom prawo pierwokupu lub odkupu z naruszeniem uprawnień krewnych aktualnego właściciela osady. W dobie panowania gospodarki folwarczno-pańszczyźnianej władza dominialna mogła sobie pozwolić na to, aby w poszczególnych wypadkach przywrócić do życia dawne, przebrzmiałe już normy.

Dochodzimy przeto do wniosku ogólnego, że trzy rodzaje prawa bliższości występujące na wsi w XVI - XVIII w. są wynikiem jednej zwyczajowej instytucji. W schyłkowej dobie feudalizmu obserwujemy jeszcze ich współistnienie z tendencją jednak do przewagi „bliższości” wywodzącej się z umowy.

Sądźmy, że nie może być mowy o wywodzeniu prawa bliższości ze *stosunków rodowych*. W materiale historycznym i etnograficznym nie ma przekonujących podstaw do stwierdzenia istnienia rodów chłopskich w epoce feudalnej¹⁸⁷. Z badanego materiału zapiskowego wynika, że przy

¹⁸⁷ J. Bardach, *Uwagi o „rodowym” ustroju*, s. 416; K. Tymieniecki, *Spółczesność*, s. 65 - 66; K. Zawistowicz-Adamska, *Systemy krewniacze na Słowiańszczyźnie w ich historyczno-społecznym uwarunkowaniu*, Wrocław—Warszawa—Kraków—Gdańsk 1971, s. 41, 47, 48, 72, 96. Autorka uważa, że koncepcje Dobrowolskiego co do struktur rodowych chłopskich na Podhalu powinny być poddane sprawdzeniu, gdyż funkcje gospodarcze, które przypisuje on „rodom”

alienacjach występują wyłącznie osoby blisko z sobą spokrewnione; one zezwalają na pozbycie gruntu lub korzystają z pierwszeństwa w kupnie, one też realizują prawo odkupu. Krewni dalsi nie pojawiają się wcale w zapiskach. Ewentualny przeto ród chłopski ograniczałby się do rodziny, składającej się z rodziców i dzieci, czasem — z krewnych bocznych — braci i ich potomków.

Prawo bliźszości zdobywa rację bytu dopiero wtedy, gdy ziemia staje się przedmiotem obrotu, a w stosunkach wiejskich ma zastosowanie tylko w tych wypadkach, jeżeli chłopu zostaną przyznane do ziemi prawa rzeczowe zbliżone do własności. Prawo bliźszości stwarza krewnym w wypadku alienacji nieruchomości możliwość zniweczenia skutków utraty *prawa dziedzicznego* i utrzymania się za odpłatą na ojcowiznie, która jest dla nich podstawą bytu oraz względnej samodzielności.

Filomena Bortkiewicz (Łódź)

LES DROITS DE PRÉEMPTION (*IUS PROPINQUITATIS*) EN DROIT RURAL
DE LA PETITE-POLOGNE DU XV^e AU XVIII^e SIÈCLES

Résumé

Nous employons ici le terme de droit de préemption quoiqu'il ne soit pas adéquat au *ius propinquitatis*, car en langue française il n'existe pas de terme plus appropriée. La littérature n'a pas encore amplement traité le droit rural de préemption et comme le terme même a été employé dans des sens différents, on est arrivé à maints malentendus. Le traité présent est basé sur les registres judiciaires de la Petite-Pologne provenant du XV^e au XVIII^e siècles.

Sous le terme de droit de préemption nous entendons le droit d'acquérir un bien immobilier par préférence à toute autre personne, dans le cas de son aliénation. Nous nommons aliénation la transmission de la propriété ou de l'usufruit d'une personne à l'autre par la voie d'un contrat.

Dans la pratique nous observons dans les villages de la Petite-Pologne au cours de l'époque étudiée l'existence de plusieurs sortes des droits de préemptions, provenant des titres juridiques différents; notamment: 1) de l'attribution par un tribunal rural; 2) d'un contrat; 3) de la parenté avec l'aliénateur.

