

**Własność
prefabrykancka
w Łodzi w latach
1820–
1866**



WYDAWNICTWO
UNIWERSYTETU
ŁÓDZKIEGO

Dorota Wiśniewska

**Własność
prefabrykancka
w Łodzi w latach
1820–
1866**

Dorota Wiśniewska – Uniwersytet Łódzki, Wydział Prawa i Administracji
Katedra Badań nad Rozwojem Państwa i Prawa
90-232 Łódź, ul. Kopcińskiego 8/12

RECENZENT

Wojciech Witkowski

REDAKTOR INICJUJĄCY

Monika Borowczyk

REDAKTOR

Danuta Bąk

SKŁAD I ŁAMANIE

Munda – Maciej Torz

PROJEKT OKŁADKI

Katarzyna Turkowska

Zdjęcie wykorzystane na okładce: Plan Nowego Miasta
APŁ, Zbiór Kartograficzny Archiwum Państwowego w Łodzi, syg. PL_39_609_517

© Copyright by Dorota Wiśniewska, Łódź 2019

© Copyright for this edition by Uniwersytet Łódzki, Łódź 2019

Wydane przez Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
Wydanie I. W.09003.18.0.M

Ark. wyd. 21,0; ark. druk. 20,5

ISBN 978-83-8142-365-6

e-ISBN 978-83-8142-367-0

<https://doi.org/10.18778/8142-365-6>

Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
90-131 Łódź, ul. Lindleya 8
www.wydawnictwo.uni.lodz.pl
e-mail: ksiegarnia@uni.lodz.pl
tel. (42) 665 58 63

Pamięci mojego Ojca poświęcam

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	11
Wstęp	13

Rozdział I

Formy własności nieruchomości na centralnych ziemiach polskich w latach zaborów

1. Spuścizna po dawnej Polsce	29
1.1. Powstanie pojęcia własności.	29
1.2. Własność podzielona	31
1.3. Inne wybrane prawa rzeczowe	38
1.3.1. Emfiteuza i dzierżawa wieczysta	39
1.3.2. Prawo powierchni.	46
2. Uregulowania Powszechnego Prawa Krajowego dla Państw Pruskich	47
3. Kodeks Napoleona wobec własności podzielonej.	49
4. Formy własności podzielonej w Królestwie Polskim	52
4.1. Własność podzielona w świetle ustawodawstwa obowiązującego w Królestwie Polskim.	52
4.1.1. Problem kompleksowej regulacji ustawowej w Królestwie Polskim	53
4.1.2. Prawo hipoteczne wobec pojęcia własności podzielonej.	55
4.2. Ujęcie definicji własności podzielonej w literaturze naukowej.	58
4.3. Rodzaje własności podzielonej	62
4.3.1. Dzierżawa wieczysta	63
4.3.2. Emfiteuza	64
4.3.3. Stanowisko Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych w kwestii różnic między dzierżawą wieczystą i emfiteuzą	65
4.3.4. Prawo powierchni (<i>ius superficiei</i>)	66
4.3.5. Problem zacierania się różnic między poszczególnymi rodzajami własności podzielonej.	67
4.4. Praktyka w miastach rządowych i prywatnych	68
5. Podsumowanie	77

Rozdział II

Własność prefabrykancka: kreowanie i dysponowanie – uregulowania prawne i praktyka łódzka.

1. Polityka władz Królestwa Polskiego w zakresie wspierania rozwoju przemysłu włókienniczego do 1844 r.	79
1.1. Polityka finansowa i celna	80

1.2. Wspieranie osadnictwa	84
1.2.1. Uprawnienia osadnicze	84
1.2.2. Podstawy prawne tworzenia osad fabrycznych	88
1.2.3. Łódzka praktyka – tworzenie osad fabrycznych	93
1.3. Ograniczanie imigracji	107
2. Nabywanie własności prefabrykanckiej	110
2.1. Ustawodawstwo dotyczące nabycia dzierżawy wieczystej	110
2.1.1. Przedmiot	111
2.1.2. Procedura nabycia	113
2.2. Praktyka łódzka	123
2.2.1. List nadawczy (gruntkarta)	125
2.2.2. Uгода o dzierżawę wieczystą	129
2.2.3. Umowa kupna–sprzedaży zawierana przez osobę fizyczną z urzędem municypalnym działającym w imieniu rządu	138
2.2.4. Umowa kupna–sprzedaży zawierana przez osobę fizyczną z burmistrzem (prezydentem miasta)	143
2.2.5. Umowy z uprzywilejowanymi kontrahentami	146
2.2.6. Zatwierdzanie kontraktów	151
2.2.7. Nabranie mocy obowiązującej umowy	151
3. Podsumowanie	152
 Rozdział III	
Status prawny właściciela zwierzchniego i właściciela podległego w Łodzi	155
1. Właściciel zwierzchni	155
1.1. Stare Miasto	155
1.2. Osady fabryczne	160
2. Uprawnienia nabywcy własności prefabrykanckiej	168
2.1. Posiadanie i używanie	168
2.2. Przyznane mocą postanowienia namiestnika z 18 IX 1820 r.	169
2.3. Nabycie obywatelstwa miejskiego	172
2.4. Rozporządzanie nieruchomością i jego ograniczenia	172
2.4.1. Zakaz podziału na części	173
2.4.2. Wymóg uzyskiwania konsensu	175
2.4.3. Zakaz zbywania nieruchomości na rzecz Żydów	196
2.4.4. Zbywanie tylko na rzecz określonego kręgu podmiotów	204
2.4.5. Obowiązek nabycia innego placu i jego zabudowania	207
2.4.6. Zakaz zbywania nieruchomości przed uiszczeniem pełnej kwoty stanowiącej cenę sprzedaży	208
2.4.7. Obowiązek poinformowania o przejściu własności na inną osobę	209
2.4.8. Wymóg prawa pierwokupu	209
2.4.9. Zakaz spłacania kanonu i wykupu nieruchomości	210
2.4.10. Ograniczenie poddzierżawiania osobom nieposiadającym wymaganych kwalifikacji	211
2.5. Szczególne uprawnienia nabywców posiadeli wodno-fabrycznych	212

3. Obowiązki nabywcy własności prefabrykanckiej	220
3.1. Inwestycyjno-remontowe	220
3.1.1. Obowiązek zabudowy	220
3.1.2. Utrzymywanie w dobrym stanie budowli fabrycznych, mostów, grobli, alei	225
3.1.3. Wymóg położenia progu rzecznoego	225
3.1.4. Utrzymywanie w dobrym stanie śluzy i zapewnianie odpowied- niego poziomu wody.	226
3.1.5. Remonty nabywanego zakładu fabrycznego	226
3.1.6. Odstąpienie części nieruchomości w razie regulacji	227
3.2. Opłaty	228
3.2.1. Czynnosc	228
3.2.2. Czynnosc z gruntu i wyłącznego użytku siły wody.	243
3.2.3. Kanon od gorzelnii, browaru i wiatraka	244
3.2.4. Podatki, opłaty i ciężary	244
3.2.5. Dziesięcina i daniny kościelne	247
3.2.6. Laudemium	250
3.2.7. Wynagrodzenie szkód wynikających z przeniesienia prawa do nieruchomości	258
3.2.8. Przyjmowanie robocizny od chłopów	259
3.3. Zapewnienie bezpieczeństwa i nienaruszalności	259
3.3.1. Niezmiennosc powierzchni nieruchomości	260
3.3.2. Ryzyko wystąpienia szkód i strat	260
3.3.3. Zakaz zaciągania długów hipotecznych	262
3.4. Prowadzenie określonej działalności	263
3.4.1. Obowiązek aktywnej działalności gospodarczej	263
3.4.2. Wymóg prawidłowej eksploatacji	267
3.5. Skutki naruszania obowiązków przez nabywcę własności prefabrykanckiej	268
4. Podsumowanie	270
 Zakończenie	 271
 Bibliografia	 283
 Aneks I. Uwagi terminologiczne	 295
1. Wprowadzenie	295
2. Akty prawne	295
3. Źródła praktyki	300
3.1. Wykazy hipoteczne	301
3.2. Protokoły sporządzone w Wydziale Hipotecznym Sądu Pokoju	303
3.3. Umowy kupna–sprzedaży (między osobami prywatnymi)	305
3.4. Umowy kupna–sprzedaży zawierane przez osobę fizyczną z urzędem miejskim działającym w imieniu rządu	308
3.5. Gruntkarty (listy nadawcze)	309
3.6. Protokół zajęcia nieruchomości	309

3.7. Ugody o dzierżawę wieczystą	309
3.8. Zaświadczenia urzędowe – świadectwa Magistratu Miasta Łodzi	309
3.9. Odezwa Magistratu Miasta Łodzi do Prezydenta Miasta Zgierza	311
3.10. Umowa zamiany zawarta przez osoby prywatne	311
3.11. Umowy szczególne	312
3.12. Dowolność terminologiczna w aktach praktyki	313
4. Literatura	315
5. Wnioski	321
Aneks II. Mapy	323
Od Redakcji	327

WYKAZ SKRÓTÓW

AGAD	–	Archiwum Główne Akt Dawnych
APŁ	–	Archiwum Państwowe w Łodzi
DPKP	–	Dziennik Praw Królestwa Polskiego
DPKW	–	Dziennik Praw Księstwa Warszawskiego
DUWM	–	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego
KRPiS	–	Komisja Rządowa Przychodów i Skarbu
KRS	–	Komisja Rządowa Sprawiedliwości
KRSW	–	Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych
KWM	–	Komisja Województwa Mazowieckiego
PPK	–	Powszechne Prawo Krajowe dla Państw Pruskich (Allgemeines Landrecht für die Preussischen Staaten)
VL	–	Volumina Legum
Zespół 1	–	Zespół 1 Piotrkowski Rząd Gubernialny – Anteriora
Zespół 94	–	Zespół 94 Księgi hipoteczne miasta Łodzi (1823–2005)
Zespół 191	–	Zespół 191 Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych (1795–1868)
Zespół 221	–	Zespół 221 Akta Miasta Łodzi
ZPA WS	–	Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego. Wydział Skarbu
ZPA WSpraw.	–	Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego. Wydział Sprawiedliwości
ZPA WSWiD	–	Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego. Wydział Spraw Wewnętrznych i Duchownych

WSTĘP

W pierwszych latach istnienia Królestwa Polskiego sytuacja gospodarcza państwa była niezwykle trudna. Poziom uprzemysłowienia był bardzo niski, a większość miast miała charakter rolniczy. Dominowały miasteczka niewielkie, liczące do 3000 mieszkańców, które jeszcze w 1868 r. stanowiły 73% wszystkich miast¹.

W związku z istniejącą sytuacją władze Królestwa przyjęły za jeden z priorytetów uprzemysłowienie kraju. Wśród służących temu środków było uregulowanie zasad dotyczących imigracji osób prowadzących działalność gospodarczą, głównie w zakresie przemysłu włókienniczego. Taki cel przyświecał namiestnikowi, gdy 18 IX 1820 r. wydał postanowienie *zapewniające różne ułatwienia i ulgi dla osiadających w Królestwie zagranicznych fabrykantów sukna i innych fabrykantów i rzemieślników*², a później 21 XI 1823 r. nowelizujące je rozporządzenie *o usunięciu przeszkód w osadzaniu fabrykantów i rzemieślników zagranicznych po miastach, oraz o regulacji samychże miast*³.

Na podstawie przepisów tych dwóch aktów prawnych tworzone były osady fabryczne w miastach rządowych. Początkowo stosowne upoważnienia otrzymali: Prezes Komisji Województwa Mazowieckiego i Prezes Komisji Województwa Kaliskiego. W kolejnych latach uzyskali je również: Prezes Komisji Województwa Augustowskiego i Prezes Komisji Województwa Płockiego⁴.

¹ K. Dumala, *Przemiany przestrzenne miast i rozwój osiedli przemysłowych w Królestwie Polskim w latach 1831–1869*, Wrocław 1974, s. 29–30.

² Przepisy postanowienia namiestnika z 18 IX 1820 r. są cytowane za: Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego. Wydział Spraw Wewnętrznych i Duchownych (dalej: ZPA WSWiD), Cz. II: Przemysł i zakłady przemysł posiadające, t. II, Warszawa 1866, s. 10–17.

³ Przepisy rozporządzenia namiestnika z 21 XI 1823 r. są cytowane za: ZPA WSWiD, Cz. II, t. II, s. 20–27.

⁴ Postanowienie namiestnika z 25 I 1826 r.: „Chcąc usunąć niektóre przeszkody z samych tylko formalności wynikające, w przywiedzeniu do skutku postanowienia naszego z d. 18. Września 1820 r. w przedmiocie osadzania po miastach fabrykantów z zagranicy przybywających, i udzielania tymże rozmaitych zachęceń i zapomóg, tudzież względem regulacji miast wydanego, w rozwinięciu wyżej wspomnianego postanowienia, postanowiliśmy upoważnić iako też niniejszem upoważniamy Prezesa Kommissyi Wtwa Augustowskiego.

O powstaniu osad fabrycznych w województwie mazowieckim zdecydowano już w 1821 r. Wśród wskazanych wówczas miast znalazły się: Zgierz, Łódź, Dąbie, Przedecz i Gostynin⁵. Następnie do tego grona dołączyły Gombin⁶, Łęczycza i Rawa Mazowiecka⁷. W 1824 r. Prezes Komisji podjął decyzję o utworze-

1° Ażeby w przedsięwziętej regulacyi miast Rządowych po skutecznym onychże pomiarze, i zdięciu planów w trzech iednoznacznych exemplarzach, postępował w następującym sposobie.

a) W wykonaniu artykułu 3° [...] postanowienia, grunta, place i budynki rządowe w miastach lub w ich bliskości położone [...] mogą być zaięte i wcielone na rzecz tychże miast, osadzając [...] bezpośrednio zgłaszających się fabrykantów [...].

b) Podobnież postąpi sobie Prezes Kommissyi Woiewódzkiej z wszelkimi realnościami Instytutowemi, bądź do Kamellaryiów miejskich, bądź do Instytutów Szpitalnych i innych tym podobnych należącemi". Archiwum Główne Akt Dawnych (dalej: AGAD), Zespół 191, Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych (1795–1868), sygn. 39 (mikrofilm A-35718), s. 499.

Odezwa Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji do Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 10 V 1827 r.: „Zbyteczną byłoby rzeczą rozwodzić się nad użytecznością zaprowadzenia osad rękodzielniczych. Jest to dzieło pierwszej konieczności [...]. Ś.P. Xiążę Namiestnik Królewski podług służących sobie upoważnień naywyższych działał, zatem rozporządzenia przez Niego wydane są i teraz prawidłem obowiązującym. Rozporządzenia te są objęte postanowieniem z dnia 18 Września 1820 r. i upoważnieniami z dnia 30 Stycznia 1821 r. i 21 Listopada 1823. danemi Prezesowi Kommissyi Woiewództwa Mazowieckiego i Kaliskiego, które później do Woiewództwa Augustowskiego i Płockiego rozciągniętemi zostały". AGAD, Zespół 191, sygn. 40 (mikrofilm A-35719), s. 293.

Z treści reskryptu Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu do Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji wydanego 22 V (3 VI) 1849 r. wynika, że upoważnienie zostało udzielone przez namiestnika nie tylko Prezesowi Komisji Województwa Augustowskiego, ale również Prezesowi Komisji Województwa Płockiego. Wątpliwości budzi jednak data upoważnienia wskazana w odezwie, określona na 25 XI 1826 r. AGAD, Zespół 191, sygn. 73 (mikrofilm A-35752), s. 11–12.

⁵ Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych wydała reskrypt 1 II 1821 r. Archiwum Państwowe w Łodzi (dalej: APŁ), Zespół 1, Piotrkowski Rząd Gubernialny, Anteriora, sygn. 1641 (mikrofilm 122740), wniosek Prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego z 27 I 1821 r. (nr 73477), s. 68–70; *Łódź 1423–1823–1973. Zarys dziejów i wybór dokumentów*, oprac. R. Rosin, M. Bandurka, Łódź 1974, s. 120, 122.

⁶ W opracowaniu K. Dumala została wskazana nazwa „Gąbin”, jednak w świetle *Słownika Geograficznego Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich* miastem, w którym istniała osada fabryczna, był Gombin. Zatem najprawdopodobniej w pierwszej z przywołanych publikacji wystąpił błąd edytorski. K. Dumala, *Geneza form przestrzennych miast przemysłowych w Królestwie Polskim*, [w:] *Miasto i kultura polska doby przemysłowej. Przestrzeń*, Kraków 1988, s. 112; *Słownik Geograficzny Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich*, t. II, Warszawa 1881, s. 681.

⁷ K. Dumala, *Geneza form przestrzennych...*, s. 112.

niu osady w Tarczynie, jednak ostatecznie do tego nie doszło⁸. W województwie kaliskim miastami fabrycznymi stały się: Kalisz, Konin, Turek, Koło, Pabianice, Sieradz⁹, Brdów, Częstochowa, Uniejów oraz Szadek¹⁰. Z kolei w województwie płockim osady fabryczne zostały utworzone zaledwie w dwóch miastach: Ostrołęce i Pułtusku¹¹. W pierwszym z nich osada powstała w 1826 r.¹², ale w 1831 r. została zniszczona w wyniku bitwy stoczonej pod miastem w czasie powstania listopadowego¹³. W trakcie powstania uległa zniszczeniu również osada w Pułtusku¹⁴. Żadna z nich nie została reaktywowana.

W województwie augustowskim jedynym miastem, w którym miała powstać i powstała osada fabryczna, była Łomża¹⁵. Istniejąca w mieście fabryka sukna upadła w 1831 r., a dwaj ostatni fabrykanci zbankrutowali w 1833 r.¹⁶

Wśród wymienionych miast rządowych przeznaczonych pod osadnictwo fabryczne, w których zaczął się rozwijać przemysł, na czoło wysunęła się Łódź. W literaturze pisze się wręcz o „łódzkim fenomenie”¹⁷, a nawet o tym, że „żadne z miast polskich nie zdołało dokonać w ciągu kilku dziesięcioleci tak ogromnego postępu w dziedzinie urbanistyki, przemysłu oraz handlu”¹⁸. Podkreśla się, że „począwszy od lat sześćdziesiątych ubiegłego wieku Łódź zostaje największym ośrodkiem przemysłu włókienniczego w Polsce i zarazem jednym z największych w świecie”¹⁹.

⁸ Raport Rządu Gubernialnego Warszawskiego z 4 (16) X 1860 r. (nr 91465/23078). AGAD, Zespół 191, sygn. 73 (mikrofilm A-35752), s. 249–251.

⁹ Raport Komisji Województwa Kaliskiego z 28 XI 1826 r. (nr 7901/697). *Ibidem*, sygn. 224 (mikrofilm A-35912), s. 222; Raport Rady Stanu Królestwa Polskiego z działalności rządu i stanu kraju w latach 1820–1823, przedstawiony na posiedzeniu Sejmu dnia 14 maja 1825 r.; J. Leskiewiczowa, F. Ramotowska, *Obraz Królestwa Polskiego w okresie konstytucyjnym*, t. I: *Raporty Rady Stanu Królestwa Polskiego z działalności rządu w latach 1816–1828*, Warszawa 1984, s. 218.

¹⁰ K. Dumała, *Geneza form przestrzennych...*, s. 112.

¹¹ Raport Rządu Gubernialnego Płockiego z 2 (14) IV 1851 r. (nr 26427). AGAD, Zespół 191, sygn. 73 (mikrofilm A-35752), s. 89.

¹² Wykaz dochodów skarbowych z 1 (13) IX 1849 r. *Ibidem*, s. 95.

¹³ Wykaz dochodów na rzecz kasy miasta Ostrołęki z 1 (13) IX 1849 r. *Ibidem*, s. 99. Opinia Rządu Gubernialnego Płockiego z 2 (14) IV 1851 r. *Ibidem*, s. 130–131.

¹⁴ Wykaz realności rządowych w guberni płockiej z 26 IX (8 X) 1850 r. *Ibidem*, s. 106–107. Opinia Rządu Gubernialnego Płockiego z 2 (14) IV 1851 r. *Ibidem*, s. 142.

¹⁵ Raport Rządu Gubernialnego Augustowskiego z 28 IV (10 V) 1851 r. (nr 8197/2500). *Ibidem*, s. 179–180.

¹⁶ Wykaz realności w miastach rządowych guberni augustowskiej. *Ibidem*, s. 199, 201.

¹⁷ K. Dumała, *Przemiany przestrzenne miast...*, s. 31.

¹⁸ M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto*, Łódź 2000, s. 7.

¹⁹ T. Olszewski, *Łódź w Polsce i w świecie*, [w:] *Wczoraj, dziś i jutro Łodzi. Materiały sesji naukowej wyższych uczelni (1974 r.)*, pod red. W. Michowicza, Łódź 1979, s. 25. Na niezwykle duże tempo rozwoju Łodzi zwraca również uwagę literatura historyczno-prawna.

Duże tempo rozwoju miasta zauważali ówczesni. Rajmund Rembieleński już w raporcie z 1826 r. podkreślał, że Łódź była jedynym miastem rządowym, w którym nabywcy nieruchomości tak szybko je zabudowywali²⁰.

Tymczasem na przełomie XVIII i XIX wieku nic nie zapowiadało takiego rozwoju wypadków. Przed rozbiorami Łódź stanowiła własność biskupów kujawskich²¹. W wyniku drugiego rozbioru została przejęta przez Prusy²² i pod ich panowaniem podzieliła los innych składników dóbr duchownych, ulegając sekularyzacji. 28 VII 1796 r. ogłoszono deklarację dotyczącą przejęcia na rzecz skarbu dóbr duchownych znajdujących się na terenie zaboru pruskiego²³, w związku z tym miejscowość ta stała się miastem rządowym²⁴.

W. Ćwik, *Anachronizmy prawne w miastach Królestwa Polskiego i sprawa ich likwidacji*, [w:] *W kręgu zainteresowań naukowych Profesora Tadeusza Mencla*, pod red. A. Koprunkowniaka, Lublin 1999, s. 153.

²⁰ A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego na terenie Łodzi przemysłowej w latach 1821–1831*, Łódź 1951, s. 191.

²¹ O. Flatt, *Opis miasta Łodzi pod względem historycznym, statystycznym i przemysłowym*, Warszawa 1853, s. 17; A. Stebelski, *Archiwalija łódzkie z okresu rządów pruskich 1793–1807*, Łódź 1928, s. 3; A. Stebelski, *Łódź i klucz łódzki u schyłku Rzeczypospolitej. Odbitka z rocznika 1929–1930*, Łódź 1935, s. 62; B. Baranowski, *O dawnej Łodzi*, b. m. i d. w., s. 39; S. Lewicki, *Kariera miasta Łodzi*, Warszawa 1971, s. 10; M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto*, s. 17.

²² *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 118; *Łódź. Dzieje miasta*, pod red. R. Rosina, t. I: *Do 1918 r.*, pod red. B. Baranowskiego i J. Fijałka, Warszawa 1980, s. 134.

²³ H. Radziszewski, *Skarb i organizacja władz skarbowych w Królestwie Polskiem*, t. I (1815–1830), Warszawa 1907, s. 111; J. Wąsicki, *Rozdawnictwo dóbr ziemskich w Prusach Południowych w latach 1796–1797*, [w:] *Ziemie polskie pod zaborem pruskim. Fragmenty dziejów*, Zielona Góra 1978, s. 63. W monografii Stanisława Lewickiego pt. *Kariera miasta Łodzi* oraz w nomografii M. Budziarka, L. Skrzydło i M. Szukalaka zatytułowanej *Łódź nasze miasto* wskazana została błędna data – 1798 r. S. Lewicki, *Kariera miasta Łodzi*, s. 10; M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto...*, s. 17. Filip Friedman natomiast podaje, że sekularyzacja miała miejsce między 1796 r. a 1806 r. F. Friedman, *Początki przemysłu w Łodzi 1823–1830*, „Rocznik Łódzki” 1933, t. III, s. 109. Rok 1806 wskazali Oskar Flatt i Zygmunt Lorentz. O. Flatt, *Opis miasta Łodzi...*, s. 17; Z. Lorentz, *Szkic dziejów Łodzi*, [w:] *Artykuły z zakresu geografii, historii i statystyki m. Łodzi*, b. m. i d. w., s. 40.

²⁴ H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery. Łódź 1332–1860*, Łódź 1965, s. 56; *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 18; B. Baranowski, *O dawnej Łodzi*, s. 36–37. W rozmaitych wykazach Łódź była kwalifikowana do grupy miast rządowych. *Tabella Miast, Wsi, Osad, Królestwa Polskiego, z wyrażeniem ich położenia i ludności, alfabetycznie ułożona w Biurze Kommissy Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji*, t. I: A–Ł, Warszawa 1827, s. 283; F. Rodecki, *Obraz jeograficzno-statystyczny Królestwa Polskiego*, Warszawa 1830, s. 4.

W pierwszych latach istnienia Królestwa Polskiego w dalszym ciągu Łódź stanowiła niewielkie miasto rolnicze, które tak opisał w 1820 r.²⁵ burmistrz Antoni Czarkowski (na polecenie Komisji Województwa Mazowieckiego)²⁶. W dokumencie tym, odpowiadając na pytania ankiety, burmistrz pisał:

6. Jakie były i są fabryki i rękodzielnie i w jakim stanie?
Żadne [...].
11. Jaki jest sposób utrzymania się mieszkańców: czy rzemiosło, handel lub też rolnictwo?
Rolnictwo²⁷.

Jednocześnie, oceniając stan gospodarczy miasta, wskazał, że: „Miasto wzrasta z przyczyny dobrych jarmarków”²⁸, których organizowano w Łodzi aż 12 rocznie, a prowadzono na nich „Najbardziej handel łokciowy, to jest płócien, perkalów, sukna...”²⁹.

Liczba mieszkańców Łodzi wzrastała gwałtownie z 779 osób w 1820 r.³⁰, przez około 10 000 w 1837 r.³¹, do około 50 000 w 1872 r.³² W związku z tym, o ile w 1824 r. Łódź była miastem piątej klasy (czyli liczącym poniżej 1000 mieszkańców)³³, to w 1861 r. stanowiła już miasto klasy pierwszej³⁴.

Zmiany liczby ludności Łodzi przedstawia poniższa tabela.

²⁵ Trudno wskazać datę dzienną sporządzenia opisu. W literaturze podaje się, że nastąpiło to przed 6 X 1820 r. *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 118.

²⁶ H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery...*, s. 75; *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 118.

²⁷ *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 118–119.

²⁸ *Ibidem*, s. 120.

²⁹ *Ibidem*, s. 119.

³⁰ *Łódź w świetle cyfr*, Łódź 1925, s. 3. Julian Janczak określa liczbę ludności Łodzi w 1820 r. na 767 osób. J. Janczak, *Ludność Łodzi przemysłowej 1820–1914*, Łódź 1982, s. 39, 41.

³¹ *Łódź w świetle cyfr*, s. 3. Według Edwarda Rosseta i Juliana Janczaka w 1837 r. Łódź liczyła 10 645 mieszkańców. E. Rosset, *Przemiany w strukturze demograficznej w Łodzi*, Łódź 1973, s. 4; J. Janczak, *Ludność Łodzi przemysłowej...*, s. 38, 43.

³² *Łódź w świetle cyfr*, s. 3. J. Janczak nie wskazuje ogólnej liczby ludności Łodzi w 1872 r., podaje jednak, iż rok później miasto liczyło 48 941 mieszkańców. J. Janczak, *Ludność Łodzi przemysłowej...*, s. 39. Trudno precyzyjnie ustalić liczbę ludności zamieszkującej Łódź. Wynika to z niedokładności badań statystycznych prowadzonych przez władze rosyjskie, dlatego wskazywane dane należy traktować jako orientacyjne. E. Rosset, *Łódź w latach 1860–70. Zarys historyczno-statystyczny*, Łódź 1928, s. 3–4.

³³ Raport Komisji Województwa Mazowieckiego z 21 X 1824 r. (nr 65627/9952). AGAD, Zespół 191, sygn. 23 (mikrofilm A-22353), s. 107.

³⁴ Raport Komisji Województwa Mazowieckiego z 13 (25) III 1861 r. (nr 107654/27889). *Ibidem*, s. 232.

Tabela. Liczba mieszkańców Łodzi na przestrzeni lat 1819–1897

Lp.	Rok	Liczba ludności		
		stałej	niestałej	ogółem
1.	1819			767 ^a
2.	1820			792 ^b
3.	1824			901 ^c
4.	1829	4 896 ^d	prawie 1 000 ^e	
5.	1830			4 343 ^f
6.	1850	15 764 ^g		
7.	1860	32 639 ^h		
8.	1872			100 000 ⁱ
9.	1897			314 020 ^j

^a K. Bajer, *Przemysł włókienniczy na ziemiach polskich od początku XIX w. do 1939 r. Zarys ekonomiczno-historyczny*, Łódź 1958, s. 51; B. Baranowski, *O dawnej Łodzi*, s. 38; J. Janczak, *Ludność Łodzi przemysłowej 1820–1914*, Łódź 1982, s. 38; M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto*, s. 19, 25. O. Flatt natomiast podał wyższą liczbę mieszkańców – 799, zaś w dalszej części pracy przyporządkowuje ją dla 1821 r. O. Flatt, *Opis miasta Łodzi...*, s. 17, 47.

^b Raport Komisji Województwa Mazowieckiego z 28 XII 1819 r. (nr 63466). AGAD, Zespół 191, sygn. 36 (mikrofilm A-35715), s. 208–209.

^c Raport Komisji Województwa Mazowieckiego z 21 X 1824 r. (nr 65627/9952). AGAD, Zespół 191, sygn. 23 (mikrofilm A-22353), s. 107.

^d K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 51; J. Janczak, *Ludność Łodzi przemysłowej...*, s. 38. O. Flatt określa ją zaś na 4273. O. Flatt, *Opis miasta Łodzi...*, s. 47.

^e K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 51.

^f *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 20; J. Janczak, *Ludność Łodzi przemysłowej...*, s. 38.

^g *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 25; M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto*, s. 29. Julian Janczak określa liczbę ludności stałej w tym roku na 15 565. J. Janczak, *Ludność Łodzi przemysłowej...*, s. 39.

^h E. Rosset, *Łódź w latach 1860–70...*, s. 4; *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 25; M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto*, s. 29. Według J. Janczaka liczba ta wynosiła 31 564. J. Janczak, *Ludność Łodzi przemysłowej...*, s. 39.

ⁱ *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 25. Zdaniem J. Janczaka ludność stała liczyła 37 375 osób. J. Janczak, *Ludność Łodzi przemysłowej...*, s. 39.

^j *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 25. J. Janczak również wskazuje tę liczbę, ale określa ją jako wynikającą ze spisu powszechnego Łodzi i niektórych przedmieść. J. Janczak, *Ludność Łodzi przemysłowej...*, s. 40. Precyzyjne określenie liczby mieszkańców Łodzi jest bardzo trudne z uwagi na niedokładność badań statystycznych prowadzonych przez władze rosyjskie. Dane liczbowe przez nie wskazywane nie są w pełni wiarygodne. E. Rosset, *Łódź w latach 1860–70...*, s. 3–4.

Źródło: opracowanie własne.

W Łodzi funkcjonowało osadnictwo na prawach osady fabrycznej, co odpowiada pojęciu dzisiejszej strefy ekonomicznej. Ponadto zbiegały się tutaj wszelkie inicjatywy: zarówno Stanisława Staszica, Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych, jak i Rajmunda Rembielińskiego oraz Komisji Województwa Mazowieckiego

Rozwojowi miasta nie przeszkadzały kryzysy, dotyczące gospodarkę Królestwa w XIX w. Pierwszy z nich miał miejsce już na początku lat trzydziestych i był związany przede wszystkim z upadkiem powstania listopadowego i wprowadzeniem w 1832 r. zakazu eksportu sukna wyprodukowanego w Królestwie do Rosji. Doięgął on głównie przemysłu wełnianego³⁵, zatem nie spowodował większych negatywnych konsekwencji dla Łodzi. Kolejne kryzysy z lat 1840–1845³⁶, z 1854 r.³⁷ oraz z lat 1861–1865³⁸ wywoływały jedynie przejściowe trudności dla łódzkich producentów.

Z punktu widzenia przemysłu włókienniczego przełomowe okazały się lata sześćdziesiąte, począwszy od 1864 r. W tym okresie nastąpiły znaczne zmiany strukturalne, związane z przewrotem technicznym, które spowodowały przejście do produkcji wielkokapitalistycznej³⁹. Proces ten zakończył się w Łodzi w połowie lat sześćdziesiątych XIX w.⁴⁰ Dlatego też powszechnie w literaturze przyjmuje się, że lata 1820–1865 stanowiły okres Łodzi przemysłowej⁴¹, zaś w 1866 r. (do 1914 r.) miasto wkroczyło w nowy okres, określane mianem Łodzi wielkoprzemysłowej⁴². Należy podkreślić, iż literatura uznaje lata sześćdziesiąte XIX w. za początek ery kapitalistycznej w całym Królestwie Polskim⁴³.

³⁵ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 102; K. Dumała, *Przemiany przestrzenne miast...*, s. 189.

³⁶ Lata 1844–1847 wskazuje opracowanie *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 28. Wynika to z wystąpienia w latach 1847–1848 kryzysu światowego, który dotknął również Królestwo. *Łódź. Dzieje miasta*, pod red. R. Rosina, t. I, s. 222.

³⁷ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 104.

³⁸ *Ibidem*, s. 105; M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto*, s. 31.

³⁹ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 119.

⁴⁰ *Łódź. Dzieje miasta*, pod red. R. Rosina, t. I, s. 177; W. Puś, *Dzieje Łodzi przemysłowej (Zarys historii)*, Łódź 1987, s. 23. Dalszemu rozwojowi miasta sprzyjało wybudowanie w latach 1865–1866 kolei fabryczno-łódzkiej. *Łódź. Dzieje miasta*, t. I, s. 177.

⁴¹ Np. W. Puś, *Dzieje Łodzi przemysłowej...*, s. 12. Pojęcie to zostało wprowadzone w literaturze ze względu na przekształcanie się miasta w latach 1820–1865 z rolniczego w ośrodek przemysłowy. W tym okresie były tworzone przede wszystkim warsztaty i manufaktury, ale obok nich powstawały pierwsze fabryki.

⁴² Np. W. Puś, *Dzieje Łodzi przemysłowej...*, s. 37. Stosowanie pojęcia „Łodzi wielkoprzemysłowej” było związane z funkcjonowaniem w mieście przemysłu na dużą, wręcz europejską skalę. Swoje przedsiębiorstwa prowadzili zamożni fabrykanci, wśród których można wskazać Karola Scheiblera oraz Izraela Poznańskiego.

⁴³ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny doby Księstwa Warszawskiego i Królestwa Kongresowego (1809–1966)*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio G” 1957, Vol. IV, 1, s. 7.

Rok 1866 był również znaczący dla rozwoju miast w związku z dokonaną likwidacją stosunków dominialnych. Pewne nadal istniejące ich pozostałości nie odgrywały już większej roli⁴⁴. Z tego względu prowadzone badania objęły okres do 1865 r.

W latach 1820–1866 osiedlali się w Łodzi przede wszystkim drobni wytwórcy, uruchamiający niewielkie warsztaty i manufaktury. Wśród pionierów łódzkiego przemysłu włókienniczego, zakładających pierwsze, niewielkie fabryki, wskazać można: Karola Saengera, Tytusa Kopischa, Fryderyka Wendischa i Ludwika Gejera. Czasy zamożnych fabrykantów, takich jak Karol Scheibler, Izrael Kalmanowicz Poznański, Ludwik Grohman, Markus Silberstein i innych, oraz należących do nich wielkich fabryk miały dopiero nadejść.

W badanym okresie w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się na terenie Łodzi przysługiwała własność podzielona, jednak miała ona zróżnicowany charakter. We wszystkich przypadkach była to własność miejska.

Stosunki własnościowe funkcjonujące w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze Starego Miasta cechowały pozostałości feudalne, a własność zwierzchnia przysługiwała Skarbowi Królestwa Polskiego. Odmienny charakter miały stosunki istniejące na terenie łódzkich osad fabrycznych, w których funkcjonowała własność prefabrykancka. Miała ona również charakter własności podzielonej, ale cechowała się licznymi elementami wywodzącymi się z nowych stosunków gospodarczych. Była to drobna własność miejska odnosząca się niemal wyłącznie do niewielkich nieruchomości, zabudowywanych skromnie, zwykle drewnianymi domami. Zasadniczo własność zwierzchnia przysługiwała Skarbowi Królestwa, zaś osadnicy nabywali własność podległą.

Problem określenia własności istniejącej w Królestwie Polskim do 1866 r. jest niezwykle skomplikowany. Literatura historyczno-prawna zajmowała się nim wycinkowo, próbując usystematyzować różne rodzaje własności nieruchomości miejskich występujące w praktyce. Jak podkreślał Władysław Sobociński, „główna trudność polega na tym, że problem własności miejskiej jest w historiografii bardzo dyskusyjny i nie udało się dotąd uzgodnić stanowisk, opartych na niejednakowych założeniach i odmiennej interpretacji materiałów, pochodzących z miast o strukturze różnej niemal w każdym z nich”⁴⁵.

Badania w tym zakresie prowadzili już od lat pięćdziesiątych XX w. przede wszystkim naukowcy skupieni wokół ośrodka lubelskiego. Zapoczątkował je Józef Mazurkiewicz, we współpracy z Jerzym Rederem i Jerzym Markiewiczem,

⁴⁴ *Ibidem*; W. Ćwik, *Pozostałości feudalne w miastach rządowych małopolskich terenów Królestwa Polskiego (1815–1866)*, Lublin 1968, s. II; M. Nietyksza, *Rozwój miast i aglomeracji miejsko-przemysłowych w Królestwie Polskim 1865–1914*, Warszawa 1986, s. 40–43.

⁴⁵ W. Sobociński, *Studia z dziejów miast Królestwa Polskiego w XIX wieku (1866–1869)*, [w:] *Państwo. Kościół. Niepodległość*, Lublin 1986, s. 296–297.

a także z Władysławem Ćwikiem. Pierwsze przygotowane przez nich opracowania dotyczyły problematyki własności nieruchomości w miastach prywatnych powiatu lubelskiego i szerzej Lubelszczyzny⁴⁶. Kolejne natomiast skupiły się na miastach rządowych małopolskich terenów Królestwa⁴⁷.

