

TOMASZ OPAS (Lublin)

Własność w miastach szlacheckich województwa lubelskiego w XVIII wieku

Ustalenia niniejszego artykułu, poświęcone własności w miastach szlacheckich woj. lubelskiego w XVIII w., stanowią m. in. rezultat badań archiwalnych nad miastami prywatnymi dawnego woj. lubelskiego (32 miasta szlacheckie bez Ziemi Łukowskiej)¹. W miastach tych skupiała się zdecydowana większość ludności miejskiej województwa (ok. 70%). Stąd ich rola w życiu tego regionu była znaczna².

Praca pod względem czasowym dotyczy w zasadzie w. XVIII. Druga połowa XVII w., w której wyraźnie zarysowały się zasadnicze zmiany w sytuacji miast polskich, sięgające daleko w głąb następnego stulecia, problemowo jest bliska omawianemu okresowi i dlatego w pewnym stopniu została uwzględniona. Ostatnie pięciolecie XVIII w. z uwagi na duże odmienności i specyfikę rządów austriackich potraktowane jest marginalnie.

Podstawowy materiał źródłowy pracy stanowią zachowane księgi miejskie (ok. 150) 20 miast: Baranowa, Bełżyc, Bychawy, Czemiernik, Firleja, Janowa Lub., Józefowa n. Wisłą, Kamionki, Końskowoli, Kraśnika, Kurowa, Lubartowa, Łęcznej, Markuszowa, Modliborzyc, Opola Lub., Piask, Turobina, Zaklikowa i Żółkiewki³. Bardzo poważnym uzupełnieniem powyższych materiałów są rękopisy, m. in. dawne inwentarze, szczególnie w zakresie ciężarów dominialnych i innych powinności. Zawierają one dane z kilku dalszych miast, dla których nie zachowały się księgi miejskie.

¹ Ziemia łukowska była luźniej związana z całością województwa i zawsze odcinała się od reszty jego terytorium w sposób wyraźny. Np. w okresie reform ziemia łukowska miała oddzielną Komisję Cywilno-Wojskową oraz osobny Sąd Ziemiański.

² Por. J. Mazurkiewicz, *O niektórych problemach prawnoustrojowych miast prywatnych w dawnej Polsce*, *Annales UMCS*, vol. XI, 4, sectio G, 1964, s. 98–101.

³ Turobin i Żółkiewka nie leżały na terenie dawnego woj. lubelskiego. Materiały z ksiąg tych miast zostały częściowo wykorzystane dla wyjaśnienia niektórych kwestii.

skie (Wysokie, Goraj, Wieniawa, Józefów Ordynacki, Frampol). Wszystkie powyższe materiały znajdują się w Wojewódzkim Archiwum Państwowym w Lublinie ⁴, oraz w Bibliotece im. H. Łopacińskiego w Lublinie (Dział Rękopisów).

Z materiałów Archiwum Głównego Akt Dawnych w Warszawie w pracy wykorzystane zostały miejskie akta Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych, szczególnie jako uzupełnienie w kwestii poglądów organów państwowych Królestwa Polskiego na sprawę własności mieszczańskiej w XVIII w., które nieraz jeszcze były formułowane oficjalnie. Pozbawienie mieszczan miast prywatnych możliwości dochodzenia swych praw przed władzami państwowymi (w okresie omawianym w pracy) jest przyczyną szczupłości materiałów z tego zakresu.

*

I. Feudalna własność ziemi w omawianym okresie kształtowała się u nas jako własność podzielona. W podziale tym partycypowały dwa podmioty: pan feudalny jako tzw. *dominus directus* (właściciel zwierzchni) i z reguły mieszczanin lub nawet chłop jako tzw. *dominus utilis* (właściciel użytkowy). Charakteryzując ogólnie własność w miastach można powiedzieć, że właścicielom użytkowym przysługiwały w zasadzie uprawnienia wynikające z własności, z tym jednak, że obowiązani byli do pewnych świadczeń na rzecz pana zwierzchniego oraz podlegali niektórym ograniczeniom. Prawo magdeburskie, uformowane na gruncie feudalnych pojęć społecznych i prawnych, nawiązywało odnośnie do nieruchomości znajdujących się w posiadaniu mieszczan do typu własności podzielonej. Na tej zasadzie rozwijało się w miastach królewskich, szlacheckich i duchownych osadnictwo na prawie niemieckim (magdeburskim).

Z czasem zmiany społeczno-gospodarcze i polityczne, następujące w kraju, rozluźniły wspólne elementy między feudalnym prawem własności podzielonej a prawem magdeburskim. Własność użytkowa w Polsce ulegała coraz większym ścieśnieniom. Szczególnie ograniczeni zostali chłopci, których w XVII i XVIII w. traktowano prawie jak zwykłych dzierżawców. Odczuły to również miasta, choć nie w takim stopniu jak stan chłopski. W gorszym położeniu niż miasta królewskie były miasta prywatne. Okolicznością sprzyjającą zmianom był brak w ówczesnym prawie ścisłego określenia praw i obowiązków obu podmiotów własności oraz klasowa przewaga feudałów. Zagadnienie to nie znalazło dostatecznego odbicia w prawodawstwie, mimo stałego narastania nowych stanów faktycznych w stosunkach między właścicielami miast a mieszczanami.

⁴ Księgi miejskie i inwentarze. Księga miejska Piasek jest przechowywana w Katedrze Historii Państwa i Prawa Polski UMCS, a księga miejska Janowa Lub. (fragment) w Archiwum Akt Dawnych w Warszawie.

Celem pracy jest przedstawienie, jak w tych warunkach ukształtowała się własność w miastach szlacheckich woj. lubelskiego. Najwięcej danych w tej materii zawierają miejskie księgi wieczyste. Zachowały się one odnośnie do większości omawianych miast. Dlatego też jest ważne jak w księgach ujmowano własność miejską.

1. Znaczenie i potrzeba stałego prowadzenia miejskich ksiąg wieczystych były powszechnie uznawane. Źródła zawierają pokaźną ilość wzmianek o tym, że sami dziedzice zabiegają, aby mieszczenie pamiętali o obowiązku uwidoczniania w księgach swych praw do nieruchomości. Na przykład w Kraśniku w 1730 r. dziedzic postanowił — *aby się żaden nie ważył tak sprzedawać jako i kupować domów, placów i gruntów za prywatnymi skryptami, ale żeby wszelkie kupna gruntów lub rezygnacje jako też intromisje w aktach miejskich przed urzędem zeznane i zapisane odtąd były*⁵. Podobne fakty notują księgi Modliborzyc⁶, Opola⁷, Lubartowa⁸ i Markuszowa⁹.

Jest rzeczą charakterystyczną, gdy idzie o terminologię zapisów w księgach wieczystych, że mocno akcentowane jest tam prawo własności mieszczan. W aktach powtarzają się stale następujące terminy na oznaczenie własności gruntów, placów i domów: własny; swój własny; dziedziczny; prawem natury po rodzicach spadły; kupiony; sprzedany; darowany czasy wiecznymi ze wszystkim prawem, państwem, dziedzictwem, własnością¹⁰. Pod tym względem niczym nie różnią się akty sporządzane w omawianych miastach od aktów zawieranych w magistratach miast królewskich¹¹.

Podobnie rzecz ujmowano w przypadkach sprzedaży lub kupna nieruchomości od mieszczan przez dziedzica. We wszystkich napotkanych tego rodzaju umowach ich forma i treść nie różni się w części, dotyczącej określenia praw stron, od powszechnie spotykanych umów, zawieranych pomiędzy mieszczanami. Różnice dotyczą tylko kwestii powinności. Przy sprzedaży bowiem nieruchomości mieszczanom przez dziedziców wystę-

⁵ Księga m. Kraśnika nr 12 (elekcjonalna, 1730 r.).

⁶ W Modliborzycach dziedzic, nadając w 1740 r. jednemu z mieszczan nieruchomości, zastrzegł, że *to zaś prawo w księgi radzieckie ingrosowane być powinno* (Księga m. Modliborzyc nr 5).

⁷ W Opolu w 1789 r. zostali ukarani dwaj Żydzi — Herszko Krakowski i Szulim Chajnowicz, ponieważ *mimo prawa zamkowego — słownie bez żadnego urzędowego zapisu dom sprzedali* — (Księga m. Opola nr 4, s. 262).

⁸ Księga m. Lubartowa nr 6, s. 75.

⁹ Księga m. Markuszowa nr 12, s. 1.

¹⁰ Księgi miejskie Kraśnika nr 13, s. 57, 60, 66, 76v, 117, 114, 130v, 131; nr 36, s. 1v, 37; Opola nr 2, s. 407; nr 4, s. 222, 234; Bełżyc nr 11, s. 65; Turobina nr 7, s. 441; Markuszowa nr 5, s. 26; Kamionki nr 7, s. 189; nr 9, s. 218, 219, 243; Koniskowoli nr 2, s. 19; Lubartowa nr 5, s. 29; Piasek nr 1, s. 1, 2, 5, 378.

¹¹ Por. W. Ćwik, *Miasta królewskie Lubelszczyzny w drugiej połowie XVIII w.*, Lublin 1958, s. 71.

pują bardzo często wzmianki o powinnościach na rzecz dworu. Dużo mniej ich jest w umowach zawieranych pomiędzy mieszczanami. Oczywiście, w ogóle brakuje ich w przypadkach nabycia nieruchomości mieszczkańskiej przez dziedzica. Niezależnie jednak od tego we wszystkich umowach również często zdarza się termin własność lub terminy pochodne¹². Rozumie się, że tym częstsze są tam terminy, mówiące, iż grunt (dom) nabywany przez mieszczanina jest: wiecznie, wiecznymi czasami, dziedzicznie lub z prawem dziedzicznym¹³.

Przedstawione księgi wieczyste jeszcze niejednokrotnie będą występowały w tym artykule jako źródło wiadomości w przedmiocie charakteru własności w miastach.

2. Terminologia XVIII-wiecznych ksiąg wieczystych nie jest wyrazem jakiegoś poszerzenia praw własnościowych mieszczan. W ten sposób wypowiadali się w umowach ich poprzednicy, podobną terminologię zawierają dawne przywileje panów miast. Tego rodzaju przywileje znane są odnośnie do Kurowa, Czemiernik, Bełżyc i Opola. Zawarte w nich sformułowania dotyczące własności mieszczan, mają znaczenie i dla ustaleń omawianego okresu. Przywilej Bogusława i Jana Zbąskich z 1618 r. dla Żydów kurowskich mówi, że *ogrody i grunty będą trzymać dziedzicznym prawem według prawa magdeburskiego, tak jak i inni mieszczanie kurowscy*¹⁴. Przywilej biskupa Firleja dla Czemiernik z 1622 r. postanawia mieszczanom grunty *na wieczne używanie wyznaczyć i prawem wiecznego dziedzictwa*¹⁵. Przywilej Jana z Pilczy — dziedzica Bełżyc (1446 r.), dotyczący nadania gruntów w mieście, wprowadza daleki jest od precyzji w określeniu charakteru własności, wykazuje jednak silnie zaakcentowane prawo mieszczan i określa je następująco: *Na prośbę radców i pospólstwa rzeczonoego miasta ogrody po obydwu stronach przedmieścia na pożytek miasta założyć się mającego, nadałiśmy i darowaliśmy, przyłączyliśmy i udzieliliśmy — na wszelki użytek miasta i polepszenia jego obrócić, podług niniejszego pisma mają (mieszczanie, T. O.) zupełną wolność*¹⁶. Dokładniej, wydaje się, precyzuje własność przywilej Jerzego Słupeckiego dla Żydów opolskich z 1664 r., potwierdzony w 1674 r. przez Stanisława Dunina Borkowskiego: — *którzykolwiek Żydzi w mieście Opolu mieszkać by chcieli, wolno im będzie wiecznością kupować miejskie place bądź w rynku bądź w ulicach,*

¹² Księgi miejskie Opola nr 9, s. 80; Zaklikowa nr 2, s. 52 - 53; Lubartowa nr 5, s. 475 - 476; nr s. 43, 44; Markuszowa nr 5, s. 125; Modliborzyc nr 5, r. 1746; Bychawy nr 2, s. 133; Baranowa nr 4, s. 59; Łącznej nr 29, s. 344, r. 1776; Kurowa nr 9, s. 222, r. 1785; Piask nr 1, s. 1 - 2, r. 1665.

¹³ Księgi miejskie: Kamionki nr 7, s. 146; Łącznej nr 30, s. 141 - 143, r. 1765.

¹⁴ AGAD, Akta Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych (dalej AKRSW) nr 3555 (Kurów).

¹⁵ Ibidem nr 3275, s. 195 (Czemierniki).

¹⁶ Księga m. Bełżyc nr 13, s. 1.

miejskie zaś grunta inaczej kupować nie mają tylko *in vim reamptionis*, to jest, iż że wolno dziedzicom *nulla obstante prescriptione* będzie odkupować za cenę za którą były przedane, a ci Żydzi wszyscy, którzy mieszkać w Opolu będą i z innemi potomkami przy koronnych przywilejach i prawach od najjaśniejszych królów polskich tymże nadanych zostawujemy, zostawując im to, do dawnego prawa magdeburgskiego importujemy¹⁷. Wyraźnie wyodrębnione tutaj zostały grunty miejskie, do których dziedzice, gdy idzie o Żydów, pozostawili pewne ograniczenia, natomiast place zostały im przyznane *wiecznością*.

Jeśli chodzi o znane nam przywileje królów, odnoszące się do omawianych miast, to w przedmiocie własności nic nie stanowią. Mówią ogólnie o nadaniu prawa magdeburgskiego i wyjęciu spod prawa polskiego.

II. Przedstawione ujęcia własności ksiąg wieczystych i przywilejów dziedziców nie są wystarczające do określenia na ich podstawie charakteru własności w omawianych miastach; dosłowna interpretacja mogłaby skierować na fałszywe tory. Można by nawet dojść do wniosku, że własność ta była pełna.

W związku z tym należałoby poszerzyć zakres danych źródłowych o charakterze tej własności przez analizę obowiązującego prawa. Ważne też będzie dla tych ustaleń stanowisko organów publicznych, głosy literatury oraz wypowiedzi samych miast (magistratów), mieszczan i dziedziców, gdyż prawo nie regulowało w sposób wystarczający treści własności w miastach.

1. Wspólną cechą przedstawionych ksiąg wieczystych i przywilejów jest to, że w kwestii własności powołują się na prawo magdeburgskie.

Głównymi zbiorami prawa miejskiego (magdeburgskiego), jak wiadomo, było *Zwierciadło saskie* i *Weichbild* magdeburgski (*Jus Municipale*). W tym czasie, gdy się one kształtowały, sytuacja co do własności w miastach była mniej więcej jednakowa. Zawarte tam normy prawne mają charakter jednolity, niezależnie od tego do kogo miasto należało — króla, Kościoła czy pana świeckiego.

W świetle przepisów prawa magdeburgskiego własność mieszczańska usytuowana była w ramach własności podzielonej, jako własność użytkowa. Mimo braku ścisłej definicji tej własności sądzić można, że dość zbliżona była do własności pełnej¹⁸. Poza szerokim unormowaniem kwe-

¹⁷ Księga m. Opola nr 9, s. 540 - 544.