1) Le droit de préemption attribué par un tribunal rural concernait surtout les immeubles délaissés. Il arrivait, que même après de longues années le propriétaire, ou bien son héritier, revendiquait la propriété d'un bien immobilier jadis délaissé. Dans des cas pareils les autorités décidaient des façons différentes: a) ou bien on reconnaissait le droit du demandeur à sa ferme, malgré que toutes les lois seigneuriales précisaient, que les droits de l'ancien propriétaire expiraient après le délai

chłopskim mieszczą się w systemie świadczeń i usług obowiązujących w określonych społeczeństwach lokalnych według powszechnie przyjętych zasad pomocy wzajemnej i współdziałania gospodarczego (s. 48). Dyskusyjne też jest jej zdaniem wprowadzenie prawa bliźszości jako argumentu na rzecz istnienia związków o strukturze rodowej (tamże, s. 48).

d'une année et six semaines; b) ou bien on respectait le droit acquis par l'usufruitier actuel. Dans ce cas, cependant, le tribunal rural statuait parfois que le demandeur (le propriétaire ancien ou ses héritiers) a le droit de retrait dans le cas où le propriétaire actuel voudrait aliéner l'immeuble en question. Ce droit de rachat constituait pour le demandeur un genre d'équivalent de la perte de ses droits antérieurs, car, en cas d'une aliénation, cela le rangeait avant les parents de l'usufruitier actuel.

2) Le droit de préemption contractuel devait en général son origine à un accord entre les partis. C'est alors que l'acquéreur d'un immeuble se déclarait obligé, au cas d'une aliénation suivante, de faire une offre de cet immeuble à une personne, désigné par le contrat, cette personne ayant alors la priorité d'acquisition avant toute autre personne. L'accord des partis en jeu réglait tous les points essentiels en précisant qui, dans quelles circonstances et sous quelles conditions, devait jouir de la priorité d'acquisition. Au cours du XVII^e et du XVIII^e siècles il est devenu de règle que lors d'une aliénation d'un bien immobilier on assurait le droit de priorité d'achat à l'aliénateur et à ses héritiers. — Ce droit de préemption contractuel pouvait assumer la forme du droit de rachat. Ceci avait lieu, quand l'immeuble passait de l'acquéreur à un tiers à titre gratuit (p. ex. en cas d'une donation).

3) Le droit de préemption basé sur la parenté se manifestait sous les formes de la „*laudatio parentum*”, du droit de la priorité d'achat et, aussi, du droit de retrait (lignager). Les sources ne contiennent que des traces très faibles de la réalisation de ces droits. Il paraît évident qu'à l'époque étudiée les droits de préemption des parents ne jouent qu'un rôle secondaire. Ils cèdent la place à une obligation, au droit contractuel de priorité d'achat. On peut admettre qu'aux XVII^e et XVIII^e siècles ils ne constituent qu'une survivance de l'ancienne coutume rurale qui reconnaissait aux parents du paysan-propriétaire des droits réels à son bien immobilier. Avec le temps les fermes changeaient de plus en plus souvent leurs „propriétaires”. Lors de chaque aliénation successive le nombre des personnes ayant des droits de préemption (lignagère) allait en croissant, comme non seulement les parents du premier aliénateur, mais aussi ceux des aliénateurs successifs pouvaient révéndiquer leurs droits. L'acquisition d'une ferme devenait dans une telle situation, précaire et provisoire. La vie ordonnait alors la nécessité de modifier ce système. Ce qui y contribua avant tout ce fut la prescription d'une année et un jour pour révéndiquer le rachat.

Le droit de préemption coutumier devait donc se rétrécir de deux manières: a) par les clauses insérées dans les contrats, qui réservaient le droit éventuel de priorité d'achat au premier aliénateur et à ses parents; ou bien b) à défaut d'une clause pareille — par la reconnaissance des droits des parents mais uniquement du dernier propriétaire de l'immeuble et ceci dans un délai exactement défini. A notre avis ces deux institutions du droit rural (le droit contractuel de priorité d'achat de l'aliénateur et le droit de préemption des parents, limité aux proches du dernier „propriétaire”) dérivent d'une seule institution, jadis unique — ancienne institution coutumière.