Zgodnie z reprezentowanym przez nich stanowiskiem, między miastami prywatnymi i rządowymi Królestwa Polskiego występowały zasadnicze różnice. W miastach prywatnych miała dominować własność podzielona i związane z nią liczne pozostałości feudalne⁴⁸. W miastach rządowych natomiast funkcjonowała głównie własność pełna, choć zaszczości feudalne również dało się zaobserwować. Do podobnych wniosków doszedł kolejny uczeń Józefa Mazurkiewicza – Waclaw Huba, prowadzący badania nad problematyką własności w miastach rządowych województwa płockiego⁴⁹.

Odmiennego zdania był Władysław Sobociński, według którego nie istniały zasadnicze różnice między własnością nieruchomości w miastach prywatnych i rządowych. Zgodnie z przedstawioną przez niego koncepcją, inny charakter mogły mieć stosunki własnościowe funkcjonujące w Warszawie oraz w osadach fabrycznych, które to zagadnienie wymagałoby dodatkowych badań⁶⁰. Niniejsza praca stanowi próbę odpowiedzi na postulat Władysława Sobocińskiego.

⁴⁶ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego a ich dziedzice w XIX w. (Do ukazów uwłaszczeniowych)*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio G” 1954, Vol. I, 3; J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*

⁴⁷ J. Mazurkiewicz, *Własność i zmiany w stosunkach własnościowych w Lublinie w latach sześćdziesiątych XIX stulecia*, „Rocznik Lubelski” 1963, t. VI; W. Ćwik, *Spory o własność miast rządowych w Królestwie Polskim*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1958, t. X, z. 2; W. Ćwik, *Sprawa „usamoistnienia” miast w Królestwie Polskim przed 1864 r.*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio F” 1965, Vol. XX, 8; W. Ćwik, *Pozostałości feudalne w miastach rządowych...*; W. Ćwik, *Obywatelstwo miejskie w Królestwie Polskim (1815–1867) na tle praktyki w Lublinie*, [w:] *Spółeczeństwo polskie XVIII i XIX wieku*, t. IV, Warszawa 1970; W. Ćwik, *Anachronizmy prawne w miastach Królestwa Polskiego...*

⁴⁸ Na temat specyfiki miast prywatnych Lubelszczyzny w kontekście badań prowadzonych przez Józefa Mazurkiewicza i Władysława Ćwika wypowiadał się Władysław Sobociński. Wskazywał on, iż wyniki badań prowadzonych przez tych historyków prawa nie mogą zostać uogólnione na cały obszar Królestwa Polskiego. W. Sobociński, *Józef Mazurkiewicz, Władysław Ćwik, Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny doby Księstwa Warszawskiego i Królestwa Polskiego (1809–1866)*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio G”, Vol. IV, 1, Lublin 1957, s. 138+1 mapa, (rec.), „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1958, t. X, z. 2, s. 469.

⁴⁹ W. Huba, *Własność nieruchoma w miastach rządowych w okresie Królestwa Kongresowego (1815–1866). Na przykładzie województwa płockiego*, Poznań 1978.

⁵⁰ W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce. Józef Mazurkiewicz, Jerzy Reder, Jerzy Markiewicz, Miasta prywatne powiatu lubelskiego a ich dziedzice w XIX w. (do uka-*

Problematyka stosunków własnościowych w Łodzi nie doczekała się dotychczas opracowania. Badania łódzkich historyków i przygotowane przez nich publikacje ograniczały się jedynie do strony czysto ekonomicznej zagadnienia rozwoju miasta.

Celem pracy jest przedstawienie drogi rozwoju instytucji własności w Łodzi od początku lat dwudziestych XIX w. do 1866 r., a także wyjaśnienie relacji w stosowaniu pozostałości feudalnych we wczesnokapitalistycznych warunkach. Należy podkreślić zasadniczą rolę prawa własności w kolejnych etapach przekształceń kapitalistycznych, które jednak ewoluowało, wychodząc od pewnych zaszczości feudalnych i z czasem zyskując nowe, kapitalistyczne elementy. Stanowi to o specyfice własności w Łodzi na tle stosunków własnościowych funkcjonujących w innych miastach Królestwa Polskiego.

Za bazę źródłową posłużyły z jednej strony teksty prawa – przede wszystkim akty normatywne wydawane przez księcia warszawskiego i namiestnika Królestwa Polskiego, a także Radę Administracyjną, Komisję Rządową Spraw Wewnętrznych⁵¹ i Komisję Rządową Przychodów i Skarbu. Ponadto posłużono się aktami wydawanymi przez Prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego⁵² oraz dokumentami sporządzonymi przez Magistrat Miasta Łodzi.

Z drugiej strony zostały wykorzystane źródła poświadczające praktykę, akty indywidualne, takie jak: protokoły deklaracyjne, tak zwane gruntkarty, ugody o dzierżawę wieczystą, umowy kupna–sprzedaży nieruchomości, wykazy hipoteczne, protokoły pierwiastkowej regulacji hipoteki, protokoły regulacji hipoteki⁵³, zaświadczenia i odezwy Magistratu Miasta Łodzi. Ich analiza pozwoliła na

zów uwłaszczeniowych), „*Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio G*” 1954, Vol. I, 3 (rec.), „*Czasopismo Prawno-Historyczne*” 1955, t. VII, z. 2, s. 331.

⁵¹ W pracy pomija się zmiany zachodzące w nazwie, strukturze oraz zasadach funkcjonowania tego organu jako nieistotne dla analizowanego zagadnienia badawczego, w związku z tym określa się ją terminem „Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych”. Celem takiego działania jest przede wszystkim ułatwienie czytelnikowi skoncentrowania się na problemie stosunków własnościowych.

⁵² Podobnie jak w przypadku Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych nie uwzględnia się przeprowadzanych w Królestwie Polskim reform administracji terenowej. W pracy są zatem stosowane określenia „Komisja Województwa Mazowieckiego”, a także „Magistrat Miasta Łodzi”.

⁵³ Duże znaczenie ksiąg hipotecznych i akt hipotecznych dla badań nad stosunkami własnościowymi w Królestwie Polskim podkreślał Józef Mazurkiewicz. Dokumenty te miały, jego zdaniem, znaczną wiarygodność, jednak „mogą nie odzwierciedlać pełnego obrazu rzeczywistych stosunków”. J. Mazurkiewicz, *Uwagi o roli ksiąg i akt hipoteki polskiej z 1818 i 1825 r.*, „*Czasopismo Prawno-Historyczne*” 1953, t. V, s. 156. Ostrożność w posługiwaniu się takimi źródłami zalecał Władysław Sobociński, wskazując, że treść ksiąg hipotecznych nie zawsze była zgodna z rzeczywistością. W. Sobociński, *Studia z dziejów miast Królestwa Polskiego...*, s. 297. J. Mazurkiewicz zwracał również uwagę na istotną rolę akt notarialnych w badaniach nad powyższym zagadnieniem. Szerzej: J. Mazurkiewicz, *Znaczenie akt notarial-*

wskazanie sposobu powstawania i dysponowania własnością nieruchomości oraz zakresu uprawnień i obowiązków nabywców.

Kwerenda źródłowa objęła przede wszystkim dokumenty archiwalne, przechowywane w Archiwum Głównym Akt Dawnych w Warszawie oraz w Archiwum Państwowym w Łodzi. Badania prowadzone w pierwszym z nich skupiły się na dokumentach zgromadzonych w Zespole 191 Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych (1795–1868), zaś w drugim objęły Zespół 1 Piotrkowski Rząd Gubernialny – Anteriora, Zespół 221 Akta miasta Łodzi, a także Zespół 94 Księgi hipoteczne miasta Łodzi (1823–2005).

Zdecydowana większość analizowanych akt praktyki była zgromadzona w ostatnim ze wskazanych zespołów, w którym zasadniczo każda odrębna sygnatura była przypisana nie księdze hipotecznej, lecz aktom hipotecznym. Zatem nazwa zespołu wprowadza czytelnika w błąd. Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i Hypotekach w mieysce tytułu XVIII. księgi III. kodexu cywilnego zatwierdzone 14 (26) IV 1818 r. (ogłoszone 20 VII 1818 r.)⁵⁴ objęło tylko nieruchomości stanowiące własność prywatną, w tym dobra ziemskie oraz nieruchomości miejskie w tych miastach, które były siedzibą trybunałów cywilnych I instancji⁵⁵. Do miast tych zaliczały się: Warszawa, Kalisz, Radom, Kielce, Lublin, Siedlce, Płock, Łomża i Suwałki⁵⁶.

Prawo o Przywilejach i Hypotekach natomiast, zatwierdzone 1 (13) VI 1825 r. (ogłoszone 6 VIII 1825 r.)⁵⁷, dotyczyło wszystkich pozostałych nierucho-

nych dla badań nad własnością w Księstwie Warszawskim i Królestwie Polskim, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio F” 1965, Vol. XX, 7, s. 115 i n.

⁵⁴ Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i Hypotekach w mieysce tytułu XVIII. księgi III. kodexu cywilnego z 14 (26) IV 1818 r., *Dziennik Praw Królestwa Polskiego* (dalej: DPKP), t. V, Nr 21.

⁵⁵ W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskiem*, Warszawa 1850, s. 33–34; A. Heylman, *O stosunku hypoteki gubernialnej do okręgowej*, „Biblioteka Warszawska” 1852, t. II, s. 131, 133; A. Heylman, *Rozbiór wykazu hypotecznego*, Warszawa 1858, s. 140; K. Józefowicz, *Przepisy o hipotekach, czyli wykład prawa hypotecznego w Królestwie Polskiem obowiązującego*, Warszawa 1873, s. 80; F. Jeziorański, *Ustawy hypoteczne i przepisy o zatwierdzaniu aktów notaryalnych obowiązujące w Król. Polsk.*, cz. I: *Prawo o przywilejach i hypotekach z roku 1825*, Warszawa 1881, s. 18; F. Zoll, *Prawa rzeczowe na ziemiach polskich*, cz. I: *Wiadomości wstępne o źródłach prawa. I. Prawa majątkowe i prawa rzeczowe. II. Rzeczy. III. Posiadanie. IV. Księgi gruntowe (hipoteczne)*, Warszawa 1920, s. 90–91. Art. 162 ustawy hipotecznej z 14 (26) IV 1818 r.: „Przepisy prawa niniejszego ściągaia się tylko do nieruchomości i hypotek ziemskich, tudzież miast w których zasiada Sąd Ziemski”.

⁵⁶ S. Zawadzki, *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskiem*, t. II, Warszawa 1861, s. 8.

⁵⁷ Prawo o Przywilejach i Hypotekach z 1 (13) VI 1825 r., DPKP, t. IX, Nr 40. A. Heylman wskazał rok 1845, jednak był to z pewnością błąd wydawcy. A. Heylman, *O stosunku hypoteki...*, s. 131.

mości prywatnych, zarówno miejskich, jak i wiejskich⁵⁸. Wprowadzenie takiej regulacji uzasadniano przede wszystkim faktem, że nieruchomości te były bardzo liczne i „znaczną stanowiły część stałego majątku krajowego”⁵⁹. Poza tym miała ona umożliwić właścicielom tych nieruchomości, przede wszystkim położonych w miastach, zaciąganie kredytów, którymi mogli być zainteresowani w związku z rozwijaniem się przemysłu w Królestwie Polskim⁶⁰.

Zgodnie z art. 12 tej ustawy regulacja hipoteczna powyższych nieruchomości miała być objęta uproszczonym, a w konsekwencji tańszym postępowaniem. Regulacja zasad tego postępowania, ze wskazaniem właściwych organów, miała nastąpić w odrębnym akcie prawnym. Podmiotem uprawnionym do jego wydania była Komisja Rządowa Sprawiedliwości⁶¹. W wykonaniu powyższej kompetencji 22 XII 1825 r. wydała ona instrukcję hipoteczną⁶². Na podstawie art. 9 instrukcji dla nieruchomości tych prowadzone były akta hipoteczne⁶³. Miały one być zakładane na żądanie podmiotu mającego interes prawny, zatem ustawodawca nie wprowadził obowiązku ich założenia⁶⁴.

⁵⁸ A. Heylman, *O stosunku hipoteki...*, s. 131, 133. Art. 10 Prawa o Przywilejach i Hypotekach z 1 (13) VI 1825 r.: „Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomościowych o przywilejach i hipotekach z dnia 26. Kwietnia 1818 roku będzie odąd obowiązującym względnie wszelkich nieruchomości, tudzież praw i kapitałów hipotekowanych przedmiotem hipoteki bydyż mogących, z następującymi modyfikacyami”.

⁵⁹ A. Heylman, *O stosunku hipoteki...*, s. 134.

⁶⁰ *Ibidem*.

⁶¹ Art. 12 Prawa o Przywilejach i Hypotekach z 1 (13) VI 1825 r.: „Kommissya Sprawiedliwości urządzi co do takich hipotek skrócone i mniej kosztowne postępowanie, wskaże oraz do kogo czynności hipoteczne należeć mają”.

⁶² S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, s. 128; F. Jeziorański, *Podręcznik dla sądów pokoju Królestwa Polskiego, zawierający wszystkie te postanowienia, któremi winny się kierować sądy pokoju i istniejące przy Sędziach Pokoju Wydziały hipoteczne, a które nie zostały pomieszczone w „Podręczniku dla sądów gminnych Królestwa Polskiego”*, Warszawa 1878, s. 101.

⁶³ Art. 9 instrukcji hipotecznej z 22 XII 1825 r.: „Z protokołem tym Pisarz założy Akta hipoteczne...”.

Treść powyższego aktu prawnego jest cytowana za: S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, s. 128–148. K. Hube, *O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskiem*, Warszawa 1869, s. 122; R. Wierchlejski, *Zasady prawa cywilnego obowiązującego w Królestwie Polskiem napisał Prof. Antoni Okolski*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1886, nr 39, s. 623–624.

⁶⁴ Art. 11 Prawa o Przywilejach i Hypotekach z 1 (13) VI 1825 r.: „Do regulacji nowej hipoteki tych nieruchomości, do których się prawo z dnia 26. Kwietnia 1818 roku dotąd nie rozciągało, nie przeznacza się ogólnego terminu prekluzyjnego; regulacja każdej szczególnej nieruchomości przedsięwziętą zostanie, gdy o to zażądanie strony interessowanej”. K. Hube, *O instytucji hipotecznej...*, s. 132; F. Jeziorański, *Ustawy hipoteczne...*, s. 19; *Instytucja ksiąg gruntowych na ziemiach polskich*, oprac. J. Glass, A. Kraus, F. Zoll, Część I: *Zarys Prawa Hipotecznego w b. Królestwie Polskiem*, oprac. J. Glass, Kraków b. d. w., s. 3.; Zoll F., *Prawa rzeczowe...*, s. 91.

Ponadto przeprowadzono kwerendę w Gosudarstwiennom Archiwum Rosijskiej Fiedieracji, w którym analizowano dokumenty zgromadzone w fondzie nr 679 *Aleksander I*. Posłużono się również prasą, między innymi „Moskowskimi Wiedomostiami” oraz „Russkom Inwalidom”. Celem tych badań była weryfikacja tezy stawianej przez literaturę, dotyczącej pobytu cara Aleksandra I w Łodzi.

Kwerendą zostały objęte również materiały drukowane, w tym w Dziennikach Praw Księstwa Warszawskiego i Królestwa Polskiego oraz Zbiórze przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego.

Badania nad istotą własności podzielonej wymagały zapoznania się z literaturą przedmiotu, w szczególności z dziewiętnastowiecznymi opracowaniami autorstwa Jana Kantego Wołowskiego⁶⁵, Walentego Dutkiewicza⁶⁶ oraz Kazimierza Mejera⁶⁷, a także artykułami zamieszczonymi w „Gazecie Sądowej Warszawskiej” oraz w „Bibliotece Warszawskiej”. W drugim z wymienionych czasopism zostały opublikowane znaczące artykuły autorstwa Augusta Heylmana⁶⁸.

Niezwykle przydatne dla nakreślenia stosunków własnościowych istniejących w miastach Królestwa Polskiego okazały się prace wspomnianego już Józefa Mazurkiewicza (współpracującego z Jerzym Rederem i Jerzym Markiewiczem)⁶⁹, Władysława Ćwika⁷⁰, Waclawa Huby⁷¹ oraz Władysława Sobocińskiego⁷².

⁶⁵ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, Warszawa 1868.

⁶⁶ W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne...*

⁶⁷ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, Warszawa 1873.

⁶⁸ A. Heylman, *O stosunku hypoteki...*; A. Heylman, *O potrzebie i warunkach ustawy wieczysto-dzierżawnej*, „Biblioteka Warszawska” 1856, t. III.

⁶⁹ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*; J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*; J. Mazurkiewicz, *Uwagi o roli ksiąg i akt hipoteki polskiej z 1818 i 1825 r.*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1953, t. V; J. Mazurkiewicz, *Własność i zmiany w stosunkach własnościowych w Lublinie...*; J. Mazurkiewicz, *Znaczenie akt notarialnych...*; J. Mazurkiewicz, *O likwidacji stosunków dominialnych w miastach Królestwa Kongresowego w 1866 roku*, „Rocznik Lubelski” 1966, t. IX; J. Mazurkiewicz, *Likwidacja ustroju miejskiego mniejszych miast w Księstwie Warszawskim i Królestwie Polskim w okresie przed masową zamianą miast na osady (1807–1864)*, „Rocznik Lubelski” 1967, t. X.

⁷⁰ W. Ćwik, *Spory o własność miast rządowych w Królestwie Polskim*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1958, t. X, z. 2; W. Ćwik, *Sprawa „usamoistnienia” miast w Królestwie Polskim przed 1864 r.*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio F” 1965, Vol. XX, 8; W. Ćwik, *Pozostałości feudalne w miastach rządowych małopolskich terenów Królestwa Polskiego (1815–1866)*, Lublin 1968; W. Ćwik, *Obywatelstwo miejskie w Królestwie Polskim...*; W. Ćwik, *Anachronizmy prawne w miastach Królestwa Polskiego...*

⁷¹ W. Huba, *Własność nieruchoma w miastach rządowych...*

⁷² W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...* (rec.); idem, *Józef Mazurkiewicz, Władysław Ćwik, Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...* (rec.); idem, *Studia z dziejów miast Królestwa Polskiego...*

Wprowadzenie do zagadnienia dziewiętnastowiecznych stosunków własnościowych wymagało przedstawienia problemów związanych z pojawieniem się własności podzielonej na ziemiach polskich oraz jej funkcjonowaniem. W tym celu posłużono się między innymi opracowaniami Przemysława Dąbkowskiego⁷³, Piotra Burzyńskiego⁷⁴, Krystyny Bukowskiej⁷⁵ i Tomasza Opasa⁷⁶.

W badaniach dotyczących działań władz Królestwa Polskiego w zakresie wspierania budowy przemysłu niezbędne stało się wykorzystanie literatury historycznej, a w szczególności prac Stanisława Smolki⁷⁷, Natalii Gąsiorowskiej⁷⁸, Anny Rynkowskiej⁷⁹ i Karola Bajera⁸⁰.

Cytowanie fragmentów analizowanych przepisów prawa oraz dokumentów praktyki, jak na przykład wykazów hipotecznych, z zachowaniem oryginalnego zapisu służy przybliżeniu ich treści. Z uwagi jednak na dążenie do ułatwienia czytelnikowi zapoznania się z tekstem, zbitki słów, takie jak na przykład: „nie-może”⁸¹, „nieposiada”⁸², „ztrzeciej”⁸³, zostały rozdzielone zgodnie z dzisiejszymi zasadami pisowni.

Ponadto w pracy stosowana jest terminologia źródeł w zakresie kontraktów określanych mianem „ugód o dzierżawę wieczystą”, ewentualnie „ugód o wieczną dzierżawę”. Dla nich używane jest w poszczególnych rozdziałach sformułowanie „ugody o dzierżawę wieczystą”. Nabywcy łódzkich nieruchomości natomiast są określanymi mianem „osadników” lub „nabywców własności prefabrykanckiej”, rzadziej „fabrykantów”.

Akty praktyki przywoływane w pracy są oznaczane przede wszystkim przez wskazanie organu, który akt sporządził, rodzaju aktu i daty sporządzenia. W przypadku aktów dotyczących konkretnych nieruchomości określano je przez wskazanie numeru i nazwy ulicy, przy której się znajdowały.

⁷³ P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. II, Lwów 1911.

⁷⁴ P. Burzyński, *Prawo polskie prywatne*, t. II Obejmujący Część II: *Prawo Rodzinne* i Część III: *Prawo Majątkowe*, Kraków 1871.

⁷⁵ K. Bukowska, *Orzecznictwo krakowskich sądów wyższych w sporach o nieruchomości miejskie (XVI–XVIII w.)*. Studium z historii prawa rzymskiego w Polsce, Warszawa 1967.

⁷⁶ T. Opas, *Własność w miastach prywatnych w dawnej Polsce (XVII–XVIII w.)*, Rzeszów 1975; W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, Odbitka w zbiorach Katedry Historii Państwa i Prawa, WPiA, UMCS.

⁷⁷ S. Smolka, *Polityka Lubeckiego przed powstaniem listopadowym*, t. I, Kraków 1907.

⁷⁸ N. Gąsiorowska, *Polska na przełomie życia gospodarczego 1764–1830*, Warszawa 1947.

⁷⁹ A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza...*

⁸⁰ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*

⁸¹ APŁ, Zespół 94 Księgi hipoteczne miasta Łodzi (1823–2005), sygn. 1/33, wykaz hipoteczny, dział III, s. 19.

⁸² *Ibidem*, sygn. 1/55, protokół regulacji hipotecznej z 19 (31) X 1855 r., k. 2 ob.

⁸³ *Ibidem*, sygn. 1/70, umowa darowizny z 23 VI (5 VII) 1858 r., s. 5.

Data uchwalenia aktu prawnego albo sporządzenia aktu praktyki jest oznaczana zgodnie z zapisem źródłowym. W przypadku podwójnego datowania jako pierwszą wskazuje się datę według kalendarza juliańskiego, zaś drugą – według kalendarza gregoriańskiego.

W pracy przyjęty został układ chronologiczno-problemowy, a akty prawne przedstawiono łącznie z aktami praktyki. Całość ujęto w trzech rozdziałach i oparto dwoma aneksami.

W rozdziale pierwszym, zatytułowanym *Formy własności nieruchomości na centralnych ziemiach polskich lat zaborów*, zostały omówione, w zakresie niezbędnym dla przedstawienia problematyki własności prefabrykanckiej, początki własności podzielonej na ziemiach polskich funkcjonującej w stosunkach miejskich oraz jej zasadnicze cechy. Przedstawiono również regulację prawną dotyczącą własności podzielonej zawartą w Powszechnym Prawie Krajowym dla Państw Pruskich oraz w Kodeksie Napoleona.

Rozdział ten opisuje także stanowisko ustawodawcy Królestwa Polskiego oraz literatury względem własności podzielonej, a także charakteryzuje różne rodzaje tej własności, w tym dzierżawę wieczystą, emfiteuzę i prawo powierzchni.

Poza tym wskazano w nim rozmaite typy własności funkcjonujące w praktyce w miastach prywatnych i rządowych Królestwa do 1866 r.

Analiza powyższych zagadnień w pełnym zakresie nie była możliwa z uwagi na dużą liczbę problemów badawczych z nimi związanych. Z tego powodu zwrócono uwagę tylko na kwestie mające wpływ na kształtowanie się własności prefabrykanckiej.

Kolejny rozdział, *Własność prefabrykancka: kreowanie i dysponowanie – uregulowania prawne i praktyka łódzka*, prezentuje politykę władz Królestwa Polskiego dążących do wspierania rozwoju przemysłu, w tym przemysłu włókienniczego. Jednym z działań podejmowanych w ramach tej polityki było tworzenie osad fabrycznych i zachęcanie do nabywania nieruchomości położonych na ich terenie, które to zagadnienie również zostało przedstawione w tym rozdziale. W szczególności skupiono się na powstawaniu osad w Łodzi, rozmachu podejmowanych działań planistycznych i niespotykanym w żadnym z miast Królestwa tempie wzrostu liczby mieszkańców. Przede wszystkim jednak rozdział ten porusza zagadnienie powstawania, nabywania i rozporządzania nowym rodzajem własności – własnością prefabrykancką.

W ostatnim rozdziale, *Status prawny właściciela zwierzchniego i właściciela podległego w Łodzi*, zostały zaprezentowane specyficzne uprawnienia i obowiązki związane z przysługiwaniem prawa własności prefabrykanckiej. Szczególną uwagę zwrócono na wyjątkową pozycję nabywców nieruchomości większych z punktu widzenia powierzchni, określaną przez literaturę mianem posiadeli wodno-fabrycznych.

W pierwszym aneksie, pt. *Uwagi terminologiczne*, zostały przedstawione różne sformułowania stosowane w zakresie stosunków własnościowych istniejących w miastach Królestwa Polskiego przez źródła oraz literaturę.

Drugi aneks, zatytułowany *Mapy*, prezentuje kilka przydatnych czytelnikowi map dziewiętnastowiecznej Łodzi, w tym plany poszczególnych osad fabrycznych.

*

Pragnę złożyć serdeczne podziękowania Panu Profesorowi Jackowi Matuszewskiemu oraz wszystkim uczestnikom spotkań naukowych Katedry Badań nad Rozwojem Państwa i Prawa, a w szczególności Panu Profesorowi Zygfrydowi Rymaszewskiemu, Panu Profesorowi Tadeuszowi Szulcowi oraz Panu Profesorowi Maciejowi Rakowskiemu za wiele cennych rad i wskazówek przekazanych w trakcie pisania tej pracy.

ROZDZIAŁ I

FORMY WŁASNOŚCI NIERUCHOMOŚCI NA CENTRALNYCH ZIEMIACH POLSKICH W LATACH ZABORÓW

1. Spuścizna po dawnej Polsce

Wskazanie problemów, jakie prawnicy mieli i mają z instytucją własności, jej zmiennością, wieloznacznością i usługowym wobec stosunków społeczno-gospodarczych charakterem, pozwoli na wprowadzenie do analizy stosunków własnościowych istniejących na ziemiach polskich w XIX w. Badając zagadnienie własności prefabrykanckiej, nie można pominąć kwestii własności podzielonej i innych praw rzeczowych, takich jak emfiteuza, dzierżawa wieczysta i prawo powierzchni, funkcjonujących na ziemiach polskich już od średnio-wieczna. Z uwagi na szeroki zakres tej problematyki nie sposób jednak przeanalizować wszelkie jej aspekty. W związku z tym konieczne jest przedstawienie wybranych obszarów, mających wpływ na kształtowanie się własności prefabrykanckiej.

1.1. Powstanie pojęcia własności

W dawnym prawie polskim prawo własności, rozumiane jako najszersze prawo do rzeczy, ukształtowało się w odniesieniu do nieruchomości na przełomie XII i XIII wieku¹. Literatura, opisując je, próbowała nakładać koncepcje romanistyczne na panujące stosunki feudalne² i w związku z tym wskazywała, że wła-

¹ S. Płaza, *Historia prawa w Polsce na tle porównawczym*, Część I: X–XVIII w., Kraków 2002, s. 263; E. Borkowska-Bagieńska, *Historia prawa sądowego*, Warszawa 2006, s. 203; W. Uruszczak, *Historia państwa i prawa polskiego*, t. I (966–1795), Warszawa 2010, s. 107.

² Jan Wincenty Bandtkie-Stężyński rozróżniał w odniesieniu do dawnego prawa polskiego pojęcie „własności, należności” od terminu „dziedzictwo” (dziedziczość, dominium). Jego zdaniem dziedzictwo było pojęciem o szerszym znaczeniu i oznaczało „prawo używania wyłącznego rzeczy”. Obejmowało ono własność (*proprietas*), czyli „prawo wyłączania drugich od używania rzeczy” oraz prawo używania. Prawo używania obejmowało „prawo rozrządzania rzeczą” i prawo użytkowania, to znaczy

sność była równoznaczna z najszerszymi uprawnieniami w stosunku do rzeczy osoby, której przysługiwała. Miała ona mieścić w sobie prawo posiadania, użytkowania oraz rozporządzania rzeczą (w tym ustanowienia dziedzica)³. Aż do końca istnienia I Rzeczypospolitej doktryna nie sformułowała jednak ścisłej definicji tego prawa rzeczowego (w rozumieniu rzymskim)⁴.

W tym okresie własność nie miała charakteru absolutnego, ze względu na ograniczenia w zakresie użytkowania i rozporządzania rzeczą wynikające ze związanych z nią obowiązków publicznych (np. służba wojskowa), prawa bliższości przysługującego krewnym oraz wolności przyznanych sąsiadom⁵, a także z powodu istniejącego systemu stanowego.

Własność określano rozmaitymi terminami, takimi jak: *tenere, possidere, perpetuo possidendum, haereditarie possidendum, dominium, proprietas*⁶. W XVI w. natomiast powszechnie zaczęto stosować sformułowanie „własność”, pochodzące od słowa „władać”⁷, a także „właśnik” na określenie właściciela⁸.

uprawnienie do pobierania pożytków z rzeczy „bez uszkodzenia jej istoty i własności”. Własność miała zatem stanowić jedno z uprawnień wchodzących w zakres dziedzictwa i oznaczała „takie tylko częściowe prawa dominii, że rzecz jest naszą, że nam służy, do nas należy”. J. W. Bandtkie-Stężyński, *Prawo prywatne polskie napisane i wykładane przed rokiem 1830 w b. Warszawskim Aleksandryjskim Uniwersytecie*, Warszawa 1851, s. 230–231. Na tle powyższej koncepcji pojawiają się wątpliwości z punktu widzenia rozumienia pojęcia własności i składających się na powyższe prawo uprawnień, na co uwagę zwrócili między innymi Piotr Burzyński i Przemysław Dąbkowski. P. Burzyński, *Prawo polskie prywatne*, t. II Obejmujący Część II: *Prawo Rodzinne* i Część III: *Prawo Majątkowe*, Kraków 1871, s. 356; P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. II, Lwów 1911, s. 137.

³ P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. II, s. 135; P. Dąbkowski, *Zarys prawa polskiego prywatnego. Podręcznik do nauki uniwersyteckiej*, Lwów 1922, s. 219; J. Bardach, *Historia państwa i prawa Polski*, t. I: *Do połowy XV wieku*, Warszawa 1964, s. 292.

⁴ S. Płaza, *Historia prawa w Polsce...*, s. 263.

⁵ J. Bardach, *Historia państwa i prawa...*, t. I, s. 292; W. Uruszczak, *Historia państwa i prawa...*, s. 314.

⁶ *Antoniego Zygmunta Helcla pism pozostałych wydanie pośmiertne*, t. I: *Dawne prawo prywatne polskie. Część obejmująca wstęp, zasady ogólne i prawo rzeczowe napisana w latach 1849–1853*, Kraków 1874, s. 109; P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. II, s. 139; J. Bardach, *Historia państwa i prawa...*, t. I, s. 292; S. Płaza, *Historia prawa w Polsce...*, s. 263; W. Uruszczak, *Historia państwa i prawa...*, s. 312; K. Sójka-Zielińska, *Historia prawa*, Warszawa 2015, s. 98.

⁷ J. Bardach, *Historia państwa i prawa...*, t. I, s. 292; S. Płaza, *Historia prawa w Polsce...*, s. 263; K. Sójka-Zielińska, *Historia prawa*, s. 98.

⁸ E. Borkowska-Bagińska, *Historia prawa sądowego*, s. 203.

1.2. Własność podzielona

Kształtujące się w średniowieczu prawo własności nie odpowiadało swym zakresem własności w prawie rzymskim. Panujące stosunki społeczne wymagały dostosowania tej instytucji do nowych warunków⁹. Takim typowym dla feudalnej Europy rozwiązaniem było opisywane prawo określane mianem własności podzielonej (*dominium divisium*)¹⁰. Wykształciło się ono jako wynik rozwoju stosunków feudalnych. Funkcjonowało w feudalizmie i, jak przyjmuje się powszechnie, było podstawą tego ustroju¹¹.

W związku z tym, że własność podzielona stanowiła wytwór praktyki, w nauce prawa została ujęta dopiero w XIII w. przez glosatorów. Obejmowała ona własność zwierzchnią (bezpośrednią, *dominium directum*)¹² właściciela zwierzchniego (*dominus eminens*, któremu przysługiwało prawo podmiotowe własności zwierzchniej – *dominium directum*)¹³ oraz własność podległą właściciela użytkowego (*dominus utilis*, mającego własność podległą, użytkową – *dominium utile*). Przysługiwała zatem dwóm podmiotom w stosunku do tej samej rzeczy nieruchomości, przy czym każdemu z nich przyznane były odmienne uprawnienia. Każdy był właścicielem, ale w różnym zakresie i w różnych systemach prawnych¹⁴.

⁹ Szerzej: K. Bukowska, *Orzecznictwo krakowskich sądów wyższych w sporach o nieruchomości miejskie (XVI–XVIII w.)*. Studium z historii prawa rzymskiego w Polsce, Warszawa 1967.

¹⁰ Zdaniem Kazimierza Mejera, pojęcie własności podzielonej mogło być interpretowane jako współwłasność, dlatego był on zwolennikiem stosowania zamiast niego terminu „własności niezupełnej”. K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, Warszawa 1873, s. 13.

¹¹ S. Płaza, *Historia prawa w Polsce...*, s. 264.

¹² Walenty Dutkiewicz proponował używanie na określenie tego rodzaju własności pojęcia „własność nieużytkowa” albo „własność pierwotna”. W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne*, Warszawa 1850, s. 215.

¹³ K. Mejer określał go mianem właściciela pierwotnego lub właściciela głównego. K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 15.

¹⁴ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, „*Ekonomista*” 1866, półrocznik I, s. 107; Antoniego Zygmunta Helcla *pism pozostałych wydanie pośmiertne*, s. 154; A. Rembowski, *Historia prawa wieczysto-czynszowego w guberniach Północno i Południowo-Zachodnich Cesarstwa Rosyjskiego*, Warszawa 1886, s. 49; J. Bardach, *Historia państwa i prawa...*, t. I, s. 293; K. Koranyi, *Powszechna historia państwa i prawa*, t. III, Warszawa 1966, s. 119, 345; T. Opas, *Własność w miastach prywatnych w dawnej Polsce (XVII–XVIII w.)*, Rzeszów 1975, s. 9; M. Szaniecki, *Powszechna historia państwa i prawa*, Warszawa 1985, s. 113; J. Matuszewski, *Rodzaje własności gruntu we wsi lokowanej na prawie niemieckim*, [w:] *Pisma wybrane*, t. V, Łódź 2002, s. 73–74; J. Matuszewski, *Wolności obywatela a prywatyzacja zadań publicznych państwa. Krytyka prawa. Niezależne studia nad prawem*, t. 4: *Prywatyzacja władzy publicznej, publicyzacja sfery prywatnej*, Warszawa 2012, s. 25 i n.

Należy podkreślić, że własność podzielona przysługiwała tylko w odniesieniu do nieruchomości¹⁵.

Była ona zjawiskiem powszechnym w Europie, w tym także na ziemiach polskich, na których kształtowała się w toku procesu immunizacji własności feudalnej (szlacheckiej)¹⁶.

W odniesieniu do miast analiza stosunków własnościowych wymaga przede wszystkim wskazania ich genezy oraz rodzajów obszarów miejskich. W dawnej Polsce istniały miasta królewskie, prywatne (szlacheckie) i duchowne. Miasta królewskie były lokowane w drodze przywileju wydanego przez panującego. Do lokacji miasta prywatnego dochodziło natomiast w wyniku wydania co najmniej dwóch przywilejów. W pierwszym, pochodzącym od króla, wyrażana była zgoda na założenie miasta, zwolnienie z jurysdykcji państwowej oraz regulacja podstawowych kwestii, takich jak na przykład liczba jarmarków. W kolejnym, wydawanym przez dziedzica, określano natomiast „podstawy gospodarcze miasta”, czyli przyznawano między innymi grunty, łąki, pastwiska oraz prawo do pobierania wskazanych opłat¹⁷.

Mieszczanom początkowo przysługiwało w praktyce prawo do wieczystego i dziedzicznego posiadania oraz do swobodnego alienowania nieruchomości¹⁸. W XIII w. wyodrębniła się własność miejska (tym terminem określano występującą w miastach własność podzieloną¹⁹). Nastąpiło to po przeniesieniu miast na prawo niemieckie²⁰. Dokumenty lokacyjne nie określały charakteru praw przysługujących do nieruchomości miejskich, jednak stosowane w nich sformułowania, takie jak na przykład „własność dziedziczna” mieszkańców, w połączeniu z ustalaniem wysokości czynszu, świadczyły o funkcjonowaniu tego rodzaju

¹⁵ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, Warszawa 1868, s. 98; K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 15; Antoniego Zygmunta Helcla *pism pozostałych wydanie pośmiertne*, s. 156; S. Płaza, *Historia prawa w Polsce...*, s. 264.

¹⁶ W średniowiecznych źródłach polskich, jak wskazywał Józef Matuszewski, była określana między innymi mianem *ius Teutonicum* lub *ius Alemanicum*. J. Matuszewski, *Posada chłopska*, [w:] *Pisma wybrane*, t. V, Łódź 2002, s. 38, 43; J. Matuszewski, *Ius Teutonicum. Średniowieczna reforma rolna w Polsce*, [w:] *Pisma wybrane*, t. V, Łódź 2002, s. 62; J. Matuszewski, *Rodzaje własności...*, s. 73.

¹⁷ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny doby Księstwa Warszawskiego i Królestwa Kongresowego (1809–1966)*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio G” 1957, Vol. IV, 1, s. 15.

¹⁸ J. Bardach, *Historia państwa i prawa...*, t. I, s. 294; S. Płaza, *Historia prawa w Polsce...*, s. 267.

¹⁹ T. Opas, *Własność w miastach prywatnych...*, s. 180.