¹⁸ Np. w ten sposób definiowano własność lub dziedzictwo: *dziedzictwo to masz rozumieć i własność i dobra ruchome (gierada, hergewet) — wszystkie dobra, z którymi kto umiera dziedzictwem zowią. Jus Municipale to jest prawo miejskie magdeburgskie nowo z łacińskiego na polski język z pilnością i wiernie przełożone przez Pawła Szczerbica, Poznań 1610, s. 203 - 204, również s. 96, 115. Popularny w miastach B. Groicki pisze podobnie: *dziedzictwo to się rozumie wszelka majątność, tak ruchoma jako i nieruchoma i gierada i hergewet, w pospolitości wszystkie dobra* (B. Groicki, *Tytuły prawa magdeburgskiego*, Warszawa 1954, s. 45).*

stii użytkowania i posiadania prawo magdeburskie nie wykluczało przy własności typu miejskiego możliwości dziedziczenia nieruchomości i alienacji. *Obietnice wszystkie, kontrakty i przedania do miejskiego prawa pospolicie należą* — podaje *Speculum Saxonum* w tłumaczeniu S z c z e r b i c a¹⁹. Szczególnym uprzywilejowaniem cieszyły się nieruchomości zakupione: *jeśli by one imienie pracą swą nabyte i za swe własne pieniądze kupione miał, tedy je dać i oddalić może komu chce bez wszelkiego nagabawania*²⁰. Grunty dziedziczne (spadkowe) mogły być sprzedawane, jednak z przyzwoleniem potomków i dziedziców swych²¹. Prawo wymagało tylko ażeby wszelkie rozporządzenia w zakresie majątkowym dokonywane były przed sądem miejskim²². Większe ograniczenia zawiera *Zwierciadło saskie* odnośnie do innych kategorii własności niepełnej, jak lenno, grunty czynszowe i dobra dziedziczno-czynszowe. Występują tam np. wzmianki, że nie wolno ich zbywać bez zgody pana zwierzchniego²³ oraz w odniesieniu do dóbr czynszowych, że nie są własnością, dziedzictwem ani też lennem²⁴. Podobnych klauzul nie zawiera *Weichbild* magdeburski (*Jus Municipale*), będący źródłem prawa miejskiego. W wiekach późniejszych nie zachodziły prawie żadne zmiany w przepisach prawa magdeburskiego²⁵. Przekładami i opracowaniami J a s k i e r a, S z c z e r b i c a i G r o i c k i e g o posługiwano się w miastach do końca XVIII w.

Na tle powyższego daje się zauważyć, że terminologia omawianych XVIII-wiecznych ksiąg wieczystych dostosowana była do zakresu i treści praw własnościowych mieszczan, zawartych w prawie magdeburskim. W interesujących nas miastach dochodzi jeszcze nowy termin — wła-

¹⁹ P. Szczerbic, *Speculum Saxonum albo prawo saskie i magdeburskie porządkiem abecadla z łacińskiego i niemieckiego* — —, Poznań 1610, wyd. 2, s. 210. B. Groicki, (o.c., s. 45) mówi w odniesieniu do alienacji, że nieruchomość w mieście może być też darowana testamentem w urzędzie nie tylko krewnemu tu nie ma dawności. A. Kalina, (*Artykuły prawa magdeburskiego z rękopisu około r. 1500*, Kraków 1880, s. 75) podaje: *Imijenija dzijedzyczne Njemoże nychth predacz a oddalycz od pothomsthwa swe thego w kthorij thysz sam wnyjdz Ato po przyjd-kach swych. Alije czo ktho sam cupij czego nabendzije tho może przesz przyswo-lenija dzijedzyczow A pothomkow swych predacz ij darowacz komu chce* (*Jus Municipale*, Articuli XX).

²⁰ P. Szczerbic, *Jus Municipale*..., s. 90, art. 20.

²¹ Ibidem.

²² Ibidem. Por. też z B. Groickim (o. c., s. 90): *przedanie i kupną rzeczy jakiej, a mianowicie imienia stojącego, potrzeba jest, aby było przed sądem i tamże potwierdzone i wzdane wedle prawa opowiedziane*.

²³ P. Szczerbic, *Speculum Saxonum*..., s. 110, 209; M. Jaskier, *Juris Provincialis quod Speculum Saxonum*..., s. 53.

²⁴ P. Szczerbic, *Speculum Saxonum*..., s. 57, 60.

²⁵ Por. K. Bukowska, *O wpływach obcych w dawnym prawie miast polskich*, *Czasopismo Prawno-Historyczne*, (dalej CPH) t. XVII, z. 1, 1965, s. 259.

ność — mało znany pierwotnemu prawu miejskiemu i upowszechniony w Polsce dopiero w XVI w.²⁶.

2. Mało precyzyjne przepisy prawa magdeburskiego, odnośnie ujęcia treści własności podzielonej, mogło uzupełnić ustawodawstwo państwowe. Nie spełniło ono niestety swej roli w tym zakresie.

Z wcześniejszego okresu ważniejsze znaczenie ma rozporządzenie Zygmunta Starego z 1535 r. Nadało ono, jak wiadomo, moc przekładowi łacińskiemu *Zwierciadła saskiego* i *Weichbildu* Mikołaja Jaskiera, obowiązującemu w miastach i wsiach, rządzących się prawem magdeburskim. Jest ono ważne z tych względów, że przez to wraz z innymi prawami zatwierdzony został również zakres i treść własności mieszczan, unormowanej w prawie magdeburskim, bez żadnych pomiędzy nimi różnic²⁷. Formalnie obowiązywało ono do końca dawnej Rzeczypospolitej.

Późniejsze bardzo nieliczne ustawy, odnoszące się do miast, dotyczyły innych spraw miejskich. Konstytucja z 1764 r. mówi tylko ogólnie o zachowaniu praw, przewidzianych w przywilejach lokacyjnych miast prywatnych, lokowanych na prawie magdeburskim²⁸. Niekorzystne zmiany wprowadziła w dziedzinie sądowej i ekonomicznej konstytucja z 1775 r., dotycząca m. in. propinacji i ustanowienia odrębnego podatku dla mieszczan przez dziedziców od swego stempla²⁹. Zarówno powyższa konstytucja jak i inne, choć silnie podporządkowały miasta prywatne dziedzicom, nie zawierają żadnych ograniczających postanowień w dziedzinie własności nieruchomości należących do mieszczan³⁰. Tym samym można uważać, że w teorii zostały one zakres ich uprawnień w tym przedmiocie na dotychczasowym poziomie.

Niektóre przepisy tych konstytucji budzą wątpliwości ze względu na tendencje do rozszerzającej interpretacji. Na przykład znany i często wspominany fragment konstytucji z 1775 r., mówiący, że *jeśli chodzi o miasta prywatne, to pozostawia się je woli i rozporządzeniu swych dziedziców*, zamieszczony został w akcie prawnym, dotyczącym ściśle określonego zagadnienia, a mianowicie prawa propinacji³¹. Dlatego wy-

²⁶ J. Bardach, *Historia Państwa i Prawa Polski*, t. I, 1957, s. 292.

²⁷ M. Jaskier, o. c. K. Koranyi podaje, że „przekład Jaskiera uzyskał na zasadzie rozporządzenia Zygmunta Starego z 2 X 1535 r. moc prawa obowiązującego w miastach, nie był więc, jak niesłusznie nieraz twierdzono, prywatną tylko pracą”. (K. Koranyi, *Joanes Cervus Tucholinesis i jego dzieła*, Lwów 1930, s. 2). K. Bukowska (o. c., s. 258) podaje, że niektóre przekłady jak wydawnictwo Jaskiera, rozpowszechnione w całym kraju dzięki sankcji królewskiej lub prace Groickiego czy Szczerbica, cieszyły się w praktyce powagą równą aktom normalnym.

²⁸ Volumina Legum (dalej Vol. Leg.), t. VII, s. 85.

²⁹ Ibidem, t. VIII, f. 144, r. 1775.

³⁰ Por. J. W. Bandtkie, *Prawo prywatne polskie*, Warszawa 1851, s. 136. Autor, mówiąc o ograniczeniach miast prywatnych powołuje m. in. konstytucję z 1717 r. (Vol. Leg. t. VI, s. 242).

³¹ Vol. Leg., t. VIII, f. 144, r. 1775.

daje się, że ustawodawca ten tylko zakres spraw miejskich oddawał w ręce dziedziców. Byłoby niekonsekwencją, widzieć w tym przepisie jakąś generalną klauzulę, dającą wolną rękę właścicielom miast we wszystkich kwestiach miejskich. W praktyce jednak tego rodzaju sformułowania, przy niemożności odwołań od orzeczeń dziedziców do władz państwowych, dawały pole do nadużyć w stosunku do podległych im miast oraz do tendencyjnych wypaczeń interpretacyjnych.

Konstytucja z 1791 r. („Miasta nasze...”) zawiera również pewne sformułowania co do własności w miastach prywatnych w słowach (art. 1 pkt 6): *wolno będzie dziedzicom na swoich gruntach miasta z ludzi wolnych zakładać, albo i rolników wolnością nadać, jako też miasta swe dziedziczne lokalnemi zrobić; takowe jednak osady nie będą mogły wchodzić w poczet miast wolnych, tylko gdy dziedzic instrumentem lokacyjnym nada im ziemię dziedziczną, a natenczas My król diploma confirmationis tego instrumentu na prośbę samego dziedzica wydamy* — ³².

Z tego ujęcia niektórzy wyprowadzają wniosek, że prawo z 1791 r. przyznało warunkowo mieszczanom miast prywatnych uprawnienia spadkowe (dziedziczne), których dotychczas nie posiadali. Dopatrywanie się w dziedziczności gruntów w przypadku miast prywatnych tylko stwierdzenia, że grunty te w trybie sukcesji będą przechodzić na spadkobierców, byłoby sprzeczne z prawie wszystkimi przekazami źródłowymi, które wyraźnie stwierdzają, iż dziedziczność w tym rozumieniu istniała w miastach prywatnych od dawna ³³. Przez dziedziczność rozumieć należy, jak to czyni większość badaczy, pełną własność lub co najmniej zbliżoną do pełnej ³⁴. Trzeba pamiętać, że tego rodzaju ujęcie i nazwa została zastosowana i w innym miejscu, a mianowicie gdy Konstytucja deklaruje własność gruntów i posesji miejskich w miastach królewskich ³⁵.

³² Z. Kaczmarczyk, *Konstytucja 3 Maja czyli tzw. „Ustawa Rządowa” z 3 V 1791 r. wraz z ustawą „Miasta nasze królewskie wolne w państwach Rzeczypospolitej” i „Zaręczeniem wzajemnem obojga narodów”*, Poznań 1946, s. 21.

³³ Wszystkie księgi i akta, dotyczące się miast szlacheckich woj. lubelskiego (XVIII w.), tak rzecz ujmują. Np. bardzo wymowne jest stwierdzenie dziedzica Zaklikowa z 1749 r. W przeciwieństwie do mieszczan o Żydach mówi, że w Zaklikowie Żydzi gruntu żadnego nie nabywali dziedzictwem (Księga m. Zaklikowa nr 2, s. 457).

³⁴ Z. Kaczmarczyk, B. Leśnodorski, *Historia Państwa i Prawa Polskiego*, t. II, Warszawa 1957, s. 433; J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny doby Księstwa Warszawskiego i Królestwa Kongresowego (1809 - 1866)*, Annales UMCS, sectio G, Lublin 1957, s. 93; Z. Radwański, J. Wąsicki, *Najważniejsze zmiany w polskim prawie cywilnym w okresie oświecenia*, CPH, t. IV, 1952, s. 73 - 74, J. Goldberg, *Stosunki agrarne w miastach Ziemi Wieluńskiej w drugiej połowie XVII i XVIII w.*, Łódź 1960, s. 159 oraz *Osiemnastowieczne lokacje miejskie w dawnych województwach łęczyckim i sieradzkim*, Rocznik Łódzki, t. IX (XII), 1964, s. 79.

³⁵ Ustawa o „Miastach naszych królewskich” z 1791 r. w pkt 2 stanowi: *obywa-*

Oprócz powyższych dwóch rodzajów dziedziczności, tj. tradycyjnej, występującej w miastach w XVIII w. i dawniej oraz ujętej w Konstytucji z 3 Maja 1791 r. i oznaczającej pełną lub prawie pełną własność, istniał jeszcze prawny zwyczaj nazywania dziedzicznymi nieruchomościami ziemskimi, należących do szlachty. Jest to dlatego ważne, że jak wiadomo — była to własność pełna.

3. Wśród przebadanych materiałów brak jest wyraźnych wypowiedzi XVIII-wiecznych organów publicznych (bądź wcześniejszych), które mogłyby posłużyć do lepszego wyjaśnienia zakresu i treści praw własnościowych mieszczan do nieruchomości w miastach prywatnych.

W pewnym też tylko drobnym stopniu naświetla to zagadnienie stanowisko Komisji Cywilno-Wojskowej ziemi łukowskiej w sprawie ograniczeń własnościowych mieszczan (regulowanie powinności na rzecz dziedzica) w związku z buntem mieszczan Serokomli (ziemia łukowska), którzy uznali, że przepisy konstytucji z r. 1791 uwalniają ich od świadczeń na rzecz dziedzica. Komisja na drodze wykładni przepisów konstytucyjnych ustaliła, że *prawo teraźniejszego sejmu w całym kraju polskim poddanych od powinności nie uwalnia, owszem odbywanie i czynienie tychże powinności jak przedtem były czynione zaleca i nakazuje, gdyby zaś w których dobrach poddani nie zrozumiałwszy prawa, albowi też mając sobie źle przetłumaczone — — prawo, od powinności i posłuszeństwa dla dworu swego uchylili się i buntowali, takowych poddanych pomocą wojskową do posłuszeństwa przynaglać i karać zaleca i obowiązuje*³⁶.

W 1799 r., już jednak w czasach austriackich, Sąd Forum Nobilium, wyznaczając mieszczanom modliborzyckim ze 179 posesji 1958 dni żniwnych i inne powinności (m. in. prawo do polowania na gruntach miejskich) określił prawo dziedzica *jako posiadającego tytuł domini directi*³⁷. Pogląd ten ze względu na swą datę oraz fakt, że Austriacy początkowo nie wprowadzili zmian w stosunkach między dziedzicami a miastami ma też swą wymowę.

Pewne znaczenie mają również opinie władz Księstwa Warszawskiego i Królestwa Polskiego, choć pochodzą z XIX w. W licznych sporach miast z dziedzicami opierano się na dziś nie istniejących dokumentach z XVIII w., a nawet wcześniejsze. Zresztą były to czasy bezpośrednio związane z XVIII stuleciem, którego tradycje i poglądy na własność w miastach pozostawały wciąż żywe.

telów takowych miast jako ludzi wolnych, ziemię w miastach przez nich osiadłą, ich domy, wsie i terytoria, gdzie jakie do których miast prawnie teraz należą własnością dziedziczną być przyznajemy (Vol. Leg. t. IX, s. 215).

³⁶ Wojewódzkie Archiwum Państwowe w Lublinie (dalej WAPL), Księga nr 2, Komisja Cywilno-Wojskowa. Protokół Komisji Cywilno-Wojskowej ziemi łukowskiej, s. 94 - 95v.

³⁷ AGAD AKRSW, nr 3817 s. 79 (Modliborzyce).

Prokuratoria Generalna Królestwa Kongresowego jako rzecznik Skarbu niejednokrotnie zajmowała stanowisko w sprawie własności w miastach prywatnych. Opinie Prokuratorii nie były jednolite. Na przykład początkowo w okresie wprowadzania nowych ksiąg wieczystych dla dóbr ziemskich widać dość często, że przedstawiciele Prokuratorii zgłaszają wnioski do protokołów pierwiastkowych regulacji hipotek o wpisanie różnych uprawnień mieszczan. Wnioski te zmierzały wyraźnie do uznania, że place i grunty miejskie stanowią własność mieszczan w rozumieniu nowego prawa³⁸.