²⁰ J. Bardach, *Historia państwa i prawa...*, t. I, s. 294; W. Huba, *Własność nieruchoma w miastach rządowych w okresie Królestwa Kongresowego (1815–1866). Na przykładzie województwa płockiego*, Poznań 1978, s. 33; S. Płaza, *Historia prawa w Polsce...*, s. 267.

własności²¹. To właśnie kolonizacja na prawie niemieckim, czyli proces trwający od XIII do połowy XV w., przyczyniła się do upowszechnienia własności podzielonej na ziemiach polskich²².

Przedmiotem własności miejskiej były nieruchomości miejskie, do których należały grunty, wzniesione na nich budynki i budowle oraz wsie należące do miasta²³, w tym także nieruchomości, na których były założone ogrody oraz inne grunty uprawne²⁴.

W miastach królewskich własność zwierzchnia przysługiwała królowi, zaś w miastach prywatnych – dziedzicom²⁵.

Właściciel zwierzchni był uprawniony do pobierania renty gruntowej „wyrażającej się w czynszach, robocznach i daninach oraz monopolach, czasami też przymusowych najmach i narzutach”²⁶. W miastach prywatnych właściciel zwierzchni był jednocześnie „podmiotem władzy publicznej”, zatem przysługiwało mu władztwo sądowno-administracyjne²⁷. Sprawował on władzę sądową w stosunku do mieszkańców miasta. Wyjątek stanowiły byłe miasta królewskie, które przeszły w ręce prywatne w wyniku umowy zamiany. W ich przypadku własność ta przysługiwała sądom asesorskim²⁸. Według odmiennej koncepcji do-

²¹ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 16.

²² Osadnictwo na prawie niemieckim (magdeburskim) następowało w miastach królewskich, szlacheckich i duchownych. W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, Odbitka w zbiorach Katedry Historii Państwa i Prawa, WPiA, UMCS. Szerzej o kolonizacji Z. Kaczmarczyk, *Kolonizacja niemiecka na wschód od Odry*, Poznań 1945, s. 40–148. Według literatury własność podzielona występowała nie tylko we wsiach i miastach lokowanych właśnie na prawie niemieckim, ale także w tych, które lokowano na prawie polskim. A. Rembowski, *Historia prawa wieczysto-czynszowego...*, s. 52, 65–66; S. Płaza, *Historia prawa w Polsce...*, s. 268; W. Uruszczak, *Historia państwa i prawa...*, s. 108.

²³ W. Uruszczak, *Historia państwa i prawa...*, s. 313.

²⁴ *Historia państwa i prawa Polski*, t. II: *Od połowy XV wieku do r. 1795*, pod red. J. Bardacha, Warszawa 1966, s. 305.

²⁵ W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, s. 2.

²⁶ Narzut to obowiązek zakupu towarów przez mieszczan od właściciela zwierzchniego za cenę określoną przez niego. W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, s. 8, 17.

²⁷ W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce*. Józef Mazurkiewicz, Jerzy Reder, Jerzy Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego a ich dziedzice w XIX w. (do ukazów uwłaszczeniowych)*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio G”, Vol. I, 3, Lublin 1954 (rec.), „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1955, t. VII, z. 2, s. 310.

²⁸ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego a ich dziedzice w XIX w. (do ukazów uwłaszczeniowych)*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio G” 1954, Vol. I, 3, s. 111.

tyczyło to również innych miast prywatnych, o ile została zastrzeżona w stosunku do nich podległość sądom asesorskim²⁹. Ponadto zgodnie z konstytucją sejmową z 1768 r., właścicielowi zwierzchniemu miasta prywatnego przysługiwało prawo propinacji³⁰.

Uprawnieniom właściciela zwierzchniego odpowiadały ograniczenia właściciela podległego³¹.

W miastach prywatnych reprezentatywny charakter miała tak zwana typowa własność mieszczańska, przysługująca osobom należącym do stanu mieszczańskiego, religii chrześcijańskiej i posiadającym obywatelstwo miejskie. Jej przedmiotem były zarówno place i domy, jak i grunty orne, łąki, tereny leśne, ogrody i obiekty handlowe. Poza tym właścicielami nieruchomości mogli być dziedzice, miasto jako całość, Kościół, bractwa religijne i cechy rzemieślnicze. W XVII i XVIII w. (w szczególności w miastach lokowanych w tym czasie) właścicielami byli również Żydzi i koloniści³².

W miastach królewskich w miarę upływu czasu zwiększał się obszar objęty własnością szlachty lub duchowieństwa, co skutkowało powstawaniem jurydyk (zwłaszcza wokół większych miast). Na przedmieściach natomiast coraz więcej nieruchomości przechodziło w ręce chłopów. W części miast królewskich obowiązywał zakaz osiedlania się Żydów, jednak w XVIII w. nie był on już tak ściśle przestrzegany³³.

Charakterystyczną cechą własności nieruchomości położonych w miastach królewskich było jej zbliżenie do własności pełnej. Należy podkreślić, że miało to miejsce już w XV w., choć własność nie obejmowała wnętrza ziemi³⁴. W tym okresie jej podmioty były obciążone jedynie obowiązkiem podatkowym i tym samym nie podlegały innym obciążeniom³⁵. Czynsz uiszczany przez właścicieli na rzecz

²⁹ W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...*, s. 316.

³⁰ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 110.

³¹ W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, s. 6.

³² *Ibidem*, s. 2.

³³ *Ibidem*.

³⁴ *Historia państwa i prawa...*, t. II, pod red. J. Bardacha, s. 209, 305; S. Płaza, *Historia prawa w Polsce...*, s. 267; W. Uruszczak, *Historia państwa i prawa...*, s. 313. Zdaniem W. Huby nastąpiło to w końcu XVI w. W. Huba, *Własność nieruchoma w miastach rządowych...*, s. 35. Krystyna Bukowska wskazuje, że „w Polsce XVI stulecia własność pierwotnych osadników w miastach królewskich była już również własnością alodialną”. K. Bukowska, *Orzecznictwo krakowskich sądów wyższych...*, s. 37. Zdaniem Władysława Ćwika i Tomasza Opasa, wraz z upływem czasu w miastach, w zależności o ich typu, powstawały obszary, w stosunku do których przysługiwała już własność pełna lub prawie pełna. W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, s. 2.

³⁵ W. Uruszczak, *Historia państwa i prawa...*, s. 313.

miasta miał zaś charakter ciężaru realnego³⁶. W miastach tego typu były mniejsze obciążenia czynszowe niż w miastach prywatnych, zaś pańszczyzna funkcjonowała bardzo rzadko. Zwykle zobowiązani do niej byli tylko niektórzy mieszcza- nie, na przykład osoby zamieszkujące przedmieścia wójtowskie lub mieszczenie- rolnicy w mniejszych ośrodkach³⁷.

W miastach prywatnych oraz biskupich mieszczanom przysługiwała wła- sność podległa³⁸. W związku z tym byli oni zobowiązani do spełniania świadczeń dominialnych, w tym opłacania określonych kwot pieniężnych oraz niekiedy uiszczania świadczeń w naturze³⁹.

W miarę upływu czasu wzrastał ucisk feudalny, a dziedzice coraz bardziej ograniczali prawa mieszczan. Z czasem powszechnie (począwszy od końca XVI w.) musieli oni odrabiać pańszczyznę, która jednak miała niewielki wymiar i zazwyczaj obejmowała tylko kilka dni w ciągu roku. Ponadto podlegała zamia- nie na opłatę pieniężną. Prawa mieszczan ograniczano również przez rozszerza- nie na nich przymusu propinacyjnego⁴⁰ i mlewego, a także nakładanie innych ciężarów, nieznanymi dokumentom lokacyjnym⁴¹. Często zdarzało się, że ciężary te były zwiększane przez właścicieli zwierzchnich w sposób dowolny⁴². Proces ten jednak został zahamowany w II połowie XVIII w., gdy stopniowo dziedzice zaczęli zmniejszać wymiar pańszczyzny⁴³.

Istotą własności podległej funkcjonującej w miastach prywatnych było tak- że ograniczenie możliwości zbycia nieruchomości przez konieczność uzyskania zgody właściciela miasta. Konsens był również potrzebny w przypadku ustano- wienia zastawu⁴⁴.

³⁶ *Historia państwa i prawa...*, t. II, pod red. J. Bardacha, s. 305.

³⁷ W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, s. 5.

³⁸ Szerzej na temat własności w miastach prywatnych: T. Opas, *Własność w miastach prywatnych...* Niekiedy nabycie nieruchomości stanowiło warunek uzyskania obywatel- stwa miejskiego. J. Bardach, *Historia państwa i prawa...*, t. I, s. 404.

³⁹ W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, s. 4.

⁴⁰ Propinacja – prawo wyrobu i sprzedaży alkoholu. J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Mar- kiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 147.

⁴¹ *Historia państwa i prawa...*, t. II, pod red. J. Bardacha, s. 209, 305; W. Uruszczak, *Historia państwa i prawa...*, s. 313; J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 16, 20–22. Choć zdarzało się, że pańszczyzna była na tyle duża, iż zbliżała się do chłopskiej. W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, s. 4.

⁴² J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 122.

⁴³ W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, s. 5.

⁴⁴ *Historia państwa i prawa...*, t. II, pod red. J. Bardacha, s. 209, 305; W. Uruszczak, *Historia państwa i prawa...*, s. 313.

W praktyce wymóg uzyskania zgody właściciela zwierzchniego na dokonanie alienacji był egzekwowany od końca XVII w. Dotyczyło to zwłaszcza mniejszych miast⁴⁵. Brakowało jednak w tym zakresie jednolitej praktyki, jak podkreślał Tomasz Opas. Właściciele miast w zarządzeniach i ordynacjach dworskich w większości przypadków wprowadzali pewne ograniczenia, ale nie zawsze były one realizowane w praktyce. W dużej części kontraktów alienacyjnych nie zamieszczono w ogóle wzmianki o uzyskaniu konsensu właściciela zwierzchniego na jego zawarcie, mimo że taki wymóg teoretycznie obowiązywał⁴⁶.

W XVIII w. w części miast prywatnych czynności alienacyjne mogły być dokonywane bez konieczności uzyskania zgody, jeśli ich stronami byli mieszczanie. Dotyczyło to w szczególności miast położonych na południu województw poznańskiego i kaliskiego. Wymóg uzyskania konsensu natomiast zasadniczo był przestrzegany w przypadku nabywania nieruchomości miejskiej przez szlachcica, duchownego, ewentualnie Żyda lub chłopą⁴⁷.

Przeniesienie własności podległej wiązało się z koniecznością uiszczenia laudemium na rzecz właściciela zwierzchniego. Jego wysokość była różnie określania. Zwykle wynosiła 10% wartości nieruchomości, dlatego określano go mianem opłaty dziesiątego grosza. W niektórych przypadkach jednak osiągała nawet 30%. Laudemium istniało nie tylko w miastach prywatnych, ale również w miastach królewskich⁴⁸. Przy czym przeniesienie własności nieruchomości przez mieszczan w miastach królewskich położonych na terenie Lubelszczyzny w II połowie XVIII w. zasadniczo nie wiązało się z żadnymi ograniczeniami. Analogicznie przedstawiała się sytuacja w Wielkopolsce i ziemi wieluńskiej. Obowiązek uzyskania konsensu na alienację nieruchomości funkcjonował natomiast w jurydykach⁴⁹.

W XVIII w. własność podległa zaczęła zbliżać się do własności pełnej, w związku ze stopniowym zanikaniem ograniczeń w sferze alienacji nieruchomości, a także świadczeń na rzecz pana miasta⁵⁰. W praktyce jednak uprawnienia panów miast przetrwały w większości przypadków jeszcze w XIX w.⁵¹

Różnice między treścią własności podzielonej występowały nie tylko między miastami królewskimi a prywatnymi. Należy podkreślić, że ten rodzaj własności charakteryzowała duża liczba odchyień, występujących zarówno między różnymi

⁴⁵ S. Płaza, *Historia prawa w Polsce...*, s. 267.

⁴⁶ T. Opas, *Własność w miastach prywatnych...*, s. 182–183.

⁴⁷ *Ibidem*, s. 183, 201; W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, s. 8.

⁴⁸ T. Opas, *Własność w miastach prywatnych...*, s. 186–187.

⁴⁹ Szerzej: W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, s. 3, 4.

⁵⁰ S. Płaza, *Historia prawa w Polsce...*, s. 268.

⁵¹ *Historia państwa i prawa...*, t. II, pod red. J. Bardacha, s. 566; S. Płaza, *Historia prawa w Polsce...*, s. 268.

miastami, jak i nawet w ramach jednego miasta. Odchylenia te z jednej strony mogły polegać na bardzo szerokim zakresie uprawnień właściciela podległego, co zbliżało ten rodzaj własności do pełnej własności. Z drugiej strony mogły one charakteryzować się bardzo wąskimi uprawnieniami tego podmiotu, niemal zbyt wąskimi, by można było mówić o własności podzielonej⁵².

Wiązało się z tym zjawisko występujące w XVII i XVIII w., polegające na tym, że wiele nieruchomości w miastach prywatnych było nabywanych przez mieszczan w drodze umów kupna–sprzedaży zawieranych z dziedzicami na zasadzie pełnej odpłatności. Takie transakcje skutkowały wzmocnieniem pozycji nabywców względem panów miast, a zatem wpływały na zmiany stosunków własnościowych. Nieruchomości te, określane mianem zakupnych, nabywali zarówno nowi osadnicy, przybysze z innych miast, jak i mieszkańcy danego ośrodka⁵³.

Stosunki istniejące w miastach były przedmiotem obrad Sejmu Czteroletniego. W ustawie o miastach królewskich z 18 IV 1791 r. za wolne uznano miasto królewskie⁵⁴. Miasta prywatne natomiast mogły zostać uznane za wolne, o ile uzyskiwałyby własność nieruchomości z rąk dziedziców. Zatem w części miast prywatnych mieszkańcom przysługiwała własność nieruchomości, zaś w innych takiego prawa nie mieli⁵⁵.

Według Władysława Sobocińskiego w przypadku miast wolnych trudno jednoznacznie stwierdzić, czy własność przysługująca mieszczanom miała charakter pełny czy była to własność podzielona. Wskazywał on, że określenie „własność dziedziczna” miało oznaczać jedynie dziedziczność prawa⁵⁶. W przeciwieństwie do niego Józef Mazurkiewicz i Władysław Ćwik uważali, że własność nieruchomości w miastach królewskich miała zgodnie z treścią ustawy z 1791 r. charakter własności pełnej⁵⁷. Zwolennicy tego stanowiska twierdzili, że już wcześniej w du-

⁵² W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, s. 6.

⁵³ Szerzej: *ibidem*, s. 3, 6–7.

⁵⁴ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 310. Według Władysława Sobocińskiego – „przede wszystkim miasta królewskie”. W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...*

⁵⁵ W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...*, s. 310, 317.

⁵⁶ *Ibidem*, s. 317; W. Sobociński, *Studia z dziejów miast Królestwa Polskiego w XIX wieku (1866–1869)*, [w:] *Państwo. Kościół. Niepodległość*, Lublin 1986, s. 298.

⁵⁷ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 48; J. Mazurkiewicz, *Własność i zmiany w stosunkach własnościowych w Lublinie w latach sześćdziesiątych XIX stulecia*, „Rocznik Lubelski” 1963, t. VI, s. 176. Szerzej na temat stanowiska literatury wobec własności nieruchomości na podstawie ustawy o miastach królewskich: W. Sobociński, *Józef Mazurkiewicz, Władysław Ćwik, Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny doby Księstwa Warszawskiego i Królestwa Polskiego (1809–1866)*. „*Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio G*”, Vol. IV, 1, Lublin 1957, s. 138+1 mapa (rec.), „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1958, t. X, z. 2, s. 470–471.

zych miastach królewskich mieszczanom przysługiwała własność pełna, a w średnich i mniejszych – „zbliżona do pełnej”. W związku z tym przepisy ustawy przyznające obywatelom miejskim własność dziedziczną miały charakter deklaratoryjny⁵⁸. J. Mazurkiewicz twierdził nawet, że „własność miejska w większych miastach (w zasadzie ongiś królewskich) ustala się jako własność kapitalistyczna już w końcu istnienia dawnej Rzeczypospolitej”⁵⁹.

1.3. Inne wybrane prawa rzeczowe

Na gruncie dawnego prawa polskiego funkcjonowały również prawa rzeczowe powstające w sytuacji, gdy potrzebne były równoległe dwa silne prawa do nieruchomości, to znaczy jej właściciel chciał zachować swoje uprawnienia, zaś nowy nabywca także dążył do uzyskania silnego prawa. Stanowisko literatury względem istoty tych praw jednak nie jest jednoznaczne. Zdaniem Przemysława Dąbkowskiego oraz współcześnie Tomasza Opasa miały one charakter ograniczonych praw rzeczowych. Autorzy ci do tej kategorii zaliczali emfiteuzę i prawo powierzchni⁶⁰. Piotr Burzyński zaś zakwalifikował do nich także dzierżawę wieczystą⁶¹. Podobnie Stanisław Płaza wypowiadał się o dzierżawie wieczystej (emfiteuzie) i prawie powierzchni w kategorii praw przysługujących do rzeczy cudzej⁶². Waclaw Uruszczak natomiast emfiteuzę oraz prawo powierzchni określił mianem „innych praw rzeczowych”, nie zaliczając ich do kategorii ograniczonych praw rzeczowych⁶³.

Powyższe prawa rzeczowe występowały także w miastach, dlatego niezbędna jest ich krótka charakterystyka. Należy jednak zauważyć, że (poza jurydykami) przeważały one tylko w niewielkiej części miast dawnej Rzeczypospolitej. Zasadniczo uznawano, iż przyznawały mieszczanom mniejszy zakres uprawnień w stosunku do nieruchomości niż własność miejska⁶⁴.

⁵⁸ W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, s. 9.

⁵⁹ J. Mazurkiewicz, *Uwagi o roli ksiąg i akt hipoteki polskiej z 1818 i 1825 r.*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1953, t. V, s. 152.

⁶⁰ P. Dąbkowski zaliczał do nich również lenno. P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. II, s. 244–247; T. Opas, *Własność w miastach prywatnych...*, s. 154.

⁶¹ P. Burzyński, *Prawo polskie prywatne*, s. 426. Jan Wincenty Bandtkie-Stężyński, omawiając problematykę emfiteuzy i dzierżawy wieczystej, wskazywał natomiast, że stanowiły one *dominium utile*, które rozumiał jako „prawo rzeczowe na obcej rzeczy służące”. Sformułowanie to można rozumieć jako zakwalifikowanie tych dwóch praw do kategorii ograniczonych praw rzeczowych. Autor ten jednakże specyficznie rozumiał pojęcie własności. J. W. Bandtkie-Stężyński, *Prawo prywatne polskie...*, s. 256–265.

⁶² S. Płaza, *Historia prawa w Polsce...*, s. 269, 287.

⁶³ W. Uruszczak, *Historia państwa i prawa...*, s. 318.

⁶⁴ W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, s. 7.

1.3.1. Emfiteuza i dzierżawa wieczysta⁶⁵

Oba terminy były wykorzystywane dla określenia rozmaitych stosunków prawnych. Z tego względu stanowisko doktryny w tym zakresie nie jest jednoznaczne.

Emfiteuza występowała na ziemiach polskich na różnym poziomie, jako relacja między dwoma podmiotami w odniesieniu do tej samej rzeczy. Istniała ona zarówno w stosunkach wiejskich, jak i w królewskich. W tych pierwszych była znana na ziemiach polskich już w średniowieczu, choć nie posługiwano się wtedy terminem „emfiteuza”. Przysługiwała ona chłopom nabywającym nieużytki, zobowiązanym do wykarczowania gruntu i jego zagospodarowania⁶⁶.

Emfiteuza występowała również w odniesieniu do nadań czasowych dokonywanych w ramach nagrody za zasługi (np. w konstytucji sejmowej z 1659 r.)⁶⁷, a także nadań dóbr królewskich w celu wytrzymania sumy dłużnej, czyli tytułem zastawu (np. konstytucja z 1662 r.)⁶⁸.

W XVIII w., w związku ze zmianą stosunków gospodarczych w kraju, zaczęto poszukiwać nowych rozwiązań. Jednocześnie dążono przy tym do zachowania zależności osobistej. Z tego względu posłużono się instytucją emfiteuzy, która przetrwała jeszcze w XIX w., stanowiąc gwarancję dla dominium.

⁶⁵ Szerzej zob.: D. Wiśniewska-Józwiak, *Dzierżawa wieczysta i emfiteuza w polskim prawie przedrozbiorowym*, „Przegląd Nauk Historycznych” 2014, t. XIII, nr 2, s. 133–145.

⁶⁶ Antoniego Zygmunta Helcla *pism pozostałych wydanie pośmiertne*, s. 166. Odmiennego zdania był Przemysław Dąbkowski, wskazujący, iż w ówczesnych źródłach termin ten występował w odniesieniu do uprawnień do nieruchomości przysługujących chłopom we wsiach lokowanych na prawie niemieckim. P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. II, s. 247.

⁶⁷ Konstytucje nadawcze rozumiały przez emfiteuzę nadania czasowe. Dotychczas obdarowany miał nieruchomości w dożywociu, zaś nowe nadanie przedłużało czas dzierżenia na 30 lat od chwili śmierci dożywotnika, czyli dla spadkobierców. Volumina Legum (dalej: VL), t. IV, f. 612–613, nr 43, 44, 47, Petersburg 1859, s. 285; P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. II, s. 247; W. Dutkiewicz, *Prawa cywilne, jakie w Polsce od roku 1347 do wprowadzenia Kodeksu Napoleona obowiązywały*, Warszawa 1869, s. 81.

Część autorów, w szczególności dziewiętnastowiecznych, stoi na stanowisku, iż dokonywane nadania nie były w swej istocie emfiteuzami. S. Zawadzki, *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskiem*, t. I, Warszawa 1860, s. 477; J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 101. P. Burzyński wskazuje zaś, iż były to nadane użytkowania. P. Burzyński, *Prawo polskie prywatne*, s. 423.

⁶⁸ P. Burzyński, *Prawo polskie prywatne*, s. 423; W. Dutkiewicz, *Prawa cywilne, jakie w Polsce od roku 1347...*, s. 81; Antoniego Zygmunta Helcla *pism pozostałych wydanie pośmiertne*, s. 166–167; P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. II, s. 247.

Literatura wskazuje również na istnienie wąskiego rozumienia pojęcia emfiteuzy, wykształconego dopiero w XVIII w.⁶⁹ Istotne znaczenie dla upowszechnienia tego stosunku prawnego miały prawa kardynalne z 1768 r.⁷⁰ Zgodnie z ich treścią emfiteuza mogła być ustanawiana na nieużytkach, położonych na terytorium Rzeczypospolitej. Dodatkowy warunek ustanowienia powyższego prawa rzeczowego stanowiła ewidentna korzyść, jaką miał odnieść właściciel zwierzchni w związku z oddaniem gruntu w emfiteuzę⁷¹. Wydaje się, że taką korzyść mógł stanowić dochód uzyskiwany przez właściciela zwierzchniego z tytułu zagospodarowania gruntów dotychczas nieuprawianych, tak zwanych „puścizn”.

Prawo to mogło zostać ustanowione zarówno w odniesieniu do gruntów wiejskich, jak i miejskich, przede wszystkim znajdujących się w dobrach królewskich, ale także w dobrach duchownych i szlacheckich⁷².

Uprawnienia z tytułu emfiteuzy mieli nabywać nie tylko mieszkańcy kraju, ale również cudzoziemcy, którzy imigrowali do Rzeczypospolitej (zazwyczaj byli nazywani Olędrami)⁷³. Musieli to być „ludzie wolni”, a zatem posiadający wolność osobistą.

W konstytucji nie określono wprost praw i obowiązków stron, ale odesłano do dotychczasowych uregulowań prawnych⁷⁴.

Zaletą kontraktów emfiteutycznych miało być, z punktu widzenia właściciela nieruchomości, przede wszystkim ustanowienie stałego czynszu opłacanego przez emfiteutę, a niezależnego od urodzaju i wyników produkcji, oraz zobowiązanie emfiteuty do ponoszenia wszelkich ciężarów⁷⁵, używania nieruchomości

⁶⁹ P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. II, s. 248. W. Dutkiewicz, *Prawa cywilne, jakie w Polsce od roku 1347...*, s. 238.

⁷⁰ Art. XVIII praw kardynalnych (Akt osobny drugi). VI, t. VII, f. 599, Petersburg 1860, s. 280. Niektórzy przedstawiciele doktryny określają uregulowany w prawach kardynalnych stosunek prawny „długoletnią dzierżawą czynszową”. Z. Radwański, J. Wąsicki, *Najważniejsze zmiany w polskim prawie cywilnym w okresie oświecenia*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1952, t. IV, s. 70.

⁷¹ „Ius emphyteusis, iak iest w prawie opisane, po wszystkich Państwach Rzeczypospolitey, na gruntach prawdziwie pustych, et cum evidenti utilitate directi domini pozwalane być ma...”.

⁷² *Antoniego Zygmunta Helcla pism pozostałych wydanie pośmiertne*, s. 166; *Historia państwa i prawa...*, t. II, s. 499.

⁷³ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 101.

⁷⁴ W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 216.

⁷⁵ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 62; *Historia państwa i prawa...*, t. II, s. 565. Według K. Mejera uchylanie się od obowiązku płacenia czynszu przez 3 lata, a w dobrach duchownych przez 2 lata, a także sprzedaż uprawnień przez emfiteutę bez zgody właściciela zwierzchniego miały skutkować utratą prawa emfiteuzy na rzecz tego ostatniego. Zastrzeżenia te nie wynikają jednak z przepisów konstytucji sejmowej z 1768 r., a autor nie wskazał innego źródła. K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 62.

„jak pilny i dobry gospodarz”⁷⁶, a także do doprowadzenia gruntu do „lepszego stanu”, zwłaszcza w przypadku nieużytków („pustek”), czyli do dokonywania melioracji⁷⁷.

Korzystne dla właściciela zwierzchniego było również pozostawienie w jego ręku prawa propinacji⁷⁸.

Dla emfiteuty natomiast zaletą tego stosunku prawnego był ustanawiany zwyczaj w praktyce okres wolnizny od czynszu oraz stosunkowo niewielka wysokość czynszu⁷⁹.

Z punktu widzenia interesów ekonomicznych państwa dużą rolę miała odegrać tak zwana emfiteutyeczna reforma starostw z 1775 r.⁸⁰ Zmierzała ona do likwidacji dotychczasowego systemu dzierżenia dóbr królewskich i poddania ich emfiteuzie⁸¹. Reforma ta miała przynieść efekt w postaci dochodów dla skarbu państwa⁸².

Istotą zawiązywanego na jej podstawie stosunku prawnego było wydzierżawianie starostw i królewszczyzn na okres 50 lat⁸³. Określenie go w konstytucji mianem prawa emfiteutyecznego wskazuje na używanie tego pojęcia w praktyce również w odniesieniu do dzierżaw dziedzicznych⁸⁴.

⁷⁶ Antoniego Zygmunta Helcla pism pozostałych wydanie pośmiertne, s. 156.

⁷⁷ *Historia państwa i prawa...*, t. II, s. 565.

⁷⁸ „Propinacya po mieyscach in emphyteusim danych circa dominos directos fundi zostawać powinna”.

⁷⁹ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 101.

⁸⁰ VL, t. VIII, f. 138–144, Petersburg 1860, s. 90–93. Szerzej o pracach legislacyjnych zob. A. Stroynowski, *Emfiteutyeczna reforma królewszczyzn*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1981, t. XXXIII, z. 2, s. 83–94.

⁸¹ P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. II, s. 250.

⁸² „[...] na użytek y potrzebę publiczną z największym dobrem dla kraiu [...] w konieczney pomnożenia dochodów publicznych potrzebie...”. VL, t. VIII, f. 138, s. 91. Z. Radwański, J. Wąsicki, *Najważniejsze zmiany...*, s. 47; *Historia państwa i prawa...*, t. II, s. 564; A. Stroynowski, *Emfiteutyeczna reforma królewszczyzn*, s. 95.

⁸³ „[...] te wszystkie zaraz jure emphiteutico per plus offerentiam następującym sposobem, y kondycjami, na czynsz pewny, y bezpieczny dla Rzeczypospolitey na pięćdziesiąt lat puszczone będą”. VL, t. VIII, 138, s. 91. W. Dutkiewicz, *Prawa cywilne jakie w Polsce od roku 1347...*, s. 82; A. Stroynowski, *Emfiteutyeczna reforma królewszczyzn*, s. 95.

⁸⁴ W związku z tym zastosowanie w konstytucji sejmowej terminu „emfiteuza” budzi wątpliwości niektórych przedstawicieli doktryny, którzy wskazują, że dla określenia powyższego stosunku prawnego użyto go niewłaściwie. S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 478; J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 101. Zdaniem P. Burzyńskiego prawo, które powstawało na podstawie tej konstytucji, było „zwyczajną dzierżawą 50-letnią”. P. Burzyński, *Prawo polskie prywatne*, t. II, s. 423. Podobnie W. Dutkiewicz – „50-letnia dzierżawa”. W. Dutkiewicz, *Prawa cywilne, jakie w Polsce od roku 1347...*, s. 238. K. Mejer natomiast określił je mianem „prawa 50-letniej emfiteuzy”. K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 62.

Zgodnie z treścią tego aktu prawnego emfiteuta był zobowiązany do uiszczania czynszu rocznego, którego wysokość miała być wskazana w umowie. Czynsz był płatny w dwóch ratach: na Święto Trzech Króli i Świętego Jana Chrzciciela⁸⁵. Ponadto emfiteuta miał ponosić wszelkie ciężary publiczne. Konstytucja jednak zniosła obowiązek uiszczania podwójnej kwarty z tytułu nabycia nieruchomości⁸⁶.

Po upływie 50 lat, czyli okresu, na który została ustanowiona emfiteuza, ponownie miała odbyć się procedura przetargowa. Dotychczasowy uprawniony posiadał prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości prawem emfiteutycznym, jeżeli zostały spełnione dwa warunki: stan nieruchomości uległ poprawie, a pozostali uczestnicy oferowali taką samą kwotę⁸⁷.

Konstytucja z 1775 r. ograniczała uprawnienia nabywcy, zakazując zaciągania długów pod zastaw tych nieruchomości. Sankcją za naruszenie tego zakazu była utrata wniesionych kwot⁸⁸. Zdaniem doktryny było to nowe ograniczenie, ponieważ początkowo emfiteuta był uprawniony do ustanowienia dzierżawy albo zastawu na nieruchomości⁸⁹.

Wyżej opisane prawo do nieruchomości podlegało dziedziczeniu, mogło również stać się przedmiotem umowy kupna–sprzedaży. Ustawodawca nie dopuszczał jednak możliwości podziału dóbr⁹⁰.

⁸⁵ „Každy takowych dóbr nowy possessor ab actu intromissionis do possessyi onych, summę czynszu kontraktowanego, do gruntu przywiązanego, corocznie, et anticipative moneta in Regno currenti dwiema ratami, iedną na święto Świętych Trzech Królów, drugą na święto Świętego Iana Chrzciciela, zaraz po odebraniu kontraktu do Kommissyi Skarbowych płacić obligatur”. VL, t. VIII, f. 140–141, s. 92.

⁸⁶ „Oprócz dwoiakiey kwarty, którey płacenie ab actu intromissyi, y possessyi nowych possessorów nieodwłocznie ustawać będzie, onera Reipublicae prawem uchwalone, iako też wszelkie komużkolwiek summy na onych przyznane, in sua legalitate et integritate konserwujemy”. VL, t. VIII, f. 141–142, s. 92.

⁸⁷ „Po wyjściu zaś lat pięćdziesiąt, Kommissye Skarbowe na ów czas zasiadające, wyszlą Lustratorów przysięgłych, którzy in casu dezolacyi, tym samym sposobem, iak dopiero namieniono, z possessorem emphiteusis postąpią, w przypadku zaś reparacyi, tę opiszą z przymnożeniem dochodów, a zatym takowy possessor zawsze bliższy do dalszego kontraktu in casu równey offerencyi, w nadgodę dobrego gospodarstwa być powinien”. VL, t. VIII, f. 141, s. 91. P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. II, s. 251.

⁸⁸ „Nie będzie wolno na takowe dobra zaciągać długów, pod utratą summy na te dobra wniesionej...”. VL, t. VIII, f. 141, s. 91.

⁸⁹ T. Ostrowski, *Prawo cywilne albo szczególne narodu polskiego z statutów i konstytucyi koronnych i litewskich zebrane: rezolucyami Rady Nieustającej objaśnione: dodatkami z praw kanonicznego, magdeburskiego, i chełmińskiego pomnożone: a porządkiem praw rzymskich ułożone*, t. I, Warszawa 1784, s. 260.

⁹⁰ „[...] w rozdział na części między bracią y krewnemi, lub iakomkolwiek innym sposobem, iść nie będą mogły, ale czyli to jure successivo na kogo sprzedaną, czyli komu innemu odprzedane jure emfiteutico będą, zawsze w takowey całości nierozdzielney zo-

Emfiteuza była prawem osobistym, lecz przechodziła na następców prawnych i jako taka mogła podlegać podziałowi, chyba że umowa stanowiła inaczej⁹¹. Wyjątek w tym zakresie stanowiły królewszczyzny, co regulowała konstytucja z 1775 r. Zgodnie z rezolucją Rady Nieustającej z 5 XII 1783 r. (nr 244) w ich przypadku decyzję rozstrzygającą, który ze spadkobierców miał objąć nieruchomości, podejmował władca⁹².

Analogiczne stosunki istniejące w dobrach prywatnych charakteryzowała natomiast dość duża swoboda kształtowania ze strony właściciela zwierzchniego⁹³.

Inna emfiteuza stosowana była, zdaniem Tomasza Opasa, w XVII i XVIII w. w związku z osadnictwem ołederskim na terenie Wielkopolski, a także w jurydykach⁹⁴.

W doktrynie, zwłaszcza dziewiętnastowiecznej, spotkać się można ze stanowiskiem, zgodnie z którym emfiteuza i dzierżawa wieczysta to dwie odrębne instytucje prawne⁹⁵. Według Jana Wincentego Bandtkie-Stężyńskiego istotą emfiteuzy było prawo używania i użytkowania rzeczy stanowiącej cudzą własność z obowiązkiem melioracji, czyli dokonywania ulepszeń i opłaty *in recognitionem dominii directi*. Opłata ta miała charakter okresowy i mogła być świadczona corocznie, kwartalnie, miesięcznie lub w jeszcze inny sposób, w zależności od postanowień umowy⁹⁶. Określana mianem „kanonu”, miała stanowić czynsz, choć jego wysokość nie została uzależniona od dochodów pobieranych z rzeczy, co zdecydowanie odróżniało ją od innych podobnych instytucji prawnych. To uniezależnienie wysokości kanonu od dochodów skutkowało jego niezmienn-

stawać maia, iak primitive przez diplomata nasze postanowionym possessorom rozdane będą”. VL, t. VIII, f. 141, s. 91.

⁹¹ J. W. Bandtkie-Stężyński, *Prawo prywatne polskie...*, s. 259.

⁹² „Gdy Prawo 1775. Roku fol. 39. Tit: Starostwa i Królewszczyzny dzielić na części w żaden sposób, Dóbr jure empfiteutico nadanych nie dozwala; przeto w przypadku spadającego Prawa emphiteusis na Sukcessorów, ten z nich bliższym onegoż będzie, którego Przywilej Nasz Królewski, zaszczyć raczy”. *Zbiór rezolucyi Rady Nieustającej*, Warszawa 1786, s. 12. P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. II, s. 248.

⁹³ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 65.

⁹⁴ T. Opas, *Własność w miastach prywatnych...*, s. 159–160.

⁹⁵ J. W. Bandtkie-Stężyński, *Prawo prywatne polskie...*, s. 265; J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 100–101; P. Burzyński, *Prawo polskie prywatne*, t. II, s. 422–429; Antoniego Zygmunta Helcla *pism pozostałych wydanie pośmiertne*, s. 172–174.

⁹⁶ J. W. Bandtkie-Stężyński, *Prawo prywatne polskie...*, s. 258. Podobne stanowisko zajął P. Burzyński, który wskazał, że było to prawo użytkowania cudzej rzeczy. P. Burzyński, *Prawo polskie prywatne*, t. II, s. 422. Przemysław Dąbkowski natomiast podkreślał, iż emfiteuza mogła mieć charakter wieczysty lub czasowy. Ten przedstawiciel doktryny nie wyróżniał jednak poza emfiteuzą dzierżawy wieczystej. P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. II, s. 248–249. Podobne stanowisko zajął Teodor Ostrowski. T. Ostrowski, *Prawo cywilne albo szczególne narodu polskiego...*, t. I, s. 243.

ścią⁹⁷. Emfiteucie nie przysługiwało zwolnienie z obowiązku uiszczania czynszu, nawet w przypadku kłęski żywiołowej, zatem nie przyznano mu prawa defalki, czyli potrącenia⁹⁸.

W związku z tym, zdaniem doktryny, czynsz stanowił jedynie symbol uznawania własności zwierzchniej⁹⁹.

Zdaniem Teodora Ostrowskiego niewykonywanie tego obowiązku przez trzy lata w przypadku dóbr prywatnych, a dwa lata w odniesieniu do nieruchomości duchownych, skutkowało utratą praw do nieruchomości¹⁰⁰. Podobnie emfiteuta miał tracić swoje uprawnienia w przypadku sprzedaży nieruchomości bez wiedzy pana, któremu przysługiwało prawo pierwokupu¹⁰¹. Zgoda nie była natomiast potrzebna w przypadku wydzierżawienia lub zastawienia nieruchomości przez emfiteutę¹⁰².

Z punktu widzenia możliwości ustanowienia emfiteuzy, nie miała znaczenia kwestia dotychczasowej uprawy gruntu, ponieważ stosunek ten mógł zostać nawiązany zarówno w odniesieniu do gruntów już poddanych uprawie, jak też i takich, które nie były dotychczas uprawiane. Wynikało to z faktu, że meliorację można było przeprowadzić w każdym przypadku¹⁰³, choć zdaniem literatury przedmiotu w praktyce prawo to ustanawiano na nieużytkach¹⁰⁴.

Odmienne stanowisko zajął Jan Kanty Wołowski, wskazując, że emfiteuza była ustanawiana tylko na ziemi nieuprawianej¹⁰⁵.

Wedle stanowiska J. W. Bandtkie-Stężyńskiego i P. Burzyńskiego natomiast dzierżawa wieczysta to odrębna instytucja prawna, różniąca się od emfiteuzy tym, że nie rodziła warunku melioracji¹⁰⁶. Dzierżawca był jedynie zobowiązany do utrzymywania rzeczy w stanie niepogorszonym¹⁰⁷.

⁹⁷ P. Burzyński, *Prawo polskie prywatne*, t. II, s. 422–423; P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. II, s. 249.

⁹⁸ P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. II, s. 249–250.

⁹⁹ *Ibidem*, s. 249.

¹⁰⁰ T. Ostrowski, *Prawo cywilne albo szczególne narodu polskiego...*, t. I, s. 260. Autor nie wskazał jednak żadnej podstawy tego twierdzenia.

¹⁰¹ „Upadłby równie w Prawie swym Czyszownik, gdyby go bez wiedzy Dziedzica sprzedał. Ostrzeżenie zaś to konieczne potrzebne iest: gdyż Pan gruntu, ma zawsze po sobie pierwszość do nabytku”. T. Ostrowski, *Prawo cywilne albo szczególne narodu polskiego...*, t. I, s. 260. Również ta teza nie została przez autora uzasadniona.

¹⁰² T. Ostrowski, *Prawo cywilne albo szczególne narodu polskiego...*, t. I, s. 260.

¹⁰³ J. W. Bandtkie-Stężyński, *Prawo prywatne polskie...*, s. 259.

¹⁰⁴ P. Dąbkowski, *Księga alfabetyczna dawnego prawa prywatnego polskiego*, „Pamiętnik Historyczno-Prawny” 1932, pod red. P. Dąbkowskiego, t. XI, z. 3, s. 29.

¹⁰⁵ „Właściwe emfiteuzy są prawem wiecznym nadanem dla wydobycia i użyźnienia gruntów nieuprawnych”. J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 101.

¹⁰⁶ J. W. Bandtkie-Stężyński, *Prawo prywatne polskie...*, s. 265; P. Burzyński, *Prawo polskie prywatne*, t. II, s. 426.

¹⁰⁷ J. W. Bandtkie-Stężyński, *Prawo prywatne polskie...*, s. 268.

Odmienne niż w przypadku emfiteuzy, czynsz opłacany z tytułu dzierżawy wieczystej był uzależniony od wysokości dochodów otrzymywanych z nieruchomości¹⁰⁸.

Kolejna różnica między tymi dwiema instytucjami dotyczyła ich genezy i podstaw prawnych. Emfiteuza nie była początkowo uregulowana przez prawo polskie, w związku z tym zasady wykształcone przez prawo rzymskie i kanoniczne obowiązywały na ziemiach niemieckich i następnie zostały przejęte na ziemiach polskie¹⁰⁹, zaś dzierżawa wieczysta była instytucją wywodzącą się z prawa niemieckiego zwyczajowego¹¹⁰.

Zgodnie jednak ze stanowiskiem dzisiejszych badaczy, emfiteuzę występującą już w okresie monarchii stanowej należy odróżnić od emfiteuzy uregulowanej w prawie rzymskim¹¹¹.

W doktrynie funkcjonuje obecnie pogląd, że w epoce nowożytnej (XVI–XVIII w.) mianem emfiteuzy określano dzierżawę wieczystą oraz dzierżawę dziedziczną (stosunki wiejskie). Stanowisko takie zajęli Zdzisław Kaczmarczyk i Bogusław Leśnodorski¹¹² oraz Stanisław Płaza¹¹³. Podobnie Waław Uruszczak wskazuje, że dzierżawa wieczysta to emfiteuza; autor ten nie odnosi się jednak do kwestii dzierżawy dziedzicznej¹¹⁴.

Dzierżawa wieczysta charakteryzowała się brakiem możliwości usunięcia chłopca z gruntu. Dzierżawa dziedziczna natomiast wiązała się z koniecznością odnowienia umowy po upływie 30–60 lat, to znaczy dwóch, trzech pokoleń. Z dzierżawy wynikało dziedziczne użytkowanie, które było zbliżone do własności podległej. W przeciwieństwie do niej było jednak związane z brakiem lub znacznym ograniczeniem prawa alienacji. Emfiteuza funkcjonowała w praktyce we wsiach na prawie olęderskim (położonych na Żuławach Wiślanych) oraz w niektórych wsiach w Wielkopolsce¹¹⁵. W tej postaci występowały również inne formy dzierżenia podległego, dotyczące na przykład sołectw i młynów¹¹⁶.

Zdaniem P. Burzyńskiego w polskich aktach prawnych brak terminów dzierżawy wieczystej lub dzierżawy dziedzicznej. Postanowienia zamieszczone w Statucie toruńskim z 1521 r. (VL, I, 396) dotyczące chłopów czynszowników oraz w Ordynacji sądów referendarskich z 1768 r., nawiązujące do *ius colonarii*, wska-

¹⁰⁸ P. Burzyński, *Prawo polskie prywatne*, t. II, s. 426.

¹⁰⁹ J. W. Bandtkie-Stężyński, *Prawo prywatne polskie...*, s. 259–260.

¹¹⁰ *Ibidem*, s. 265; P. Burzyński, *Prawo polskie prywatne*, t. II, s. 426.

¹¹¹ J. Bardach, *Historia państwa i prawa...*, t. I, s. 500.

¹¹² *Historia państwa i prawa...*, t. II, s. 287–288.

¹¹³ S. Płaza, *Historia prawa w Polsce...*, s. 269.

¹¹⁴ W. Uruszczak, *Historia państwa i prawa...*, s. 314.

¹¹⁵ S. Płaza, *Historia prawa w Polsce...*, s. 269.

¹¹⁶ *Historia państwa i prawa...*, t. II, s. 288.

zują jednak na funkcjonowanie instytucji dzierżawy wieczystej w praktyce¹¹⁷. Prawo to nie podlegało podziałowi w przypadku spadkobrania, ale przechodziło na jednego z synów, zazwyczaj na najmłodszego. Również w tym przypadku nie istniał obowiązek uiszczania laudemium¹¹⁸.

Do zawierania umów dzierżawy wieczystej zachęcały również Konstytucja 3 Maja oraz Uniwersał połaniecki z 1794 r.¹¹⁹

Pewne wątpliwości budzi istnienie na gruncie prawa polskiego obowiązku uiszczania laudemium, czyli opłaty ponoszonej na rzecz właściciela nieruchomości *in recognitionem dominii directi*. Uiszczano ją w przypadku zbycia prawa emfiteuzy na rzecz innej osoby, z wyjątkiem sytuacji, gdy przeniesienie tego prawa nastąpiło na drodze spadkobrania na rzecz zstępnych. Tę opłatę wnosił nabywca. Laudemium było znane innym systemom prawnym, jednak w aktach prawnych opublikowanych w Volumina Legum nie zostało ono uregulowane¹²⁰.

Opłata była zastrzegana w umowach zawieranych w celu zabudowania nieruchomości miejskich położonych w Warszawie¹²¹.

Zastrzeżenie na rzecz mieszczan emfiteuzy wiązało się z szukaniem nowych form użytkowania nieruchomości¹²².

1.3.2. Prawo powierzchni

Do ograniczonych praw rzeczowych literatura zalicza także *ius superficies*, czyli prawo powierzchni, określane również mianem prawa zabudowy¹²³. Polegało ono na prawie do wzniesienia budynku na cudzym gruncie i korzystania z niego, co odbywało się za zgodą właściciela gruntu. Jednocześnie pociągało za sobą obowiązek uiszczania czynszu rocznego¹²⁴, a także „innych powinności dominialnych”¹²⁵.

¹¹⁷ P. Burzyński, *Prawo polskie prywatne*, t. II, s. 428.

¹¹⁸ *Ibidem*.

¹¹⁹ *Historia państwa i prawa...*, t. II, s. 561.

¹²⁰ P. Burzyński, *Prawo polskie prywatne*, t. II, s. 425; W. Dutkiewicz, *Prawa cywilne, jakie w Polsce od roku 1347...*, s. 240–241.

¹²¹ Zdaniem P. Burzyńskiego jednak prawo będące przedmiotem tych kontraktów niewłaściwie określano mianem emfiteuzy, ponieważ w istocie stanowiło ono prawo powierzchni (*ius superficies*). P. Burzyński, *Prawo polskie prywatne*, t. II, s. 425.

¹²² W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, s. 7. Szerzej na temat emfiteuzy w prawie miejskim: K. Bukowska, *Orzecznictwo krakowskich sądów wyższych...*, s. 36 i n.

¹²³ S. Płaza, *Historia prawa w Polsce...*, s. 287.

¹²⁴ P. Dąbkowski, *Zarys prawa polskiego...*, s. 263; P. Dąbkowski, *Księga alfabetyczna...*, s. 110; *Historia państwa i prawa...*, t. II, pod red. J. Bardacha, s. 306; T. Opas, *Własność w miastach prywatnych...*, s. 160; S. Płaza, *Historia prawa w Polsce...*, s. 287.

¹²⁵ T. Opas, *Własność w miastach prywatnych...*, s. 160–161.

Prawo to było zwykle nadawane dożywotnio lub wiczyście¹²⁶. Jego istotną zaletę stanowiło podleganie dziedziczeniu¹²⁷. Można je było również zbyć na rzecz innej osoby, jednak alienacja wymagała zgody właściciela¹²⁸.

W praktyce prawo powierzchni występowało, i to często, w stosunkach miejskich¹²⁹.

2. Uregulowania Powszechnego Prawa Krajowego dla Państw Pruskich

Analiza stosunków własnościowych istniejących na terenie Łodzi wymaga zaznajomienia się z przepisami Powszechnego Prawa Krajowego dla Państw Pruskich, które przejściowo obowiązywało na tym obszarze.

Pierwotny projekt pruskiej kodyfikacji (zatytułowany *Das allgemeine Gesetzbuch für die Preussischen Staaten*) został zatwierdzony patentem królewskim z 20 III 1791 r.¹³⁰, z mocą obowiązującą od 1 VI 1792 r. Na miesiąc przed wejściem w życie jego przepisów został jednak zauspendsowany patentem z 18 IV 1792 r.¹³¹ W kolejnym roku król zarządził rewizję kodeksu i kontynuowanie prac legislacyjnych¹³².

Ostatecznie Powszechne Prawo Krajowe dla Państw Pruskich (*Allgemeines Landrecht für die Preussischen Staaten*, dalej: PPK) zostało ogłoszone patentem z 5 II 1794 r. i miało wejść w życie 1 VI tego roku, jednakże część jego przepisów została natychmiast suspendowana¹³³.

¹²⁶ P. Dąbkowski, *Zarys prawa polskiego...*, s. 263; P. Dąbkowski, *Księga alfabetyczna...*, s. 110.

¹²⁷ T. Opas, *Własność w miastach prywatnych...*, s. 160; S. Płaza, *Historia prawa w Polsce...*, s. 287.

¹²⁸ P. Dąbkowski, *Zarys prawa polskiego...*, s. 263; P. Dąbkowski, *Księga alfabetyczna...*, s. 110.

¹²⁹ P. Dąbkowski zaliczał do nich również lenno. P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. II, s. 252; *Historia państwa i prawa...*, t. II, s. 306; S. Płaza, *Historia prawa w Polsce...*, s. 287. Szerzej na temat zagadnienia własności gruntu a własności budynku: K. Bukowska, *Orzecznictwo krakowskich sądów wyższych...*, s. 33 i n.

¹³⁰ J. Wąsicki, *Wpływ zaboru ziem polskich na reformy ustrojowe w Prusach do roku 1806*, [w:] *Ziemie polskie pod zaborem pruskim. Fragmenty dziejów*, Zielona Góra 1978, s. 28; Z. Radwański, J. Wąsicki, *Wprowadzenie Pruskiego Prawa Krajowego na ziemiach polskich*, [w:] *Ziemie polskie pod zaborem pruskim. Fragmenty dziejów*, s. 144.

¹³¹ J. Wąsicki, *Wpływ zaboru ziem polskich na reformy ustrojowe w Prusach...*, s. 28; Z. Radwański, J. Wąsicki, *Wprowadzenie Pruskiego Prawa Krajowego...*, s. 144.

¹³² Z. Radwański, J. Wąsicki, *Wprowadzenie Pruskiego Prawa Krajowego...*, s. 144.

¹³³ Szerzej: *ibidem*, s. 145, 148.

Odmienne rozwiązanie przyjęto w odniesieniu do Prus Południowych (ziemie II zaboru pruskiego, w tym Łódź). Zgodnie z edyktem z 28 III 1794 r., PPK zostało wprowadzone na tym obszarze z mocą obowiązującą od 1 IV tego roku¹³⁴. Kodyfikacja uzyskała moc subsydiarną, co oznaczało, że stanowiła jedynie uzupełnienie praw prowincjonalnych i w związku z tym była stosowana posiłkowo¹³⁵.

Zmianę w tym zakresie wprowadziła deklaracja z 30 IV 1797 r., zgodnie z którą PPK miało obowiązywać bezwzględnie od 1 IX 1797 r. na terenie Prus Południowych (w tym na obszarze włączonej części ziem III zaboru)¹³⁶.

Zgodnie z PPK istniały dwie formy własności: pełna (*volles Eigentum*) i podzielona (*geteiltes Eigentum*). W ramach własności podzielonej akt ten wyróżniał: lenno, fideikomis rodzinny i dziedziczne oczynszowanie¹³⁷. Ostatnie z nich było także określane mianem stosunków wieczysto-czynszowych (czyli gruntów wieczysto-czynszowych). Wiązało się ono z obowiązkiem uiszczania czynszu, który nie był obliczany w stosunku do wysokości pożytków z nieruchomości, ale opłacano go w dowód uznania własności zwierzchniej¹³⁸. W ramach tego stosunku właścicielowi użytkowemu przysługiwało prawo do rozporządzania nieruchomością, jednak dla dokonania takiej czynności konieczna była zgoda właściciela zwierzchniego. Ponadto zmiana właściciela użytkowego wiązała się z obowiązkiem opłacenia laudemium¹³⁹.

PPK regulowało również, zbliżony do dziedzicznego oczynszowania, stosunek dzierżawy wieczystej (*Erbpacht*). Dzierżawa ta nie stanowiła formy własności podzielonej, lecz miała charakter prawa na rzeczy cudzej. Istotną różnicę między tymi dwoma prawami rzeczowymi stanowił czynsz, który w przypadku dzierżawy wieczystej był ustalany w zależności od pożytków z nieruchomości¹⁴⁰.

¹³⁴ *Historia państwa i prawa Polski*, t. III: *Od rozbiorów do uwłaszczenia*, pod red. J. Bardacha i M. Senkowskiej-Gluck, Warszawa 1981, s. 30; szerzej: Z. Radwański, J. Wąsicki, *Wprowadzenie Pruskiego Prawa Krajowego...*, s. 151.

¹³⁵ Szerzej: Z. Radwański, J. Wąsicki, *Wprowadzenie Pruskiego Prawa Krajowego...*, s. 148.

¹³⁶ J. Wąsicki, *Wpływ zaboru ziem polskich na reformy ustrojowe w Prusach...*, s. 29; szerzej: Z. Radwański, J. Wąsicki, *Wprowadzenie Pruskiego Prawa Krajowego...*, s. 151–152.

¹³⁷ *Historia państwa i prawa Polski*, t. III, s. 633–634; szerzej: Z. Radwański, J. Wąsicki, *Wprowadzenie Pruskiego Prawa Krajowego...*, s. 165 i n.

¹³⁸ A. Rembowski, *Historia prawa wieczysto-czynszowego...*, s. 91; J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 86.

¹³⁹ *Historia państwa i prawa Polski*, t. III, s. 636.

¹⁴⁰ A. Rembowski, *Historia prawa wieczysto-czynszowego...*, s. 91; J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 86; W. Sobociński, *Studia z dziejów miast Królestwa Polskiego...*, s. 298.

3. Kodeks Napoleona wobec własności podzielonej

Konstytucja Księstwa Warszawskiego z 22 VII 1807 r. wskazywała, że prawo cywilne nowo utworzonego państwa będzie powiązane z ustawodawstwem francuskim. Art. 69 tego aktu prawnego stanowił: „Kodex Napoleona będzie Prawem Cywilnem Xięstwa Warszawskiego”¹⁴¹.

Decyzję o dacie wejścia w życie nowego prawa podjął minister sprawiedliwości Księstwa, Feliks Łubieński, wskazując dzień 1 maja 1808 r. Termin ten został oznaczony mocą dekretu z 27 I 1808 r.¹⁴² Dwa lata później, na podstawie dekretu z 9 VI 1810 r., który wszedł w życie 15 VIII 1810 r., moc obowiązująca przepisów kodeksu została rozciągnięta na przyłączone do państwa ziemie III zaboru austriackiego¹⁴³.

Ze względu na obowiązywanie w Księstwie Warszawskim Kodeksu Napoleona (dalej: KN), pojawia się szereg pytań dotyczących relacji między przepisami tego aktu prawnego a istniejącą w praktyce własnością podzieloną. Czy obowiązująca kodyfikacja znosiła ten rodzaj własności czy też zezwalała na jej dalsze funkcjonowanie? Czy Kodeks zezwalał na jej ustanowienie czy też wykluczał taką możliwość?

W polskiej literaturze z okresu Królestwa Polskiego¹⁴⁴ spotkać można rozmaite poglądy na temat stosunku KN do własności podzielonej. Zdaniem części autorów Kodeks nie regulował zasad funkcjonowania własności podzielonej¹⁴⁵ i nie zezwalał na jej ustanawianie¹⁴⁶, ale *expressis verbis* jej nie znosił¹⁴⁷. Według Stanisława Zawadzkiego i Feliksa Zielińskiego natomiast własność podzielona była sprzeczna z duchem KN¹⁴⁸.

¹⁴¹ Dziennik Praw Księstwa Warszawskiego (dalej: DPKW), t. I, nr 1, Warszawa 1810, s. XXXVI.

¹⁴² Dekret z 27 Stycznia 1808 nakazujący zaprowadzenie Kodexu Napoleona od 1 Maja 1808, DPKW, t. I, nr 2, Warszawa 1810, s. 46.

¹⁴³ Dekret z 9 Czerwca 1810. Termin zaprowadzenia Kodexu Napoleona za prawo Cywilne i Kodexu handlowego do 4 Departamentów przez Traktat Wiedeński do Xięstwa Warszawskiego wcielonych, DPKW, t. II, nr 18, Warszawa 1810, s. 220–221.

¹⁴⁴ Przedstawienia koncepcji literatury tego okresu wymaga podjęte zagadnienie badawcze.

¹⁴⁵ A. Heylman, *Rozbiór wykazu hipotecznego*, Warszawa 1858, s. 22; R. Wierzchlejski, *Zasady prawa cywilnego obowiązującego w Królestwie Polskiem napisał Prof. Antoni Okolski* (rec.), „Gazeta Sądowa Warszawska” 1886, nr 37, s. 590.

¹⁴⁶ R. Wierzchlejski, *Zasady prawa cywilnego...*, s. 590.

¹⁴⁷ Szerzej zob.: S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, „*Ekonomista*” 1866, półrocze I, s. 120–122.

¹⁴⁸ F. Zieliński, *O wieczystych dzierżawach. Wyjątek z rozprawy o stosunkach prawnych własności gruntowej*, „Biblioteka Warszawska” 1842, t. II, s. 60, 65; S. Zawadzki, *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskiem*, t. I, Warszawa 1860, s. 465.

Najbardziej radykalne stanowisko reprezentował Kazimierz Mejer, zdaniem którego Kodeks uchylił stosunek prawny własności podzielonej¹⁴⁹. Z tym ostatnim poglądem trudno się zgodzić, gdyż autor nie przywołuje na potwierdzenie swej tezy żadnego przepisu¹⁵⁰.

Jedno jest pewne – do praw rzeczownych uregulowanych w księdze II KN, zatytułowanej „O majątkach i rozmaitych modyfikacjach własności”, należały tylko: własność, użytkowanie i służebności gruntowe¹⁵¹, zaś występująca w praktyce własność podzielona znalazła się poza regulacją kodeksową.

Jedyny przepis odnoszący się do własności podzielonej został zamieszczony w treści art. 530 KN, dotyczącego spłacalności rent¹⁵². Przyznawał on właścicielowi podległemu prawo do spłacenia powinności uiszczanych na rzecz właściciela zwierzchniego, zatem do uzyskania pełnej własności nieruchomości¹⁵³.

Wynika z tego, że Kodeks wprost nie znosił tego rodzaju stosunków prawnych, ale też nie wskazywał zasad ich kreowania. Art. 530 tego aktu prawnego zaś stanowił podstawę do ich likwidacji. Jednocześnie chronił on interesy dotychczasowego właściciela zwierzchniego, przyznając mu uprawnienia do określania warunków oraz terminu wykupu renty. Okres ten jednak nie mógł być dłuższy niż 30 lat.

Wydaje się zatem, że celem przyjętej przez Kodeks regulacji była stopniowa likwidacja stosunków feudalnych, która jednocześnie chroniłaby interesy wła-

¹⁴⁹ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, Warszawa 1873, s. 22.

¹⁵⁰ Ze stanowiskiem K. Mejera koresponduje koncepcja W. Huby (który badał problematykę własności w miastach rządowych województwa płockiego) o odrzuceniu własności podzielonej przez KN. Autor ten pisał: „Kodeks Napoleona jako zbiór cywilnego prawa burżuazyjnego znał tylko jeden typ własności. Gruntował więc własność pełną, a w zdecydowany sposób odrzucał własność podzieloną”. W. Huba, *Własność nieruchoma w miastach rządowych...*, s. 37.

¹⁵¹ A. Okolski, *Zasady prawa cywilnego obowiązującego w Królestwie Polskiem*, Warszawa 1885, s. 229.

¹⁵² Art. 530 KN: „Każda renta wieczysta ustanowiona jako cena za sprzedaną nieruchomość, albo jako warunek ustąpienia pod tytułem obciążliwym lub darmym majątku nieruchomego, ze swej istoty jest spłacalna.

Wolno jednak wierzycielowi oznaczyć zastrzeżenia i warunki wykupu.

Wolno mu również zastrzedz sobie, że renta będzie mogła być spłacalną dopiero po pewnym przeciągu czasu, który nigdy trzydziestu lat przechodzić nie może: wszelkie przeciwne zastrzeżenie jest nieważne”.

Przepisy tego aktu prawnego są cytowane za: S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 357–1037.

¹⁵³ R. Wierchlejski, *Zasady prawa cywilnego...*, (rec.), s. 590.

ściciela zwierzchniego i właściciela podległego. Zdaniem K. Mejera taka splata w praktyce Księstwa Warszawskiego występowała bardzo rzadko¹⁵⁴.

Jeżeli chodzi o sytuację istniejącą w miastach Księstwa Warszawskiego, to wydawane akty prawne nie różnicowały miast narodowych (czyli dawnych miast królewskich) i miast prywatnych, traktując wszystkie na równi. W praktyce jednak nadal pozostawały odrębności w sferze stosunków prywatno-prawnych o charakterze pozostałości feudalnych¹⁵⁵.

Ustawodawca nie uregulował stosunków własnościowych w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się w miastach prywatnych¹⁵⁶. W związku z tym na ich charakter w dalszym ciągu wpływały tradycja i dawne przywileje¹⁵⁷. Zmiany dotknęły natomiast obszarów władzy administracyjnej i sądowej właścicieli miast prywatnych, którzy zostali jej pozbawieni. W tych ośrodkach zostały utworzone organy administracji o takim samym charakterze i kompetencjach, jakie funkcjonowały w miastach narodowych (rządowych), zaś w sprawach dotyczących mieszkańców właściwe stały się sądy ogólne¹⁵⁸.

W Księstwie Warszawskim zatem nadal funkcjonował feudalizm, odgrywając w dalszym ciągu podstawową rolę¹⁵⁹. Jak wskazywał Władysław Sobociński, „przyjęcie w Księstwie Warszawskim prawa prywatnego francuskiego [...] miało znaczenie raczej formalne, gdyż praktyka nie trzymała się ściśle litery kodeksów, kształtowanych pod wpływem stosunków rzeczywistych, odmiennych w Polsce niż we Francji”¹⁶⁰. Mimo wprowadzenia w życie KN, własność podzielona nadal, i to powszechnie, funkcjonowała w praktyce¹⁶¹.

¹⁵⁴ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 83.

¹⁵⁵ W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...*, s. 310–311.

¹⁵⁶ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 141.

¹⁵⁷ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 82.

¹⁵⁸ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 138.

¹⁵⁹ *Ibidem*, s. 104. O problemach związanych z próbami pogodzenia stosunków własnościowych występujących w Księstwie z koncepcją własności przyjętą w KN (w tym o Instrukcji hipotecznej z 31 VIII 1809 r.) szerzej: W. Sobociński, *Studia z dziejów miast Królestwa Polskiego...*, s. 298–299.

¹⁶⁰ W. Sobociński, *O prawie francuskim w Niemczech na początku XIX wieku*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1981, t. XXXIII, z. 1, s. 221.

¹⁶¹ K. Dunin, *Ograniczenia prawa własności*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1879, nr 52; 1880, nr 1, 6–8, s. 44; R. Wierchlejski, *Zasady prawa cywilnego...*, (rec.), s. 590.

4. Formy własności podzielonej w Królestwie Polskim

4.1. Własność podzielona w świetle ustawodawstwa obowiązującego w Królestwie Polskim

Po upadku Księstwa Warszawskiego KN nadal obowiązywał w Królestwie Polskim oraz Wolnym Mieście Krakowie¹⁶². Należy jednak zauważyć, ponownie cytując W. Sobocińskiego, że w Królestwie rozpoczął się „proces odwrotu od burżuazyjnych fikcji tak wybujałych w Księstwie Warszawskim”¹⁶³.

Przed wszystkim ustawą z 13 VI 1825 r. został zmieniony art. 530 KN¹⁶⁴. Zgodnie z jej treścią renta z tytułu dzierżawy lub czynszów wieczystych nie mogła zostać wykupiona, chyba że warunek taki zastrzeżono w umowie¹⁶⁵. Wprowadzenie powyższej zmiany uzasadniano brakiem zainteresowania możliwością stosowania art. 530 KN ze strony praktyki. Powoływano się również na niechęć ze strony właścicieli w zakresie wydzierżawiania wieczystego nieruchomości, w związku z obawą utraty praw do nieruchomości ze względu na możliwość spłaty czynszu przez dzierżawcę. Wreszcie wskazywano na sprzeczność tego przepisu z zasadą *lex retro non agit* oraz z regułą, że to umowa stanowi prawo dla stron ją zawierających. Takie uzasadnienie przedstawił na posiedzeniu Rady Stanu 2 V 1825 r. referendarz Aleksander Brocki¹⁶⁶. W trakcie dyskusji nad uchynieniem

¹⁶² H. Grynwasser, *Pisma*, t. I: *Kodeks Napoleona w Polsce. Demokracja szlachecka 1795–1831*, Wrocław 1951, s. 79, 81.

¹⁶³ W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...*, s. 311.

¹⁶⁴ Prawo zmieniające przepis artykułu 530 Kodexu Cywilnego dotąd obowiązującego, względnie dzierżaw i czynszów wieczystych: „Artykuł 530 Księgi II. Kodexu dotąd obowiązującego, nie stosuje się do dzierżaw, lub czynszów wieczystych, jeżeli warunek wykupna wyraźnie umówiony nie był...”. Przepisy tego aktu prawnego są cytowane za: *Dziennik Praw Królestwa Polskiego* (dalej: DPKP), t. IX, nr 40, s. 352–354.

¹⁶⁵ W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskiem*, Warszawa 1850, s. 215; K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 83–84; K. Dunin, *Ograniczenia prawa własności...*, s. 45; M. Kurman, *Notarjat i hipoteka. Prawo spadkowe. Prawo hipoteczne. Ustawodawstwo z okresu wojny. Pytania do aktów. Schematy aktów*, Warszawa 1918, s. 116–117; A. Słomiński, *Mysł prawnicza z dziedziny prawa cywilnego w b. Królestwie Kongresowym*, Warszawa 1923, s. 34; H. Konic, *Prawo rzeczowe. Wykład ustaw obowiązujących w b. Królestwie Kongresowym z uwzględnieniem przepisów innych dzielnic oraz kodeksu szwajcarskiego*, Warszawa 1927, s. 32; M. Kurman, *Notarjat, hipoteka, akty. Kodeks Cywilny Królestwa Polskiego, Kodeks Napoleona, kodeks handlowy, ustawy hipoteczne, ustawa notarialna. Ustawodawstwo polskie lat 1917–1930. Orzecznictwo kasacyjne. Akty notarialne i hipoteczne. Wzory aktów*, Warszawa 1930, s. 1240, 1245; *Historia państwa i prawa Polski*, t. III, s. 253.

¹⁶⁶ J. J. Litauer, *Własność podzielona w oświetleniu źródeł urzędowych polskich*, „Kwartalnik Prawa Cywilnego i Handlowego” 1916, z. 3, s. 395.

mocy obowiązującej art. 530 KN przytaczano szereg innych jeszcze powodów, jednak w rzeczywistości przyczyną zmiany było dążenie do ochrony interesów wielkiej własności ziemskiej, w tym przede wszystkim prawa propinacji i możliwości czerpania z niej dochodów¹⁶⁷. To w czasach Królestwa Polskiego pojawiło się niebezpieczeństwo wykupu przez niektórych chłopów, a obawa realizowania art. 530 KN skłoniła parlament do przyjęcia nowej regulacji prawnej¹⁶⁸.

W praktyce skutkiem uchwalenia ustawy z 13 VI 1825 r. było utrwalenie na dziesiątki lat stosunków feudalnych przez uniemożliwienie osobom uprawnionym z tytułu dzierżawy lub czynszów wieczystych, czy też ogólnie – własności podzielonej, nabywania pełnej własności nieruchomości¹⁶⁹.

4.1.1. Problem kompleksowej regulacji ustawowej w Królestwie Polskim

W Królestwie Polskim obowiązywały wydane jeszcze w czasach Księstwa Warszawskiego akty prawne regulujące niektóre kwestie dotyczące własności podzielonej. Należały do nich na przykład dekret księcia warszawskiego z 31 I 1810 r. o wypuszczaniu mniejszych posiadłości w dobrach narodowych w dzierżawę wieczystą¹⁷⁰, a także dekret z 12 IV 1808 r., na mocy którego minister spraw wewnętrznych został upoważniony „do zatwierdzania kontraktów

¹⁶⁷ W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 217; S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 128–129; A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, Warszawa 1900, s. 52–54.

¹⁶⁸ W. Sobociński, *Prawo francuskie w Niemczech...*, s. 174.

¹⁶⁹ Idem, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...*, s. 311; *Historia państwa i prawa Polski*, t. III, s. 508; W. Ćwik, *Anachronizmy prawne w miastach Królestwa Polskiego i sprawa ich likwidacji*, [w:] *W kręgu zainteresowań naukowych Profesora Tadeusza Mencla*, pod red. A. Koprukowniaka, Lublin 1999, s. 160.

¹⁷⁰ A. Heylman, *O stosunku hipoteki gubernialnej do okręgowej*, „Biblioteka Warszawska” 1852, t. II, s. 132; *Historia państwa i prawa Polski*, t. III, s. 142. Na temat obowiązywania tego aktu wypowiedziała się Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych w piśmie z 17 III 1819 r. skierowanym do Komisji Województwa Płockiego: „W odpowiedzi na rapport Kommissyi Woiewodzkiejey daty 11 Grudnia r.z. N 40854 oświadcza, iż [...] z czasem wydane zostaną stałe przepisy w przedmiocie dzierżaw wieczystych, tymczasowem zastosować się trzeba do dekretu Króla Saskiego z dnia 31 Stycznia 1810 roku, w tym przedmiocie co do dóbr Rządowych wydanego w Tomie drugim dziennika praw, na karcie 133 znajdującego się”. Archiwum Główne Akt Dawnych w Warszawie (dalej: AGAD), Zespół 191 Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych (1795–1868) (dalej: Zespół 191), sygn. 206, mikrofilm A-35888, s. 51. Z treści tego aktu wynika, że dekret należało stosować w odniesieniu do dzierżawy wieczystej nieruchomości miejskich. Tej właśnie kwestii dotyczył raport Komisji Województwa Połockiego z 31 XII 1818 r. AGAD, Zespół 191, sygn. 206, s. 45.

dzierżaw wieczystych”¹⁷¹. Akty te jednak regulowały jedynie część zagadnień, natomiast brakowało przepisów rangi ustawowej, które całościowo ujęłyby problematykę własności podzielonej.

Na przełomie lat 1829 i 1830 trwały prace nad projektem stosownej ustawy. Projekt taki został przygotowany przez deputację prawodawczą, a następnie wniesiony pod obrady Ogólnego Zgromadzenia Rady Stanu, które po dłuższej debacie ostatecznie go odrzuciło. Stwierdziło bowiem, że nie zachodzi potrzeba wprowadzenia teorii własności podzielonej¹⁷². Prace legislacyjne nad projektem kodyfikacji cywilnej prowadzone po 1833 r. również nie przyniosły rezultatu¹⁷³.

Odmiennego zdania od stanowiska Ogólnego Zgromadzenia Rady Stanu byli przedstawiciele doktryny. August Heylman (wybitny teoretyk i praktyk, sędzia i członek Rady Stanu)¹⁷⁴ zwracał uwagę na problemy wynikające z braku kompleksowej regulacji prawnej dotyczącej dzierżawy wieczystej, emfiteuzy i innych zbliżonych stosunków prawnych. Stosowne przepisy były wprowadzane mocą aktów wykonawczych, co uznawał za niewystarczające w związku z brakiem pewności i długotrwałości w sferze ich obowiązywania. Podkreślał zatem konieczność uchwalenia przepisów rangi ustawowej. Ponadto A. Heylman wskazywał, że regulacji prawnej podlegały tylko pewne ogólne kwestie, natomiast prawo obowiązujące w Królestwie Polskim nie wprowadzało rozwiązań kompleksowych. Przede wszystkim istniały wątpliwości w zakresie „niewzruszalnych” przepisów, na podstawie których mogłyby być zawierane kontrakty z nabywcami dzierżawy wieczystej i innych praw, a także w oparciu o które można byłoby rozstrzygać ewentualne spory¹⁷⁵.

¹⁷¹ M. Kurman, *Notarjat, hipoteka, akty...*, s. 1245.

¹⁷² J. J. Litauer, *Własność podzielona...*, s. 393–394; W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...*, s. 311; J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 97; W. Sobociński, *Rozwój ustawodawstwa cywilnego w Królestwie Polskim i w Rosji do rosyjskiej reformy sądowej (Zarys historyczno-porównawczy)*, „*Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio G*” 1965, Vol. XII, 4, s. 128. Szerzej: J. J. Litauer, *Własność podzielona...*, s. 393–433; A. Zarzycka, *Koncepcje własności podzielonej w Królestwie Polskim w latach 1815–1830*, [w:] *Przez tysiąclecia: państwo – prawo – jednostka. Materiały ogólnopolskiej konferencji historyków prawa, Ustroń 17–20 września 2000 r.*, pod red. A. Lityńskiego i M. Mikołajczyka, t. II, Katowice 2001, s. 69 i n.

¹⁷³ W. Sobociński, *Studia z dziejów miast Królestwa Polskiego...*, s. 301. Szerzej: idem, *Rozwój ustawodawstwa cywilnego w Królestwie Polskim i w Rosji...*, s. 143 i n.

¹⁷⁴ W. Sobociński, *Heylman Karol August (1796–1872)*, [w:] *Polski słownik biograficzny*, t. IX: *Gross Adolf – Horoch Kalikst*, Kraków 1961, s. 503–504.

¹⁷⁵ A. Heylman, *O stosunku hipoteki gubernialnej...*, s. 136–137; A. Heylman, *O potrzebie i warunkach ustawy wieczysto-dzierżawnej*, „*Biblioteka Warszawska*” 1856, t. III, s. 79, 90.

Potrzebę uregulowania przez ustawodawcę całościowo tych stosunków prawnych zauważała doktryna jeszcze na początku XX w. Jan Jakub Litauer podkreślał występowanie w praktyce negatywnych skutków braku takiej regulacji, odnosząc je nie tylko do XIX w., ale i do czasów jemu współczesnych¹⁷⁶.

4.1.2. Prawo hipoteczne wobec pojęcia własności podzielonej

Odzwierciedleniem wątpliwości prezentowanych w literaturze (związanych z brakiem całościowej regulacji zagadnienia własności podzielonej) był problem, który powstał na gruncie prawa hipotecznego. Przede wszystkim niejasna była treść art. 43 ustawy hipotecznej z 1818 r.:

Pod wyrazem ścieśnienie własności dóbr nieruchomości, rozumieją się wszelkie ograniczenia, którym ulega właściciel w zarządzeniu dobrami, iako to: dzierżawa wieczysta, warunek odkupienia dóbr, prawo pierwszeństwa do kupna, dożywocia, zastawy; którym to zastawom dwoiste miejsce służy; jako długom miejsce pomiędzy hipotekami, iako umowom ograniczającym posiadanie właściciela, miejsce właściwej rubryki.

Zakres użytego w tym przepisie sformułowania „w zarządzeniu dobrami” budził uzasadnione wątpliwości.

Jeden z przedstawicieli dziewiętnastowiecznej doktryny – Karol Hube – wymieniał wśród tych ograniczeń między innymi:

kanony skarbowi uiszczane, oraz inne opłaty, daniny i obowiązki stałe, polegające na szczególnych tytułach, dzierżawy czasowe, ostrzeżenia o sporach własności dotyczących, ostrzeżenia co do niemożności obciążenia lub sprzedawania, warunek niemożności zaciągania długów, ostrzeżenia że dobra ulegają substytucji tam gdzie takowa prawnie może być ustanowioną, lub że stanowi majorat [...] zajęcia na subhastację, zajęcia na wydzierżawienie, objawiają się wyroki pozwalające sprzedaż w drodze działów, ogłaszające upadłości, dopuszczające odstąpienia dóbr na rzecz wierzycieli, wyrzekające bezwłasnowolność właściciela nieruchomości i przydające doradcę sądowego; zapisują się wzmianki o toczącym się postępowaniu spadkowym po właścicielu lub współwłaścicielu nieruchomości¹⁷⁷.