Tego rodzaju wnioski, gdy idzie o interesujące nas miasta, Prokuratoria złożyła w odniesieniu do Bełżyc, Kraśnika, Kurowa, Łęcznej, Piask i Zaklikowa³⁹.

Należy tu podkreślić, że pozytywne stanowisko w kwestii uprawnień mieszczan w tym zakresie, zajmowała nie tylko Prokuratoria Generalna. Rząd Gubernialny Lubelski w 1837 r. wyraził pogląd, że mieszczanie są *właścicielami posiadanych gruntów*⁴⁰. Komisja Rządowa Przychodów i Skarbu w 1834 r. uznała, że *mieszkańcy miast ordynacji zamojskiej są właścicielami dziedzicznych gruntów, placów i domów*⁴¹.

W latach późniejszych opinie Prokuratorii były na ogół niekorzystne dla mieszczan⁴². Neguje się na przykład znaczenie prawne zapisów dotyczących nieruchomości w księgach miejskich. Zapisy te, zdaniem Prokuratorii, obowiązywały dziedziców tylko wówczas, jeśli były oblatowane w księgach ziemskich. Wysuwano też inne niekorzystne dla mieszczan argumenty. Na przykład w sprawie mieszczan Zaklikowa, Prokuratoria, powołując się na bliżej nie określoną *Historię Narodu i Praw Rzeczypospolitej*, oraz M. Zalasowskiego, któremu przypisywała stwierdzenie, że *mieszczanie szlachecy równi byli ostatniej klasie ludzi*, dowodzi, iż *mieszczanie Zaklikowa [nie byli] zdolnymi do nabywania gruntów, zwłaszcza własnością ich nie będących*⁴³.

Poglądom tym można jednak przeciwstawić dane źródłowe. Na przykład Zofia Lubomirska dziedziczka Opola mówi wprawdzie o konieczności oblaty, ale w księgach wieczystych miejskich. Oto jej słowa: *jako wszystkie transakcje grunt i wagę swą przez oblaty mieć powinny, tak tę w księgach urzędowych miejskich, opolskich umieścić i oblatować*

³⁸ Por. W. Ćwik, *Pozostałości feudalne w miastach rządowych małopolskich terenów Królestwa Polskiego (1815 - 1866)*. Studium historyczno-prawne. Rozprawa habilitacyjna, Lublin 1968, s. 293 - 302.

³⁹ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, o. c., s. 63.

⁴⁰ AGAD AKRSW, nr 3816, s. 69v (Modliborzyce).

⁴¹ Ibidem.

⁴² Por. J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, o. c., s. 63 - 64. Podaje się tu, że w latach późniejszych Prokuratoria odnosiła się krytycznie do miast prywatnych, jeśli idzie o uprawnienia do nieruchomości i inne prawa. Około połowy XIX w. opinie Prokuratorii zmieniły się na korzyść miast prywatnych.

⁴³ AGAD, AKRSW nr 4177

*zalecam*⁴⁴. Podobne zdania dziedziców zawierają księgi Łęcznej⁴⁵, Końskowoli⁴⁶, Kraśnika⁴⁷. Wymaganie od mieszczan oblaty aktów w księgach ziemskich byłoby sprzeczne z obowiązującym prawem, ponieważ księgi te w zasadzie dostępne były tylko dla szlachty⁴⁸.

Tak samo niesłuszne było postawienie znaku równości między mieszczanami miast prywatnych a chłopami⁴⁹. Różnice tkwiły poza innymi, właśnie w uprawnieniach do ziemi. Mieszczanie np., jak wykazują księgi, w ciągu całego okresu istnienia miasta alienowali swe nieruchomości⁵⁰. Tymczasem chłopci w dobrach szlacheckich takich uprawnień nie posiadali w stosunku do gruntów położonych na terenie wsi. Na przykład w kluczu końskowskim chłopci nie sprzedawali swych gruntów. W miejsce dawnego gospodarza przychodził inny, nie płacąc nic swemu poprzednikowi⁵¹. Wyraźnie wystąpiły też różnice co do uprawnień posiadaczy nieruchomości miejskich i wiejskich w Końskowoli. W 1707 r. Sąd dworski, orzekając w sprawie mieszczan (rodzeństwa Tworeckich) o grunt i powinności stwierdził, że *ten grunt — — nie należy i nie będzie należał do zamku na pańszczyznę* [co oznaczało wiejski charakter nieruchomości] — — [gdyż] *do miasta należał wiecznymi czasami*⁵².

⁴⁴ Księga m. Opola nr 4, s. 207.

⁴⁵ Księga m. Łęcznej nr 30, s. 143 - 143v, r. 1801.

⁴⁶ Księga m. Końskowoli nr 13, s. 13, r. 1789.

⁴⁷ Księga m. Kraśnika nr 13, s. 112: *tenże zapis jest per oblatem wydany i zwykłą pieczęcią miejską stwierdzony*. Ibidem, s. 126v: obłata testamentu, r. 1742.

⁴⁸ Np. statut z 1433 r. obowiązek taki nakładał, ale tylko w odniesieniu do dóbr ziemskich: *iz nikt do prerogatyw obywatela ani praw i obowiązków właściciela dóbr ziemskich przyjść nie mógł, kto — — do księgi ziemskiej in specie wpisanym nie został* (J. Mędrzecki, *O prawie rzeczowym polskim opartym na jawności ksiąg ziemskich i przeniesieniu ad forum propinum recognescentes*. Wyjątek z *ustaw dawnych polskich*, Warszawa 1825, s. 34).

⁴⁹ Dzieła te (T. Ostrowski, *Prawo cywilne albo szczególne Narodu Polskiego*, Warszawa 1784; W. Skrzetuski, *Prawo polityczne Narodu Polskiego*, t. I i II, Warszawa 1782 i 1784), traktowane ogólnie przez Prokuratorię i nazwane „Historią Narodu i praw Rzeczypospolitej”, mieszczan miast szlacheckich nie wyłączały ze stanu mieszczańskiego. Odnośnie do miast duchownych, które Zalasowski stawia wyżej od miast szlacheckich Ostrowski stwierdził, iż *między miastami duchownymi a szlacheckimi taka była tylko ogólna i powszechna różnica, że właścicielami pierwszych byli duchowni, drugich zaś szlachta*. (T. Ostrowski, o. c., s. 36 - 39).

⁵⁰ Księgi miejskie miast szlacheckich woj. lubelskiego (wieczyste).

⁵¹ Księga m. Końskowoli nr 10, s. 401. Opis powinności chłopskich klucza gorajskiego, który może stanowić obraz stosunków panujących we wsiach Ordynacji Zamojskiej m. in. mówi: *podział gruntów sprzedaż lub zastawa i sianie wspólnie z innymi z woli J. W. Pana poddanym zakazane. — Nawet odmiany żadnej w gruntach sznurowych czynić nie należy, lecz każdy zapisany teraz w inwentarzu do lat 10 spokojnie gruntu używać i na nim podług woli swojej gospodarować powinien*. (Inwentarz Klucza Gorajskiego — r. 1795 nr 261, s. 44v)

⁵² Księga m. Końskowoli nr 10, s. 71, 80.

Zarówno przedstawiony proces zaklikowski, jak i inne⁵³ dowodzą, że organy państwowe, mimo klasowego i proszlacheckiego podejścia, nie miały stałego poglądu na to zagadnienie⁵⁴. Ogólnie zaś biorąc w XIX w. przeważały opinie władz wojewódzkich i centralnych, które podkreślały prawa mieszczan do własności nieruchomości w czasach dawnej Polski.

4. Literatura przedrozbiorowa, podobnie jak ustawodawstwo państwowe, prawie że nie zawiera bliższych danych co do charakteru własności w miastach szlacheckich. Najwięcej uwagi poświęca miastom królewskim. Nie można przypisywać większej roli podziałom miast prywatnych, spotykanym u autorów Polski przedrozbiorowej. Są one sztuczne. Najczęściej nie oddają faktycznych stosunków, istniejących w zakresie praw własnościowych w miastach. Znany podział T. Ostrowskiego, dotyczący miast dziedzicznych, w których autor dzieli je na dwie grupy — pierwszą, posiadającą tylko nadania dziedziców i drugą, wyraźnie uprzywilejowaną przez królów — w przedmiocie własności niewiele wyjaśnia. Można jedynie domyślać się, że miasta drugiej grupy również w kwestii własności były bardziej uprzywilejowane. W innym miejscu Ostrowski ogólnie stwierdza, że zdolność sporządzania testamentów posiada tylko szlachta i mieszczenie, bez rozróżnienia na mieszczan miast królewskich i prywatnych⁵⁵. Jeśli chodzi o powinności mówi, że miasta szlacheckie w Polsce są wolne od ciągłej pańszczyzny, tylko czynsz pewny opłacają⁵⁶.

Jeszcze mniej w tym względzie informacji zawierają prace B. Lengnicha⁵⁷ i W. Skrzetuskiego⁵⁸. Nie uwzględniają one złożoności struktury zagadnień własnościowych i innych.

Nowoczesny pogląd na kwestię własności, nacechowany wpływami kształtującego się światopoglądu kapitalistycznego, spotkać można u Kołłątaja. Stawia on mieszczanina bez rozróżnienia ze swym prawem posesji obok szlachcica. Są to jednak tylko postulaty, a nie stwierdzenie istniejącego stanu rzeczy⁵⁹.

⁵³ M. in. dotyczące: Firleja (AGAD, AKRSW nr 3419); Baranowa (AGAD, AKRSW nr 3241); Kraśnika (AGAD, AKRSW nr 3588).

⁵⁴ Por. J. Wołowski, *Kurs kodeksu cywilnego*, t. II, Warszawa 1868, s. 97 - 98. Autor podaje, że „w naszym kraju — — istnieje stosunek nieznaný Kodeksowi — stosunek własności podzielonej pomiędzy dwie osoby, czy to fizyczne, czy to moralne, z których każda ma pewien udział na własności, każda jest w pewnym względzie właścicielem, a żadna z nich tem samem nie jest właścicielem”.

⁵⁵ Z. Zdrójkowski, *Teodor Ostrowski (1750 - 1802) pisarz dawnego polskiego prawa sądowego (proces, prawo prywatne i karne). Jego projekty reformy prawa karnego w Polsce oraz ich związek z europejskim ruchem humanistycznym*, Warszawa MCMLVI, s. 95.

⁵⁶ T. Ostrowski, o. c., s. 33.

⁵⁷ B. Lengnich, *Prawo pospolite Królestwa Polskiego*, Kraków 1836.

⁵⁸ W. Skrzetuski, o. c.

⁵⁹ H. Kołłątaj, *Listy Anonima i Prawo polityczne Narodu Polskiego*, t. I, s. 63, opracowanie B. Leśnodorskiego i H. Wereszczyńskiej; Por.

Trzeba tu powiedzieć, że poglądy autorów w XIX w. na zagadnienie własności podzielonej są znacznie bardziej precyzyjne. Podobnie jednak, jak w oficjalnych stanowiskach władz państwowych, nie ma u autorów XIX w. jednomyślności. Określają oni własność w miastach jako emfiteuzę, ius superficiei, dzierżawę wieczystą, stosunki wieczysto-czynszowe, lenno, a nawet jako samą tylko dzierżawę, odnoscząc to także do czasów przedrozbiorowych⁶⁰. Charakterystyczną w tym względzie może być wypowiedź A. Mędrzeckiego z 1830 r. W liście skierowanym do *Themidy Polskiej* mocno podkreśla nieznaną sobie praw wśród współczesnych prawników, jeśli chodzi o własność mieszczańską⁶¹. Wydaje się jednak, że nawet sam Mędrzecki, choć wybitny prawnik, nie zawsze swe poglądy w tej kwestii ściśle precyzuje. Mówi np., że miasta prywatne posiadały własność emfiteutyczną nieruchomości, a królewskie wieczysto-lenną⁶². Zarówno jedno jak i drugie pojęcie określa własność niepełną. Zasadnicza różnica polegała na tym, że emfiteuza miała ograniczony zasięg w czasie. Ale ta cecha, jeśli chodzi o większość miast prywatnych, najczęściej tam nie występowała. Z tych chyba przyczyn terminy, określające własność jako *wieczyste lenno* lub *dziedziczne lenno* spotyka się także w XIX w. w odniesieniu do miast prywatnych⁶³.

Zasłużony historyk prawa J. W. Bandtkie-Stężyński mało mówił o stosunkach własnościowych w miastach prywatnych (dzieli je za Ostrowskim i Skrzetuskim na dwie klasy). Jedynie, co do miast szlacheckich należących do pierwszej klasy, stwierdził, że dziedzic „wyrzekł się niejako zupełnie swego zwierzchnictwa i własności nad takowym miastem w nadziei zysku z jego handlu i ludności”⁶⁴. Według tego autora *dominium directum* [było to] *dziedzictwo samą tylko własność zawierające, dominium utile — dziedzictwo na samym tylko używaniu lub użytkowaniu bez własności samej rzeczy przestające*⁶⁵. Również bliski omawianemu okresowi. W. Dutkiewicz poddał analizie powszechnie używane w danych czasach nazwy na oznaczenie własności: panowanie i państwo. Jego zdaniem terminy te nie były najgorsze dla określenia pojęcia własności, *kto jest — jak dowodzi — panem rzeczy, można powiedzieć o tym, że ma nad nią panowanie i to nieograniczone*⁶⁶. Szczególnie jednak ważną dla miast szlacheckich jest wypowiedź tego znawcy historii

Kołataj a mieszczaństwo, „Wieś”, r. 7, nr 25 (256), s. 4; *Początki układu kapitalistycznego w Polsce w XVIII wieku*, Przegląd Historyczny, t. 42, 1951, s. 36 - 81, 478 - 481, Res. 500 - 502.

⁶⁰ Por. J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, o. c., s. 51.

⁶¹ A. Mędrzecki, *Themis Polska*, seria II, t. II, vol. 2, r. 1913, s. 9 - 11.

⁶² Ibidem, s. 89 - 90.

⁶³ Bibl. Łop., rkps nr 1916 (Łączna), s. 40 - 57, r. 1835.

⁶⁴ J. W. Bandtkie, o. c., s. 137.

⁶⁵ Ibidem, s. 232.

⁶⁶ W. Dutkiewicz, *Uwagi nad dziełem prawo polskie prywatne przez Piotra Burzyńskiego*, Warszawa 1873, s. 75.

polskiego prawa na temat własności, wyrażona w trakcie procesu mieszczan Skaryszewa z dziedzicem przed Sądem Najwyższym Królestwa (1854) ⁶⁷. W dawnej Polsce — stwierdza Dutkiewicz — były trzy kategorie miast, tj. królewskie, duchowne i szlacheckie, w zależności od tego, kto był ich panem zwierzchnim (*dominus supremus*). Ta zwierzchnia własność redukowała się do tytułu, do zwierzchnictwa sądowego i do tego, co przywilejem lokacyjnym na korzyść *supremi domini* zawarowanym było. Mieszczanie, chociaż w miastach szlacheckich, byli wolnymi ludźmi i zupełnymi właścicielami placów i gruntów miejskich, a że mieli pewne ciężary publiczne na rzecz kraju i zwierzchniego pana, ich pełnej własności w niczem to nie ubliżało i nie byli to tylko wieczyści dzierżawcy, jeśli byli na prawie niemieckim lokowani ⁶⁸.

W drugiej połowie XIX w. zyskuje coraz większe grono zwolenników pogląd korzystny dla mieszczan co do zagadnienia własności w miastach prywatnych. Dotyczy to w zasadzie XIX w., ale nawiązuje i do stulecia poprzedniego. Z tych pozycji charakteryzuje własność podzieloną nie tylko wspomniany wyżej Dutkiewicz ⁶⁹, lecz także inni autorzy, jak np.: S. Zawadzki ⁷⁰, J. K. Wołowski ⁷¹, A. Heylman ⁷², S. Markiewicz ⁷³, A. Rembowski ⁷⁴, K. Mayer ⁷⁵, F. Jeziorański ⁷⁶. Autorzy ci dochodzą do ustaleń, że własność użytkowa jest własnością rzeczywistą i istotną, a *dominus directus* nie może być uważany za właściciela ⁷⁷.

5. Cenny i bogaty materiał w zakresie omawianego zagadnienia stanowią wypowiedzi miast (magistratów), pojedynczych mieszczan i dziedziców. Łatwo daje się zauważyć, że pod wieloma względami przypominają one terminologię ksiąg wieczystych i przywilejów. Najczęściej zresztą zamieszczane były przy okazji alienacji bądź nadań dziedziców. Ich znaczenie jest jednak inne. Pozbawione akcentów formalnych i stanowiące subiektywny, konkretny i aktualny w czasie pogląd oświad-

⁶⁷ W procesie tym wystąpił W. Dutkiewicz w obronie miasta, pełniąc obowiązki pomocnika naczelnego prokuratora Senatu (na podstawie pracy W. Ćwika, *Pozostałości feudalne w miastach rządowych małopolskich* —, s. 296 - 297).

⁶⁸ Ibidem.

⁶⁹ W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*, Warszawa 1936.

⁷⁰ S. Zawadzki, *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskim*, t. III, Warszawa 1863, s. 465 - 535.

⁷¹ J. W. Wołowski, o. c., s. 170 - 171.

⁷² A. Heylman, *Rozbiór Wykazu Hipotetycznego*, Warszawa 1854, s. 14.

⁷³ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, *Ekonomista*, półrocznik II, Warszawa 1866, s. 133 - 143.

⁷⁴ A. Rembowski, *Historia prawa wieczysto-czynszowego w guberniach północno i południowo-zachodnich Cesarstwa Rosji*, Warszawa 1886.

⁷⁵ K. Mayer, *O wieczystej dzierżawie*, Warszawa 1873, s. 122.

⁷⁶ F. Jeziorański, *Projekt instrukcji dodatkowej dla zwierzchności hipotecznej Królestwa Polskiego*, Warszawa 1888, s. 170 - 171.

⁷⁷ Por. J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, o. c., s. 51, 63, 64.

czających, mogą mieć duże znaczenie przy ocenie zakresu i treści prawa własności w omawianych miastach.

a) Oto wybrane z ksiąg miejskich wypowiedzi magistratów. W 1731 r. w Końskowoli urząd wójtowsko-radziecki, opierając się na dawnych nadaniach dziedzica i wywodząc z tego faktu szerokie uprawnienia dla ogółu mieszczan, stwierdził: *dziedzic tego miasta z blonia nadał pastwiska, ogrody, [które] mieszczenie trzymają i trzymali i trzymać mają wiecznie*⁷⁸. Pogląd ten w XVIII w. bardzo często powtarza się w odniesieniu do poszczególnych nieruchomości końskowolskich. Można go w związku z tym uważać za typowy dla tamtejszego magistratu. Były to wypowiedzi charakteryzujące niewątpliwie duży zakres praw mieszczan końskowolskich. Mówią bowiem o prawie posiadania, użytkowania, dziedziczenia i alienowania nieruchomości.

Podobnie ustosunkowują się do sprawy własności magistraty innych miast. W Opolu w 1706 r. magistrat stwierdził prawa mieszczanina opolskiego do nieruchomości, sprzedanej innemu mieszczaninowi: *sprzedał dom swój własny, nic sobie państwa ani dziedzictwa nie zostawując*⁷⁹. W podobnej sytuacji stwierdził to w 1795 r.: *mając swój dom dziedziczny w mieście Opolu w rynku katolickim [zgłosił sprzedaż do akt miejskich]*⁸⁰. Urząd wójtowsko-radziecki Kamionki w 1760 r. przy okazji alienacji zaznaczył, że mieszczanin *sprzedał po rodzicach część jako dziedzic*⁸¹. Podobnie stwierdzały o zbywcach lub zbywcy magistraty: Lubartowa w r. 1765, że *sprzedał dom — — jako pan i dziedzic domu swego*⁸²; Markuszowa w r. 1792, że *przedali swój własny ogród kupny czasy wiecznemi*⁸³, Zaklikowa w r. 1780, że posiadał prawo *sprzedać wolność wszelką — — jako dziedzic, heres, co i cały Urząd zaklikowski przyznał i przyznaje, co się działo przy bytności Jego Mości pana Szymona Kalafickiego, administratora m. Zaklikowa i Zdziechowic*⁸⁴.

Powyższe wypowiedzi magistratów odnoszą się do praw mieszczan zbywających nieruchomości. Magistraty określały również prawa nabywców. Oto kilka przykładów niemniej licznych wypowiedzi z tego zakresu. Można je spotkać przy każdej niemal umowie kupna-sprzedaży, zawartej w magistracie. Urząd wójtowsko-radziecki Czemiernik w r. 1750 stwierdził, że *wolno z tym dobrem co chcieć czynić, dać, darować, zamienić, na pożytek swój jako najlepszy obrócić*⁸⁵. Podobne wypowiedzi można zacytować w odniesieniu do: Kraśnika w 1748 r.: *włał prawo*

⁷⁸ Księga m. Końskowoli nr 7, s. 21, r. 1731.

⁷⁹ Księga m. Opola nr 1, s. 455 - 456, r. 1706.

⁸⁰ Księga m. Opola nr 4, s. 399, r. 1795.

⁸¹ Księga m. Kamionki nr 7, s. 213, r. 1760.

⁸² Księga m. Lubartowa nr 5, s. 29.

⁸³ Księga m. Markuszowa nr 5, s. 26.

⁸⁴ Księga m. Zaklikowa nr 2, s. 388.

⁸⁵ Księga m. Czemiernik nr 1, s. 92.

państwa i dziedzictwa na wyrażonych kupców i sukcesorów ich do budynku rzeczonoego z ogrodem, prawem dobrym nabytego — — wolno używać, dać, darować, sprzedać i w jak najlepszy pożytek swój obrócić⁸⁶, Lubartowa w 1767 r.: ma wolność dziedziczenia swego prawa — — oraz ma dobrem swoim podług woli swojej dysponować według porządku i zwyczaju magdeburgii lubartowskiej⁸⁷; Opola w 1793 r.: z tąż samą wolnością prawa jakie sami nabyli, takim prawem wolno im będzie sprzedać, dać, darować, zamienić⁸⁸.

Wypowiedzi magistratów o podobnej treści zawierają również księgi odnośnie do wieku XVI i XVII. Miały one więc charakter ciągły. Oto dwa przykłady z ksiąg Zaklikowa i Opola. Urząd wójtowski-radziecki Zaklikowa w 1599 r. stwierdził, że sławetny i stateczny Stanisław Szaniawski alias Balwierz na ten czas w Zawichoście mieszkający i z nami w Zaklikowie majątność swoją trzymający — — [sprzedał ją T. O.] jako sąsiad nasz i prawu naszemu z majątności miejskich należący⁸⁹. W Opolu w 1681 r. magistrat w ten sposób określił prawa mieszczanina, nabywającego nieruchomości: Urząd — — dopuścił mu — — państwa, własności, dziedzictwa⁹⁰.

b) Jeśli idzie o wypowiedzi mieszczan, zawarte w księgach, to są to krótkie stwierdzenia, mówiące, że zbywca jest panem dziedzicem domu swego, że nieruchomość wolno mu dać, darować, sprzedać, zamienić lub że posiada tytuł dziedziczny, państwo i własność nieruchomości⁹¹. Oto kilka przykładów. W piaskach w 1665 r. mieszczanie, sprzedający dziedzicowi kamienicę, zastrzegli sobie prawo wykupu, gdyby posiadali w przyszłości odpowiednie środki pieniężne⁹². W Lubartowie w 1755 r. mieszczanin, stanąwszy przed sąd i akta prawa magdeburgskiego zeznał jawnie i dobrowolnie, iż sprzedał ogród swój własny w niczym nie zawiedziony — —⁹³. W Markuszewie w 1783 r. starozakonny — — Beczkowicz obywatel markuszowski zeznał, iż mając dom drewniany dziedziczny w rynku miasta Markuszowa — — wieczyście, z prawem dziedzicznym [dom ten z dwoma częściami placu] sprzedaje⁹⁴. W Łęcznej w 1794 r. mieszczanie oświadczyli, że sprzedaliśmy Lejbusiowi kamienicę naszą za złotych 5760 — —⁹⁵. W Kraśniu w 1716 r. mieszczanin Kazimierz Boguta sprzedał ćwierć roli swojej własnej, leżącej na przed-

⁸⁶ Księga m. Kraśnika nr 36, s. 1v.

⁸⁷ Księga m. Lubartowa nr 7, s. 516, 521.

⁸⁸ Księga m. Opola nr 4, s. 399.

⁸⁹ Księga m. Zaklikowa nr 2, s. 30, r. 1599.

⁹⁰ Księga m. Opola nr 2, s. 407, r. 1681.

⁹¹ Księgi miejskie miast szlacheckich woj. lubelskiego (wieczyste).

⁹² Księga m. Piasek nr 1, s. 1-2.

⁹³ Księga m. Lubartowa nr 7, s. 8.

⁹⁴ Księga m. Markuszowa nr 4, s. 103.

⁹⁵ Księga m. Łęcznej nr 30, s. 120-121.

mieście Podlasiu — —⁹⁶. W Kamionce w 1796 r. *starozakonni* — — Józef Majerowicz i Pejca — — zeznali, iż — — mając dom swój własny w mieście Kamionce — — sprzedają i wiecznemi czasy rezygnują — — nie zostawując własności⁹⁷. W Opolu mieszczenie sprzedali w 1789 r. dom swój dziedziczny w rynku katolickim [położony]⁹⁸. Tego rodzaju przykłądów oświadczeń magistratów i mieszczan na temat własności można by przytoczyć tu dużo więcej.

c) Bardzo ważne w tej materii są też wypowiedzi dziedziców, zawarte w księgach wieczystych i przywilejach XVIII-wiecznych. Dziedzic Łecznej w 1765 r. oświadcza: *wiecznemi czasy nieodowolałnie nadaję, daję — — przeto odtąd pomienionego półlanka i półlaczka, tak jak i innych mieszczan łeczyńskich, właśliwych [właścicielami] na zawsze i czasy wiecznemi czynię i uznaję*⁹⁹. W Kamionce w 1783 r. dziedzic Franciszek Bieliński w następujący sposób określił zakres praw odnośnie do domu, kuźni i ogrodu, sprzedanych mieszczaninowi: *wiecznemi czasy rezygnuję i do prawa miasta Kamionki przyłączam*¹⁰⁰. Oryginał nadania ziemi w Kamionce w 1751 r. przez dziedziczkę Teklę Bielińską mówi m. in.: *wiadomo czynię — —, że z dyspozycji mojej nadaję wiekopomnie Maciejowi Jeziorowi — woźnemu ogród w miasteczku w Kamionce*¹⁰¹. W Opolu dziedziczka Teresa Tarłowa przy okazji sprzedaży gruntu mieszczanom — Marcinowi i Katarzynie Jarosławskim oświadczyła, że *przedaje wiecznemi czasy, daruje, nic sobie na tychże gruntach nie zostawując, ani sukcesorom swoim, na potym dziedzicznym panom, w czym ani teraz ani potym najmniejszej ciż małżonkowie mieć impetycji nie mogą*¹⁰². W rezolucji Ordynacji Zamojskiej z 1795 r. mieszczan kraśnickich (katolików) nazwano właścicielami. Oto fragment powyższej rezolucji, odnoszącej się do tej kwestii: — — *pozwala się domy chrześcijańskie nabywać Żydom, gdy właściciel chrześcijanin — — długami obciążony sprzedać dom swój jest przymuszony*¹⁰³. W Lubartowie w 1756 r. dziedzic w przywileju dotyczącym tamtejszych mieszczan stwierdził: *wolni i mocni będą to trzymać, używać i nim władać według woli swojej i zwyczajów i wolności prawa miejskiego dysponować, zastawiać, sprzedać, zamienić jako swoje własne*¹⁰⁴.

Wypowiedzi te mają charakter ogólny. Inne, dotyczące kwestii bardziej szczegółowych związanych z własnością, będą jeszcze poruszone dodatkowo.

⁹⁶ Księga m. Kraśnika nr 13, s. 16.

⁹⁷ Księga m. Kamionki nr 9, s. 218.

⁹⁸ Księga m. Opoli nr 5, s. 399.

⁹⁹ Księga m. Łecznej nr 30, s. 141 - 143, r. 1765.

¹⁰⁰ Księga m. Kamionki nr 9, s. 147v, r. 1783.

¹⁰¹ Księga m. Kamionki nr 7, s. 168.

¹⁰² Księga m. Opoli nr 35, s. 32v.

¹⁰³ Księga m. Kraśnika nr 35, s. 32v.

¹⁰⁴ Księga m. Lubartowa nr 7, s. 43 - 44.

III. Powyższe ustalenia głównie z zakresu terminologii ksiąg wieczystych i przywilejów dziedziców oraz obowiązującego prawa, jak również przedstawione wypowiedzi i opinie organów publicznych, magistratów, mieszczan i dziedziców oraz głosy literatury nie dają jeszcze pełnej odpowiedzi na postawione pytanie, jak ukształtowała się własność w miastach szlacheckich woj. lubelskiego w XVIII w. Celowa będzie więc dalsza analiza charakteru własności, mająca za punkt wyjścia jej podmiot, przedmiot i treść. Należy zatem zwrócić uwagę jakie występowały różnice w ujęciu własności w zależności od osoby właściciela względnie posiadacza nieruchomości, jak również z punktu widzenia rodzaju i charakteru nieruchomości oraz jej treści.