Podobne stanowisko zajmował Ksawery Józefowicz, wymieniając wśród tych ograniczeń:

dzierżawy czasowe, warunek niemożności alienowania dóbr i obciążania, przyjęte w intercyzach przez kobietę, w związki małżeńskie wchodzącą, także warunek dobrowolnie

¹⁷⁶ J. J. Litauer, *Własność podzielona...*, s. 398.

¹⁷⁷ K. Hube, *O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskim*, Warszawa 1869, s. 112–113.

przez jakiegobądź właściciela przyjęty, zajęcie dóbr na wywłaszczenie. Sprawują także ścieśnienia własności, wpisy względem pozbawienia własnej woli lub przydania doradcy sądowego, względem odstąpienia dóbr, względem wyrzeczenia upadłości przez sąd handlowy, względem ogłoszenia postępowania spadkowego po właścicielu¹⁷⁸.

Za takie ograniczenie, wpisywane do ksiąg hipotecznych, literatura przedmiotu uznała również własność podzieloną¹⁷⁹.

Kolejny problem, poruszany w literaturze, stanowiło wpisanie własności podzielonej do księgi wieczystej. Wątpliwości dotyczyły bowiem tego, do którego działu wykazu hipotecznego należało ten rodzaj własności wpisać.

Walenty Dutkiewicz traktował dzierżawę wieczystą i emfiteuzę jako ograniczenia własności i wskazywał, że powinny one być wpisywane do wykazu hipotecznego w dziale III, jeżeli chodzi o kolonie włościańskie w dobrach ziemskich¹⁸⁰. Jeżeli natomiast takie prawo, na przykład dzierżawa wieczysta, zostało ustanowione w odniesieniu do całości dóbr, to wówczas (zdaniem tego autora) należało założyć odrębne akta hipoteczne czy księgę hipoteczną, i to prawo powinno zostać zamieszczone w dziale II. Uprawnienia przysługujące właścicielowi zwierzchniemu, traktowane w tym przypadku jako ograniczenia własności, należało zaś wpisać w dziale III¹⁸¹.

Na stosowanie niekiedy w praktyce takiego rozwiązania wskazywał Kazimierz Mejer¹⁸².

Odmienne poglądy wyraził August Heylman, wskazując, że stosunki prawne związane z własnością podzieloną należy wpisywać do rubryki własności (dział II)¹⁸³. W artykule opublikowanym w 1852 r. pisał on:

Jakoż podczas pierwiastkowej regulacji hipotek z mocy ustawy z r. 1818, wszelkie własności emfiteutyczne lub czynszowe (superficies) po miastach trybunalskich,

¹⁷⁸ K. Józefowicz, *Przepisy o hypotekach czyli wykład prawa hipotecznego w Królestwie Polskiem obowiązującego*, Warszawa 1873, s. 157–158.

¹⁷⁹ *Instytucja ksiąg gruntowych na ziemiach polskich*, oprac. J. Glass, A. Kraus, F. Zoll, część I: *Zarys Prawa Hipotecznego w b. Królestwie Polskiem*, oprac. J. Glass, Kraków b. d. w., s. 95; A. Słomiński, *Ustawy hipoteczne ogłoszone w 1818 roku (Dz. Pr. V 295) i ogłoszone w 1825 roku (Dz. Pr. IX 355) wraz z jurisprudencją IX Departamentu Senatu, Cywilnego Kasacyjnego Departamentu Senatu i Izby Sądowej Warszawskiej i wyjątkami z powodów urzędowych, prac teoretycznych i praktycznych*, Warszawa 1921, s. 124.

¹⁸⁰ W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 211. Stanowisko to podzielał A. Słomiński, *Ustawy hipoteczne...*, s. 124.

¹⁸¹ W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 211, 217.

¹⁸² K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 83.

¹⁸³ A. Heylman, *O stosunku hipoteki gubernialnej...*, s. 138–139; A. Heylman, *Rozbiór wykazu hipotecznego*, s. 24–25.

dziś gubernialnych wciągnięto do rubryki własności, przy odesłaniu tak zwanego dominium directum z należnością kanonu, czynszu, laudemii, lub za konsens do rubryki innych praw rzeczowych wieczystych.

Wypadek ten wszakże nie tylko na zasadzie samej ustawy hipotecznej, lecz i na zasadzie instrukcji dla wydziałów hipotecznych pod dniem 30 czerwca 1819 r. wydanej, oraz przyłączonego do niej wzoru do protokołów regulacji hipotek osiągniętym został: gdyż w wzorze tym jak najwyraźniej nie tylko własność dziedziczna (niczem nie ścieśnioną), lecz i possessyą emfiteutyczną za należącą do działu IIgo wykazu hipotecznego o własności, dominium, kanon zaś, czynsz i laudemium, jako też tak zwany konsens za należące do działu IIIgo o ciężarach wieczystych i ścieśnieniach własności uznano.

Stosownie do tychże zasad, które prawem z r. 1825 o hipotece powiatowej, dziś okręgowej, do wszelkich innych posiadłości miejskich lub wiejskich własność prywatną stanowiących rozciągnięto, należą do działu IIgo wykazu hipotecznego: o własności, wszelkie posiadłości juris emphyteutici, gdziekolwiekbądź po miastach gubernialnych lub po wsiach położone.

Uznała to instrukcja z dnia 22 grudnia 1825 r. dla wydziałów hipotecznych okręgowych, przepisana w art. 46 pod nr. 3, w słowach „wzór do wykazu hipotecznego z r. 1819 jest dla nich obowiązującym”.

Lub co do dzierżaw wieczystych, dziedzicznych, lub erbpachtów lub innych tymże odpowiednich praw gruntowych, artykuł 94 instrukcji z dnia 30 czerwca 1819 r. odnośnie do artykułu 43 ustawy z r. 1818 do innego zmierzać się zdaje celu, jednakże jeżeli dzierżenie dzierżawy dziedzicznej, lub wieczystej, lub odpowiednich tymże pojęciom posiadłości, pomimo opłacanego z nich kanonu, czynszu, laudemii, konsensu, zawiera w sobie możność przenoszenia ich do dziedziców podług porządku sukcesyjnego, lub nawet do innych nabywców niefamilijnych, jako też możność zupełnego z nich użytkowania...¹⁸⁴

Z treści przytoczonego wyżej fragmentu wynika, że do działu II wykazu hipotecznego należało wpisywać przede wszystkim emfiteuzę oraz prawo powierzchni. Zdaniem A. Heylmana reguła ta wynikała już z przepisów ustawy z 1818 r., a także instrukcji hipotecznej z 1819 r. i załączonego do niej wzoru, a wreszcie z późniejszego prawa hipotecznego i instrukcji z 1825 r. Zasady te należało również rozciągnąć na dzierżawę wieczystą i inne stosunki własności podzielonej, gdyż przesądzała o tym istota uprawnień przysługujących właścicielowi podległemu, czyli przede wszystkim rozporządzanie, a także użytkowanie nieruchomości. Czynsz, konsens i laudemium natomiast miały być wpisywane do działu III¹⁸⁵.

¹⁸⁴ A. Heylman, *O stosunku hipoteki gubernialnej...*, s. 138–139.

¹⁸⁵ *Ibidem*; A. Heylman, *Rozbiór wykazu hipotecznego*. Takie samo stanowisko w kwestii wpisywania czynszu do działu III księgi wieczystej zajmowali również K. Józefowicz i Karol Dunin. K. Józefowicz, *Przepisy o hipotekach...*, s. 89; K. Dunin, *Zasady prawa handlowego poprzedzone wykładem prawa cywilnego oraz ogólnych wiadomości o prawie do użytku szkół handlowych*, Warszawa 1907, s. 47.

Zasadniczo ten przedstawiciel doktryny nie zmienił swojego stanowiska. Choć w opublikowanej kilka lat później monografii pt. *Rozbiór wykazu hipotecznego* zaznaczył, że ustawa hipoteczna z 1818 r. nie uregulowała kwestii wpisu emfiteuzy do wykazu hipotecznego, zaś dzierżawę wieczystą określiła mianem „ścieśnienia własności”. Jeżeli natomiast instrukcja hipoteczna z 1819 r., odsyłając do art. 43 ustawy, wskazała na wpisywanie dzierżawy wieczystej do działu III, to zdaniem autora dopiero wzór wykazu (znajdujący się w załączniku do instrukcji hipotecznej) polecił wpisywanie emfiteuzy do działu II. Następnie zwracał on uwagę, że emfiteuza, dzierżawa wieczysta i inne prawa rzeczowe związane z obowiązkiem uiszczania kanonu należały do tej samej kategorii praw rzeczowych i różniły się od siebie w niewielkim zakresie. Ostatecznie A. Heylman zaliczał je do stosunków własnościowych ze względu na przyznanie użytkowania i rozporządzania¹⁸⁶.

Podobne stanowisko w kwestii wpisywania do działu II praw rzeczowych związanych z własnością podzieloną reprezentował Jakub Glass, powołując się zwłaszcza na treść wzoru wykazu hipotecznego zamieszczonego w instrukcji hipotecznej z 1819 r.¹⁸⁷

Odrębną kwestię stanowiła treść działu I. Według Karola Hubego i Ksawerego Józefowicza, w dziale I powinna być zamieszczana wzmianka o tym, że nieruchomości jest położona na gruncie emfiteutycznym¹⁸⁸. A. Heylman natomiast szedł dalej, postulując w przypadku dóbr ziemskich, aby w dziale I wyodrębnić dwie rubryki. W pierwszej należałoby wpisywać dobra ziemskie jako całość, w drugiej zaś – wyodrębnione części składowe tych dóbr, dla których została ustanowiona własność podzielona (np. emfiteuza)¹⁸⁹.

4.2. Ujęcie definicji własności podzielonej w literaturze naukowej

W związku z tym, że własność podzielona funkcjonowała w Królestwie Polskim w praktyce, a brakowało kompleksowej regulacji ustawowej tej problematyki, próby zdefiniowania jej pojęcia podejmowała literatura przedmiotu¹⁹⁰. Jan Kanty Wołowski wskazał, że jest to „stosunek własności podzielonej pomiędzy dwie osoby, czy to fizyczne czy moralne, z których każda ma pewien udział we własności, każda jest w pewnym względzie właścicielem, a żadna z nich tem samem nie jest

¹⁸⁶ A. Heylman, *Rozbiór wykazu hipotecznego*, s. 24–26.

¹⁸⁷ *Institucja ksiąg gruntowych...*, oprac. J. Glass, A. Kraus, F. Zoll, cz. I, s. 97–98.

¹⁸⁸ K. Hube, *O instytucji hipotecznej...*, s. 110; K. Józefowicz, *Przepisy o hipotekach...*, s. 87.

¹⁸⁹ A. Heylman, *Rozbiór wykazu hipotecznego*, s. 14–15.

¹⁹⁰ Literatura dziewiętnastowieczna ma dla problematyki własności podzielonej w Królestwie Polskim znaczenie źródłowe. W. Sobociński, *Józef Mazurkiewicz, Władysław Ćwik, Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, (rec.), s. 466.

właścicielem¹⁹¹. Z definicji tej wynika, że powyższe prawo rzeczowe, zdaniem J. K. Wołowskiego, charakteryzowało się przyznaniem każdej ze stron tego stosunku prawnego uprawnień właścicielskich. Zarazem żadna z nich jednak nie miała prawa własności i była ograniczona uprawnieniami drugiej strony.

Jednocześnie zarówno ten przedstawiciel literatury, jak i Seweryn Markiewicz wskazywali, że stronami tego stosunku prawnego mogły być zarówno osoby fizyczne, jak i osoby prawne¹⁹².

W dalszym ciągu w XIX w. uznawano, że jedną z najistotniejszych cech własności podzielonej było to, że mogła ona przysługiwać tylko w odniesieniu do nieruchomości¹⁹³.

Zgodnie z koncepcją J. K. Wołowskiego właściciel zwierzchni (*dominus directus*) był pozbawiony posiadania i prawa do użytkowania przedmiotu swej własności, ale przysługiwały mu w stosunku do niego pewne szczególne uprawnienia¹⁹⁴. Przede wszystkim miał prawo do pobierania czynszu, danin oraz ewentualnych robocizn¹⁹⁵. Co do zasady przysługiwało mu także prawo do wnętrza ziemi, czyli prawo do kopalin. Mógł również zbyć nieruchomość, a w takim przypadku prawa i obowiązki właściciela zwierzchniego oraz właściciela podległego pozostawały bez zmian. W prawa tego pierwszego wstępował zaś nabywca¹⁹⁶.

Dominus directus był również uprawniony do wyrażania zgody na zbycie nieruchomości przez właściciela podległego¹⁹⁷, a niekiedy przysługiwało mu nawet prawo przejęcia nieruchomości w razie bezdziedzicznej śmierci właściciela użytkowego¹⁹⁸.

Z drugiej strony właściciel zwierzchni nie mógł podejmować żadnych działań prowadzących do zmniejszenia pożytków z nieruchomości¹⁹⁹.

W XIX w. z własnością zwierzchnią nie było już związane władztwo publicznoprawne, wyrażające się w uprawnieniach sądowno-administracyjnych właściciela zwierzchniego, służących mu w poprzedniej epoce²⁰⁰.

¹⁹¹ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 97.

¹⁹² S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 105; J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 98.

¹⁹³ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 98; K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 15.

¹⁹⁴ Według J. K. Wołowskiego uprawnienia przysługujące właścicielowi zwierzchniemu można określić mianem „prawa głównego”. J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 98.

¹⁹⁵ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 137; J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 113.

¹⁹⁶ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 113–114.

¹⁹⁷ *Ibidem*, s. 113.

¹⁹⁸ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 138.

¹⁹⁹ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 113.

²⁰⁰ W. Uruszczak, *Historia państwa i prawa polskiego*, t. I, s. 313.

Zakres praw i obowiązków związanych z własnością podległą natomiast nie był jednolity²⁰¹. Stanowiło to efekt braku regulacji prawnej i w związku z tym każdorazowo prawa i obowiązki wynikały z aktów nadawczych lub umów zawieranych przez właścicieli zwierzchnich z właścicielami podległymi²⁰².

Przed wszystkim właścicielowi podległemu (*dominus utilis*) przysługiwało posiadanie rzeczy oraz prawo ich użytkowania, w tym pobierania wszelkich przychodów naturalnych, przemysłowych i cywilnych. Jemu również przysługiwały pożytki wynikające z przymulenia i zmiany koryta rzeki²⁰³.

Z drugiej strony był on zobowiązany do opłacania kanonu, czyli czynszu, na rzecz właściciela zwierzchniego. Czynsz był uiszczany w pieniądzu, a jego wysokość zależała od rodzaju ustanowionego prawa do nieruchomości. W przypadku dzierżawy wieczystej czynsz był ustanawiany *in compensationem fructuum*, to znaczy proporcjonalnie do wysokości dochodu, zaś w odniesieniu do prawa powierzchni – *in recognitionem dominii directi*, czyli w celu zatrzymania własności zwierzchniej, a zatem był on niewielki²⁰⁴.

Właściciel podległy miał prawo rozporządzania rzeczą, choć uprawnienie to mogło ulegać rozmaitym ograniczeniom. Przed wszystkim mógł zostać ustanowiony zakaz zbywania własności nieruchomości bez zgody, tak zwanego konsensu, właściciela zwierzchniego²⁰⁵. Feliks Zieliński zwracał uwagę na brak określenia przez prawo przypadków, w których właściciel zwierzchni mógł odmówić zgody²⁰⁶. Swoje rozważania poświęcił stosunkom wiejskim, lecz analogiczny stan prawny mógł funkcjonować również w miastach Królestwa Polskiego. Nie oznacza to jednak, że właściciel zwierzchni nie mógł z takiego prawa udzielania konsensu korzystać, a tym samym, że nie mógł odmówić zgody.

Ponadto możliwe było przyznanie właścicielowi zwierzchniemu prawa pierwokupu, czyli prawa pierwszeństwa nabycia nieruchomości za cenę uzgodnioną przez właściciela podległego z osobą trzecią, gotową do nabycia rzeczy²⁰⁷.

Kolejnym ograniczeniem stosowanym w praktyce był nakładany na nabywcę nieruchomości obowiązek uiszczania na rzecz właściciela zwierzchniego laudemium, czyli jednorazowej opłaty, zazwyczaj równej rocznemu lub dwuletniemu

²⁰¹ Zdaniem J. K. Wołowskiego te „prawa podrzędne” były jednak ważniejsze, ponieważ obejmowały posiadanie i prawo do pobierania pożytków. J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 98.

²⁰² K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 18.

²⁰³ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 98–99.

²⁰⁴ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 18.

²⁰⁵ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 99, 113.

²⁰⁶ F. Zieliński, *O wieczystych dzierżawach...*, s. 61.

²⁰⁷ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością*, s. 138; J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 99.

czynszowi²⁰⁸. Laudemium mogło również być ustalane jako pewien procent od sumy szacunkowej²⁰⁹, czyli kwoty pieniężnej, jaka zostałaby uzyskana w razie sprzedaży nieruchomości.

Ponadto właściciel podległy nie mógł podejmować żadnych działań, które doprowadziłyby do pogorszenia stanu nieruchomości lub do zmiany jej natury²¹⁰.

W przypadku tak zwanych „mniejszych nieruchomości” (czyli takich, które nie stanowiły większych własności ziemskich) właścicielowi podległemu nie przysługiwało prawo propinacji ani prawo do wnętrza ziemi (rozumiane jako prawo do czerpania pożytków z kopalin)²¹¹.

Uprawnienia właściciela podległego mogły być w praktyce jeszcze bardziej ograniczone w drodze postanowień umownych²¹².

Do obowiązków właściciela podległego należało spełnianie świadczeń, w szczególności czynszu, określonych w XIX w. w umowie. Mógł on być także zobowiązany do wykonywania robocizn na rzecz właściciela zwierzchniego²¹³.

W praktyce do treści umów wprowadzano klauzule dotyczące pozbawienia własności podległej („odpadnięcie od własności”) w przypadku nieuiszczenia czynszu przez określony czas (np. dwa, trzy lata)²¹⁴. Niekiedy zastrzegano również utratę praw właściciela użytkowego w przypadku podejmowania działań prowadzących do pogorszenia stanu nieruchomości²¹⁵.

Jeżeli takiego wyraźnego zastrzeżenia nie wprowadzono do kontraktu, niewykonanie przez właściciela podległego obowiązku uiszczenia czynszu, zdaniem J. K. Wołowskiego, nie skutkowało rozwiązaniem umowy. W takim przypadku właściciel zwierzchni nie mógł żądać rozwiązania umowy, ale przysługiwały mu wyłącznie zwykłe środki egzekucji. Własność podległa natomiast mogła zostać sprzedana. Środki uzyskane ze sprzedaży byłyby w pierwszej kolejności przeznaczane na zaspokojenie właściciela zwierzchniego (zaległy czynsz), następnie wierzycieli, a dopiero reszta pozostawała w ręku dotychczasowego właściciela podległego. Swoje stanowisko autor uzasadniał tym, że „prawo wieczyste jest nierozwiązywalne”²¹⁶.

Koncepcja prawa wieczystego jako nierozwiązywalnego budzi jednak pewne wątpliwości, zwłaszcza że, jak wskazywał wspomniany autor, do umów

²⁰⁸ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 137; J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 99.

²⁰⁹ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 18.

²¹⁰ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 113–114.

²¹¹ *Ibidem*, s. 99–100.

²¹² *Ibidem*, s. 99.

²¹³ *Ibidem*, s. 98.

²¹⁴ *Ibidem*, s. 100.

²¹⁵ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 137.

²¹⁶ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 100.

wprowadzono zastrzeżenia dotyczące możliwości utraty własności podległej w razie nieuiszczenia czynszu. On sam zaś nie negował dopuszczalności tego rodzaju praktyki. Nie można zatem twierdzić, że prawo to było nierozwiązywalne. Ewentualnie można przyjąć koncepcję, że prawo wieczyste nie uległo rozwiązaniu w razie niespełniania świadczeń, ale strony umowy mogły postanowić inaczej.

Prawa związane z własnością podzieloną podlegały takiej samej ochronie przed wywłaszczeniem jak własność zupełna, jednak różnica między tymi rodzajami własności, związana z udziałem dwóch podmiotów uprawnionych z tytułu własności podzielonej, skutkowałą koniecznością funkcjonowania w systemie prawnym specyficznych rozwiązań.

Zarówno prawa właściciela zwierzchniego, jak i podległego, zostały zabezpieczone przez zakaz odebrania nieruchomości na użytek publiczny bez odpowiedniego odszkodowania²¹⁷. Wysokość odszkodowania była ustalana w stosunku do wartości prawa przysługującego danemu podmiotowi. W przypadku właściciela zwierzchniego należało brać pod uwagę wysokość czynszu, danin i robocizn, a także oszacować przysługujące mu inne uprawnienia, w tym między innymi prawo pierwokupu (jeśli takie zostało zastrzeżone na jego rzecz) oraz laudemium²¹⁸.

Wysokość odszkodowania przyznawanego właścicielowi podległemu natomiast była uzależniona od dochodów, jakie mógł on osiągnąć z nieruchomości²¹⁹.

4.3. Rodzaje własności podzielonej

Konkludując, w ówczesnej nauce i systemie prawnym wyróżniano kilka rodzajów własności podzielonej: dzierżawę wieczystą, emfiteuzę, prawo powierzchni (*ius superficies*), prawo lenne oraz prawo wieczysto-czynszowe włościan i kolonistów²²⁰. Granice między nimi nie były jednak precyzyjnie ujęte²²¹.

Przedmiotem dalszej analizy będą trzy pierwsze prawa.

²¹⁷ *Ibidem*, s. 98.

²¹⁸ *Ibidem*, s. 114.

²¹⁹ *Ibidem*.

²²⁰ A. Heylman, *O stosunku hipoteki gubernialnej do okręgowej*, s. 137; S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, Warszawa 1860, s. 465; J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 97; A. Okolski, *Zasady prawa cywilnego...*, s. 230; S. Rundstein, *Prawo powierzchni i budowy dziedziczne na cudzym gruncie*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1904, nr 26, s. 407; J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 67.

²²¹ J. Mazurkiewicz, *Znaczenie akt notarialnych dla badań nad własnością w Księstwie Warszawskim i Królestwie Polskim*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio F”, Vol. XX, 7, s. 119.

4.3.1. Dzierżawa wieczysta

Dzierżawa wieczysta została uregulowana częściowo jeszcze w czasach Księstwa Warszawskiego dekretem księcia z 31 I 1810 r. o wypuszczaniu mniejszych posiadłości w dobrach narodowych w dzierżawę wieczystą. Zasady w nim przyjęte obowiązywały nadal w Królestwie Polskim. Ustawodawca określił dzierżawę wieczystą również mianem *Erbpacht*, a także „dzierżawy dziedzicznej”²²². W samym akcie prawnym brak jednak definicji powyższego pojęcia²²³. Z jego treści wynika, że dla prawodawcy powstawał na tej drodze stosunek własności dziedzicznej²²⁴. W związku z brakiem definicji ustawowej próby jej sformułowania podejmowała literatura.

Zdaniem Jana Kantego Wołowskiego jedną z istotniejszych cech charakteryzujących dzierżawę wieczystą było zobowiązanie podmiotu, któremu przysługiwała, do uiszczania na rzecz właściciela zwierzchniego opłaty (czynszu) w wysokości zbliżonej do równowartości dochodów z danej nieruchomości (*in compensationem fructuum*). Ten przymiot pozwalał na odróżnienie dzierżawy wieczystej od innych form własności podległej, takich jak przede wszystkim prawo powierzchni. W przypadku tego ostatniego uiszczano jedynie niewielką opłatę dla zachowania własności zwierzchniej (*in recognitionem dominii directi*). Zasadniczo poza tą cechą inne właściwości tych praw były zbliżone²²⁵.

Próby sformułowania definicji dzierżawy wieczystej podjął się Kazimierz Mejer, charakteryzując ten stosunek prawny w następujący sposób: „Wieczysta dzierżawa jest prawem wieczystego używania i użytkowania nieruchomości wiejskiej, własnością innej osoby będącej, pod obowiązkiem opłacania tejże osobie czynszu, w pewnych oznaczonych terminach, oraz wykonywania innych przyjętych przez siebie zobowiązań”²²⁶. Definicja ta ma jednak pewne mankamenty, ponieważ nie wynika z niej, iż dzierżawa wieczysta jest jednym z rodzajów własności podzielonej, o czym zresztą autor ten wspomina w swojej pracy kilka wersów wcześniej²²⁷.

Zgodnie z tą definicją powyższy stosunek prawny był ustanawiany na nieruchomościach wiejskich. Autor podkreślał to również w dalszej części swojej

²²² J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 100; K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 80; A. Okolski, *Wykład prawa administracyjnego oraz prawa administracyjnego obowiązujące w Królestwie Polskiem*, t. III, Warszawa 1884, s. 69; A. Okolski, *Zasady prawa cywilnego...*, s. 240; K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 80; M. Kurman, *Notarjat, hipoteka, akty...*, s. 1162. Przepisy postanowienia są cytowane za DPKW, t. II, nr 16, s. 131–138.

²²³ A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 49.

²²⁴ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 100.

²²⁵ *Ibidem*, s. 98.

²²⁶ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 16.

²²⁷ *Ibidem*.

monografii: „Przedmiotem więc wieczystej dzierżawy, mogą być tylko nieruchomości i to gruntowe wiejskie (*praedia rustica*); podobne bowiem stosunki w miastach napotykanne, nie są wieczystymi dzierżawami, lecz stanowią prawa powierzchni”²²⁸.

Teza ta zostanie zweryfikowana w dalszej części niniejszej pracy.

4.3.2. Emfiteuza

Należy podkreślić, że w żadnym akcie prawnym rangi ustawowej nie sformułowano definicji również tego prawa rzeczowego, a w dalszym ciągu funkcjonowało ono w Królestwie Polskim w praktyce. W konsekwencji próby wyjaśnienia go podejmowała literatura.

Część dziewiętnastowiecznych autorów stała na stanowisku, zgodnie z którym odnoszenie pojęcia emfiteuzy do nadań czasowych dokonywanych w ramach nagrody za zasługi, na przykład na podstawie konstytucji sejmowej z 1659 r.²²⁹, nie było do końca zgodne z istotą emfiteuzy²³⁰. Podobnie jak zastosowanie tego terminu na określenie praw nabywanych w związku z tak zwaną emfiteutyczną reformą starostw z 1775 r.²³¹ Autorzy ci podkreślali, że emfiteuza we właściwym znaczeniu tego pojęcia została uregulowana dopiero w prawach kardynalnych z 1768 r.²³²

Kontynuując te rozważania, Stanisław Zawadzki stwierdził, iż ten stosunek prawny nie tylko nie został uregulowany w KN, ale również przez

²²⁸ *Ibidem*.

²²⁹ „Dobra nasze Ratno w Woiewodztwie Ruskim w Ziemi Chełmskiej leżące cum omnibus attinentijs et pertinentijs wedle przywileiu na tę dzierżawę od Nas danego iemu y potomkom iego w nagrodę cnot y usług życzliwych *authoritate praesentis Conventus post decessum* tak samego, iako małżonki iego do lat trzydziestu *iure ephyteutico* sukcesorom, tegoż Wielm: Wdy Ruskiego, za zgodą wszech Stanow konferuiemy”. VL, t. IV, 611, Petersburg 1859, s. 285.

²³⁰ S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 477; J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 101. P. Burzyński wskazywał zaś, iż były to nadane użytkowania. P. Burzyński, *Prawo polskie prywatne*, t. II, Kraków 1871, s. 423.

²³¹ VL, t. VIII, 138–144, Petersburg 1860, s. 90–93. S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 477; J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 101.

²³² Art. XVIII praw kardynalnych (Akt osobny drugi). VL, t. VII, 599, Petersburg 1860, s. 280. S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 477; J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 101. Podobne stanowisko zajęł Artur Bardzki. A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 41–42. Niektórzy przedstawiciele doktryny określali uregulowany w prawach kardynalnych stosunek prawny „długoletnią dzierżawą czynszową”. Z. Radwański, J. Wąsicki, *Najważniejsze zmiany w polskim prawie cywilnym w okresie oświecenia*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1952 t. IV, s. 70.

ustawodawstwo Królestwa Polskiego i jako taki stanowił „zabytek dawnych prawodawstw”²³³. Można zatem wnioskować, że zdaniem tego autora emfiteuza podlegała regulacji dawnego prawa polskiego.

Próbę zdefiniowania powyższego pojęcia podjął J. K. Wołowski, wskazując, że „właściwa emfiteuza” była ustanawiana w celu zagospodarowania nieużytków²³⁴. Wynika z tego, że jedną z najistotniejszych cech powyższego stosunku prawnego było zobowiązanie emfiteuty do dokonywania melioracji, czyli ulepszeń w nieruchomości.

Natomiast jeszcze w dwudziestoleciu międzywojennym Marian Kurman, charakteryzując emfiteuzę, podkreślał, że uiszczany przez emfiteutę czynsz był określany w niedużej wysokości, ponieważ zastrzegano go jedynie *in recognitionem dominii directi*, czyli „dla zachowania zwierzchniej własności”²³⁵.

4.3.3. Stanowisko Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych w kwestii różnic między dzierżawą wieczystą i emfiteuzą

Problemy z rozróżnianiem praw związanych z własnością podzieloną i ustanawianiem ich wobec nieruchomości miejskich pojawiły się już w pierwszej połowie XIX w. Istnienie tych trudności zauważały organy rządowe Królestwa, w tym Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych. W wydanym przez siebie rozporządzeniu z 14 (26) XI 1836 r. *o dokładnem spisywaniu warunków dzierżaw realności miejskich, i różnicy, zachodzącej pomiędzy emfiteutyczną a wieczystą dzierżawą* ujęła te różnice w następujący sposób:

Inna bowiem jest natura dzierżaw wieczystych, inaczej erbpachtami zwanych, i inna emfiteutycznych; odmienne obowiązki z pierwszych, odmienne z drugich wpływają. Wieczysty dzierżawca nie jest ograniczony żadnym przeciągiem lat w swojej dzierżawie; służy ona jemu i jego spadkobiercom; zarządza nią jako właściciel, z możliwością alienowania, za zezwoleniem dominii directi; płaci tylko wkupne umówione i kanon roczny, z wydzierżawionego obiektu ustanowiony. Inaczej zaś rzecz się ma w emfiteutycznych dzierżawach; tych termin trwania zakreśla się na lat 20, 30, 40 i 50; wkupne żadne wymagane z nich być nie powinno, sam tylko czynsz in recognitionem Dominii directi i laudemium, w razie alienacji, pobieranymi bywają.

Nadto emfiteutyczny posiadacz jest w obowiązku starać się o odnowienie wydanego mu kontraktu, po upływie terminu do emfiteuty zakreślonego; przy czym także laudemium jest od niego wymagane, a nawet nowe oszacowanie realności i wprowadzenie z niej intraty, częstokroć za potrzebne uznanem zostaje²³⁶.

²³³ S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 477.

²³⁴ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 101.

²³⁵ M. Kurman, *Notarjat i hipoteka. Pisanie aktu...*, s. 162.

²³⁶ *Ibidem*, s. 351.

Zdaniem Komisji dzierżawa wieczysta miała charakter nieograniczony czasowo i podlegała dziedziczeniu. Dzierżawca wieczysty miał szerokie uprawnienia, włącznie z prawem dysponowania nieruchomością, ograniczonym jednak koniecznością uzyskania konsensu właściciela zwierzchniego i opłaceniem wкупnego przez nabywcę. Do jego obowiązków należało uiszczanie rocznego kanonu.

W przeciwieństwie do dzierżawy wieczystej emfiteuza miała charakter czasowy i mogła być ustanowiona na okres dwudziestu, trzydziestu, czterdziestu albo pięćdziesięciu lat. Po upływie tego czasu wygasła, ale dotychczasowy emfiteuta mógł ponownie nabyć prawo do tej samej nieruchomości. W takim przypadku był zobowiązany do uiszczenia *laudemium*.

Ponadto *laudemium* miało być opłacane w każdym przypadku alienacji nieruchomości, w związku z tym, że emfiteucie przysługiwało prawo dysponowania nieruchomością. Do obowiązków emfiteuty należało uiszczanie czynszu, którego wysokość nie była uzależniona od wielkości dochodów z nieruchomości. Czynsz zatem był płacony jedynie *in recognitionem dominii directi*.

4.3.4. Prawo powierzchni (*ius superficiei*)²³⁷

Zdaniem literatury cechą charakterystyczną tego stosunku prawnego było ustanawianie go przede wszystkim w miastach²³⁸ w odniesieniu do placów²³⁹, czyli działek budowlanych. Istotą tego prawa było oddzielenie własności gruntu – przysługującej jednej osobie, od własności powierzchni, na przykład budynku – przypadającej innemu podmiotowi. Reguła ta stanowiła odstępstwo od zasady wyrażonej w art. 553 KN²⁴⁰.

Zakres uprawnień właściciela zwierzchniego i podległego był regulowany każdorazowo w akcie nadania²⁴¹. Należy jednak podkreślić, że zasadniczo *ius su-*

²³⁷ S. Zawadzki, K. Mejer i M. Kurman określili to prawo mianem prawa własności powierzchni gruntu. S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 465; K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 15; M. Kurman, *Notarjat, hipoteka, akty...*, s. 1162.

²³⁸ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 15. Dziewiętnastowieczna literatura nie różnicuje w tym zakresie stosunków istniejących w miastach rządowych od tych w miastach prywatnych. W. Sobociński, *Józef Mazurkiewicz, Władysław Ćwik, Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, (rec.), s. 469.

²³⁹ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 102; M. Kurman, *Notarjat, hipoteka, akty...*, s. 1162.

²⁴⁰ *Prawo cywilne obowiązujące w b. Królestwie Polskiem. Repetitorjum egzaminacyjne opracowane na podstawie wykładów uniwersyteckich Prof. H. Konica*, t. II: *Zawiera: prawo rzeczowe i hipoteczne, spadki, testamenty i darowizny*, Warszawa 1931, s. 286; E. Muszalski, *Prawo cywilne obowiązujące w b. Królestwie Kongresowem. Prawo osobowe i familijne. Prawo rzeczowe. Zwięzły podręcznik*, Warszawa 1932, s. 274.

²⁴¹ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 102.

perficie obejmowało tylko prawa do powierzchni ziemi²⁴², a nie dawało właścicielowi podległemu uprawnień w zakresie korzystania z wnętrza ziemi²⁴³.

Właściciel podległy był uprawniony do rozporządzania nieruchomością, jednak zazwyczaj prawo to ograniczano przez zobowiązanie go do uzyskania konsensu właściciela zwierzchniego, a także wniesienia *laudemium*²⁴⁴. W niektórych przypadkach rozporządzanie podlegało dodatkowemu ograniczeniu w postaci przyznania właścicielowi zwierzchniemu prawa pierwokupu²⁴⁵.

Jednym z najważniejszych obowiązków obciążających właściciela podległego było zabudowanie nieruchomości²⁴⁶. Poza tym był on również zobowiązany do opłacania czynszu na rzecz właściciela zwierzchniego. Szczegółowe zasady dotyczące wysokości czynszu, jego uiszczania oraz wysokości *laudemium* były regulowane w indywidualnych kontraktach²⁴⁷.

Według K. Mejera jednak czynsz nie był ustalany proporcjonalnie do wysokości dochodów pobieranych z nieruchomości, lecz nakładano go w interesie właściciela zwierzchniego *in recognitionem dominii directi*, czyli w celu zatrzymania własności zwierzchniej²⁴⁸.

Prawo powierzchni występowało w praktyce przede wszystkim w Warszawie²⁴⁹, na terenie dawnych jurydyk, które w XIX w. były już włączone do terytorium miasta. Wcześniej stanowiły one obszar przedmieść, ewentualnie grunty okolicznych wsi, z których część stanowiła własność miasta, a część własność prywatną²⁵⁰.

4.3.5. Problem zacierania się różnic między poszczególnymi rodzajami własności podzielonej

W dziewiętnastowiecznej literaturze przedmiotu pojawiło się stanowisko, wedle którego wyodrębnianie emfiteuzy od dzierżawy wieczystej było dalej bezcelowe.

²⁴² S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 478; J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 102.

²⁴³ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 99; E. Muszalski, *Prawo cywilne...*, s. 274.

²⁴⁴ S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 478; J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 102.

²⁴⁵ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 102.

²⁴⁶ S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 478; J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 102; M. Kurman, *Notarjat, hipoteka, akty...*, s. 1162.

²⁴⁷ S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 478.

²⁴⁸ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 16.

²⁴⁹ *Ibidem*, s. 80.

²⁵⁰ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 102.

Już w latach pięćdziesiątych XIX w. A. Heylman wskazywał na zacieranie się różnic między poszczególnymi prawami rzeczowymi, takimi jak dzierżawa wieczysta i emfiteuza. Jego zdaniem zamiast tych praw można było wyodrębnić zawierane w praktyce dwa rodzaje kontraktów (funkcjonujące w stosunkach wiejskich): wieczysto-dzierżawne i osadnicze. Zasadnicza różnica między nimi miała polegać na tym, że w pierwszych było zastrzegane wkupne i czynsz, a w drugich tylko czynsz, jednak nabywca miał do zagospodarowania nieużytki²⁵¹.

Zdaniem K. Mejera natomiast odróżnianie emfiteuzy od dzierżawy wieczystej, w przypadku której nabywca nie byłby zobowiązany do melioracji (tj. ulepszeń – D. W.), a jedynie do pozostawienia nieruchomości w stanie nie pogorszonym, miało tylko znaczenie historyczne. Podobnie jak podkreślanie innych różnic, takich jak na przykład czasowy charakter emfiteuzy. W czasach współczesnych temu autorowi wyodrębnianie dzierżawy wieczystej i emfiteuzy nie miało natomiast już żadnych podstaw²⁵².