1. Własność nieruchomości w omawianych miastach była znacznie zróżnicowana od strony podmiotowej. Osoby fizyczne stanowili mieszczanie, szlachta, duchowieństwo, Żydzi, chłopci i dziedzice. Osoby prawne reprezentowały: Kościół (parafie), miasta (jako całość) i korporacje miejskie. W ramach własności miast jako całości wyodrębnić można jeszcze dwie grupy nieruchomości; należące ściśle do miasta, jak ulice, rynki, place targowe, ratusze, pojedyncze posesje oraz grunty wspólne mieszczan, tzw. wygony, pastwiska i czasami lasy. Te ostatnie nieruchomości administrowane były wprawdzie przez magistraty (przy czynnym współudziale i kontroli pospółstwa), jednak prawo ich użytkowania przysługiwało w zasadzie wszystkim mieszczanom (powstały z nich późniejsze mieszczańskie wspólnoty gruntowe).

a) Najliczniejszą grupę nieruchomości stanowiła typowa własność mieszczańska, tj. pozostająca w posiadaniu osób stanu mieszczańskiego, religii chrześcijańskiej i mających obywatelstwo miasta, obejmująca w zasadzie wszystkie rodzaje nieruchomości: place (z domami), ogrody, grunty rolne (w tym także łąki i działki leśne) oraz niekiedy obiekty handlowe (tu także związane z prowadzeniem rzemiosła, jak np. jatki szewskie i rzeźnickie) i przemysłowe (przeważnie browary, młyny wodne i wiatraki). Reprezentacyjny charakter tej własności podkreślała nie tylko przewaga ilościowa po stronie gruntów i budynków, lecz również do niej przede wszystkim odnoszące się unormowania prawa magdeburskiego i przywilejów królewskich oraz przywilejów dziedziców. Tradycje tej własności sięgały w każdym mieście okresu jego lokacji. Podlegała ona, jak wiemy, ciężarom na rzecz dworu oraz pewnym ograniczeniom. Ich zakres nie był wszędzie jednakowy. Odchylenia szły zarówno w kierunku pełniejszego prawa własności, jak i jego zwężania. Charakteryzując typową własność mieszczańską z punktu widzenia powinności można powiedzieć, że w XVIII w. rentę gruntową stanowił w zasadzie niewielki czynsz, robocizna liczona w kilku lub kilkunastu dniach roku (w drugiej połowie XVIII w. w wielu miastach pańszczyzna zamieniona została na czynsz), różne posługi i daniny w naturze.

Wśród tej grupy na uwagę zasługują mieszczenie, posiadający duże ulgi w zakresie powinności, w czynszach, robociźnie i innych ciężarach. Wprawdzie nie byli zbyt liczni, biorąc pod uwagę pojedyncze miasto, ważne jednak jest to, że występowali w większości miast. W ich posiadaniu były zarówno grunty rolne, place, jak i zabudowania. Oto kilka przykładów ilustrujących powyższe zagadnienie. W Piaskach Teodor Suchodolski w 1764 r. sprzedał wójtowi Józefowi Zieniewiczowi *blonia zagonów 57 za 125 zł bez żadnej powinności i dani czynszu wiecznemi czasami i tytułem dziedzicznym*¹⁰⁵. Innemu mieszczaninowi ten sam dziedzic nadał grunt również *bez żadnej powinności dworskiej i miejskiej tytułem dziedzicznym*¹⁰⁶. W Opolu w 1681 r. Barbara Słupecka nadała Stanisławowi Norowskiemu *za zasługi i wierną służbę grunt wiecznemi czasami, uwalniając jego i sukcesorów od wszelkich podatków dworskich i innych powinności, także i publicznych, wyjąwszy dziesięcine, która Kościołowi opolskiemu należy*¹⁰⁷. Również w Opolu w 1750 r. Zofia Tarłowa nadała grunt mieszczaninowi, *zwalniając go od żęcia kop, robienia przęsł, ekspediowania szarwarków i płacenia sympel, wiecznemi czasami wolnym czynię*¹⁰⁸. W Baranowie zaś dziedzic Marcin Leśniowski oświadczył, że *daje — — dom — —, który aby był od wszelkich ciężarów i podatków tak miasta jako i dworu wolny*¹⁰⁹.

Wydaje się, że tego rodzaju nieruchomości stanowiły m. in. załączki stopniowo rozwijającego się procesu pełnego uwłaszczenia mieszczan. Rozumie się, że w XVIII w. ulgi i zwolnienia od ciężarów, czyli tzw. libertacje, pochodzą wyłącznie od panów miast. Niemniej jednak, co trzeba podkreślić, choć ograniczone w ilości, na pewno były zjawiskiem rozwijającym i podsycającym tendencje emancypacyjne miast prywatnych w zakresie własności. W XVIII w. otrzymywali takie libertacje nie tylko urzędnicy miejscy w okresie pełnienia swych obowiązków (zgodnie z dawnym zwyczajem), lecz również i zwykli mieszczenie dożywno, a nawet dziedzicznie. Ma to niewątpliwie swą wymowę i dowodzi stale zachodzących zmian w strukturze własności w miastach szlacheckich. Zwraca uwagę również fakt, że cały szereg nieruchomości w XVII i XVIII w. nabyty został przez mieszczenie od dziedziców na zasadzie pełnej odpłatności, tj. inaczej niż to miało miejsce w okresie lokacyjnym¹¹⁰. Także i to zmienia dawne stosunki własnościowe. Przede

¹⁰⁵ Księga m. Piask nr 1, s. 376.

¹⁰⁶ Tamże, s. 403 - 404, r. 1769.

¹⁰⁷ Księga m. Opola nr 9, s. 578.

¹⁰⁸ Księga m. Opola nr 12, s. 117 - 119.

¹⁰⁹ Księga m. Baranowa nr 1, s. 326.

¹¹⁰ Księgi miejskie: Opola nr 9, s. 753, r. 1713 (sprzedaż ogrodu i placu); Kamionki nr 9, s. 147, r. 1789 (sprzedaż domu i gruntu); Piask nr 1, s. 320, r. 1751, s. 324 - 329, r. 1756, s. 361, r. 1761 (sprzedaż ogrodów), s. 376, r. 1764 (sprzedaż łąk); Markuszowa nr 4, s. 170 (sprzedaż chałupy z gruntem), s. 163, 164, 165, r. 1780

wszystkim pozycja tego rodzaju nabywców w odniesieniu do pana miasta stawała się silniejsza.

b) Następną grupę osób fizycznych stanowi szlachta i duchowieństwo (jako osoby prywatne). W ich posiadaniu były przeważnie większe nieruchomości rolne. Na przykład szlachta posiadała często dworki, a przy nich większe obszary ziemi; nawet przekraczające powierzchnię jednego łąnu. Czasami należały do nich place z budynkami, położone na terenie właściwego miasta. W stosunku do powyższych nieruchomości przysługiwał im różny zakres praw własnościowych.

Widać to na podstawie nieruchomości szlacheckich, które znajdowały się w Lubartowie i Opolu. W 1767 r. ks. Barbara Sanguszkowa wydała swemu dworzaninowi szlachcicowi Mikołajowi Juriewiczowi i jego żonie przywilej, zatwierdzający ich nabytki gruntowe od mieszczan lubartowskich, jednak *na prawach miejskich*¹¹¹. Zwolnieni oni zostali tylko *póki oboje żyć będą od wszelkich powinności dworskich jakie z tego placu zachodzić miały, oprócz podatków Rzplitej*¹¹². Małżonkowie Juriewiczowie nabyli później jeszcze dalsze nieruchomości za sumę 816 zł. Dwór zastrzegł sobie w tym drugim wypadku *powinności z nich czyli czynsze do prowentu należące według dawnego zamkowego inwentarza*. W 1795 r. Aleksander Lubomirski, dziedzic Opola zezwolił swemu koniuszemu Karolowi Luge na nabycie gruntów położonych na przedmieściu (również dawnej będących w rękach szlacheckich) *salvis oneribus civitatensibus, wyjąwszy jedynie osobę nabywającego od obowiązku żniw, kop i orania lasek, skarbowi od miasta należących*¹¹³.

Ks. Antoni i Zofia Lubomirscy, nadając w 1753 r. nieruchomość w Opolu małżonkom Dębickim, stwierdzają: *w nagrodę zaś dla nas i przodków naszych szlachetnego Dębickiego dobrze pełnionych usług, od czynszów, lasek, sympel, powinności oraz wszelkich zamkowych, miejskich uwalniamy i za wolnego chcieć chcemy salvis iuribus ecclesie*...¹¹⁴. W tym przypadku przywilej dawał wyjątkowo duże uprawnienia. Chodziło jednak o rodzinę szczególnie dla *familii* zasłużoną. Przeważnie raczej nie zdarzało się, by dziedzic, regulując stosunek prawny nabywcy szlachcica do dworu i miasta, zrywał całkowicie więzy feudalnej zależności, opartej o jego dominium directum.

Wyżej przedstawione nieruchomości szlacheckie zaliczyć należy do grupy uprzywilejowanych lub zbliżonych w zakresie uprawnień własnościowych do nieruchomości mieszczańskich. W księgach miejskich zdarzają się także wzmianki o alienacjach nieruchomości, dokonywanych

(sprzedaż domów), s. 210 (sprzedaż domu i ziemi), s. 221, r. 1784 (sprzedaż pół domu w rynku) i wiele innych sprzedaży dokonanych przez dziedziców.

¹¹¹ Księga m. Lubartowa nr 7, s. 453 - 454, 541 - 546.

¹¹² Ibidem.

¹¹³ Księga m. Opola nr 4, s. 330.

¹¹⁴ Ibidem, s. 25 - 26, r. 1753.

przez szlachtę i duchowieństwo, których zakresu uprawnień własnościowych nie można było ustalić¹¹⁵. W świetle bardzo częstych zakazów (wydawanych przez dziedziców) nabywania nieruchomości w omawianych miastach szlachcie i duchowieństwu, wydaje się, że poważna ich część nie była libertowana. Obostrzenia, stosowane w odniesieniu do nich, podyktowane były przede wszystkim interesom dziedzica. Zarówno bowiem przedstawiciele szlachty, jak i duchowieństwa wyłamywali się spod obowiązków prawa miejskiego; w szczególności zaś nie chcieli podlegać ciężarom feudalnym. Straty ponosiło także miasto. Niedwuznacznie wypowiadali się o tym wszystkim sami dziedzice. Mówią o tym dokumenty kraśnickie¹¹⁶, janowskie¹¹⁷, lubartowskie¹¹⁸, firlejowskie¹¹⁹, opolskie¹²⁰, końskowolskie¹²¹, markuszowskie¹²². Oto przykładowa wypowiedź z 1784 r. Jerzego Hryniewieckiego, dziedzica Markuszowa. Zabronił on sprzedaży nieruchomości *osobom prawa miejskiego nie mającym, ciężarów i powinności miejskich z tego prawa miejskiego wzbraniających się z krzywdą całego pospólstwa*¹²³. Równocześnie zakazane zostało magistratowi wpisywanie takich umów do ksiąg wieczystych.

c) Żydzi posiadali przeważnie place z domami, niekiedy obiekty przemysłowe, a z gruntów rolnych — ogrody. W zakresie ciężarów dworskich podlegali im w stopniu mniej więcej równym co typowa własność miejska. Wyższy z reguły czynsz i częstsza u Żydów zamiana robocizny

¹¹⁵ W umowach, dotyczących się tych nieruchomości nie ma wzmianek o konsensach i stosunku do dziedzica. W Lubartowie kupili chałupę za 50 zł z półplacem „szlach. urodzeni Teresa i Adam Aleksandrowicze” (Księga m. Lubartowa nr 4, s. 195, r. 1743). W Piaskach występują sukcesorzy urodzonego pana Jana Pękałskiego (Księga m. Piask nr 1, s. 32, r. 1676). W Baranowie kupują dom z placem małżonkowie ze stanu szlacheckiego (Księga m. Baranowa nr 4, s. 41); W Kamionce szlachcic Józef Stokowski kupił plac z domem od Żyda (Księga m. Kamionki nr 7, s. 323, r. 1757). W Łęcznej szlachcic Jan Groszowicz sprzedał plac szlachcicowi Jobowi Groszowiczowi (Księga m. Łęcznej nr 25, s. 115, r. 1711). W Janowie szlachcic Wojciech Zambrowski sprzedał grunt (AGAD. Dezolata Grodzkie Ciechanowskie nr 53, fragment wszytych tam akt Janowa Lub., r. 1676).

¹¹⁶ Księga m. Kraśnika nr 23, s. 76.

¹¹⁷ Bibl. Łop., rkps nr 1285, s. 15 (Janów).

¹¹⁸ Księga m. Lubartowa nr 10, s. 113, r. 1700: *jeśliby zaś miał wolę sprzedać komu innemu albo zastawić, nie powinien będzie bez konsensu mojego Kościołowi zapisać według prawa pospolitego koronnego*.

¹¹⁹ Księga m. Firleja nr 1, s. 14. W przywileju z 1693 r. jest następująca wzmianka: *aby mieszczenie wolnościami równemi jako i Lewartów szczylic się i sądzili, tedy stosownie do tego przywileju — zapisów wolne do ksiąg przyjmowanie (byle nie osobom duchownym, szlacheckim albo postronnym) pozwalamy i aby te zapisy wieczne wagę miały terazniejszym zatwierdzamy edictem*.

¹²⁰ Księga m. Opola nr 1, s. 321 - 313.

¹²¹ Księgi miejskie Końskowoli: nr 8, s. 149 - 151; nr 12, s. 19v. Zakazy, dotyczące szlachty, wydawane były w tym czasie przez ks. Adama Czarторыńskiego.

¹²² Księga m. Markuszowa nr 4, s. 163 - 165.

¹²³ Ibidem.

na czynsz, to zasadnicze w tym względzie różnice. W niektórych okresach XVIII w. Żydzi ograniczani byli w nabywaniu nowych nieruchomości oraz w prawie swobodnego rozporządzania nimi¹²⁴. Treść tych ograniczeń przypominała zakazy wydawane w stosunku do szlachty i duchowieństwa. Najczęściej też łączono Żydów w tej sprawie z nimi. Trzeba podkreślić, jeśli chodzi o ograniczenia w stosunku do Żydów, że nie były one wynikiem jakiegoś szczególnego upośledzenia ludności żydowskiej. Inna też była przyczyna ich ograniczania aniżeli szlachty i duchowieństwa. Żydzi wywiązywali się z powinności i rzadkie były wśród nich wypadki wyłamywania się spod praw obowiązujących w mieście. Chodziło o coś innego. Obostrzenia te dyktują przede wszystkim trudności gospodarcze. Wzrost stanu posiadania u Żydów w miastach, datujący się od XVII w. w następnym stuleciu wyrasta do poważnego problemu z uwagi na wyraźne zachwianie równowagi gospodarczej pomiędzy poszczególnymi grupami ludności. Dziedzice więc, chcąc uniknąć konfliktów, wydają zarządzenia, ograniczające ich także w omawianym zakresie. Tego rodzaju zarządzenia wydane zostały w Opolu, Józefowie n. Wisłą, Zaklikowie, Kraśniku, Janowie.

d) Dużym ograniczeniom w nabywaniu nieruchomości miejskich podlegali chłopci (przeważnie posiadali niewielkie działki rolne). Nie wynikało to z trudności podporządkowania ich rygorom życia miejskiego i ciężarom feudalnym. Ograniczenia dyktowała dziedzicom w pierwszym rzędzie obawa przed utratą pańszczyźnianych rąk do pracy. Przeciwdziałając temu, nie tylko zabraniali chłopom nabywania nieruchomości. Zdarzały się zarządzenia nakazujące chłopom wyprzedzić mieszczanom posiadanych od dawna działek. Na przykład uniwersał Jerzego Hryniwieckiego z 1784 r. nakazywał w Markuszewie, *aby grunta, stodoły, chałupy, łąki et cetera, które są naprzeciw zakazowi dworskiemu do niektórych osób prawa miejskiego, konsensu i zaliczenia ode mnie nie mających, przedane lub zastawione, w jak najkrótszym czasie kwartalowym odprzedane do stanu miejskiego zostały lub pozwolenie odemnie jako dziedzica miały*¹²⁵. Nakaz dotyczył przede wszystkim chłopów, gdyż ich tylko nieruchomości były później sprzedawane.