Zdaniem J. Mazurkiewicza i W. Ćwika wyodrębnianie przez dziewiętnastowieczną literaturę poszczególnych rodzajów własności podzielonej, jak: dzierżawy wieczystej, emfiteuzy, prawa powierzchni (*ius superficies*), stosunków wieczysto-czynszowych i innych, było zwykle mechaniczne i dokonywane bez głębszego zastanowienia. W związku z tym ówczesna literatura nie wskazywała precyzyjnie różnic między poszczególnymi rodzajami, albo robiła to w niejednolity sposób. Badacze ci nazywali wręcz wcześniej wymienione stosunki odchyleniami własności podzielonej, a ich genezy upatrywali w niejednolitej terminologii istniejącej w dawnej Polsce, wpływach ustawodawstwa pruskiego i austriackiego oraz w prawodawstwie Księstwa Warszawskiego. W konsekwencji, ich zdaniem, stosunki wieczysto-czynszowe (utożsamiane według nich z *ius superficies*) najbardziej zbliżyły się do własności pełnej. Przyczyną tego miało być przede wszystkim uiszczanie niewielkiego czynszu, *pro recognitione dominii directi*. Najbardziej natomiast oddalona od pełnej własności byłaby dzierżawa wieczysta, w przypadku której zastrzeżony czynsz był uzależniony od przychodu z nieruchomości, a poza tym występowało w niej najmniej elementów prawa własności²⁵³.

4.4. Praktyka w miastach rządowych i prywatnych

Pierwsza połowa XIX w. to w Królestwie Polskim okres przechodzenia od feudalizmu do kapitalizmu. Znajdowało to wyraz między innymi w sferze stosunków własnościowych istniejących w miastach²⁵⁴. W praktyce nadal funkcjo-

²⁵¹ A. Heylman, *O potrzebie i warunkach ustawy wieczysto-dzierżawnej*, s. 80.

²⁵² „[...] dzisiaj stosunki te zły się już w jedną niejako całość, i dlatego o samej wieczystej dzierżawie może być tylko u nas dziś mowa”. K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 17.

²⁵³ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 93–94.

²⁵⁴ *Ibidem*, s. 3.

nowały pewne ograniczenia własności nieruchomości, charakterystyczne dla systemu prawnego obowiązującego przed wprowadzeniem na ziemiach polskich KN. Były one typowe dla stosunków kształtowanych przez własność podzieloną i stanowiły relikty czasów feudalnych²⁵⁵.

Zagadnienie własności nieruchomości miejskich było przedmiotem zainteresowania literatury historyczno-prawnej po II wojnie światowej, w której wyodrębniły się dwa stanowiska. Zdaniem części badaczy (skupionych wokół lubelskiego ośrodka naukowego) występowały zasadnicze różnice między miastami prywatnymi i rządowymi znajdującymi się na terytorium Królestwa Polskiego. Wynikały one z istnienia wielu pozostałości feudalnych charakteryzujących w dalszym ciągu ustrój miast prywatnych, w których dominowała własność podzielona (określana również mianem niepełnej). W przeciwieństwie do nich, w miastach rządowych znacznie szybciej przyswajane były elementy kapitalistyczne, zasadniczo nie było ciężarów dominialnych po stronie mieszkańców miast, ani kasy miejskiej (występowały tylko nieliczne wyjątki, zaś inne stosunki występowały na terenach pojurydycznych)²⁵⁶, a własność przysługująca mieszkańcom była określana jako pełna²⁵⁷.

Odmienne stanowisko zajął W. Sobociński, zdaniem którego nie istniały zasadnicze różnice między miastami prywatnymi a rządowymi²⁵⁸. Wskazywał on jedynie na istnienie takich różnic w przypadku kilku większych miast (między innymi Warszawy) oraz w odniesieniu do miast fabrycznych (bez względu na to, czy były to miasta prywatne czy rządowe). W związku z tym przedstawił tezę (opierając się na wcześniejszych ustaleniach W. Załęskiego), że wyodrębnić należało trzecią kategorię miast, w których funkcjonowała własność „zdecydowanie burżuazyjna”. Kategoria ta miała liczyć zaledwie 13 ośrodków²⁵⁹.

Analizą stosunków własnościowych istniejących w miastach rządowych zajął się Władysław Ćwik, jeden z przedstawicieli lubelskiego ośrodka naukowego. Badania prowadził on na obszarze małopolskich terenów Królestwa Polskiego i wskazał na funkcjonowanie w praktyce trzech typów własności nieruchomości

²⁵⁵ A. Słomiński, *Mysł prawnicza z dziedziny prawa cywilnego w b. Królestwie Kongresowym*, Warszawa 1923, s. 307–308.

²⁵⁶ Badania objęły miasta Lubelszczyzny.

²⁵⁷ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 105; J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 4.

²⁵⁸ Zdaniem W. Sobocińskiego mieszkańcy miast rządowych mieli również ponosić ciężary dominialne, a obciążenia miały mieć miejsce przede wszystkim w tych ośrodkach, które uprzednio należały do dóbr duchownych, a następnie zostały przejęte przez skarb. Zgadzał się on jednak z tezą, że w miastach rządowych szybciej przyjmowały się elementy kapitalistyczne. W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...*, s. 312, 331.

²⁵⁹ *Ibidem*, s. 331.

miejskich²⁶⁰: własności pełnej (typu burżuazyjnego²⁶¹), własności zbliżonej do pełnej (uznawanej za pełną) oraz własności niepełnej. Mogły one równolegle występować na terenie tego samego miasta²⁶².

Pierwszy z tych typów własności istniał w miastach, w których właściciele nieruchomości nie byli zobowiązani do uiszczania czynszu, ani nie obciążał ich obowiązek innych świadczeń. Nie funkcjonowały też żadne ograniczenia w rozporządzaniu, zaś propinacja przysługiwała kasie miejskiej. W tym przypadku własność nieruchomości wiązała się jedynie z obowiązkiem płacenia podatków, a nie z żadnymi innymi świadczeniami na rzecz skarbu. Własność pełną można również wiązać ze stosunkami własnościowymi funkcjonującymi w miastach, w których skarbowi przysługiwało jedynie prawo propinacji. Ten typ istniał między innymi w Kazimierzu, Sandomierzu, a także w głównych częściach Lublina²⁶³ i Radomia (w tych dwóch ostatnich inne stosunki własnościowe funkcjonowały na „terenach suprymowanych”, w „jurydykach” i folwarkach)²⁶⁴.

²⁶⁰ Swoją tezę jednak odnosił wyłącznie do nieruchomości stanowiących własność mieszkańców, położonych w ścisłym terytorium miasta oraz na przedmieściach, z wyłączeniem „jurydyk”. Nieruchomości jurydyczne podlegały specyficznym stosunkom własnościowym. W. Ćwik, *Pozostałości feudalne w miastach rządowych małopolskich terenów Królestwa Polskiego (1815–1866)*, Lublin 1968, s. 338.

²⁶¹ Józef Mazurkiewicz określał ją także mianem „własności pełnej miejskiej”, „kapitalistycznej własności nieruchomości”. Autor ten wskazywał „że jeszcze w XIX w. dawały się słyszeć poglądy, że pełna w sensie najściślejszym własność, to tylko własność dóbr ziemskich, a że wszelka inna własność, np. omawiana w miastach rządowych, charakteryzuje się pewnymi drobnymi ograniczeniami. Odnosiło się to przede wszystkim do własności wnętrza ziemi, propinacji, polowania, rybołówstwa i innych uprawnień wyraźnie przysługujących tylko właścicielom dóbr ziemskich. Można by tę sprawę przedstawić w ten sposób, że w miastach rządowych, takich jak Lublin, wspólne ujęcie uprawnień właścicieli nieruchomości miejskich i miasta dawało razem te prerogatywy, które przysługiwały właścicielom dóbr ziemskich. Innymi słowy, istniało wtedy jeszcze pojęcie własności pełnej miejskiej, kapitalistycznej, ale bez niektórych uprawnień wynikających z własności dóbr ziemskich. Omawiane [...] lata dużych zmian społeczno-prawnych [lata sześćdziesiąte XIX w. – D. W.] charakteryzowały się także pewnymi różnicami w ujmowaniu tej pełnej własności miejskiej, ale były one niewielkie, niesformułowane w aktach prawnych. Zmierzaly do upodobnienia własności miejskiej do własności dóbr ziemskich i w konsekwencji wytworzenia pojęcia kapitalistycznej własności nieruchomości bez względu na przedmiot”. J. Mazurkiewicz, *Własność i zmiany w stosunkach własnościowych w Lublinie...*, s. 176–177.

²⁶² Mozaika rodzajów własności nieruchomości na obszarze Lublina została przedstawiona szeroko przez Józefa Mazurkiewicza. *Ibidem*, s. 174 i n.

²⁶³ Około 750 nieruchomości lubelskich mieszczan nie-rolników objętych było własnością pełną, a 250 nieruchomości objętych własnością podzieloną. *Ibidem*.

²⁶⁴ W. Ćwik, *Pozostałości feudalne w miastach rządowych...*, s. 338–339; W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, s. 12.

O istnieniu tego rodzaju własności w wielu miastach może też świadczyć niesporządzenie tabel nadawczych podczas wprowadzania w życie przepisów ukazu uwłaszczeniowego z 1866 r. (o zniesieniu stosunków dominialnych). Najprawdopodobniej uznano, że przepisy tego aktu prawnego nie odnosiły się do tych miast albo do ich części, a zatem, że występowała w nich własność pełna. Grunty, dla których nie sporządzono tabel, stanowiły w guberni kaliskiej i w Lubelskiem około połowy całego terytorium miast na tych terenach. Można z tego wyprowadzić wniosek, iż mniej więcej połowa gruntów miejskich podlegała własności pełnej²⁶⁵.

Własność zbliżoną do pełnej można wiązać z pobieraniem bardzo małego czynszu *in recognitionem dominii directi*, płaceniem czynszu jedynie przez część mieszkańców miasta, ewentualnie z uiszczaniem dodatkowo, obok małego czynszu, innych niskich opłat. Ten typ własności może być także utożsamiany ze stosunkami panującymi w miastach, w których świadczenia były uiszczane tylko przez pewien czas, a później je zniesiono, ewentualnie w przypadkach, gdy nie były one w ogóle pobierane przez kilkadziesiąt lat, a następnie zostały umorzone²⁶⁶.

Własność pełna i zbliżona do pełnej zwykle występowała w byłych miastach królewskich²⁶⁷.

Ostatni typ, własność niepełna (feudalna), funkcjonował w miastach lub częściach miast rządowych, w których obciążenia były znaczne i różnorodne, obejmowały nie tylko czynsz, ale też daniny w naturze i robocizny. W tych miastach skarbowi przysługiwało również pełne prawo propinacji oraz inne dochody (nie tylko związane z posiadaniem nieruchomości). Wśród ośrodków, w których występowała często własność niepełna, znajdowały się były miasta prywatne, zarówno szlacheckie, jak i duchowne²⁶⁸.

Również z badań prowadzonych przez Wacława Hubę, dotyczących województwa płockiego, wynika, że we wszystkich miastach rządowych znajdujących się na tym obszarze (z wyjątkiem Płocka) dominowała własność pełna. Nieruchomości objęte tym rodzajem własności stanowiły zdecydowaną większość. Jedynie w samym Płocku występowała przewaga własności podzielonej²⁶⁹.

²⁶⁵ W. Ćwik, *Pozostałości feudalne w miastach rządowych...*, s. 341, 438.

²⁶⁶ *Ibidem*, s. 339.

²⁶⁷ W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, s. 12.

²⁶⁸ *Ibidem*.

²⁶⁹ W. Huba, *Własność nieruchoma w miastach rządowych...*, s. 97–98, 110–111. Mankamenty monografii Wacława Huby przedstawił Władysław Sobociński. Wyraził on między innymi wątpliwości związane ze stosowaniem terminu „własność pełna”. Wskazywał, że sformułowanie to jest „niezbyt określone”. Posługiwanie się nim w odniesieniu do stosunków istniejących w dawnej Polsce sugerowało, iż „nie mogło tu chodzić w każdym razie o własność burżuazyjną, zwłaszcza że była to własność pełna, ale z ciężarami i ograniczeniami. To stwierdzenie o istnieniu ograniczeń własności «pełnej» świadczy, że

Literatura historyczno-prawna zajmowała się również zagadnieniem własności nieruchomości w miastach prywatnych²⁷⁰. Prowadzone badania wykazały, że dziedzicom nie przysługiwała własność pełna w odniesieniu do miasta jako całości²⁷¹. Dziedzice, do których zasadniczo zaliczali się właściciele większych kluczy dóbr, a wyjątkowo średnia szlachta lub duchowieństwo, posiadali pewne uprawnienia dominialne²⁷². Przede wszystkim co do zasady przysługiwało im prawo propinacji. Nie zmienił tego ukaz uwłaszczeniowy z 1866 r., choć art. 8 tego aktu prawnego zapowiadał wydanie w przyszłości odmiennych przepisów²⁷³.

Nie przysługiwała im jednak już władza publiczna. Jej pozostałością były robocizny obciążające nawet tych mieszkańców miast, którzy nie mieli praw do nieruchomości. Była to zatem pozostałość zależności osobistej²⁷⁴. Dziedzicom przysługiwały jedynie szczątkowe uprawnienia publiczne, na przykład w postaci prawa zgłaszania kandydata na burmistrza. W konsekwencji stosunek własności zwierzchniej i własności podległej funkcjonował zasadniczo wyłącznie na płaszczyźnie prywatnoprawnej²⁷⁵.

Na mieszkańców tych miast były nałożone różne ograniczenia i ciężary, wśród których znajdowały się: „ograniczenia co do własności domów, placów, ogrodów i gruntów miejskich, czynsze, robocizny, najem przymusowy oraz narzuty w for-

była to w dalszym ciągu własność feudalna i podzielona”. Z drugiej strony podkreślał, że „tendencje do wprowadzenia własności pełnej w XIX w., którymi Huba tyle się zajmuje, miały na względzie własność kapitalistyczną, już nie podzieloną (feudalną), a więc bez żadnych obciążeń dawnego typu. Tymczasem w Polsce mimo wprowadzenia *Kodeksu Napoleona* własność nie stała się bynajmniej burżuazyjna, lecz odpowiadała istniejącej nadal faktycznie strukturze stanowej posiadaczy gruntów [...]. W XIX w. nie chodziło więc o wprowadzenie w miastach własności pełnej, co można było rozumieć jako równej z własnością szlachecką, lecz o nadanie jej charakteru kapitalistycznego, zniesienie własności podzielonej (co po ukazach uwłaszczeniowych znalazło odbicie i w charakterze własności ziemiańskiej). Z pojęciem «własności pełnej» zachodzi jeszcze jedno nieporozumienie. Dobra ziemskie w Polsce posiadały od wieków prawo propinacji, a od 1576 r. do wnętrza ziemi. Była to więc własność pełniejsza od tej, którą znał *Kodeks Napoleona*”. W. Sobociński, *Studia z dziejów miast Królestwa Polskiego...*, s. 303.

²⁷⁰ Prowadzone badania początkowo dotyczyły miast powiatu lubelskiego, a następnie Lubelszczyzny.

²⁷¹ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 141–142.

²⁷² J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 84.

²⁷³ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 145–147; W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...*, s. 326.

²⁷⁴ W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...*, s. 328.

²⁷⁵ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 104.

mie obowiązku kupowania produktów dworskich (poza propinacją)²⁷⁶. Można je podzielić na dwie grupy. Pierwszą stanowiły obciążenia nałożone na poszczególnych mieszkańców ze względu na posiadanie nieruchomości, zamieszkiwanie w mieście lub wykonywanie określonego zawodu, zaś drugą – świadczenia uiszczane na rzecz dziedzica przez miasto jako całość²⁷⁷.

Należy podkreślić, że nieruchomości miejskie były przedmiotem różnych stosunków własnościowych, a zatem nie miały jednolitego statusu. Nieruchomości, takie jak na przykład grunty, lasy i ogrody, były traktowane jako własność miast²⁷⁸. W związku z brakiem danych wskazujących na istnienie ograniczeń i ciężarów na rzecz dziedziców, uznaje się, że nieruchomości te miały charakter wspólny i podlegały własności zbliżonej do pełnej. Nie dotyczyło to jednak rynków, ulic i placów miejskich²⁷⁹.

Wynika stąd, że zdaniem władz, nieruchomości te jako pierwsze stanowiły niepodzielną własność mieszkańców miast, zatem własność prywatną. Rynki, ulice i place natomiast stanowiły najprawdopodobniej własność publiczną²⁸⁰. Bardzo trudne jest jednak precyzyjne określenie charakteru wspólnej własności miejskiej, czyli wyjaśnienie, czy była to własność gminna czy „jakby prywatna” wspólna własność mieszczan²⁸¹.

W przeciwieństwie do nich, domy i zabudowania (np. budynki gospodarcze) stanowiły własność poszczególnych mieszkańców miasta²⁸². Zasadniczo własność tych nieruchomości była traktowana jako pełna²⁸³.

²⁷⁶ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 143.

²⁷⁷ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 68.

²⁷⁸ „Miastem” określano ogół mieszkańców danego miasta, posiadających prawa miejskie i wpisanych do ksiąg miejskich. Wyłączeniu podlegali zatem Żydzi, jako osoby nieposiadające prawa miejskiego. J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 88.

²⁷⁹ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 144.

²⁸⁰ W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...*, s. 325.

²⁸¹ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 88.

²⁸² J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 150.

²⁸³ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 91. Jak wskazuje W. Sobociński, literatura XIX w. stała na stanowisku, że własność pełna w miastach przysługiwała przede wszystkim w odniesieniu do budynków, natomiast jeżeli chodzi o grunty, to własność zgodna z definicją z KN istniała tylko w przypadku dóbr ziemskich. W. Sobociński, *Józef Mazurkiewicz, Władysław Ćwik, Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, (rec.), s. 471–472.

W odniesieniu do placów i gruntów natomiast mieszkańcom przysługiwały różne uprawnienia i obciążał ich odmienny zakres obowiązków. W związku z tym można mówić o występowaniu rozmaitych rodzajów własności nieruchomości²⁸⁴.

Typowym rodzajem była własność niepełna (podzielona), przysługująca do nieruchomości, z których opłacano czynsz i uiszczano robociznę na rzecz dziedzica. Wiązała się ona z pobieraniem korzyści przez właściciela podległego i możliwością zbywania przez niego swych praw „bez ingerencji dziedzica”²⁸⁵. Występowała w większości miast Lubelszczyzny²⁸⁶. Zgodnie z tezą J. Mazurkiewicza i W. Ćwika własność podzielona istniejąca w miastach prywatnych miała charakter reprezentatywny i poza tymi ośrodkami występowały jedynie nieliczne jej formy²⁸⁷.

Niemal wszyscy mieszkańcy miast prywatnych²⁸⁸ płacili czynsz, który obciążał domy, place, ogrody i grunty. Niejednokrotnie zaznaczano, że powinność ta była spełniana *in recognitionem dominii directi*. Wyjątkowo w Chodlu i Biskupicach ciężaru tego nie uiszczano i w pierwszej połowie XIX w. toczono w tym zakresie spory sądowe z dziedzicami. W pierwszym z tych miast sprawę udało się rozstrzygnąć na korzyść mieszkańców. W Biskupicach natomiast dopiero w 1863 r. Senat uchylił wcześniejsze rozstrzygnięcia, stwierdzające obowiązek uiszczania czynszu. W tych miastach, w których czynsz uiszczano, jego wysokość nie była duża, czasami wręcz symboliczna. Wyjątek stanowił jedynie czynsz w Krasnobrodzie²⁸⁹.

Kolejną powinnością była robocizna. Zwykle liczbę dni roboczych określano w stosunku rocznym i ustalano jej wymiar na zaledwie kilka dni, zasadniczo w okresie żniw. Szerszy zakres robocizny dotyczył mieszkańców Bychawy²⁹⁰.

Poza tym w wielu miastach funkcjonowały osepny i inne daniny w naturze. W miarę upływu czasu zastępowano je opłatami uiszczanymi w gotówce, choć w niektórych ośrodkach spełniano je jeszcze w 1865 r.²⁹¹

²⁸⁴ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 152, 192.

²⁸⁵ *Ibidem*, s. 192.

²⁸⁶ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 96; W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, s. 13.

²⁸⁷ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 3; J. Mazurkiewicz, *O likwidacji stosunków dominialnych w miastach Królestwa Kongresowego w 1866 roku*, „Rocznik Lubelski” 1966, t. IX, s. 267.

²⁸⁸ Analiza dotyczyła powiatu lubelskiego, a następnie województwa lubelskiego.

²⁸⁹ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 157; J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 73–76.

²⁹⁰ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 160–161; J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 77–79; W. Ćwik, *Anachronizmy prawne w miastach Królestwa Polskiego...*, s. 160.

²⁹¹ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 79.

W przeciwieństwie do powyższych, ograniczenia w sferze rozporządzania nieruchomością występowały bardzo rzadko i to wyłącznie do lat czterdziestych XIX w. W okresie późniejszym zanikły. Sporadycznie właściciele podlegli byli obciążeni obowiązkiem uzyskania konsensu, jeszcze rzadziej dziedzicowi przysługiwało prawo pierwokupu, zaś w ogóle nie zastrzegano obowiązku uiszczania laudemium przy alienacji nieruchomości²⁹².

Kolejnym rodzajem własności nieruchomości w miastach prywatnych była własność pełna, czy raczej „prawie pełna”. Przysługiwała ona w stosunku do tych nieruchomości, które nie były obciążone żadnymi świadczeniami na rzecz dziedzica miasta. Dotyczyło to niektórych placów i gruntów należących do poszczególnych mieszkańców miast, a także wspólnych nieruchomości, nieobciążonych żadnymi obowiązkami dominialnymi²⁹³. Charakter własności pełnej miała również tak zwana własność instytucyjowa, czyli przysługująca kościołom, szpitalom, gminom żydowskim i szkołom²⁹⁴.

Własność ta występowała przede wszystkim w byłych miastach królewskich i w większości miast będących siedzibą władz powiatowych, a także w tych, które uwolniły się od ciężarów dominialnych w wyniku procesów sądowych²⁹⁵.

Sporadycznie w miastach prywatnych powiatu lubelskiego występowały „odchylenia” własności niepełnej w kierunku tak zwanego „nadziału chłopskiego”. Wiązały się one ze znacznie szerszymi ograniczeniami uprawnień mieszkańców miast i stanowiły najprawdopodobniej efekt różnych etapów walki z dziedzicami o zakres uprawnień właścicielskich²⁹⁶.

Prawo do nieruchomości przysługujące mieszkańcom nie było zatem jednolicie określone i zależało od sytuacji i stosunków panujących w mieście²⁹⁷.

Niekiedy prawa przysługujące mieszkańcom miast określano jako emfiteuzy, grunty czynszowe albo wieczysto-czynszowe. Należy przy tym podkreślić, że sformułowania stosowane w różnych dokumentach na określenie praw do nieruchomości nie były ściśle i nie można przyjmować ich bezkrytycznie, nie dokonując uprzedniej dogłębnej analizy. Odnosi się to do wszelkich źródeł, zarówno aktów władzy publicznej, jak i dokumentów sądowych, w tym ksiąg hipotecznych

²⁹² *Ibidem*, s. 69, 92.

²⁹³ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 152, 192.

²⁹⁴ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 89.

²⁹⁵ *Ibidem*, s. 96; W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, s. 13.

²⁹⁶ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 192.

²⁹⁷ W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...*, s. 326.

i akt hipotecznych²⁹⁸. Wiąże się to z odmiennymi poglądami różnych organów administracji, sądów, dziedziców, mieszkańców miast i innych podmiotów na charakter istniejących stosunków własnościowych²⁹⁹.

Stosunki dominialne istniejące w miastach prywatnych, w połączeniu z brakiem zainteresowania ze strony ich właścicieli, wpływały niekorzystnie na rozwój gospodarczy tych ośrodków³⁰⁰. Między innymi z tego powodu mieszkańcy podejmowali działania zmierzające do likwidacji pozostałości feudalnych, w tym w szczególności ciężarów ponoszonych na rzecz właścicieli miast. Z jednej strony próbowali dokonać wykupu ciężarów (takie projekty określano mianem „usamoistnienia miast”), z drugiej zaś – wszczynali procesy i podejmowali akcje bezpośrednie³⁰¹.

Wykup ciężarów mógł nastąpić wyłącznie za zgodą obu stron, w związku z zawieszeniem mocy obowiązującej art. 530 KN. Miał być dokonywany z własnych środków finansowych ludności i prowadzić do przekształcenia własności podległej we własność pełną³⁰².

Spory i procesy wszczynane przeciwko właścicielom miast dotyczyły anachronizmów ekonomicznych, takich jak na przykład propinacja, robocizna i daniny w naturze. Były one prowadzone na drodze administracyjnej lub sądowej i trwały nawet kilkadziesiąt lat, kończąc się zwykle rozstrzygnięciami korzystnymi dla dziedziców albo Skarbu Królestwa³⁰³.

W związku z tym zdarzały się przypadki podejmowania przez mieszkańców miast akcji bezpośrednich, często wiążących się ze stosowaniem przemocy. Niekiedy dochodziło do biernego oporu, między innymi w postaci odmowy robocizny i ponoszenia innych ciężarów³⁰⁴.

Walka mieszkańców miast z dziedzicami miała pewne etapy. Pierwszy przypadał na okres Księstwa Warszawskiego i pierwsze lata po utworzeniu Królestwa

²⁹⁸ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 156, 191–192.

²⁹⁹ Szerzej: J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 4, 47 i n.

³⁰⁰ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 133.

³⁰¹ W. Ćwik, *Anachronizmy prawne w miastach Królestwa Polskiego...*, s. 162.

³⁰² Szerzej: W. Ćwik, *Sprawa „usamoistnienia” miast w Królestwie Polskim przed 1864 r.*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio F” 1965, Vol. XX, 8, s. 127 i n.; W. Ćwik, *Anachronizmy prawne w miastach Królestwa Polskiego...*, s. 162–163.

³⁰³ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 163 i n.; J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 35. Szerzej: W. Ćwik, *Anachronizmy prawne w miastach Królestwa Polskiego...*, s. 163.

³⁰⁴ Szerzej: W. Ćwik, *Anachronizmy prawne w miastach Królestwa Polskiego...*, s. 163.

Polskiego, kolejny to okres tuż przed Wiosną Ludów, a następny – przed powstaniem styczniowym³⁰⁵. Większe wystąpienia antyfeudalne miały miejsce około 1820 r., w latach 1846–1850 oraz 1861–1862³⁰⁶.

Własność nieruchomości w miastach prywatnych ulegała przekształceniom. Zaobserwować można występującą w pierwszej połowie XIX w., aż do lat sześćdziesiątych, wyraźną tendencję do zmiany treści uprawnień właściciela podległego w kierunku własności pełnej. Przykładem tego jest treść uprawnień przysługujących mieszkańcom Chodla i Biskupic, którzy w latach sześćdziesiątych wywalczyli sobie niemal pełną własność³⁰⁷.

Należy podkreślić, że dla wielu miast okresem przełomowym były lata czterdzieste i pięćdziesiąte XIX w. Szybsze i głębsze zmiany następowały w większych miastach prywatnych. Przekształcenia te wiązały się ze zmianami społeczno-gospodarczymi, jakie następowały w Królestwie Polskim, oraz z walką miast z dziedzicami³⁰⁸.

5. Podsumowanie

Własność podzielona, występująca na ziemiach polskich od XIII w., pojawiła się w związku z kolonizacją niemiecką. Satysfakcjonowała ona zarówno feudałów, którzy nie tracili własności nieruchomości, jak i mieszczan, znacznie wzmacniając ich prawa do ziemi. Umożliwiła zagospodarowanie znacznego obszaru gruntów, przyczyniając się do rozwoju gospodarczego kraju.

W miastach królewskich już w XV w. zaczęła nabierać cech własności pełnej, choć nie obejmowała wnętrza ziemi. Jeżeli chodzi o jej funkcjonowanie w miastach prywatnych, można stwierdzić, iż proces zbliżania się własności podległej do własności pełnej również miał miejsce, jednak rozpoczął się później, bo dopiero w XVIII w.

W dawnym prawie polskim występowały, poza najszerszym prawem do rzeczy, także ograniczone prawa rzeczowe, wśród których wskazać można emfiteuzę, dzierżawę wieczystą oraz prawo powierzchni. Funkcjonowały one w stosunkach miejskich, jednak zdaniem T. Opasa, jeżeli chodzi o miasta prywatne w XVII i XVIII w. (pomijając jurydyki), stanowiły mniejszość w porównaniu z własnością podzieloną. Według tego autora powszechnie uznawano, że wiążące się z nimi uprawnienia były bardziej ograniczone niż prawa właściciela podległego³⁰⁹.

³⁰⁵ W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...*, s. 328–329.

³⁰⁶ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 105.

³⁰⁷ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*, s. 193–195.

³⁰⁸ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 57, 96, 104–105.

³⁰⁹ T. Opas, *Własność w miastach prywatnych...*, s. 200.

Wydaje się, że w zakresie tych stosunków następował rozwój norm zwyczajowych, a zatem sięgano po różne formy rozwojowe tej samej instytucji.

Własność podzielona została uregulowana jeszcze w PPK, obowiązującym w Prusach Południowych subsydiarnie – od 1 IV 1794 r., a bezwzględnie – od 1 IX 1797 r. Kodeks wyróżniał jej następujące rodzaje: lenno, fideikomis rodzinny i dziedziczne oczynszowanie (stosunki wieczysto-czynszowe). Wskazywał również, zbliżone do dziedzicznego oczynszowania, ograniczone prawo rzeczowe, określane mianem dzierżawy wieczystej (*Erbpacht*).

Pierwszą obowiązującą na ziemiach polskich kodyfikacją, która nie regulowała zasad kreowania własności podzielonej, był KN. Nie znosił on wprost tego rodzaju stosunków prawnych, ale w art. 530 wskazywał sposób ich likwidacji. Przepis ten nie znajdował jednak zasadniczo zastosowania w Księstwie Warszawskim. Nadal zatem funkcjonował feudalizm i związana z nim własność podzielona.

Kodeks Napoleona nie utracił mocy obowiązującej po upadku Księstwa Warszawskiego i utworzeniu Królestwa Polskiego, choć jego art. 530 został zmieniony ustawą z 13 VI 1825 r. Funkcjonująca w praktyce własność podzielona w dalszym ciągu nastroczała liczne problemy, wynikające przede wszystkim z braku kompleksowej regulacji prawnej. Na potrzebę całościowego ujęcia tych stosunków przez ustawodawcę zwracała uwagę doktryna, jednak jej apele ostatecznie pozostały bez echa. Stopniowo ulegały zatarciu różnice między poszczególnymi rodzajami tej własności.

Badania problematyki stosunków własnościowych w miastach Królestwa Polskiego prowadzone przez historyków prawa wykazały, że własność podzielona funkcjonowała w praktyce w warunkach miejskich. Miała ona jednak zastosowanie głównie w miastach prywatnych, w których uznano ją nawet za własność typową. Chociaż trzeba przypomnieć, że wyniki badań ograniczają się do terenu Lubelszczyzny. Poza nią w ośrodkach tych istniała również własność „prawie pełna” i pełna.

W przeciwieństwie do miast prywatnych, w miastach rządowych, zarówno małopolskich terenów Królestwa Polskiego, jak i w województwie plockim, dominowała własność pełna (typu burżuazyjnego). Własność zbliżona do pełnej (uznawana za pełną) oraz własność niepełna (podzielona) natomiast miały zdecydowanie mniejsze znaczenie.

Stosunki te ulegały zmianom w pierwszej połowie XIX w., w szczególności w latach czterdziestych, a następnie w latach sześćdziesiątych. Sytuacja zmieniła się diametralnie w 1866 r., w związku z wydaniem ukazu uwłaszczeniowego dotyczącego miast.

ROZDZIAŁ II

WŁASNOŚĆ PREFABRYKANCKA: KREOWANIE I DYSPONOWANIE – UREGULOWANIA PRAWNE I PRAKTYKA ŁÓDZKA

1. Polityka władz Królestwa Polskiego w zakresie wspierania rozwoju przemysłu włókienniczego do 1866 r.

Próby tworzenia przemysłu miały miejsce już w Księstwie Warszawskim, a były one podyktowane bardzo trudną sytuacją gospodarczą kraju. Jej obraz doskonale przedstawił Stanisław Staszic w wydanym w 1807 r. dziele, w którym pisał: „Rękodzieł, fabryk, prawie żadnych nie masz w kraiu”¹.

Jednym z czynników utrudniających rozwój przemysłu w Księstwie, zdaniem Natalii Gąsiorowskiej, były panujące na tym terenie warunki wojenne. Do innych należały: „zastój handlu, upadek rolnictwa, brak pieniędzy”².

W związku z tym rząd starał się prowadzić politykę protekcyjną, w ramach której wspierał imigrację rzemieślników i przemysłowców na terytorium Księstwa. Działania te nie przyniosły jednak dużych efektów. Według N. Gąsiorowskiej główną przyczyną takiego stanu rzeczy były nie tylko obawy potencjalnych osadników związane z sytuacją wojenną, ale też problemy ekonomiczne państwa. Rozwojowi przemysłu nie sprzyjała również unia Księstwa z uprzemysłowioną Saksonią, zainteresowaną w stworzeniu w Księstwie rynku zbytu dla własnych produktów³.

Mimo to już w czasach Księstwa Warszawskiego zaczął się tworzyć przemysł włókienniczy. Istniał on przede wszystkim w departamencie poznańskim, a w mniejszym stopniu w kaliskim i warszawskim. Obszar pierwszego z tych departamentów po upadku Napoleona nie wszedł jednak w skład Królestwa Polskiego, zatem utworzone na kongresie wiedeńskim państwo zostało pozbawione tak istotnego dla rozwoju przemysłu włókienniczego obszaru⁴.

¹ S. Staszic, *O statystyce Polski krótki rzut wiadomości potrzebnych tym, którzy ten kraj chcą oswojzić, i tym którzy w nim chcą rządzić*, Warszawa 1807, s. 19.

² N. Gąsiorowska, *Polska na przełomie życia gospodarczego 1764–1830*, Warszawa 1947, s. 51, 57.

³ *Ibidem*, s. 57–58.

⁴ R. Kołodziejczyk, *Kształtowanie się burżuazji w Królestwie Polskim (1815–1850)*, Warszawa 1957, s. 12.

Stan uprzemysłowienia Królestwa w początkach istnienia tego państwa również był niewielki. Obrazowało go ówczesne stwierdzenie W. Politowskiego:

Przemysł: Nieustanne wojny i przechody wojsk niemalą do jego postępu były zaważą: w miastach mniejszych pospolicie mieszczanie bawią się rolnictwem. Fabryki i rękodzieła: w porównaniu z zagranicznymi mało znaczą, iednak powozy, trzewiki, i inne roboty Warszawskie w obcych kraiach pokup maią⁵.

W związku z tym jednym z priorytetowych celów rządu Królestwa stało się uprzemysłowienie kraju⁶. Podejmowanie przez władze działań zmierzających do wsparcia rozwoju przemysłu potwierdza między innymi treść raportów przedstawianych Sejmowi przez Radę Stanu⁷.

Realizacji celu miało sprzyjać przede wszystkim udzielanie kredytów i zapomóg przedsiębiorcom prowadzącym działalność gospodarczą w Królestwie, przyznawanie przywilejów dla imigrujących fabrykantów oraz tworzenie osad fabrycznych.

1.1. Polityka finansowa i celna

W pierwszych latach istnienia Królestwo borykało się z poważnymi trudnościami finansowymi, stanowiącymi zagrożenie dla istnienia państwa. Jedną z osób, które starały się poprawić sytuację finansową Królestwa, był książę Ksawery Drucki-Lubecki, mianowany 19 (31) VII 1821 r. przez Aleksandra I ministrem skarbu. Funkcję tę objął w październiku tego roku⁸.

⁵ W. Politowski, *Jeografiia Królestwa Polskiego i Wolnego Miasta Krakowa z dołączeniem: wiadomości statystycznych*, Warszawa 1816, s. 8.

⁶ P. Waingertner, *Historie znad Łódki, czyli 47 opowieści z dziejów Ziemi Obiecanej*, Łódź 2009, s. 19.

⁷ Raport Rady Stanu Królestwa Polskiego z działalności rządu i stanu kraju w latach 1816–1817, przedstawiony na posiedzeniu Sejmu dnia 28 marca 1818 r., [w:] J. Leskiewiczowa, F. Ramotowska, *Obraz Królestwa Polskiego w okresie konstytucyjnym*, t. I: *Raporty Rady Stanu Królestwa Polskiego z działalności rządu w latach 1816–1828*, Warszawa 1984, s. 58–60; Raport Rady Stanu Królestwa Polskiego z działalności rządu i stanu kraju w latach 1818–1819, przedstawiony na posiedzeniu Sejmu w dniu 14 września 1820 r., [w:] *ibidem*, s. 131–133; Raport Rady Stanu Królestwa Polskiego z działalności rządu i stanu kraju w latach 1820–1823, przedstawiony na posiedzeniu Sejmu dnia 14 maja 1825 r., [w:] *ibidem*, s. 217–218; Raport Rady Stanu Królestwa Polskiego z działalności rządu i stanu kraju w latach 1824–1828, przedstawiony na posiedzeniu Sejmu dnia 29 maja 1830 r., [w:] *ibidem*, s. 298–305.

⁸ S. Smolka, *Polityka Lubeckiego przed powstaniem listopadowym*, t. I, Kraków 1907, s. 86–87, 99–100; A. Chwalba, *Historia Polski 1795–1918*, Kraków 2005, s. 268.

Lubeckiemu udało się osiągnąć cel. Przed wybuchem powstania listopadowego nadwyżka dochodów skarbu nad pasywami przekroczyła 89 milionów złotych polskich (nie uwzględniając długu krajowego z lat wcześniejszych)⁹.