Podobnie postąpiono w miastach Ordynacji Zamojskiej¹²⁶. Pozba-

¹²⁴ Bibl. Łop., rkps 1285 (Janów), r. 1664. W Janowie ograniczano Żydom swobodę nabywania nieruchomości. W Opolu wydany został w 1793 r. dekret dziedzica zabraniający sprzedaży nieruchomości Żydom bez konsensu pod nieważnością nabytego prawa (Księga m. Opola nr 4, s. 262). W pewnych okresach zabraniano Żydom kupna nowych nieruchomości. Np. Józefowie n. W. w latach czterdziestych XVIII w. obowiązywał zakaz dziedzica Józefa Potockiego: *aby mieszczanie Żydom domów katolickich nie sprzedawali ani też wzajemnie Żydzi u katolików nie kupowali* (Księga m. Józefowa nr 2, s. 13).

¹²⁵ Księga m. Markuszowa nr 4, s. 127-128.

¹²⁶ Uniwersał Jakuba Zamojskiego z 1777 r. nakazywał, aby chłopci w sześć niedziel na osoby miejskie wyprzedali się (Księga m. Turobina nr 7, s. 89-91).

wiono tam kilkudziesięciu chłopów posiadanych nieruchomości. Część sprzedawała dobrowolnie. Zdarzali się jednak chłopci, odmawiający wykonania zarządzenia i tym nieruchomości skonfiskowano, płacąc odszkodowanie z sum uzyskanych ze sprzedaży¹²⁷.

Chłopi posiadali swe nieruchomości w miastach szlacheckich woj. lubelskiego na prawach upodobnionych do praw mieszczan. Prawa te były niewątpliwie słabsze. Widać to z podanych przykładów przymusowej sprzedaży, a nawet konfiskaty nieruchomości. Dla uzupełnienia obrazu sytuacji ludności chłopskiej w omawianych miastach i charakterystyki sprzeczności między uprawnieniami faktycznymi do nieruchomości, a wynikającymi z ksiąg wieczystych, należy dodać, że chłopci w swych oświadczeniach, dotyczących określenia stanu prawnego nieruchomości, również stwierdzali, iż nieruchomość jest dziedziczna, własna, wieczysta itp.¹²⁸. Nie ma nigdzie wzmianek, by magistraty wzbraniały się przed przyjmowaniem tego rodzaju oświadczeń. Siłą rzeczy, ze względu na brak innych przepisów w tym zakresie, umowy, dotyczące chłopów, ujmowano zgodnie z prawem magdeburskim. W pewnym stopniu charakteryzuje stosunek prawny, zachodzący przy nabywaniu nieruchomości przez chłopca w mieście, formuła zawarta w jednym z aktów m. Łęcznej i mówiąca, że *chłopi ze wsi Dratowa mają folwarczek z ogrodem pod protekcją miejską*¹²⁹. Mimo prób ograniczeń, podejmowanych przez dziedziców, przykłady tej protekcji miejskiej występują w stosunku do chłopów przez cały wiek XVIII.

e) Odmienne grupę — z punktu widzenia charakteru własności — stanowiły nieruchomości, będące w posiadaniu dziedziców. Nie ulega bowiem wątpliwości, że dziedzice byli w stosunku do nich pełnymi właścicielami. Nieruchomości dworskie, położone na terenie miast, to place, domy, pałace, grunty rolne, obiekty przemysłowe. W niektórych miastach są one dość liczne¹³⁰. Wynika to z inwentarzy oraz umów kupna-

¹²⁷ Ibidem, s. 97, 129, 197, 301, 311, 452, 659.

¹²⁸ Księgi miejskie: Kamionki nr 7, s. 109, 110, 146, 213, 216, 276, 277, 286, 364; nr 9, s. 153, 172, 187, 257; Opola nr 1, s. 268, 324; Końskowoli nr 2, s. 129, 170, 177, 229, 253, 354; nr 4, s. 35, 119, 125, 169, 286; nr 3, s. 29; Łęcznej nr 28, s. 110; Lubartowa nr 5, s. 147, 268; nr 7, s. 629, 755; nr 8, s. 260, 261.

¹²⁹ Księga m. Łęcznej nr 25, s. 9. Stwierdzenie w stosunku do posiadaczy chłopów, że oddają oni swe nieruchomości pod protekcję miejską, mogło oznaczać w pewnym sensie uznanie przez magistrat faktu powstawania posesji chłopskich w mieście i udzielenie im pewnych uprawnień.

¹³⁰ Księga m. Kamionki nr 9, s. 218. W 1796 r. dziedzic za 900 zł kupił dom od Żyda Józefa Majorowicza. W Lubartowie w 1789 r. dwór posiadał w mieście osiem budynków (na ogólną liczbę 457), w tym pałac i jeden browar, 15 browarów żydowskich (Akta Dóbr Lubartowskich nr 1. Inwentarz Dóbr Klucza Lubartowskiego 1789 r.). W Opolu dziedzic sprzedał mieszczaninowi plac rynkowy i ogród, należący do niego (Księga m. Opola nr 9, s. 757, r. 1713). W Kraśniku należało część winnic (gorzelni) miejskich (Księga m. Kraśnika nr 12 elekcjonalna). W Markuszowie dziedzic J. Hryniewiecki sprzedawał w latach osiemdziesiątych

-sprzedaży. Również i te nieruchomości, o czym była już mowa, stanowiły niejednokrotnie przedmiot transakcji, zawieranych z mieszczanami.

f) Nieruchomości kościelne, o znacznej z reguły rozległości (parafialne, klasztorne, szpitalne) wymieniane są dość często w dawnych dokumentach. Wydaje się, że nieruchomości te korzystały w pełni z immunitetu w stosunku do władzy dziedzica i miasta. Proboszczowie i przełożeni klasztorów wykonywali tam z ramienia Kościoła uprawnienia właścicieli. Posiadali oni nawet swych poddanych chłopów i rzemieślników, o których są wzmianki odnośnie do Kraśnika, Łęcznej, Opola, Piask, Józefowa Ordynackiego, Goraja¹³¹.

Mimo tak szerokiej autonomii nie stanowiły nieruchomości kościelne w omawianych miastach jurydyk, gdyż, jurydyka była częścią terenów miejskich, nie podlegającą władzom i ciężarom miejskim, oraz posiadającą własną odrębność sądową i administracyjną, zaś *samo wyłączenie spod ciężarów i władzy miejskiej nie stanowiło jeszcze jurydyki*¹³². Parafie i klasztory nie posiadały tam własnych organów sądowych i administracyjnych. Łączność z miastem zachowana była przede wszystkim poprzez jego sąd. Własność kościelna korzystała bowiem z miejskich instytucji sądowych (kupno-sprzedaż, karanie poddanych chłopów za poważniejsze przewinienia, pomoc przy ściąganiu dziesięciny itp.)¹³³.

Powiększenie stanu posiadania Kościoła kosztem nieruchomości miejskich nie było dla dziedziców sprawą obojętną. Bezpowrotna utrata takiej nieruchomości dla miasta, a szczególnie uszczerbek w dochodach — powodowały, że panowie miast poddawali swej kontroli darowizny mieszczan na rzecz Kościoła. W Lubartowie w 1705 r. mówi się, że *jeśliby miał wolę sprzedać komu innemu albo zastawić, nie powinien będzie bez konsensu mojego [tj. dziedzica] Kościołowi zapisać według prawa pospolitego koronnego*¹³⁴. Podobny zakaz w odniesieniu do fundacji mieszczan na cele kościelne obowiązywał również w Opolu. Ordynacja Jerzego Słupieckiego z 1662 r. zezwalała tylko *dobra ruchome — bez ograniczeń legować Kościołowi*¹³⁵. Natomiast ograniczeniu podlegały nieruchomości, *aby jurysdykcja świecka nie mieszała się z duchowną*. Tylko

XVIII w. dość często mieszczanom budynki (domy) z gruntami, wzniesione przez niego w mieście (Księga m. Markuszowa nr 5, s. 55, 87, 110 - 111, 121, 136, 194, 210).

¹³¹ Księga m. Opola nr 2, s. 442, r. 1714; Bibl. Łop. rkps 325 (Piaski).

¹³² J. Mazurkiewicz, *Jurydyki Lubelskie*, Wrocław 1956, s. 58.

¹³³ Dużą różnicę pod tym względem wykazuje Józefów Ordynacki. Księga z 1789 r. p.n. *Opisanie gromady m. Józefowa nr 346* (Archiwum Ordynacji Zamojskiej, WAPL) zawiera bardzo interesujący zapis: *To miasteczko do dwóch należy jurysdykcji J. Wielmożnego Hrabi na Zamościu Ordynata Zamojskiego i Księdza Plebana*. — Pomiędzy ludnością podległą tym jurysdykcjom istniały duże różnice. Pierwsi to mieszczanie, drudzy to pańszczyźniani chłopci (kilkunastu gospodarzy).

¹³⁴ Księga m. Lubartowa nr 10, s. 113.

¹³⁵ Księga m. Opola nr 1, s. 321 - 323

wyjątkowo można było zapisać połowę nieruchomości na rzecz Kościoła, gdy fundator nie miał wartościowych ruchomości. Taka nieruchomość musiała jednak być nadal w rękach mieszczan.

g) Wolne od obciążeń dominalnych były nieruchomości należące do miasta jako całości; zarówno ściśle miejskie jak i wspólne mieszczańskie. Były to place publiczne, rynki, ulice, grunty rolne i ogrody, place puste i zabudowane, niekiedy obiekty przemysłowe. W księgach miejskich i innych źródłach brak jest wzmianek, że z nieruchomościami tymi związane były ciężary na rzecz dziedziców. Na przykład w Baranowie w 1789 r. przy okazji sprzedaży części gruntu wspólnego powiedziano, że *kawalek tego gruntu, nikomu dotychczas nie podległego prócz całemu miastu Baranowa, sprzedano na potrzeby całego miasta, fundusz szkoły oraz że magistrat i pospólstwo m. Baranowa oddało na własność nieruchomość Antoniemu Targońskiemu naszą własną z pomiaru gruntów pozostałą*¹³⁶. W Turobinie miasto odstąpiło w 1783 r. część swych gruntów niektórym mieszczanom *puszczając je warendę za czynszem z ćwierci po zł 10 — i odrabianiem szarwarków dla miasta — i żeby alienacji żadnych nie czynili, czynsz przyzwoity do kasy miejskiej opłacali*¹³⁷. Czynsz ten płacony był tylko na rzecz miasta. W dawnych inwentarzach Goraja, Kraśnika, Janowa, Józefowa Ordynackiego i innych miast są wyraźne wzmianki, że grunty należące do miasta były wolne od obciążeń na rzecz dziedziców; np. *plac w wygon obrócony wolny od czynszu, — dwa place do partykularza gorajskiego [należące] wolne, wygon miejski wolny od czynszu za stawem, — wygon miejski wolny*¹³⁸.

Fakt nieponoszenia ciężarów nie oznaczał jednak pełnego wyemancypowania się spod zwierzchniej władzy dziedziców. Widać to w pewnych reliktach tych uprawnień w czasach późniejszych. Np. w 1842 r. naczelnik powiatu nie dopuścił do licytacji gruntów przez magistrat, które oddane zostały w 1792 r. w wieczyste użytkowanie kolonistom za opłatą czynszu na rzecz miasta¹³⁹. Naczelnik, uznając dominium directum dziedzica do wspólnych gruntów miejskich, stwierdził, że *licytacja taka uwłóczyłaby prawom pierwiastkowym dziedzica*.

Zasada uznawania prawa dziedziców do gruntów miejskich (miasta jako całości) uwidoczniła się również na tle sporu magistratu m. Fram-

¹³⁶ Księga m. Baranowa nr 4, s. 50 - 51, 85.

¹³⁷ Księga m. Turobina nr 7, s. 69, 568, r. 1783.

¹³⁸ Inwentarz Klucza Gorajskiego nr 251, r. 1726; Inwentarz Klucza Gorajskiego z powinnościami poddanych w r. 1795 spisany, nr 261; Inwentarz m. Kraśnika nr 586a, r. 1799 (są tam dane dotyczące również r. 1759); Inwentarz m. Janowa nr 272, r. 1789; Inwentarz m. Józefowa nr 346; Inwentarz Klucza Józefowskiego 1760 - 1773, nr 277 (*ogrody do miasta należące wolne od czynszu*) oraz inne inwentarze, umieszczone w wykazie akt Archiwum Ordynacji Zamojskiej (WAPL).

¹³⁹ AGAD, AKRSW nr 3509, s. 47 - 48 (Janów). Na podstawie przywileju Marcina Zamojskiego z 1680 r. miasto otrzymało te grunty bez obowiązku opłacania podatku i czynszu (WAPL, Archiwum Ordynacji Zamojskiej nr 5558).

pola z dziedzicem o część rynku, pozostała po zmniejszeniu jego powierzchni (lata 1832 - 1852)¹⁴⁰. Magistrat uważał się za pełnego właściciela odłączonego od rynku gruntu z prawem nieograniczonego dysponowania nim. Inne stanowisko zajęła jednak Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych. Stwierdziła ona, że *dopóki rynek zostawał w dotychczasowej swej przestrzeni miasto miało prawo do użytkowania z całej jego rozległości, ale odkąd zmniejszonym zostanie, prawo to ścieśnia się w granicach nowoutworzonego rynku, a to co od regulacji odejdzie wraca do dominium directi*¹⁴¹. Powyższy przykład mówi, co prawda w XIX w., o dominum directum dziedzica do rynku we Frampolu, równocześnie jednak dowodzi, że dopóki rynek pozostawał nie zmieniony w swych granicach, miasto nie opłacało z niego czynszu. Musiało tak być i dawniej. Dziedzic zażądał czynszu dopiero po fakcie zmniejszenia powierzchni rynku i to z części od niego odeszłej.

h) Odnośnie do korporacji miejskich należy uznać, że przysługiwał im szerszy zakres uprawnień, aniżeli przy typowej własności mieszczańskiej. Tego rodzaju nieruchomości (podobnie jak wspólne miejskie) nie podlegały ciężarom na rzecz dworu i miasta¹⁴². Co prawda korporacje na terenie naszych miast nie należały do zasobnych w nieruchomości posiadaczy; jeden, co najwyżej dwa place, to cały majątek nieruchomy korporacji¹⁴³.

2. Z kolei zwrócić należy uwagę na występowanie w interesujących nas miastach przedmiotu własności. Jak wykazują dokumenty również i na tej płaszczyźnie oceny stosunków własnościowych zachodziły nie raz poważne różnice. Pewne kategorie nieruchomości cechowała własność pełniejsza, inne zaś w większym stopniu podlegały ograniczeniom ze strony właściciela miasta.

W literaturze naukowej można napotkać wzmianki, że zabudowania w dawnych czasach traktowane były niekiedy jako własność pełniejsza, aniżeli place, ogrody czy grunty rolne. Z dawnych autorów m. in. wspomina o tym A. Mędrzecki¹⁴⁴; wśród współczesnych autorów zwrócili na to uwagę J. Mazurkiewicz i W. Sobociński¹⁴⁵. O różnicach tych decydowały nie tyle względy prawne, co przede wszystkim faktyczne i ekonomiczne. Jest to też z reguły podnoszone przez autorów. W pewnym stopniu nawiązywało do tej sprawy także prawo magdeburskie¹⁴⁶.

Badania związane z powyższym zagadnieniem dowodzą, że budowa

¹⁴⁰ AGAD, AKRSW nr 3422, s. 5 - 6 (Frampol).

¹⁴¹ Ibidem.

¹⁴² Księga m. Turobina nr 7, s. 153, r. 1779: ogród należący do cechu kuśnierskiego; tamże, s. 276, r. 1870: łąka cechu kowalskiego.

¹⁴³ Ibidem.