Zdaniem ministra, sytuacja ekonomiczna Królestwa mogłaby się poprawić dzięki rozwojowi przemysłu, eksportującego swoje produkty do Rosji i na Daleki Wschód¹⁰. Był on zatem zwolennikiem „związku ekonomicznego” z Rosją¹¹. W związku z tym polityka rządu miała, według niego, koncentrować się między innymi właśnie na wspieraniu tej gałęzi gospodarki. Celem Lubeckiego nie było jednak ściągnięcie wielkiego kapitału zagranicznego, udzielającego kredytów polskiemu przemysłowi, gdyż kapitał ten mógł wyprowadzać zyski za granicę¹². Zamiarem ministra było stworzenie możliwości uzyskiwania kredytów przez osoby podejmujące działalność gospodarczą w zakresie przemysłu¹³. Poza tym popierał on imigrację „fabrykantów” do Królestwa i zakładanie przez nich tutaj przedsiębiorstw¹⁴.

Ksawery Drucki-Lubecki, jako zwolennik silnego przemysłu i aktywnej polityki gospodarczej państwa¹⁵, nie pozostawał w swoich poglądach odosobniony. Konieczność uprzemysłowienia kraju widzieli również między innymi: Stanisław Staszic (kierownik Dyrekcji Przemysłu i Kunsztów w Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych) oraz Rajmund Rembieliński (prezes Komisji Województwa Mazowieckiego)¹⁶.

Za warunek konieczny dla rozwoju przemysłu władze skarbowe Królestwa Polskiego uznawały istnienie systemu prohibicyjnego, zmierzającego do ograniczenia importu wyrobów przemysłowych¹⁷. Ponadto prowadziły działalność protekcyjną¹⁸, mającą na celu ochronę rodzimej produkcji, która – jako czynnik

⁹ S. Smolka, *Polityka Lubeckiego...*, t. I, s. 114.

¹⁰ *Ibidem*, s. 189–190, 209.

¹¹ R. Kołodziejczyk, *Kształtowanie się burżuazji...*, s. 11.

¹² S. Smolka, *Polityka Lubeckiego...*, t. I, s. 193–194.

¹³ H. Radziszewski, *Skarb i organizacja władz skarbowych w Królestwie Polskim*, t. I (1815–1830), Warszawa 1907, s. XXXIX–XXXV.

¹⁴ S. Smolka, *Polityka Lubeckiego...*, t. I, s. 194–195.

¹⁵ F. Friedman, *Początki przemysłu w Łodzi 1823–1830*, „Rocznik Łódzki” 1933, t. III, s. 101; W. Puś, *Dzieje Łodzi przemysłowej (Zarys historii)*, Łódź 1987, s. 12; *Łódź. Dzieje miasta*, pod red. R. Rosina, t. I: *do 1918 r.*, pod red. B. Baranowskiego i J. Fijałka, Warszawa 1980, s. 222; A. Chwalba, *Historia Polski...*, s. 269.

¹⁶ F. Friedman, *Początki przemysłu w Łodzi...*, s. 101; K. Bajer, *Przemysł włókienniczy na ziemiach polskich od początku XIX w. do 1939 r. Zarys ekonomiczno-historyczny*, Łódź 1958, s. 38–39; H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery. Łódź 1332–1860*, Łódź 1965, s. 71–73.

¹⁷ H. Radziszewski, *Skarb i organizacja władz skarbowych...*, t. I, s. 78.

¹⁸ N. Gąsiorowska, *Polska na przełomie życia gospodarczego...*, s. 76; S. Kieniewicz, *Przemiany społeczne i gospodarcze w Królestwie Polskim (1815–1830). Wybór tekstów źródłowych*, Warszawa 1951, s. 23; W. Puś, *Dzieje Łodzi przemysłowej...*, s. 12.

umożliwiający rozwój przemysłu – jest pozytywnie oceniana przez literaturę przedmiotu¹⁹.

Negatywnym skutkiem prowadzenia takiej polityki (prohibicyjnej) na dłuższą metę było natomiast stosowanie przestarzałych metod produkcji i zaniechanie przez przedsiębiorców wprowadzania nowinek technicznych²⁰.

W ramach realizacji działań protekcyjnych władze Królestwa przekazywały znaczne środki pieniężne na zapomogi, a także na budowę domów dla fabrykantów. Z datą 23 VII 1823 r. namiestnik wydał postanowienie dotyczące powstania funduszu fabryczno-żelaznego. Fundusz ten miał specjalne przeznaczenie, gdyż pochodzące z niego środki miały być wykorzystywane na pożyczki budowlane (w zakresie budowy domów mieszkalnych i zabudowań fabrycznych dla fabrykantów)²¹.

Ponadto, na podstawie decyzji namiestnika z 1823 r. został utworzony fundusz żelazny dla dwóch województw: mazowieckiego i kaliskiego – „po 60.000 złp. z przeznaczeniem dla przedsiębiorstw przędzalni i wyrobów wełnianych, lnianych, konopnych i bawełnianych, chcących się przenieść do Królestwa i sprowadzić maszyny i warsztaty”²².

W 1825 r. (postanowienie namiestnika z 5 IV) utworzono kolejny fundusz żelazny w tej samej wysokości, dla powyższych województw²³.

Skutkiem działalności rządu, polegającej na udzielaniu kredytów („kredyty rządowe”), było umożliwienie założenia wielu fabryk przemysłu włókienniczego na obszarze łódzkiego okręgu przemysłowego²⁴.

Kolejnym aspektem działalności protekcyjnej było prowadzenie odpowiedniej polityki celnej. Początkowo, 12 (24) III 1822 r., Aleksander I wydał manifest dotyczący wprowadzenia nowej taryfy celnej w Rosji (protekcyjnej) i autonomii cłowej Królestwa²⁵. Jednak już 1 (13) VIII 1822 r. władca wydał bardzo korzystne dla Królestwa przepisy, dotyczące utrzymania do 1842 r. dotychczasowych taryf celnych. Zgodnie z postanowieniami tego aktu wyroby przemysłowe zostały podzielone na następujące kategorie: wyroby z produktów pochodzących z Królestwa (na które nałożono cło w wysokości 1%) i wyroby z surowców pochodzą-

¹⁹ A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego na terenie Łodzi przemysłowej w latach 1821–1831*, Łódź 1951, s. 221–222; K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 91; *Łódź 1423–1823–1973. Zarys dziejów i wybór dokumentów*, oprac. R. Rosin, M. Bandurka, Łódź 1974, s. 19.

²⁰ H. Radziszewski, *Skarb i organizacja władz skarbowych...*, t. I, s. 78–79.

²¹ N. Gąsiorowska, *Polska na przełomie życia gospodarczego...*, s. 78; K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 41.

²² N. Gąsiorowska, *Polska na przełomie życia gospodarczego...*, s. 78.

²³ *Ibidem*; K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 41.

²⁴ *Historia państwa i prawa Polski*, t. III: *Od rozbiórów do uwłaszczenia*, pod red. J. Bardacha i M. Senkowskiej-Gluck, Warszawa 1981, s. 268.

²⁵ S. Smolka, *Polityka Lubeckiego...*, t. I, s. 215.

cych z zagranicy (w przypadku których cło wynosiło 3%)²⁶. Cło miało być uiszczane tylko przy „wchodzie” do drugiego kraju (czyli na produkty importowane), a nie było to „cło wychodowe” (to znaczy eksportowe)²⁷.

W kolejnym roku (10 IV 1823 r.) została wprowadzona taryfa pruska, bardzo niekorzystna dla Królestwa Polskiego, która w drastyczny sposób podwyższyła cło na towary importowane do Prus z Królestwa. W związku z tym władze Królestwa podejmowały działania mające na celu uchronienie państwa przed jej negatywnymi skutkami. Ostatecznie, dzięki ich aktywności 11 III 1825 r. została podpisana konwencja z Prusami, która wprowadzała zakaz importu do Królestwa pruskich wyrobów sukienicznych²⁸, a także nakładała wysokie cło na produkty bawełniane i lniane²⁹. Zdaniem S. Smolki traktat ten „stał się jedną z podwalin rozkwitu Królestwa w pięciu ostatnich latach przed powstaniem listopadowym”³⁰. Konwencja ta przyczyniła się do wzmożenia imigracji niemieckich rzemieślników i przemysłowców do Królestwa³¹.

Dużym wsparciem dla budowy i rozwoju przemysłu było utworzenie w 1828 r. Banku Polskiego, który udzielał fabrykantom pożyczek długo- i krótkoterminowych, między innymi na zakup surowców. Ze względu jednak na wysokie kwoty minimalne pożyczek, z możliwości ich zaciągania korzystali tylko zamożniejsi przemysłowcy. Jako przykład wskazać można pożyczkę na zakup surowca, której minimalna kwota wynosiła 2000 zł³².

Innym środkiem stosowanym przez władze Królestwa były licencje na import określonej ilości towarów, na przykład przędzy lub tkanin. Przyznawano je przemysłowcom z zastrzeżeniem obniżonej opłaty celnej (zwykle 2/5 normalnej taryfy), albo nawet z całkowitym zwolnieniem z cła³³.

Od lat trzydziestych XIX w. rząd Królestwa wspierał mechanizację przemysłu włókienniczego przez udzielanie bezpośredniej pomocy finansowej na zakup maszyn. Pożyczek na ten cel udzielał również za pośrednictwem Banku Polskiego³⁴.

Postęp w tej dziedzinie gospodarki umożliwiło zniesienie w 1850 r. granicy celnej z Cesarstwem Rosyjskim. Dzięki temu wyroby włókiennicze produkowane w Królestwie znalazły rynki zbytu nie tylko w Rosji, ale także w Azji³⁵.

²⁶ *Ibidem*, s. 230, 232.

²⁷ H. Radziszewski, *Skarb i organizacja władz skarbowych...*, t. I, s. 75.

²⁸ S. Smolka, *Polityka Lubeckiego...*, t. I, s. 302–303, 364–366; N. Gąsiorowska, *Polska na przełomie życia gospodarczego...*, s. 85; E. Strasburger, *Stan rolnictwa polskiego w dobie powojennej, a program ekonomiczny Lubeckiego*, Warszawa 1915, s. 23–24.

²⁹ K. Bajera, *Przemysł włókienniczy...*, s. 40.

³⁰ S. Smolka, *Polityka Lubeckiego...*, t. II, Kraków 1907, s. 398.

³¹ N. Gąsiorowska, *Polska na przełomie życia gospodarczego...*, s. 85.

³² K. Bajera, *Przemysł włókienniczy...*, s. 41–42.

³³ *Ibidem*, s. 42.

³⁴ *Ibidem*, s. 99.

³⁵ *Ibidem*, s. 100.

Korzystne dla rozwoju przemysłu było też otwarcie kolei. Jako pierwsza zaczęła działać już w 1848 r. kolej warszawsko-wiedeńska, następnie w 1862 r. uruchomiono kolej warszawsko-petersburską. Największe znaczenie dla Łodzi miało jednak wybudowanie kolei fabryczno-łódzkiej w 1866 r.³⁶

1.2. Wspieranie osadnictwa

Nie ulega wątpliwości, że jednym z najistotniejszych czynników umożliwiających rozwój przemysłu w Królestwie Polskim było wspieranie osadnictwa.

1.2.1. Uprawnienia osadnicze

Już 2 III 1816 r. namiestnik wydał postanowienie o osiedlaniu się w kraju użytecznych cudzoziemców³⁷, tak fabrykantów, rzemieślników, jak i rolników³⁸, określane mianem „patentu swobody”³⁹. W treści tego aktu prawnego wskazano, że zamiarem jego wydania było zachęcenie cudzoziemców do przybywania na terytorium Królestwa i osiedlania się w celu podjęcia działalności gospodarczej w zakresie rolnictwa, rzemiosła i przemysłu⁴⁰.

W tym celu imigrantom zostały przyznane liczne uprawnienia. Do najistotniejszych, przysługujących cudzoziemcom osiedlającym się w miastach, należały: zwolnienie z ciężarów i opłat publicznych, ze służby wojskowej oraz z cła.

³⁶ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 100.

³⁷ Karol Bajer posługiwał się pojęciem „pożytecznych cudzoziemców”, które interpretował jako fachowcy-rękodzielnicy. K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 39, 45.

³⁸ Przepisy postanowienia namiestnika z 2 III 1816 r. są cytowane za: Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego. Wydział Spraw Wewnętrznych i Duchownych (dalej: ZPA WSWiD), cz. II: *Przemysł i zakłady przemysł posiłkujące*, t. II, Warszawa 1866, s. 2–11.

W monografii autorstwa N. Gąsiorowskiej wskazana jest data 3 III 1816 r., która jest zapewne pomyłką pisarską. N. Gąsiorowska, *Polska na przełomie życia gospodarczego...*, s. 77.

³⁹ J. Leskiewiczowa, F. Ramotowska, *Obraz Królestwa Polskiego...*, t. I, s. 52.

⁴⁰ „Zważywszy, iż ustawa konstytucyjna Królestwa Polskiego, każdemu cudzoziemcowi, skoro się wylegitymuje, równą z innymi mieszkańcami protekcję praw i używanie korzyści przez nie zaręczonych zapewnia; zważywszy, iż sprowadzanie się i osiedlanie w Królestwie użytecznych cudzoziemców, korzystny ma wpływ na podniesienie rolnictwa, fabryk, rzemiosł i każdego gatunku użytecznego przemysłu, chcąc zachęcić takich cudzoziemców do osiedlania w tym kraju, oraz usunąć wszelkie trudności, których by, tak w przebywaniu granic, jako też w obraniu miejsca zamieszkania mogli doznawać, na przedstawienie Kommissyi Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji, postanowiliśmy i stanowimy...”

Już samo przybycie do Królestwa zostało ułatwione właśnie przez zniesienie opłaty cła na inwentarz i ruchomości stanowiące własność osadnika⁴¹.

Kolejnym ważnym uprawnieniem, przyznanym mocą art. 1 tego postanowienia, było zwolnienie rzemieślników imigrujących na terytorium Królestwa Polskiego z obowiązku ponoszenia wszystkich ciężarów i opłat publicznych w ciągu sześciu lat od momentu osiedlenia się. Zwolnienie dotyczyło również rolników, jednak w przypadku tej grupy ludności odnosiło się ono wyłącznie do osób osiedlających się na nieużytkach⁴².

Choć nie zostało to wyrażone *expressis verbis*, wydaje się, że powyższe uprawnienie należy również rozciągnąć na fabrykantów, a nie tylko na rzemieślników i rolników. Jest to uzasadnione nie tylko ze względu na zainteresowanie władz Królestwa imigracją, zwłaszcza fabrykantów. Należy również mieć na uwadze, że zarówno w ustawodawstwie, jak i w aktach praktyki pojęcie fabrykanta było stosowane niejednolicie, także w szerokim znaczeniu – odnoszącym się do rzemieślników.

Kolejne uprawnienie przyznane osadnikom polegało na zwolnieniu ze służby wojskowej i odnosiło się nie tylko do imigrantów, ale również do ich synów⁴³.

Poza tym w treści art. 8 postanowienia wyraźnie wskazano, że cudzoziemcy zostali wzięci pod opiekę Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych. Oznaczało to, że miała ona zająć się kwestią osadnictwa i w tym zakresie ułatwiać osiedlanie się cudzoziemców na terytorium Królestwa, a także czuwać nad realizacją praw przysługujących imigrantom⁴⁴.

Wskazane wyżej uprawnienia nie objęły Żydów, którzy nie mogli imigrować na terytorium Królestwa. W treści postanowienia została jednak zamieszczona zapowiedź wprowadzenia odrębnych przepisów dotyczących tej grupy ludności⁴⁵.

⁴¹ Art. 6 postanowienia z 2 III 1816 r.: „Sprowadzający się do Królestwa Polskiego rzemieślnik, fabrykant, lub rolnik, od inwentarza swego i ruchomości żadnego cła na granicy opłacać nie ma”.

⁴² Art. 1 postanowienia z 2 III 1816 r.: „Każdy cudzoziemiec rzemieślnik osiadający w Królestwie Polskiem, lub rolnik osiadający na gruntach pustych, ma być wolny przez lat sześć od wszelkich ciężarów i opłat publicznych jakiegokolwiek bądź nazwiska”.

⁴³ Art. 2 postanowienia z 2 III 1816 r.: „Cudzoziemcy przybywający do kraju i ich synowie wolni być mają od służby wojskowej”.

⁴⁴ Art. 8 postanowienia z 2 III 1816 r.: „Wszyscy cudzoziemcy do osiadania w kraju legitymujący się, zostają pod szczególną opieką Kommissyji Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji, do której należy ułatwiać im takowe osiadanie w Królestwie, i onych w spokojnem używaniu nadanych im praw i wolności zachowywać”.

⁴⁵ Art. 9 postanowienia z 2 III 1816 r.: „Względem żydów z zagranicy, dla osiadania w kraju przenosić się chcących, późniejszymi urządzeniami ogólne przepisy wskazanemi zostaną. Tymczasem zaś, aż do ogłoszenia takowych urządzeń, obcy żydzi dla osiadania w Królestwie wpuszczanymi do kraju nie będą”.

Aktywne działania władz rządowych zostały podjęte wiosną 1820 r., gdy prezesi komisji wojewódzkich otrzymali polecenie objazdu osad rządowych i przygotowania wniosków w sprawie osadnictwa⁴⁶.

Zainteresowany akcją osadniczą był między innymi prezes Komisji Województwa Mazowieckiego Rajmund Rembieliński. W raporcie z 13 VII 1820 r. składanym namiestnikowi Józefowi Zajączkowi wskazywał następujące powody skłaniające osadników do imigracji:

[...] wdalem się z fabrykantami w rozmowę i skrupulatne rozstrząśnienie, skąd do kraju naszego przychodzą, w jakich widokach i co do ułatwienia onym produkcji i zarobków mogłoby być dogodnym? [...] Przychodzą oni nie tylko z Księstwa Poznańskiego, ale po większej części ze Śląska, Brandenburgii i Pomeranii.

Z dwóch przyczyn kraj swój opuszczają. Najprzód dlatego, że im urządzony przez rząd pruski landwert⁴⁷ mocno jest dokutliwy; po wtóre, że sądzą, jakoby po zniesieniu komór celnych między Rosją a Polską sprzedaż sukna w tamtą stronę, a nawet do Chin ułatwioną mieć sobie będą⁴⁸.

W dalszej części raportu skupił się na osiedlaniu się imigrantów w miastach prywatnych, pisząc:

Utyskują oni [osadnicy – D. W.] na to, że w miastach rządowych, a przez to samo uprzywilejowanych, w osiadaniu znajdują trudności, które, mem zdaniem, z łatwo-

⁴⁶ Z. Lorentz, *Narodziny Łodzi nowoczesnej. Szkic historyczny*, Łódź 1926, s. 15.

⁴⁷ Określenie „Landwert” należy interpretować jako ‘wartość gruntu’. Współcześnie jest ono również stosowane w tym znaczeniu. Wyróżnia się wartość bezwzględną (*Absoluter Landwert*) i względną gruntu (*Relativer Landwert*). Zob.: „Landwert: Wert des Bodens überbauter oder nicht überbauter Grundstücke. Absoluter Landwert: Der absolute Landwert (Bodenwert) richtet sich nach den Landwerten für erschlossene Grundstücke an ähnlichen Lagen, unter Berücksichtigung der möglichen baulichen und wirtschaftlichen Nutzung. Er wird ermittelt durch Gleichsetzung mit dem Kaufpreis oder durch Preisvergleiche. Relativer Landwert: Wert, der in Relation zur bestehenden oder möglichen Nutzung festgelegt wird (Lageklassenmethode)”, <http://www.svkg.ch/html/begriffe.html> [dostęp 28.01.2019]; <http://www.verfassungen.de/preussen/gesetze/grundeigentumsfreiheit07.htm> [dostęp 28.01.2019].

Najprawdopodobniej imigranci odwoływali się do sytuacji powstałej w Prusach w wyniku wprowadzenia edyktu uwłaszczeniowego z 9 X 1807 r., dotyczącego przejmowania nieruchomości na własność. Warunki stworzone przez władze pruskie miały być mniej korzystne niż te, które istniały w Królestwie Polskim. *Historia państwa i prawa Polski*, t. III: *Od rozbiorów do uwłaszczenia*, pod red. J. Bardacha i M. Senkowskiej-Gluck, Warszawa 1981, s. 594–595.

⁴⁸ S. Kieniewicz, *Przemiany społeczne i gospodarcze w Królestwie Polskim...*, s. 291–292. Raport został opublikowany także w pracy Z. Lorentza, *Raporty Rajmunda Rembielińskiego, Prezesa Komisji Wojewódzkiej Mazowieckiej: 1 – objazd obwodu łeczyckiego w roku 1820: 2 – stan przemysłu włókienniczego w roku 1828*, Łódź 1935, s. 50–62.

ścią usuniętymi być by mogły, żeby zamiast korespondencji i przeciągłych formalności, Rząd zajął się skutecznie obmyśleniem łatwych sposobów osadzania w swych miastach przemysłowej klasy ludzi, bez której miasta rządowe zostaną zawsze rolniczymi i mało krajowi użytecznymi [...].

Gdy do naszego kraju z majątkiem przybędą, trudną dla nich jest rzeczą starać się w miastach rządowych o posiadło i w oczekiwaniu na takowe żyć z grosza bez zatrudnienia; to jest właśnie przyczyną, dlaczego zmuszeni zostają udawać się do miast dziedzicznych, których właściciele udzielają im bez okupu place z uwolnieniem na lat kilka od czynszu, zakładają w tym celu oddzielne ulice, pomagają w dostarczaniu materiału do wybudowania domów i przyspieszają z wybudowaniem potrzebnych dla fabrykantów foluszów.

Że te wszystkie dobrodziejstwa Rząd w swych miastach bez zrobienia wielkich ofiar i wydatków mógłby onym udzielić, nie podpada żadnej wątpliwości. Wszędzie prawie w obrębie miast królewskich znajdują się grunta, starościńskie i wójtowskie zwane, albo grunta, do folwarków rządowych należące, do samych miast dochodzą, na których można by zakładać nowe ulice i tym sposobem rozprzestrzeniać siedziby miast. Skoro by na tak przygotowanych placach pewna tylko ilość fabrykantów osiąść mogła, następnie przez nich ściągani krewni i przyjaciele od mieszczan naszych nabywaliby i zabudowali place, a tym sposobem do ulepszenia stanu miast przyłożyliby się⁴⁹.

R. Rembieliński wskazywał zatem na stwarzanie przez właścicieli miast prywatnych korzystniejszych warunków dla osadnictwa niż rozwiązania przyjęte przez władze Królestwa, których działania uznawał za zbyt powolne. Jego zdaniem istotnym czynnikiem sprzyjającym osiedlaniu się w dobrach prywatnych było odpowiednie zagospodarowanie terenu przez właścicieli, polegające na przeznaczaniu terenów pod osadnictwo. Ponadto korzystne miało być bezpłatne nabywanie placów przez imigrantów, otrzymywanie kilkuletniego okresu wolności od czynszu uiszczanego z nieruchomości oraz bezpłatnych materiałów budowlanych, przeznaczonych na budowę domów. Wskazywał także na dodatkowe inwestycje właścicieli miast, polegające na budowie foluszy⁵⁰, z których mieliby korzystać osadnicy.

Na problem osiedlania się imigrantów w miastach prywatnych zwróciła uwagę literatura, wskazując, że w dobrach prywatnych szybciej nabywano nieruchomości i łatwiej uzyskiwano przywileje niż w dobrach rządowych⁵¹.

⁴⁹ S. Kieniewicz, *Przemiany społeczne i gospodarcze w Królestwie Polskim...*, s. 292–293.

⁵⁰ Terminem „folusz” określano urządzenie służące do wałkowania sukna. M. S. B. Linde, *Słownik języka polskiego*, t. I: A–F, Lwów 1854, s. 662; *Słownik języka polskiego*, pod red. J. Karłowicza, A. Kryńskiego, W. Niedźwiedzkiego, t. I: A–G, Warszawa 1900, s. 758.

⁵¹ J. König-Jażdżyńska, *Geneza rozwoju miasta kapitalistycznego w łódzkim okręgu przemysłowym*, Łódź 1955, s. 102.

W powyższym raporcie prezes Komisji Województwa Mazowieckiego sugerował także podejmowanie działań przez władze Królestwa, które miałyby na celu stworzenie warunków do osadnictwa w miastach rządowych. Działania te mogłyby polegać na przeznaczaniu terenów rządowych, znajdujących się w pobliżu miast, pod osadnictwo. Według R. Rembieleńskiego umożliwiłoby to rozwój miast rządowych i odbyłoby się bez potrzeby przeprowadzania kosztownych inwestycji.

1.2.2. Podstawy prawne tworzenia osad fabrycznych

Aktem prawnym mającym na celu wprowadzenie korzystnych warunków dla rozwoju gospodarczego Królestwa w zakresie rozbudowy przemysłu było postanowienie namiestnika z 18 IX 1820 r. *zapewniające różne ułatwienia i ulgi dla osiadających w Królestwie zagranicznych fabrykantów sukna i innych fabrykantów i rzemieślników*⁵². W jego treści wskazano, że celem wydania aktu było „ułatwienie fabrykantom sukna i innym rzemieślnikom, z zagranicy przybywającym, osiedlenie w Królestwie...”.

W związku z tym, zgodnie z treścią art. 1 tego postanowienia, w miastach rządowych miały zostać utworzone osady fabryczne z przeznaczeniem na osiedlanie fabrykantów zajmujących się produkcją sukna. Osady te miały stać się swego rodzaju strefami przemysłowymi, w których fabrykanci mogli korzystać ze szczególnych uprawnień. Mocą powyższego przepisu do podejmowania decyzji w zakresie tworzenia tego rodzaju osad została upoważniona Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych. Do jej zadań należało wskazanie miast rządowych, w których znajdowały się warunki odpowiednie dla rozwoju przemysłu sukienniczego⁵³.

Jednocześnie należy wskazać, że w osadach tych mogli osiedlać się nie tylko producenci sukna, ale również osoby zajmujące się innymi działami produkcji rzemieślniczej i przemysłowej⁵⁴.

⁵² Przepisy postanowienia namiestnika z 18 IX 1820 r. są cytowane za: ZPA WSWiD, cz. II, t. II, s. 10–17.

Kopia tego aktu znajduje się również w Archiwum Głównym Akt Dawnych w Warszawie (dalej: AGAD) i Archiwum Państwowym w Łodzi (dalej: APŁ). AGAD, Zespół 191 Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych (1795–1868), sygn. 37 (mikrofilm A-35716), s. 219–221; APŁ, Zespół 1 Piotrkowski Rząd Gubernialny – Anteriora, sygn. 1641 (mikrofilm 122740), s. 59–61. N. Gąsiorowska, *Polska na przełomie życia gospodarczego...*, s. 81.

W monografii Henryka Stanisława Dintera znajduje się błędnie wskazana data, wrzesień 1810 r., jest to jednak zapewne błąd drukarski. H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery...*, s. 69.

⁵³ Art. 1 ustęp 1 postanowienia z 18 IX 1820 r.

⁵⁴ Art. 2 postanowienia z 18 IX 1820 r.

Moc obowiązująca niektórych przepisów postanowienia namiestnika mogła zostać rozciągnięta również na miasta prywatne, jeżeli ich właściciele podjęliby stosowne działania, a Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych wyraziłaby na to zgodę⁵⁵.

Powyzszy organ rządowy został uprawniony do ustanawiania planów regulacji miast, w których miały być wyznaczane place nadawane w przyszłości osadnikom, w tym przede wszystkim producentom sukna, ale nie tylko im⁵⁶.

W art. 2 postanowienia nie wskazano jednak tytułu prawnego, jaki miałby przysługiwać nabywcom nieruchomości. Użyte sformułowanie „na umiarkowany czynsz wieczysty” przesądza jedynie, że prawo to nie miało charakteru pełnej własności, ponieważ nabywca miał zostać obciążony obowiązkiem uiszczania z nieruchomości czynszu wieczystego. Jednocześnie należy zauważyć, iż w przepisie tym nie określono wysokości czynszu, choć termin „umiarkowany” może sugerować, że kwota uiszczanego czynszu nie mogła być wygórowana. Zapewne miało to na celu zachęcenie osadników do nabywania placów. Kolejnym uprawnieniem przyznanym osadnikom był okres wolnizny od opłaty czynszu wynoszący sześć lat⁵⁷.

Zgodnie z art. 3 postanowienia namiestnika z 18 IX 1820 r., pod osadnictwo miały zostać przekazane grunty i place miejskie położone w dobrach rządowych. Ponadto obszar miasta, w którym miała powstać osada fabryczna, mógł zostać poszerzony o grunty i place leżące w takich dobrach, a znajdujące się w pobliżu miasta. Legitymację do podejmowania decyzji w tym zakresie przyznano Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych, która mogła korzystać z nadanego jej uprawnienia w uzasadnionych przypadkach. Nie mogła jednak działać samodzielnie, lecz w porozumieniu z Komisją Rządową Przychodów i Skarbu⁵⁸.

Zasady wyrażone w treści powyższego przepisu zostały zmienione mocą rozporządzenia o usunięciu przeszkód w osadzaniu fabrykantów i rzemieślników zagranicznych po miastach, oraz o regulacji samychże miast wydanego przez namiestnika 21 XI 1823 r.⁵⁹ Celem nowelizacji było przyspieszenie akcji osadniczej.

⁵⁵ Art. 1 ustęp 2 postanowienia z 18 IX 1820 r. W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce*. J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego a ich dziedzice w XIX w. (do ukazów uwłaszczeniowych)*, „*Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska, Lublin – Polonia, Sectio G*”, Vol. I, 3, Lublin 1954, (rec.), „*Czasopismo Prawno-Historyczne*” 1955, t. VII, z. 2, s. 311.

⁵⁶ Art. 2 postanowienia z 18 IX 1820 r.

⁵⁷ Art. 2 postanowienia z 18 IX 1820 r.

⁵⁸ Art. 3 postanowienia z 18 IX 1820 r.

⁵⁹ Przepisy rozporządzenia namiestnika z 21 XI 1823 r. są cytowane za: ZPA WSWiD, cz. II, t. II, s. 20–27. Kopia tego aktu znajduje się w AGAD, Zespół 191, sygn. 206 (mikrofilm A-35888), s. 125–128; APŁ Zespół 1, sygn. 1641 (mikrofilm 122740), s. 141–144. Przepisy tego aktu prawnego zmieniały dotychczasowe zasady, choć zdaniem N. Gąsiorowskiej „uzupełniały” wcześniejsze postanowienie. Autorka nie uzasadniła jednak swego stanowiska. N. Gąsiorowska, *Polska na przelomie życia gospodarczego...*, s. 82.

Zgodnie z pkt 1 tego aktu prawnego, uprawnienia wynikające z art. 3 postanowienia namiestnika z 18 IX 1820 r. zostały przekazane Prezesowi Komisji Województwa Mazowieckiego oraz Prezesowi Komisji Województwa Kaliskiego. Urzędnicy ci uzyskali nowe uprawnienia w ramach przeprowadzania regulacji miast rządowych na potrzeby rozwoju przemysłu. Swoje kompetencje mogli wykonywać po dokonaniu pomiaru i sporządzeniu planu danego miasta (miał on być sporządzony w trzech egzemplarzach)⁶⁰.

Przekazanie uprawnień prezesom komisji wojewódzkich zamiast Komisji Rządowej miało przyspieszyć i uprościć postępowanie w sprawie regulacji miast na potrzeby tworzenia osad fabrycznych, jak w pkt 1 *in fine* rozporządzenia wskazano:

Tym sposobem ustaje potrzeba ustawicznego w ciągu całej operacji w szczegółowych przypadkach odnoszenia się do Kommissyów Rządowych, od czego niniejszem Prezesów Kommissyj Wojewódzkich zwalniając, oświadczamy, iż żadna tego rodzaju wymówka na usprawiedliwienie jakiegokolwiek bądź zwłoki przyjętą nie będzie.

Wszakże dzieło całe co do każdego miasta w szczególności, z mocy niniejszych naszych upoważnień dokonane, gdy nam, za pośrednictwem Kommissyi Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policyi przedstawione będzie, nie może, jak tylko po zniesieniu się wzajemnem wówczas właściwych Kommissyów Rządowych, ostateczne nasze pozyskać zatwierdzenie.

Jak wynika z przytoczonego wyżej fragmentu rozporządzenia, dopiero przeprowadzona tak zwana „regulacja miasta” musiała zostać przedłożona właściwym organom rządowym, czyli Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych oraz Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu, a następnie przedstawiona przez pierwszą z tych komisji namiestnikowi. Ostateczna decyzja w sprawie zatwierdzenia dokonanej regulacji należała właśnie do namiestnika.

Przeprowadzając regulację, prezesi komisji wojewódzkich mieli przygotować plany poszczególnych miast, z uwzględnieniem ulic, rynku i placów, czyli działek gruntu przeznaczonych pod osadnictwo. W planach miały być również uwzględnione rewiry żydowskie, na podstawie obowiązujących w Królestwie Polskim przepisów⁶¹.

W ramach regulacji miasta, poza sporządzeniem planu, prezes komisji był również zobowiązany do przygotowania całościowego aktu regulacyjnego. W akcie tym miał znajdować się opis stosunków danego miasta z funkcjonującymi instytucjami, czyli osobami prawnymi, oraz określenie wysokości i sposoby pobierania oraz podwyższania dochodów miejskich.

⁶⁰ Pkt 1 rozporządzenia namiestnika z 21 XI 1823 r.

⁶¹ Pkt 1 lit. e) rozporządzenia namiestnika z 21 XI 1823 r.

Ostatecznie na tym urzędniku ciążył obowiązek sporządzenia „raportu ogólnego”, rozumianego jako sprawozdanie z regulacji danego miasta, i złożenia go Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych. W raporcie tym musiały zostać przedstawione wszelkie czynności dokonywane w ramach regulacji miasta na podstawie upoważnienia namiestnika, a także sprawozdanie finansowe ze środków wykorzystanych na potrzeby regulacji. Do raportu należało dołączyć plan miasta oraz po trzy egzemplarze pomiaru i rejestrów pomiarowych.

Na podstawie pkt 1 lit. a) Prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego i Województwa Kaliskiego zostali upoważnieni do podejmowania decyzji w zakresie zajmowania na potrzeby osadnictwa gruntów, placów i, co stanowiło nowość w stosunku do regulacji zawartej w postanowieniu namiestnika z 18 IX 1820 r., budynków stanowiących własność „rządową”. Nieruchomości te mogły być zajmowane zarówno wtedy, gdy znajdowały się w granicach miasta, jak i w jego pobliżu. W tym ostatnim przypadku miały zostać wcielone do miasta. Następnie nieruchomości miały być nadawane fabrykantom zamierzającym osiedlić się i podjąć działalność gospodarczą w danym mieście⁶².

Poza tym nieruchomości będące własnością rządową, które nie nadawały się na potrzeby osadnictwa (np. ze względu na niekorzystną lokalizację), mogły być przeznaczane na zamianę na inne grunty, place lub budynki stanowiące własność osób prywatnych, jeżeli te ostatnie, w związku z korzystniejszym położeniem, miałyby zostać przekazane fabrykantom⁶³.

Prezesa powyższych komisji wojewódzkich uzyskali również uprawnienie do przeznaczania na potrzeby osadnictwa przemysłowego nieruchomości stanowiących własność instytucjonalną⁶⁴, na przykład kamelaryów miejskich (czyli gmin miejskich)⁶⁵ oraz instytucji szpitalnych. Mogły one być wykorzystywane, o ile nie zostały uprzednio wydzierżawione wieczyście⁶⁶.

Kontrakty, których celem było przeznaczenie tych nieruchomości pod osadnictwo fabryczne, podlegały zatwierdzeniu przez właściwe organy administracji. Ustawodawca zdecydował się jednak na przyjęcie rozwiązania korzystnego dla interesów instytucji. Dlatego zastrzegł, że to im przysługiwał dochód z nieruchomości. W kontraktach zatem należało uregulować prawo właściciela do pobierania stałego, wieczystego dochodu.

⁶² Pkt 1 lit. a) rozporządzenia namiestnika z 21 XI 1823 r.

⁶³ *Ibidem*.

⁶⁴ Terminem „własność instytucjonalna” określano własność osób prawnych.

⁶⁵ Zgodnie z definicją słownikową terminem „kamelaryjny” określano rzeczy stanowiące własność miasta. *Słownik języka polskiego*, pod red. J. Karłowicza, A. Kryńskiego, W. Niedźwiedzkiego, t. II: H–M, Warszawa 1902, s. 216.

⁶⁶ Pkt 1 lit b) rozporządzenia namiestnika z 21 XI 1823 r.

Rozporządzenie namiestnika z 21 XI 1823 r. przyznawało prezesom Komisji Województwa Mazowieckiego i Komisji Województwa Kaliskiego prawo do wykorzystywania na potrzeby osadnictwa również gruntów i placów stanowiących własność instytucji duchownych. Warunkiem skorzystania z tego uprawnienia było takie położenie nieruchomości, które uniemożliwiało lub utrudniało regulację miasta. Grunty i budynki mogły podlegać zamianie na nieruchomości rządowe albo zostać przeznaczone bezpośrednio pod osadnictwo, przy czym w tym drugim przypadku nabywcy byłoby zobowiązani do uiszczania czynszu na rzecz instytucji duchownego. Rozporządzenie nie określało wysokości czynszu, a wskazywało jedynie, że ma on być „stosowny”. Decyzję w zakresie zamiany lub przeznaczenia nieruchomości pod osadnictwo podejmowali prezesi komisji wojewódzkich, jednak powinni oni uprzednio skonsultować się z biskupami właściwymi z punktu widzenia miejsca położenia nieruchomości⁶⁷.

Jeżeli wymagała tego regulacja miasta, prezesi komisji wojewódzkich byli uprawnieni, na podstawie pkt 1 litera d) rozporządzenia namiestnika z 21 XI 1823 r., do nabywania nieruchomości stanowiących własność prywatną⁶⁸. Mogły one być przeznaczane zarówno na regulację ulic, jak i poszczególnych działek gruntu. Nabycie następowało na drodze „dobrowolnej ugody z właścicielem”, czyli na drodze umowy, jeśli zdaniem prezesa komisji wojewódzkiej taki sposób nabycia był „korzystniejszy” niż wywłaszczenie. Termin „korzystniejszy” nie został sprecyzowany przez ustawodawcę, zapewne jednak decydowały o tym względy finansowe.