¹⁴⁴ A. Mędrzecki, *Themis Polska* — —, s. 89.

¹⁴⁵ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, o. c., s. 91, 96; W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi*, CPH, VII, z. 2, 1955, s. 47.

¹⁴⁶ P. Szczerbic, *Speculum Saxonum* — —, s. 31.

domów i innych budynków prowadzona była przez mieszczan omawianych miast przeważnie we własnym zakresie i z własnych środków. W przypadkach zaś nadań gotowych domów dziedzice zawsze wymagali zapłaty (często w ratach), odpowiadającej ich wartości. Jedyne przy nadaniach gruntów zdarzało się, choć rzadko, że dziedzic nie wymagał zapłaty w gotówce, a jedynie zobowiązywał do powinności¹⁴⁷. Ta forma nadawania nieruchomości mieszczanom, niegdyś powszechna, wyraźnie ustępowała teraz nadaniom na zasadzie odpłatności. W niektórych miastach, szczególnie w starszych i większych, w XVIII w. dochodziło do tego, że grunty nie wykupione przez mieszczan od dziedziców stanowiły już tylko margines terenów miejskich. Nawet w niedużym Frampolu dziedzic w 1799 r. sprzedał mieszczanom wszystkie place, ogrody i grunty orne, za wyjątkiem niektórych posesji, będących w posiadaniu Żydów. Od tego też momentu z gruntów zakupionych przez mieszczan miał obowiązywać tylko czynsz¹⁴⁸.

Na to, że wiele gruntów wykupionych zostało w XVIII w. i wcześniej przez mieszczan od panów miast, wskazują m. in. dość częste w XVIII w. wypadki nabywania ich za gotówkę przez dziedziców od mieszczan. Przykładowo można tu podać, że Ludwika Zamojska — ksieni zakonu św. Klary w Krakowie, gdy zamierzała w latach dwudziestych XVIII w. fundować klasztor w Kraśniku, należącym do Ordynacji Zamojskiej zakupiła od tamtejszych mieszczan duże obszary gruntów za sumę 3000 zł (odpowiadało to wartości kilku łanów ziemi)¹⁴⁹.

O tendencjach niektórych dziedziców do lepszego z punktu widzenia ujęcia własności traktowania budynków wspominają czasami dawne dokumenty. Oto np. w przywileju Jana Tarły, wydany w 1729 r. dla kolonistów niemieckich w Opolu, jest wzmianka, że tym z kolonistów, którzy by chcieli opuścić miasto, zezwala się, na sprzedaż domów¹⁵⁰. O prawie do sprzedaży gruntów przywilej nie wspomina. Wydaje się, że brak zezwolenia na sprzedaż gruntów wynikał z tego, iż nowo osiedleni koloniści otrzymali je bezpłatnie. Były to puste grunty, których zabudową rzemieślnicy niemieccy zajęli się sami. Inny przykład stanowi stan prawny nieruchomości, będących w posiadaniu mieszczan Żółkiewki w XVIII w. Było to miasteczko położone w bezpośrednim sąsiedztwie woj. lubelskiego¹⁵¹. Otóż przedmiotem alienacji i sukcesji były w Żół-

¹⁴⁷ Księgi miejskie: Kamionki nr 7, s. 168: dziedzic nadał ogród nie wyznaczając mieszczaninowi sumy do zapłaty; Łęcznej nr 30, s. 141 - 143, r. 1765: za nadany grunt (łan ziemi) dziedzic nie wyznaczał ceny; Opola nr 9, s. 925 - 929.

¹⁴⁸ AGAD, AKRSW nr 3423, k. 59.

¹⁴⁹ Księga m. Kraśnika nr 53, s. 44.

¹⁵⁰ Księga m. Opolu nr 9, s. 925 - 929.

¹⁵¹ Zagadnienie to przedstawione zostało na podstawie danych, dotyczących Żółkiewki, ponieważ brak jest materiałów z tego zakresu w odniesieniu do podobnych miasteczek, położonych na terenie dawnego woj. lubelskiego. Sytuacja w tej dziedzinie mogła tam być podobna.

kiewce tylko zabudowania. Natomiast w odniesieniu do gruntów (placów, ogrodów, pól i łąk) w umowach zamieszczane były zawsze wzmianki, że są one *pańskie, czynszowe, nieśmiertelne* tj. zawsze należące do dworu i że zostają wyłączone ze sprzedaży. Również w testamentach wymieniano jedynie zabudowania¹⁵².

Tego rodzaju fakty nie miały jednak charakteru masowego. Przeważająca ilość dokumentów mówi, że grunty i budynki traktowano jednakowo. Tak np. wygląda to z punktu widzenia powinności. Otóż zarówno z domów, jak i gruntów należały się czynsze, robocizny i daniny w naturze. O wysokości obciążeń decydowała w pierwszym rzędzie wielkość i położenie nieruchomości. Zawsze, co bardzo ważne, większe powinności związane były z kamienicą położoną w rynku niż z niewielką działką rolną, czy nawet z placem usytuowanym w centrum miasta, lecz nie zabudowanym. Następnie, jak pamiętamy, przy alienacjach różnego typu nieruchomości używano w księgach miejskich tych samych terminów; zapisywano tam zarówno w odniesieniu do budynków, jak i gruntów, że są one *dziedziczne, własne, wieczyste* itp. Ta urzędowa terminologia znajdowała potwierdzenie w znanych już wypowiedziach magistratów, mieszczan i wielu dziedziców. Również w jednakowej sytuacji prawnej były powyższe przedmioty własności przy sukcesji. Na przykład testamenty obejmowały zarówno budynki, jak i grunty. W przypadku zaś opuszczenia nieruchomości przy braku spadkobierców i wyjściu obowiązujących terminów jednakowo na własność dziedzica przechodził dom, i grunt. Konsensus¹⁵³ właścicieli miast (o ile się zdarzały) obejmowały wszystkie kategorie nieruchomości, a nawet, co warto podkreślić, dziedzice w XVIII w. bardziej interesowali się nieruchomościami zabudowanymi w centrum miasta i uzależniali ich alienacje od swej zgody. W przypadkach przymusowych wywłaszczeń mieszczan przedmiotem odszkodowania były budynki i grunty. Oto przykłady. W Lubartowie w połowie XVIII w. dziedzic wywłaszczył trzech mieszczan w związku z budową „nowej altarii” przy kościele parafialnym. Odszkodowania objęły domy i place¹⁵⁴. W Końskowoli w 1793 r. przeprowadzono kilka wywłaszczeń na cele urządzenia nowej ulicy i budowy garbarni¹⁵⁵. Wszyscy poszkodowani otrzymali grunty zamienne, wydzielone z niw dworskich *na prawach dziedzicznych*¹⁵⁶. W Opolu zabrano w drugiej połowie XVIII w. niektórym mieszczanom grunty w celu powiększenia

¹⁵² Księga m. Żółkiewki nr 1, s. 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 23, 29, 32, 40, 42, 44, 56, 57.

¹⁵³ Zezwolenie dziedzica na kupno nieruchomości w mieście.

¹⁵⁴ Księga m. Lubartowa nr 5, s. 477. Wartość domów wynosiła — 64 zł, 63 zł, 120 zł, łącznie 247 zł.

¹⁵⁵ Księga m. Końskowoli nr 4, s. 26 - 27, r. 1791.

¹⁵⁶ Ibidem.

parku przy pałacu. Mieszczanie ci otrzymali również odszkodowanie; przeważnie w formie gruntów zamiennych ¹⁵⁷.

W świetle powyższych danych wydaje się, że w odniesieniu do większości interesujących nas miast najsilniej ugruntowaną byłaby, oparta o przesłanki prawne i zwyczajowe, zasada równego z punktu widzenia ujęcia własności traktowania gruntów i części składowych nieruchomości. Poważną trudność dla badań stanowi występowanie w tym zakresie innych i nietypowych sytuacji. Poza bowiem przedstawionymi — skala różnic mogła być jeszcze inna. Nie zawsze też tam, gdzie występowało pełniejsze prawo własności do budynków, musiało iść w parze jakieś wyraźne obniżenie praw mieszczan do ziemi. Być może, że mniejsze prawa do gruntów były specyfiką bardzo małych miasteczek, w których rzadziej, wydaje się, zdarzały się wypadki nabywania ziemi za gotówkę od dziedziców. Jest to zagadnienie wymagające jeszcze specjalnych i dokładnych badań.

Pełniejszą własność reprezentowały grunty zajęte pod rynki, place publiczne i ulice. Były one wolne od świadczeń na rzecz dziedziców. Prawa dziedziców z tytułu własności zwierzchniej miały w stosunku do nich raczej charakter formalny, a gospodarczo wyrażały się przede wszystkim uprawnieniami dziedziców do poboru targowego i jarmarczego na rynkach, placach i ulicach miasta ¹⁵⁸. Do tej kategorii własności zaliczyć można również ratusze miejskie.

Własność pełną napotykały co do kościołów i cmentarzy. W odniesieniu do wód zamkniętych decydowały przede wszystkim kryteria podmiotowe. Pewną trudność nastręczają kwalifikacje w tym zakresie synagog i cmentarzy żydowskich. Postawienie ich w rzędzie nieruchomości o własności pełnej, tak jak kościołów i cmentarzy katolickich, uniemożliwia fakt płacenia z nich stałych świadczeń; często również na rzecz parafii katolickich ¹⁵⁹.

Nie miało większego znaczenia w zakresie własności położenie nieruchomości. Nic nie wskazuje, że nieruchomości położone na terenie właściwego miasta (place, ogrody) posiadały pełniejszą własność niż nieruchomości znajdujące się na jego peryferiach bądź na przedmieściach. Z tym zastrzeżeniem, że na przedmieściach mogło być mniej wspomnianych już gruntów *zakupnych*.

3. Spróbujemy obecnie dokonać kwalifikacji prawnej omawianej własności w świetle uprawnień właściciela zwierzchniego i właściciela użytkowego, tj. według jej treści. Jeśli idzie o typ, była to własność feu-

¹⁵⁷ Były to grunty orne.

¹⁵⁸ W. Sobociński, o.c., s. 326. Autor podaje, że w świetle stanu prawnego, jaki ustalił się pod koniec istnienia Rzeczypospolitej szlacheckiej, prawa do tych dochodów przysługiwały wyłącznie dziedzicom, a oddanie ich miastom mogło mieć tylko charakter prekaryjny.

¹⁵⁹ Opłaty uiszczali kahały.

dalna; pod względem formy zaś własność podzielona, bliżej określana jako własność miejska. Wynikało to stąd, że w stosunku do nieruchomości miejskich tak mieszczanie (i niektórzy inni mieszkańcy), jak i dziedzice posiadali własność niepełną. Zagadnienie to zostało wyjaśnione w pracy w znacznym już stopniu. Można ustalić, że to co było uprawnieniem dziedziców miast, było równocześnie ściśnieniem treści własności miejskiej. Dlatego tak ważne są uprawnienia dziedziców jako właścicieli zwierzchnich i wynikające stąd ograniczenia dla właścicieli użytkowych. Będą to ograniczenia prawa posiadania, użytkowania, rozporządzania i dziedziczenia nieruchomości.

a) Po stronie uprawnień panów miast, gdy idzie o posiadanie i użytkowanie, widzimy (poza, mającym znaczenie i dla charakteru własności, prawem uregulowania wewnętrznych stosunków w miastach) prawo do renty gruntowej, wyrażającej się w czynszach, robociznach i daninach oraz monopolach, czasem w przymusowych najmach i narzutach. Był to obowiązek kupowania towarów przez miejscową ludność od dziedziczą za cenę przez niego ustaloną. Źródła wspominają o narzutach w Markuszowie¹⁶⁰. W omawianym okresie nie występują fakty odbierania nieruchomości mieszczanom. Zaległe świadczenia dziedzice egzekwowali łącznie z ruchomości¹⁶¹.

Ścieśnieniem prawa dysponowania własnością było, omówione już częściowo, prawo konsensu. Ograniczało ono mieszkańców miast przede wszystkim w zakresie prawa rozporządzania nieruchomościami (prawo znane od dawna, jednak nie zawsze stosowane¹⁶². Konsens dziedzica konieczny był, gdy nieruchomości kupował w mieście szlachcic lub duchowny; dotyczyło to również nabywców Żydów i chłopów, jednak w stopniu nieco mniejszym.

Jest rzeczą bezsporną, że również w stosunku do nieruchomości typowo mieszczańskich dziedzice posiadali to prawo. Zachodzi jednak pytanie, w jakim stopniu było ono tu wykonywane. W związku z tym konieczne będzie przedstawienie dalszych materiałów z tego zakresu i ich analiza.

Otóż dla miast Ordynacji Zamojskiej ustalona była zasada (1787 r.), że *JW hrabia Ordynat na ten czas tylko zwykł dawać konsensa na sprzedanie domów, gdy chrześcijanin Żydowi dom swój sprzedaje*¹⁶³. Kupu-

¹⁶⁰ Księga m. Markuszowa nr 4, s. 12.

¹⁶¹ Księgi miejskie Kraśnika nr nr 12 i 24 (elekcjonalne). Przyjąć można, że dziedzicom przysługiwało prawo usunięcia mieszczanina z nieruchomości lub z jej części w przypadku poważnych zaległości w regulowaniu powinności na rzecz dworu. Wspomina o tym np. J. Mazurkiewicz (*Jurydyki Lubelskie* — —, s. 63). Wydaje się jednak, że w praktyce rzadko do tego dochodziło.

¹⁶² Por. P. Szczerbic, *Speculum Saxonum* — —, s. 110 (dobra dziedziczne czynszowe) s. 203 (lenne dobra) oraz *Jus Municipale* — —, s. 190 (grunty będące w posiadaniu kmieci dziedzicznych).

¹⁶³ Księgi miejskie: Turobina nr 7, s. 25, 461, 907; nr 8, s. 207, 776; Kraśnika nr 13, s. 12, 12v, 14, 15, 15v, 16v, 17v, 20, 21, 23, 28, 53v, 64, 126v.

jący nieruchomość mieszczanin chrześcijanin nie musiał ubiegać się o konsens. Podobnie było w Lubartowie¹⁶⁴, Opolu¹⁶⁵, Józefowie¹⁶⁶. W Lubartowie dość liberalnie zapatrywano się również na kwestię alienacji nieruchomości na rzecz Żydów. W 1767 r. ks. Barbara Sanguszkowa oświadczyła w jednym z aktów kupna-sprzedaży, że *mieszczanie grunta swoje zbywać i sprzedawać mogą, byleby od jurysdykcji miejskiej nie były oddalone*¹⁶⁷.

W niektórych jednak miastach napotykać można na większą pod tym względem kontrolę dziedziców. Tak było w Czemiernikach¹⁶⁸, Bełżycach¹⁶⁹, Baranowie¹⁷⁰, Końskowoli¹⁷¹, Modliborzycach¹⁷², Kurowie¹⁷³. W przestrzeganiu konsensów szczególnie celowali Suchodolscy w Piaszkach¹⁷⁴.

Należy tu podkreślić, że nigdzie (poza Piaskami Suchodolskich) nie były konsensy stosowane stale. W pewnych tylko okresach rosło ich nasilenie. Przyczyny tego nie udało się w pełni wyjaśnić. Najprawdopodobniej jednak był to przede wszystkim instrument polityki gospodarczej dziedziców, uruchamiany najczęściej w okresach większego napływu do miast elementu niemieckiego. W księgach brak jest na przykład wzmianek, że dziedzice utrudniali nabywanie nieruchomości swoim mieszczanom. Ilość aktów konsensowanych w stosunku do ogólnej liczby zawartych jest znikoma. Uogólniając to na wszystkie miasta, dla których zachowały się księgi wieczyste, można określić, że ilość alienacji konsensowanych (a wolnych od konsensów) wyraża się najwyżej stosunkiem 1 : 20. Wydaje się, że w odniesieniu do mieszczan była to tylko zwykła formalność, której zresztą, jak widać, rzadko przestrzegano. W tej kwestii w pewnej mierze może być reprezentatywna opinia wyrażona przez

¹⁶⁴ Księgi miejskie Lubartowa (wieczyste).

¹⁶⁵ Księgi miejskie Opola (wieczyste).

¹⁶⁶ Wyjątkowo w 1770 r. dziedzic przy sprzedaży nieruchomości zastrzegł, że nabywcy mogą *dać, darować, sprzedać*, jednak za *wiadomością zamkową* (Księgi miejskie Józefowa n. W. nr 1, s. 120 i nr 2, s. 135v).

¹⁶⁷ Księga m. Lubartowa nr 7, s. 453.

¹⁶⁸ W Czemiernikach obowiązywał *mandat pański* z 1740 r., który *takową ordynację* podał, aby zapisy i wyroki *dóbr bez konsensu pańskiego* do akt miejskich *przyjmowane nie były* (Księga m. Czemiernik nr 1, s. 48 - 49). W tym okresie bardzo często są wzmianki o konsensach (ibidem, s. 57, 58, 142, 181, 201, 214, 222, 217, 248). W latach późniejszych konsensy są dużo rzadsze (ibidem, s. 70, 76, 92, 93, 110 i inne).

¹⁶⁹ Księgi miejskie Bełżyc (wieczyste).

¹⁷⁰ Księgi miejskie Baranowa (wieczyste). Konsensy występują po r. 1790.

¹⁷¹ Księgi miejskie Końskowoli (wieczyste).

¹⁷² Księgi miejskie Modliborzyc (wieczyste). Szczególnie dużo konsensów jest w latach siedemdziesiątych XVIII w., dotyczących przede wszystkim testamentów.

¹⁷³ Księgi miejskie Kurowa (wieczyste).

¹⁷⁴ Księga m. Piasz nr 1, s. 264, 309, 324 - 329, 372, 377, 386, 390, 399, 405, 407, 413, 418, 422, 426, 463, 561, i wiele innych. Aprobacie podlegały też testamenty, np. s. 394.

dziedzica Opola. Stwierdził on, że przez ograniczenia konsensami mieszczan *dziać by się obywatelom ujma musiała* ¹⁷⁵. Następnie dziedzic powiedział jeszcze, iż *lubo by nie był obywatelem omieszkałym i rodckiem, byle był plebeis conditionis, a zamieszkać submittował się, wolno mu będzie kupować* ¹⁷⁶.

Trudno jest powiedzieć, czy istniało w omawianych miastach *laudemium*. Dokumenty miejskie wprawdzie nie wspominają o nim, ale może dlatego, że nie musiało być odnotowywane w aktach miejskich.

Ważną sprawą jest jeszcze ustalenie, jakie posiadali uprawnienia dziedzice w przypadku pozostawienia przez mieszczan nieruchomości (przy opuszczeniu miasta). Prawo magdeburskie nie zawierało w tej mierze zbyt wyraźnych postanowień ¹⁷⁷. W naszych miastach, gdy nieruchomość nie posiadała żadnych spadkobierców przechodziła na rzecz dworu. Jeśli jednak istniała niepewność co do stanu prawnego nieruchomości, wdrażano najczęściej specjalne postępowanie, polegające na publicznym wzywaniu ewentualnych właścicieli i ogłaszaniu terminów do ujawnienia swych praw. Można zauważyć, że postępowano ostrożnie z takimi nieruchomościami, a podawane terminy nie były zwykle terminami zawitymi. W praktyce bardzo często znacznie przekraczały obowiązujący w prawie termin jednego roku i sześciu niedziel ¹⁷⁸. Zdarzało się niekiedy, że nawet mimo konfiskaty nieruchomości opuszczonej, zabezpieczano byłemu właścicielowi sumę odpowiadającą jej wartości. Wystąpiło to w Markuszowie, Końskowoli, Zaklikowie, Baranowie, Kraśniku ¹⁷⁹.

Trudno nie zauważyć na tym tle wyraźnego wpływu w omawianych miastach prawa polskiego, a tym samym zwiększenia uprawnień mieszczan. W dawnym prawie polskim w takich przypadkach dawność wynosiła dłuższy okres czasu ¹⁸⁰. Nie znaczy to, że dwory całkowicie poniechały co do tych spraw zasad prawa magdeburskiego. Zdarzało się bowiem, że przestrzegano terminów i po ich upływie nie uwzględniano zgłaszanych roszczeń ¹⁸¹.

Powyższe przykłady dowodzą pewnego respektowania uprawnień spadkowych mieszczan w tych miastach, nawet w wypadkach opuszczenia lub nie objęcia nieruchomości. Szczególnie wyraźnie występowało to,

¹⁷⁵ Księga m. Opola nr 1, s. 321 - 323.

¹⁷⁶ Ibidem.

¹⁷⁷ Por. P. Szczerbic, *Jus Municipale* — —, s. 204.

¹⁷⁸ W Kamieńcu zanotowano, że przed sprzedażą opuszczonego gruntu *powrotu właściciela, po kilkakroć obwieszczając, oczekiwaliśmy* (Księga m. Kamionki nr 7, s. 72 - 73 oraz 568, 578, r. 1781, s. 73, r. 1752).

¹⁷⁹ Księgi miejskie: Końskowoli nr 8, s. 39, r. 1795; Markuszowa nr 5, s. 109; Zaklikowa nr 2, s. 283; Baranowa nr 1, s. 418.

¹⁸⁰ Por. Z. Zdrójkowski, o.c., s. 259 i P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. I, s. 259, przyp. 1. Przy dawności w prawie polskim obowiązywał 30-letni termin.

¹⁸¹ Księgi miejskie Łecznej nr 24, s. 119 i 25, s. 82 - 111.

gdy nieruchomość znajdowała się w rękach innych sukcesorów bądź osób trzecich, jako obiekt zagospodarowany, przynoszący dziedzicowi i miastu przewidziane dochody. Oddalenie na stałe z miasta macierzystego uprawnionego sukcesora i przyjęcie obywatelstwa innego miasta najczęściej nie pozbawiało go prawa dziedziczenia¹⁸².

b) Przechodząc do syntetycznego ujęcia — w świetle dokonanych ustaleń — uprawnień własnościowych domini utilis (mieszczan) w omawianych miastach uważamy, że treść (zakres) tej własności w odniesieniu do właściciela użytkowego była na ogół obszerna. Zawierała bowiem w sobie takie najistotniejsze elementy własności, jak prawo do posiadania i użytkowania nieruchomości, rozporządzania nimi i ich dziedziczenia — oczywiście z ograniczeniami, o których była już mowa. Przedstawione w pracy ograniczenia odnoszą się szczególnie do prawa rozporządzania i dziedziczenia. Z prawem zaś posiadania i użytkowania nieruchomości wiązały się przede wszystkim powinności. W sumie, mimo różnych ograniczeń prawa własności, wyraźnie uwypukla się władztwo właściciela użytkowego w stosunku do posiadanej nieruchomości. Niewątpliwie własność ta podlegała ochronie prawnej w ramach prawa miejskiego. Widać to z wielu procesów sądowych w sprawach o własność. Dowodzi tego również omówione już postępowanie z opuszczonymi przez mieszczan nieruchomościami.

Trzeba powiedzieć, że zaszeregowanie praw własnościowych mieszczan do któregoś z rodzajów własności użytkowej, rozróżnianych przez autorów w. XIX, jak emfiteuza, ius superficiei, prawo lenne, wieczysta dzierżawa, stosunki wieczystoczynszowe niewiele by, wydaje się zagadnienie powyższe wyjaśniło. Własność bowiem mieszczan i innych podmiotów w omawianych miastach, choć zawierała w sobie wiele charakterystycznych cech, odpowiadających różnym rodzajom dominium utile, nie była z uwagi na swą faktyczną treść, ściśle rzecz biorąc, ani lennem, ani emfiteuzą, czy też wieczystą lub dziedziczną dzierżawą. Również zaszeregowanie jej z uwagi na niewielki z reguły czynsz i robociznę do stosunków wieczystoczynszowych dałoby tylko częściowe wyjaśnienie, (jedynie w odniesieniu do niektórych kategorii własności)¹⁸³.

¹⁸² Źródła zawierają dużo przykładów potwierdzających to. Jest ich zbyt dużo, by można wymienić je wszystkie. Nie licząc mieszkańców miast prywatnych, zgłaszali się w celu objęcia spadków mieszczenie miast królewskich: z Lublina, Krasnegostawu, Ostrowa, Kazimierza, Opatowa, Zawichostu, Pniewa, Dubna, Parczewa, Puchaczowa, Lwowa.

¹⁸³ Na nieustaloną terminologię poszczególnych rodzajów (odchyień) domini utilis w. XIX w., tak w wystąpieniach władz jak i autorów, zwracają uwagę J. Mazurkiewicz i W. Ćwik (o.c., s. 51, 63, 93, 95, 96 i inne). Por. też W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*, Warszawa 1850, s. 215–217. Autor mówi również o nieścisłości i dowolności terminologii. Oto jego słowa: *Nadawanie placów w miastach dla ich zabudowania nazywają u nas także posiadaniem emfiteutycznym, chociaż rzeczywiście jest to ius superficiei (Platzrecht) —*

Treść własności typowo miejskiej w miastach szlacheckich Lubelszczyzny oceniać można tylko przy uwzględnieniu jej poszczególnych odchyień. Różnice występowały nie tylko między miastami, ale i w obrębie każdego z nich. Mozaika odrębności obejmowała różne stopnie uprawnień miejskich podmiotów własności — od daleko posuniętego skrepowania w ramach własności użytkowej aż do pełnego niekiedy zakresu praw, nie odpowiadającego już pojęciu własności podzielonej. Odrębności te wyłoniły się przede wszystkim na tle antagonizmów między miastami a dziedzicami, a więc zazwyczaj na drodze faktów dokonanych. Duże ograniczenia cechowały własność w najmniejszych miastach.

Poza tymi — swego rodzaju typowymi nieruchomościami miejskimi — będą nieruchomości, stanowiące własność miasta jako całości, Kościoła i innych osób prawnych oraz niekiedy szlachty. Charakter i treść własności w tych wypadkach będzie zbliżać się do własności prawie pełnej. Największą bowiem skalę różnic wskazywała własność od strony podmiotowej.

c) Kończąc powyższe omówienie — należy jeszcze zwrócić uwagę na tendencje rozwojowe, charakteryzujące własność w interesujących nas miastach.

Przede wszystkim zwraca uwagę stale rozwijający się proces zmiany dawnej, mniej złożonej, struktury własności. Wpływa na to przenikanie do omawianych miast w XVII, a szczególnie w XVIII w. ludności żydowskiej, chłopskiej, szlachty i duchowieństwa, a nawet kolonistów niemieckich. W sferze własności miejskiej stwarzało to nie tylko nowe stany faktyczne, ale także przeobrażenia w zakresie zwyczajów prawnych. Pewnym zmianom ulegał również stan prawny nieruchomości. Mówią o tym działy rodzinne, sprzedaży całości bądź części gruntów rolnych i placów, nieruchomości libertowane (na stałe lub czasowo), nabywane przez mieszczan od dziedziców na zasadzie pełnej odpłatności.

W drugiej połowie XVIII w. zauważyć można pewne tendencje niektórych panów miast do złagodzenia obciążeń własności miejskiej. Tyczy się to głównie robocizny, która zostaje częściowo zamieniona na czynsz.

Reasumując, można wyrazić przypuszczenie, że w większości interesujących nas miast własność miejska nie wykazuje w XVIII w. tendencji do zmiany czy nawet wyraźnego ograniczenia swej treści. Ogólny proces kształtowania się własności czy też jej przemian — jeśli tak to określimy — jest wielotorowy i skomplikowany. Dokonuje się — co warto podkreślić — nie tylko jako wyraz dominialnych poczynań dziedziców, ale również w pewnej mierze i jako rezultat nowych tendencji na płaszczyźnie przeobrażeń prawno-ekonomicznych, wpływających ze zmian zachodzących w kraju.

Tomasz Opas (Lublin)

LA PROPRIÉTÉ DANS LES VILLES NOBILIAIRES DANS LA VOÏVODIE DE LUBLIN AU XVIII^e S.

Résumé

L'article présente le problème de la propriété dans les villes nobiliaires dans la voïvodie de Lublin au XVIII^e s. (plus de 30 villes qui, presque toutes, jouissaient des privilèges royaux de location et du droit de Magdeburg). Ce problème n'est pas encore totalement élucidé par la science. Ce sujet et les autres questions de ce type se rapportant aux villes privées ont été récemment traités par le centre historique juridique de Lublin ayant essayé de considérer le problème d'une façon plus particulière.

Les recherches concernant cette question dans ce travail sont fondées sur une large base de sources, et plus particulièrement sur les livres municipaux encore disponibles. Les changements sociaux et politiques défavorables ayant eu lieu en Pologne (XVII^e - XVIII^e s.), comme on le sait, avaient freiné le développement des villes. Aux phénomènes qui étaient surtout peu propices il faut compter le fait d'un éloignement des villes privées des influences de la part de l'État et celui de leur soumission au pouvoir des héritiers des villes.

Le degré de la dépendance des bourgeois de la suprématie des propriétaires des villes est spécialement visible dans le domaine de la propriété. Les résultats des recherches font voir que les bourgeois jouissaient de la propriété dite usufruitière, alors d'une propriété incomplète à un caractère urbain. Toutefois l'étendue de la propriété incomplète des bourgeois était assez vaste.

Aussi a-t-on défini que la propriété bourgeoise typique, bien qu'apparaissant dans un nombre de cas le plus grand, n'était pas la seule qui ait existé dans les villes. En plus, celle-ci était fort diversifiée dans sa structure, se rapprochant à une propriété presque complète et même passant exceptionnellement à une propriété totale. Il faut envisager ici plus spécialement les immeubles libérés des obligations par les propriétaires des villes (ces immeubles étant libérés assez souvent „à perpétuité”) et les immeubles achetés au comptant par les bourgeois (terres dites d'achat). Par rapport à la propriété urbaine typique, ces immeubles, avec les autres (ecclésiastiques, appartenant aux communes municipales), formaient une sorte d'enclaves ayant peut-être plus de caractère spécifique pour la propriété capitaliste en train de formation, que pour la propriété féodale. Leur trait commun c'était le droit de propriété compris plus largement, lié avec eux et plus consolidé. Il y avait pourtant aussi une propriété à un contenu plus restreint, en principe celle de très petits villages.

Les définitions faites ont permis d'exprimer l'opinion que, dans les villes nobiliaires de la voïvodie de Lublin au XVIII^e s., autrement que c'était dans le cas de la campagne, la propriété ne démontrait pas de tendance à limiter son contenu. Le processus général de formation de la propriété, parfois même dans le sens d'un élargissement de son contenu (p.ex. conversion de la main-d'oeuvre en rente), était le résultat non seulement des initiatives domaniales des propriétaires des villes mais résultait dans un certain degré de nouvelles tendances sur le plan des transformations juridiques économiques, découlant des changements ayant lieu dans le pays dans le période du règne de Stanislas Auguste.