Wartość nieruchomości miała być oszacowana przez biegłego i na tej podstawie nieruchomość była nabywana „z zachowaniem największej oszczędności” za gotówkę z funduszy miejskich. Wypłatę ceny zarządzał prezes, zaś w świetle pkt 1 litera d) miała ona nastąpić niezwłocznie.

Po wytyczeniu poszczególnych działek gruntu miały one być bezzwłocznie nadawane zgłaszającym się osadnikom⁶⁹. Z przepisów jednak nie wynikało, jaki charakter będą miały nabywane przez nich prawa.

Postanowienie namiestnika z 18 IX 1820 r. stanowiło również o możliwości przeznaczania na cele przemysłowe młynów znajdujących się w pobliżu miast, w których miały powstawać osady fabryczne, o ile młyny te znajdowały się w dobrach rządowych. Decyzja w tej kwestii należała do Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych. Jeżeli organ ten uznał, że zachodzi taka potrzeba, młyn można było wdzierżawić na drodze umowy o dzierżawę wieczystą. Kontrakt zawierałoby przedsiębiorca, którego zadaniem było przekształcenie młyna w budynek mieszczący folusz⁷⁰, czyli maszynę do obróbki sukna.

⁶⁷ Pkt 1 lit c) rozporządzenia namiestnika z 21 XI 1823 r.

⁶⁸ Pkt 1 lit d) rozporządzenia namiestnika z 21 XI 1823 r.

⁶⁹ Pkt 1 lit. e) rozporządzenia namiestnika z 21 XI 1823 r.

⁷⁰ Art. 4 postanowienia z 18 IX 1820 r.

Osadnicy mieli również korzystać z innych udogodnień, takich jak otrzymywanie bezpłatnie drewna czy nabywanie po preferencyjnych cenach cegły z przeznaczeniem na cele budowlane (art. 4 i 5 postanowienia namiestnika z 18 IX 1820 r. – zob. rozdział IV, pkt 2.2).

Koszty finansowe realizacji zasad wyrażonych w postanowieniu miały zostać pokryte przez Komisję Rządową Spraw Wewnętrznych⁷¹.

1.2.3. Łódzka praktyka – tworzenie osad fabrycznych

Na Łódź, jako potencjalne miejsce tworzenia i rozwoju przemysłu, wskazał już w 1820 r. Rajmund RembIELIŃSKI, prezes Komisji Województwa Mazowieckiego⁷², podczas inspekcji województwa⁷³, w piśmie zatytułowanym *W przedmiocie zaprowadzenia fabryk sukiennych* z 1 IX 1820 r. Wskazał w nim Łęczycę jako miasto będące ewentualnym centrum rozwoju przemysłu w regionie, a wśród potencjalnych miast przemysłowych wymienił Łódź, Zgierz, Dąbie, Przedecz i Gostynin⁷⁴.

Pięć lat później, w 1825 r., Stanisław Staszic także podkreślał istnienie w Łodzi korzystnych warunków dla rozwoju przemysłu⁷⁵. W sporządzonym przez siebie 20 IX tego roku raporcie⁷⁶ pisał:

Łódź – małe, drewniane miasteczko rządowe, od dwóch lat na fabryki rozmaite przeznaczone. Położenie miejsca jest szczególniejsze z wielu względów, znajduje się z całą swoją rozległą okolicą pod obszernym i wyniosłym wzgórzem, z którego niezliczone tryszcą źródła. Tych zbieg wód łatwo tak kierowany być może, iż prawie przy każdego fabrykanta mieszkaniu przebiegać mogą dla jego użytku strumienie. Jest to z natury przysposobione miejsce nie tylko do fabryk sukiennych, ale szczególnie do wszelkiego gatunku rękodzielni bawełnianych i lnianych⁷⁷.

Wśród okoliczności sprzyjających rozwojowi miast regionu łódzkiego, w tym Łodzi, literatura wskazywała: niedużą odległość od Warszawy i od granicy z Prusami⁷⁸,

⁷¹ Art. 8 postanowienia z 18 IX 1820 r.

⁷² Został powołany na to stanowisko 21 IX 1816 r. R. RembIELIŃSKI, *Rajmund RembIELIŃSKI budowniczy Łodzi przemysłowej*, „Rocznik Łódzki” 1933, t. III, s. 50.

⁷³ *Ibidem*, s. 56; K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 43; S. Lewicki, *Kariera miasta Łodzi*, Warszawa 1971, s. 15–16.

⁷⁴ APŁ, Zespół 1, sygn. 1641 (mikrofilm 122740), s. 27–35; R. RembIELIŃSKI, *Rajmund RembIELIŃSKI...*, s. 60; H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery...*, s. 83.

⁷⁵ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 43; S. Lewicki, *Kariera miasta Łodzi*, s. 19.

⁷⁶ *Stanisław Staszic w Łodzi w roku 1825*, oprac. K. Konarski, Łódź 1928, s. 5–6.

⁷⁷ *Ibidem*, s. 9–10.

⁷⁸ R. Kołodziejczyk, *Kształtowanie się burżuazji...*, s. 58.

korzystne warunki hydrograficzne⁷⁹, w tym również istnienie w najbliższej okolicy kilku młynów wodnych⁸⁰, znajdujące się w okolicy miasta uprawy lnu⁸¹, a także położone w pobliżu lasy oraz pokłady gliny⁸².

Dogodne było również połączenie komunikacyjne⁸³, istniał już przechodzący przez Łódź stary szlak handlowy łączący Włocławek z Piotrkowem⁸⁴. Poza tym projektowano budowę nowego szlaku handlowego z Kalisza do Warszawy, który także miał przechodzić przez Łódź⁸⁵. Inwestycja została ukończona w 1832 r., a wybudowaną drogę określano mianem traktu fabryczno-kaliskiego⁸⁶.

Korzystne dla rozwoju przemysłu w Łodzi było również jej położenie na obszarze tak zwanego klucza łódzkiego⁸⁷, stanowiącego własność rządową⁸⁸, co ułatwiało rozwój urbanistyczny poprzez rozszerzanie granic miasta.

Kolejnym czynnikiem sprzyjającym rozbudowie miasta i powstającego w nim przemysłu był napływ imigrantów⁸⁹. Należy podkreślić, że migracji do Łodzi sprzyjało osadnictwo niemieckie, które już miało miejsce w okolicach miasta w okresie panowania pruskiego⁹⁰.

O powodzeniu akcji uprzemysłowienia Łodzi i regionu zadecydowało również powstawanie rynku zbytu na towary przemysłowe⁹¹.

Tworzenie i rozbudowa przemysłu następowały między innymi poprzez zakładanie osad fabrycznych. W literaturze funkcjonuje jednak błędny pogląd dotyczący ich tworzenia, w tym również w zakresie powstania osad fabrycznych w Łodzi. Pogląd ten pojawił się już w literaturze okresu międzywojennego.

⁷⁹ O. Flatt, *Opis miasta Łodzi pod względem historycznym, statystycznym i przemysłowym*, Warszawa 1853, s. 18; Z. Lorentz, *Narodziny Łodzi nowoczesnej...*, s. 22; R. Rembieniński, *Rajmund Rembieniński...*, s. 70; R. Kołodziejczyk, *Kształtowanie się burżuazji...*, s. 58; S. Lewicki, *Kariera miasta Łodzi*, s. 17; H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery...*, s. 86.

⁸⁰ R. Rembieniński, *Rajmund Rembieniński...*, s. 70; K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 44; H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery...*, s. 86.

⁸¹ Z. Lorentz, *Narodziny Łodzi nowoczesnej...*, s. 22.

⁸² H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery...*, s. 86; S. Lewicki, *Kariera miasta Łodzi*, s. 17.

⁸³ R. Kołodziejczyk, *Kształtowanie się burżuazji...*, s. 58.

⁸⁴ R. Rembieniński, *Rajmund Rembieniński...*, s. 70; K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 44; S. Lewicki, *Kariera miasta Łodzi*, s. 16.

⁸⁵ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 44; S. Lewicki, *Kariera miasta Łodzi*, s. 16.

⁸⁶ R. Kołodziejczyk, *Kształtowanie się burżuazji...*, s. 60. W literaturze wskazuje się też rok 1840. M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto*, s. 25.

⁸⁷ Terminem tym posługuje się literatura historyczna.

⁸⁸ *Łódź. Dzieje miasta*, pod red. R. Rosina, t. I, s. 155.

⁸⁹ R. Kołodziejczyk, *Kształtowanie się burżuazji...*, s. 58.

⁹⁰ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 45.

⁹¹ R. Kołodziejczyk, *Kształtowanie się burżuazji...*, s. 58.

Filip Friedman w artykule zatytułowanym *Początki przemysłu w Łodzi 1823–1830* napisał:

Aby więc ściągnąć zagranicznych rzemieślników rozszerzył rząd dla nich postanowieniem z dnia 18 IX 1820, dawniejsze ulgi i udogodnienia [...]. W ten sposób uczynił rząd poważny krok naprzód: nie zadowolając się teoretycznym tylko przyrzeczeniem ulg dla imigrantów, przystąpił do przysposobienia całego szeregu miast rządowych dla kolonizacji przemysłowej. Na ten cel przeznaczono miasta: Pabjanice, Zgierz, Łódź, Łęczycę, Turek, Sieradz, Uniejów, Rawę, Skierniewice, Gostynin, Przedecz, Kalisz, Częstochowę, Koło, Błęków i Dąbie. Również kilku właścicieli miast prywatnych poszło z rządem w zawody na polu kolonizacji przemysłowej, jak np. Starzyńscy w Ozorkowie [...]. W tym to czasie opracował Rembieleński plan utworzenia gniazda rządowych osad przemysłowych w obwodzie łęczyckim i przedłożył go 1 IX 1820 Komisji Rz. Spraw Wewn. W planie swym Rembieleński przewidywał stworzenie przemysłu włókienniczego w Zgierzu, Łodzi, Przedeczu, Gostyninie i Dąbiu, pisząc, że wybiera umyślnie „miasta po większej części żadnego dochodu nie dające. Mostowski i Staszic przyjęli całkowicie ten projekt, który uzyskał zatwierdzenie Namiestnika w dniu 18 IX 1820⁹².

Kolejny autor, Zygmunt Lorentz, wskazywał: „Dnia 18 września 1820 r. zaliczono Łódź do rzędu miast fabrycznych kraju, uznanych za odpowiednie do kolonizacji przemysłowej”⁹³.

Z przytoczonych wyżej fragmentów wynika, że już 18 IX 1820 r. zostały wyznaczone miasta rządowe, w których miały być tworzone osady fabryczne. Wśród nich wskazano także Łódź. Zdaniem Filipa Friedmana decyzję w tej kwestii podjął namiestnik, zaś Zygmunt Lorentz w ogóle nie wskazał osoby decydenta.

Koncepcja ta pokutowała również w literaturze powojennej, w pracach publikowanych w latach siedemdziesiątych i osiemdziesiątych XX w. Wśród autorów uznających akt wydany przez namiestnika 18 IX 1820 r. za podstawę prawną tworzenia osad fabrycznych w Łodzi wskazać można Ryszarda Rosina i Mieczysława Bandurkę. W monografii zatytułowanej *Łódź 1423–1823–1973. Zarys dziejów i wybór dokumentów* stwierdzili oni, że „Namiestnik Królestwa Polskiego dekretem z 18 IX 1820 r. zaliczył Łódź do grupy miast fabrycznych”⁹⁴.

Takie samo stanowisko zajął również Józef Śmiałowski („Postanowienie namiestnika Królestwa Polskiego z dnia 18 września 1820 r. o wyznaczeniu na miasta fabryczne wielu osad i miast rządowych w województwie kaliskim i mazowieckim, a wśród nich i Łodzi, stało się podstawą do opracowania [...] jeszcze

⁹² F. Friedman, *Początki przemysłu w Łodzi...*, s. 103–104.

⁹³ Z. Lorentz, *Szkic dziejów Łodzi*, [w:] *Artykuły z zakresu geografii, historii i statystyki m. Łodzi*, b. m. i d. w., s. 40–41.

⁹⁴ *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 20.

w tym samym roku ogólnej koncepcji rozwoju przestrzennego Łodzi”)⁹⁵, autorki monografii zatytułowanej *Województwo miejskie łódzkie. Monografia. Zarys dziejów, obraz współczesny, perspektywy rozwoju* („Postanowienie namiestnika J. Zajączka z 1820 r. wyznaczało m. in. Zgierz i Łódź na przyjęcie osadników”)⁹⁶, a także Bohdan Baranowski („Powszechnie przyjmuje się, że przełomową datą w karierze Łodzi był dzień 28 września 1820 r. [jest to zapewne błąd drukarski, powinno być 18 września – przyp. D. W.], gdy na wniosek prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego Rajmunda Rembielińskiego Łódź wyznaczona została na przyszłe miasto fabryczne”)⁹⁷.

Kolejny z autorów, Karol Bajer, w monografii pt. *Przemysł włókienniczy na ziemiach polskich od początku XIX w. do 1939 r. Zarys ekonomiczno-historyczny*, wydanej w 1958 r., napisał natomiast:

Komisja Województwa Mazowieckiego (18 IX 1820 r.) przeznaczała dla imigracji następujące rządowe miasta wokół Łęczycy: Zgierz, Łódź, Dąbie, Przedecz, Gostynin, miasta, w których znajdowały się wody bieżące konieczne do foluszów i farbarni. Komisja poleciła uregulować plany tych miast, przygotować w nich place dla imigrantów, urządzić na koszt rządu folusze oraz wybudować cegielnie, wreszcie wydawać bezpłatnie imigrantom drzewo na budowę z lasów rządowych i gminnych. W końcu w Łęczycy, jako punkcie centralnym tworzonego według projektów Rembielińskiego okręgu sukienniczego, ustanowiono dwa wolne jarmarki na wełnę, mające trwać po 8 dni, wiosną i jesienią każdego roku⁹⁸.

Z przytoczonego wyżej fragmentu wynika, że podmiotem, który we wrześniu 1820 r. podjął decyzję o utworzeniu osad w Zgierz, Łodzi, Dąbiu, Przedczu i Gostyninie, oraz o osiedlaniu w nich imigrantów, była Komisja Województwa Mazowieckiego. Nie wskazano jednak źródła, z którego została zaczerpnięta ta informacja.

W dalszej części monografii natomiast K. Bajer wskazał jeszcze inną koncepcję: „Rembieliński, wobec stwierdzenia, że Łódź ma odpowiednie warunki lokalne do powstania przemysłu włókienniczego, otrzymał od rządu upoważnienie do urządzenia osady fabrycznej w Łodzi (zarządzenie z dn. 30 I 1821 r.)”⁹⁹. Z treści tego fragmentu wynika, że prezes Komisji Województwa Mazowieckiego nie zdecydował sam o utworzeniu osady w Łodzi, ale został do tego upoważ-

⁹⁵ J. Śmiałowski, *Cechy rozwoju Łodzi*, [w:] *Wczoraj, dziś i jutro Łodzi. Materiały sesji naukowej wyższych uczelni* (1974 r.), pod red. W. Michowicza, Łódź 1979, s. 50.

⁹⁶ *Województwo miejskie łódzkie. Monografia. Zarys dziejów, obraz współczesny, perspektywy rozwoju*, Łódź 1981, s. 99.

⁹⁷ B. Baranowski, *O dawnej Łodzi*, b. m. i d. w., s. 331.

⁹⁸ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 44.

⁹⁹ *Ibidem*, s. 47.

niony przez „rząd”. Rzekomo otrzymał owo upoważnienie 30 I 1821 r. na drodze jakiegoś zarządzenia. Również wprowadzając taką informację, autor nie opatrzył jej przypisem.

Pogląd przedstawiony powyżej powstał zapewne w oparciu o informację autorstwa Bronisława Chlebowskiego, zamieszczoną w *Słowniku Geograficznym Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich*: „Rok 1820 jest właściwie datą założenia Łodzi jako miasta fabrycznego. Postanowienie księcia namiestnika królewskiego z 18 września 1820 r. zaliczyło biedną mięścinę do rzędu miast fabrycznych ze względu na korzystne dla rozwoju przemysłu warunki położenia osady”¹⁰⁰.

Zdaniem autora hasła „Łódź”, zakwalifikowanie Łodzi do grupy miast fabrycznych nastąpiło już w treści postanowienia namiestnika z 18 IX 1820 r., gdy w rzeczywistości mocą tego aktu prawnego namiestnik jedynie upoważnił Komisję Rządową Spraw Wewnętrznych do tworzenia osad fabrycznych, a nie decydował o tym, gdzie takie osady powstaną.

O postanowieniu tym, jako podstawie prawnej utworzenia w Łodzi osady fabrycznej, pisał już w 1853 r. Oskar Flatt: „Jakoż na zasadzie postanowienia ś. p. Księcia Namiestnika królewskiego z d. 18 września 1820 r. ówczesne władze już w roku następnym zaliczyły Łódź do rzędu miast fabrycznych”¹⁰¹. Wskazał, że Łódź uzyskała status miasta fabrycznego dopiero w 1821 r., a nastąpiło to właśnie na podstawie przepisów postanowienia namiestnika.

Rok 1821, w którym została podjęta decyzja o utworzeniu w Łodzi osady fabrycznej, wskazał również Tadeusz Olszewski, który pisał: „Formalny dekret o utworzeniu w Łodzi osady sukienniczej podpisany został w początkach 1821 r.”¹⁰².

Także Anna Rynkowska wskazała, że postanowienie namiestnika z 1820 r. stanowiło jedynie podstawę tworzenia osad fabrycznych¹⁰³. Jej zdaniem jednak akt prawny, na mocy którego założono osadę, został wydany 30 I 1821 r.: „30 stycznia 1821 roku władze udzieliły Rembielińskiemu żądanego pełnomocnictwa i od tej daty Łódź stała się prawnie osadą fabryczną”¹⁰⁴. Autorka, podając tę informację, powołała się na „Akta Dyr. Przem. i Kun. osad fabrycznych w mia-

¹⁰⁰ *Słownik Geograficzny Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich*, t. V, Warszawa 1884, s. 678.

¹⁰¹ O. Flatt, *Opis miasta Łodzi...*, s. 19.

¹⁰² T. Olszewski, *Łódź w Polsce i w świecie*, [w:] *Wczoraj, dziś i jutro Łodzi. Materiały sesji naukowej wyższych uczelni (1974 r.)*, s. 16.

¹⁰³ „18 września 1820 roku wyszedł dekret namiestnika, na mocy którego miasta rządowe według uznania Kom. Rząd. Spraw Wewnętrznych i Policji mogły być urządzone jako osady fabryczne”. A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego...*, s. 15.

¹⁰⁴ *Ibidem*.

stach rządowych w gub. mazowieckiej (1821–1840) nr 19303, k. 29”¹⁰⁵. Nie wskazała jednak podmiotu, który wydał stosowny akt.

Tę samą datę podał również Henryk Stanisław Dinter, pisząc:

Jeszcze łodzianom nie śniło się o tym, iż miasteczko ich będzie miastem fabrycznym, a prawnie Łódź już nim została.

Stało się to 30 stycznia 1821 r., gdy namiestnik J. Zajaczek wydał dekret zatwierdzający wniosek Komisji Wojewódzkiej z września 1820 r. o uczynieniu Łodzi osadą fabryczną (współ ze Zgierzem, Dąbiem, Przedeczem i Gostyninem)¹⁰⁶.

Aktem prawnym, na mocy którego wskazano nie tylko Łódź, ale i Dąbie, Gostynin, Przedecz i Zgierz, jako miasta, w których miały być w pierwszej kolejności tworzone osady fabryczne, był natomiast reskrypt Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 XI 1820 r. Komisja wskazała w nim:

W skutku podanego przez Kommissyą Wojewódzką na dniu 1 Września b. r. projektu względem ułatwienia fabrykantom i Rzemieślnikom zagranicznym osiadania po niektórych miastach województwa Mazowieckiego, Kommissya Rządowa Spraw Wewnętrznych wyiednała załączające się w kopii postanowienie Xięcia Namiestnika Królewskiego, obeymujące stałe w tey mierze przepisy dla wszystkich miast Królestwa. W skutecznieniu takowego, Kommissya Rządowa Spraw Wewnętrznych, przychyła się do wniosku Kommissyi Wojewódzkiej, w Raporcie powyższym, i upoważnia ażeby urządzenia postanowieniem przepisane, zaprowadzone były naprzód do miast Zgierz, Łódź, Dąbie, Przedecz, Gostynin, w tym celu, Kommissya Wojewódzka, dopełni te wszystkie przygotowawcze środki, iako dla osadzenia w nich fabrykantów sukna lub innych są konieczne, z postanowienia wynikaia. Następnie, Kommissya Rządowa Spraw Wewnętrznych, oczekiwać będzie szczegółowych wniosków iakie w urządzeniu rzeczonych miast na osady rzemieślnicze potrzebnemi będą¹⁰⁷.

Stosowny wniosek Rajmund Rembieliński złożył 27 I 1821 r.¹⁰⁸ W odpowiedzi nań 30 I 1821 r. namiestnik wydał postanowienie, mocą którego upoważnił Komisję Rządową Przychodów i Skarbu do wydania stosownego pełnomocnictwa R. Rembielińskiemu¹⁰⁹.

¹⁰⁵ *Ibidem*, s. 15, przypis 5.

¹⁰⁶ H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery...*, s. 89.

¹⁰⁷ Reskrypt Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 XI 1820 r. (nr 406/1293). APŁ, Zespół 1, sygn. 1641 (mikrofilm 122740), s. 71–72.

¹⁰⁸ Pismo R. Rembielińskiego. APŁ, Zespół 1, sygn. 1641 (mikrofilm 122740), wniosek Prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego z 27 I 1821 r. (nr 73477), s. 64–67.

¹⁰⁹ AGAD, Zespół 191, sygn. 37 (mikrofilm A-35716), s. 236–237.

Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych wydała 1 II 1821 r. reskrypt skierowany do prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego. W piśmie tym komisja postanowiła:

Przychylając się do wniosków Prezesa w przełożeniu jego z dnia 27 stycznia rb. pod Nr. 73477 uczynionych na każdy w szczególności punkt następującą udziela odpowiedź.

Co do pierwszego; Komisja upoważnia Prezesa, aby stosownie do postanowienia księcia Namiestnika z dnia 18 września r. z. w miasteczkach Zgierzu, Łodzi, Dąbiu, Przedeczu i Gostyninie, osady dla sukienników zza granicy przybywających urządził i potrzebne zakłady cegielni i foluszów według miejscowych okoliczności uregulował oraz z osadnikami umowy porobił; względem czego Komisji Rządowej jak najrychlej raport tudzież anszlag umiarkowany projektowanych kosztów do zatwierdzenia prześle.

Co do drugiego Komisja Rządowa czyni odezwę do Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu, aby Prezesa niezwłocznie upoważniła do zajęcia tyle gruntów rządowych w miastach i pod miastami Zgierzu, Łodzi, Dąbiu, Przedeczu i Gostyninie, bądź na place osadnicze, bądź na wynagrodzenie prywatnych mieszczan, w zamian za ich do regulacji użyte grunta, ile tego miejscowe okoliczności wymagać będą oraz do potrącenia wynikłego stąd ubytku dochodu rządowego dzierżawcom i naddzierżawcom.

Co do trzeciego. Również uznała Komisja Rządowa Przychodów i Skarbu, aby Prezesa podobnie upoważniła do zajęcia młynów rządowych i przerobienia ich na folusze, z wolnością powierzenia ich samymże sukienniczym zgromadzeniom.

Co do czwartego. Wezwała na koniec Komisję Rządową Przychodów i Skarbu o upoważnienie Prezesa niezwłocznie, aby bez odnoszenia się do zwierzchniej władzy mógł z najbliższych borów potrzebne drzewo tak na budowlę, jak i na wystawienie cegielni asygnować¹¹⁰.

Podmiotem, który zadecydował o utworzeniu osad fabrycznych we wskazanych wyżej miastach, w tym w Łodzi, była zatem Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych, a nie namiestnik. Namiestnik w postanowieniu wskazywał, że osady fabryczne będą zakładane. Nie określił natomiast, jakich miast będzie to dotyczyć, a do ich wskazania upoważnił Komisję.

Tę koncepcję potwierdza treść pisma Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z grudnia 1840 r. skierowanego do Rady Administracyjnej: „Po zaprowadzeniu w niem [w Łodzi – D. W.], na zasadzie Postanowienia X. Namiestnika Królewskiego z dn. 18 września 1820 r., osad i zakładów fabrycznych, w r. 1821 wyniesione zostało do Rzędu miast fabrycznych”¹¹¹.

¹¹⁰ *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 120, 122; APŁ, Zespół 1, sygn. 1641 (mikrofilm 122740), wniosek Prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego z 27 I 1821 r. (nr 73477), s. 68–70.

¹¹¹ Treść pisma cytowana za: *Archiwalia Łódzkie w Państwowem Archiwum Akt Dawnych w Warszawie*, oprac. K. Konarski, Łódź 1928, s. 11.

Podobna wzmianka została zamieszczona w piśmie komisarza Wydziału Administracyjnego w Rządzie Gubernialnym Mazowieckim z 14 (26) X 1839 r.: „z położenia swego korzystnego ku założeniu rękodzielni, na zasadzie postanowienia ś. p. J. O. Xięcia Namiestnika Królewskiego z dnia 18 września 1820 r. przez ówczasowy Rząd w roku 1821 dla rządu miast fabrycznych wyniesione zostało”¹¹².

Pierwszą osadę fabryczną tworzono w Łodzi w latach 1821–1823, z przeznaczeniem na potrzeby sukiennictwa¹¹³. Na ten cel została zajęta Stara Wieś należąca do Ekonomii Łaznów¹¹⁴. Osada sukiennicza powstała także na gruntach wójtostwa łódzkiego, o czym świadczy treść spisanego 15 VII 1823 r. protokołu zajęcia Wójtostwa Łódzkiego przez Naczelnika Sekcji Fabrycznej przy Komisji Województwa Mazowieckiego Benedykta Tykiela¹¹⁵. Protokół z czynności został spisany na podstawie rozporządzenia prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego z 8 VII tego samego roku¹¹⁶.

Z tego dokumentu wynika, że między dotychczasowym posiadaczem Wójtostwa, Janem Załęskim, a Rajmundem Rembielińskim 12 VI 1823 r. została zawarta umowa, na podstawie której Jan Załęski zrzekł się prawa do nieruchomości na rzecz miasta Łodzi. Celem nabycia wójtostwa przez miasto było właśnie przeznaczenie wchodzących w jego skład nieruchomości na potrzeby tworzonej osady fabrycznej (sukienniczej)¹¹⁷.

¹¹² Treść pisma cytowana za: E. Ajnenkiel, *Wyniesienie miasta Łodzi do rządu miast gubernialnych w roku 1841*, „Rocznik Łódzki” 1933, t. III, s. 271.

¹¹³ A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego...*, s. 15.

¹¹⁴ Wykaz Realności w Dobrach Rządowych Województwie Mazowieckim na osady fabryczne zajętych, z wyszczególnieniem wiele z tych realności ubyto Skarbowi Dochodu z 24 VIII 1824 r. APŁ, Zespół 1, sygn. 1641 (mikrofilm 122740), s. 179–181.

¹¹⁵ APŁ, Zespół 221 Akta miasta Łodzi, sygn. 536, protokół z 15 VII 1823 r., s. 68–78. Został on także opublikowany w opracowaniu *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 124.

¹¹⁶ „Niżej podpisany Kommissarz w wykonaniu rozporządzenia JW^o Rady Stanu Prezesa Kommissyji Wtwa Mazowieckiego z d. 8 m. i r. b. N^o 35144/5 względem zaięcia Wóytostwa Łódzkiego w dotychczasowym posiadaniu U^{go} Załęskiego zostawiającego, a na teraz na urządzenie osady sukienniczej na rzecz Miasta przeznaczonego”. APŁ, Zespół 221, sygn. 536, protokół z 15 VII 1823 r., s. 68.

¹¹⁷ „Wóytostwo Łódzkie, które dotychczas na zasadzie Przywileiu Biskupa Józefa Rybińskiego w dożywotnim posiadaniu ur. Jana Załęskiego zostawało, a teraz na skutek zawartej w d. 12 Czerwca r. b. umowy między JW. Radcą Stanu Prezesem KWM. [Komisji Województwa Mazowieckiego – D. W.] a rzeczonym Ur. Załęskim na rzecz Miasta Łodzi dla urządzenia osady sukienniczej jest odstąpionym [...] takowe w stanie powyżey opisanym przez Burmistrza Miasta. Łodzi na rzecz tegoż Miasta zajętem zostało”. *Ibidem*, s. 69, 76.

Tego samego dnia, 12 VI 1823 r., Rajmund Rembieleński wydał instrukcję dla geometry Filipa Viebiga dotyczącą regulacji Osady Sukienniczej w Łodzi¹¹⁸, o następującej treści:

Przedsięwziąwszy ostatecznie uregulowanie Osady Sukienniczej w Mieście Łodzi, do wykonania takowej regulacji na Gruncie, iako też do uregulowania wynagrodzeń Obywateli i Proboszcza za zajęte onym na też osady grunta, a to stosownie do protokołu w tey mierze w dniu 4-tym miesiąca Maia 1821. z rzezonemi Obywatelami przez Kommissarza Witkowskiego spisanege, następuiącą Geometrze Viebig wydaię Instrukcyą [...].

9°. Po skutecznieniu tey Czynności przystąpi Geometra do wynagrodzenia tutejszych Mieszczan za zajęte im na Osadę grunta, które po potrąceniu nastąpio-nego wynagrodzenia w placach, stosownie do załączającej się salva remissione specyfikacyi przez Kommissarza Witkowskiego sporządzoney 4 423. □ [kwadratowych – D. W.] Pręt. [prętów – D. W.]¹¹⁹ wynoszą.

10^{mo}. Na wynagrodzenie tych 4 423. □ Pręt. stosownie do wymienioney wyżej z Obywatelami Starego Miasta Umowy rozdane być mają grunta Wójtowskie i Kamellaryjne, extra Osady Sukienniczej znajduiące się, które w miarę dobroci gruntu i możności podziału w iak nayrzęczniejszym dla zagospodarowania sposobie mają być rozdane i odznaczone bez zatrzymywania reszteków, iezeliby iakie zostawały, a iezeliby zaś takowe grunta na wynagrodzenie wystarczającemi nie były, w takim przypadku użyć należy gruntu za gruntem Xsiężym wedle § 5 wymierzyć się mianym, robiąc działki paralelne¹²⁰.

Z tej instrukcji wynika, że założenie i regulacja nowej osady fabrycznej wymagały także zajęcia części nieruchomości stanowiących własność łódzkich mieszczan. W związku z tym jako wynagrodzenie za utracone grunty mieszczenie mogli nabyć te nieruchomości należące do wójtostwa i kamelaryjne, które nie zostały przeznaczone pod tereny osady fabrycznej.

12 VI 1823 r. Prezes Komisji Województwa Mazowieckiego wydał również instrukcję dla burmistrza Łodzi, na mocy której zobowiązał go do zastosowania się do zaleceń wskazanych w instrukcji udzielonej geometrze¹²¹.

Wypełnieniem nałożonego na niego obowiązku Viebig zajął się w końcu 1823 roku. Wynagrodzenie obywateli za zburzone budynki nastąpiło z funduszu fabrycznego i wyniosło łącznie 3000 złotych polskich. Mieszczenie otrzymywali

¹¹⁸ APŁ, Zespół 221, sygn. 536, instrukcja Prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego z 12 VI 1823 r., s. 31–35.

¹¹⁹ Jeden pręt był równy 18,662 m². I. Ihnatowicz, A. Biernat, *Vademecum do badań nad historią XIX i XX wieku*, Warszawa 2003, s. 45.

¹²⁰ *Ibidem*, s. 31, 33.

¹²¹ APŁ, Zespół 221, sygn. 536, instrukcja Prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego z 12 VI 1823 r., s. 29–30.

kwoty od 150 do 600 złotych polskich na osobę, przy czym część obywateli zrezygnowała z przyznanego im odszkodowania¹²².

Łącznie utworzenie osady fabrycznej wymagało zajęcia na rzecz gminy miejskiej około 458 morgów gruntu, które rozparcelowano na 202 place budowlane wraz z ogrodami¹²³.

Utworzoną osadę sukienniczą określano Nowym Miastem. Jej centrum stanowił Nowy Rynek (obecnie plac Wolności¹²⁴), a mieściła się ona między ulicami Północną, Zachodnią, Południową (obecnie są to ulice Rewolucji 1905 r. i Próchnika¹²⁵) oraz Wschodnią¹²⁶.

W ramach wspierania łódzkich osadników utworzone zostały dwa folusze sukiennicze na rzece Łódce: pierwszy – w 1823 r. pod Nowym Miastem, drugi zaś – w 1829 r. z przekształcenia młyna Mania. Koszt ich budowy wynosił 40 000 złotych polskich i w całości został pokryty przez władze rządowe¹²⁷.

W związku z przeprowadzanymi zmianami regulacji wymagało również Stare Miasto. Rozpoczęto ten, jak się okazało, długi proces w 1823 r.¹²⁸

Jeszcze w latach dwudziestych XIX w. władze Królestwa zaczęły wspierać oprócz sukiennictwa również rozwój produkcji lnianej i bawełnianej¹²⁹. W związku z tym idea utworzenia kolejnej łódzkiej osady fabrycznej pojawiła się najprawdopodobniej już w 1823 r.¹³⁰

R. RembIELIŃSKI stosowne zarządzenie wydał jednak dopiero rok później – w 1824 r.¹³¹ Zgodnie z nim miała powstać kolejna osada, określana mianem Łódki,

¹²² A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego...*, s. 16–17.

¹²³ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 47, 51. Zgodnie z treścią raportu R. RembIELIŃSKIEGO z 1 III 1829 r. w osadzie utworzono 196 placów. Z. Lorentz, *Raporty Rajmunda RembIELIŃSKIEGO...*, s. 183.

¹²⁴ P. Waingertner, *Historie znad Łódki...*, s. 274; D. BieŃkowska, E. Umińska-Tytoń, *Nazewnictwo miejskie Łodzi*, Łódź 2012, s. 115.

¹²⁵ D. BieŃkowska, E. Umińska-Tytoń, *Nazewnictwo miejskie Łodzi*, s. 129.

¹²⁶ O. Flatt, *Opis miasta Łodzi...*, s. 20; R. RembIELIŃSKI, *Rajmund RembIELIŃSKI...*, s. 74; A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego...*, s. 16; K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 48; H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery...*, s. 89; S. Lewicki, *Kariera miasta Łodzi*, s. 25; *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 20; M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto*, s. 19.

¹²⁷ A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego...*, s. 87–89; K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 48.

¹²⁸ O. Flatt, *Opis miasta Łodzi...*, s. 21; R. RembIELIŃSKI, *Rajmund RembIELIŃSKI...*, s. 74–75; *Łódź. Dzieje miasta*, pod red. R. Rosina, t. I, s. 154. Protokoły dotyczące umów z właścicielami placów położonych na Starym Mieście zajętych na potrzeby regulacji. APŁ, Zespól 221, sygn. 536, s. 122–142.

¹²⁹ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 48.

¹³⁰ *Łódź. Dzieje miasta*, t. I, s. 160.

¹³¹ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 48.

a celem jej utworzenia była produkcja właśnie wyrobów bawełnianych i lnianych¹³². W założeniach początkowych osada miała mniejszą powierzchnię i nie łączyła się z Nowym Miastem. Ostatecznie po powiększeniu została z nim połączona¹³³.

Łódka była wyznaczona wzdłuż traktu piotrkowskiego, na południe od ulicy Dzielnej (dzisiejsze ulice Narutowicza i Zielona¹³⁴) aż do Górnego Rynku¹³⁵. Na place w tej osadzie przeznaczono około 1481 mórg gruntu¹³⁶.

Osadzano w niej tkaczy, przydzielając im place o powierzchni około 1 morgi (łącznie 307 działek). Na obrzeżach wschodnich zaś (wzdłuż ulicy Widzewskiej – dzisiejsza Kilińskiego¹³⁷) i zachodnich (wzdłuż ulicy Wólczańskiej) wydzielano place dla prządków. Działki te miały powierzchnię około 3 mórg. Były zatem większe, z uwagi na nałożenie na prządków obowiązku uprawy lnu¹³⁸.

Część osady, przeznaczona dla tkaczy bawełnianych i lnianych, powstała w 1824 r. i obejmowała 307 działek. Druga część natomiast, dla prządków lnianych, składała się ze 167 nieruchomości i została utworzona w 1825 r.¹³⁹

W związku z powstaniem osady Łódka pojawiła się w literaturze teza o przyjeździe do Łodzi cara Aleksandra I.

Już w pracy przygotowanej w 1853 r. Oskar Flatt pisał: „Rok 1825 był dla Łodzi nową epoką rozwinięcia swych granic: wiekopomnej pamięci Cesarz Aleksander zwiedzając miasta fabryczne Królestwa, nie pominął i Łodzi, której stan, już wtedy w porównaniu z przeszłością kwitnący, zwrócił na siebie szczególną tego Monarchy uwagę. Zgodnie z objawioną przez Niego wolą, przedłużono znacznie założoną w r. 1821 osadę Sukienniczą. W przedłużeniu tem urządzono osadę fabryczną tkacką, pod nazwą Łódki”¹⁴⁰.

¹³² F. Friedman, *Początki przemysłu w Łodzi...*, s. 141; A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego...*, s. 17; K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 48; *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 20.

¹³³ A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego...*, s. 17; *Łódź. Dzieje miasta*, t. I, s. 163.

¹³⁴ D. Bieńkowska, E. Umińska-Tytoń, *Nazewnictwo miejskie Łodzi*, s. 61.

¹³⁵ R. Rembieliński, *Rajmund Rembieliński...*, s. 77; K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 48; *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 20; M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto*, s. 21.

¹³⁶ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 50; H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery...*, s. 96.

¹³⁷ D. Bieńkowska, E. Umińska-Tytoń, *Nazewnictwo miejskie Łodzi*, s. 82, 170.

¹³⁸ R. Rembieliński, *Rajmund Rembieliński...*, s. 77; K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 50; H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery...*, s. 96; *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 20.

¹³⁹ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 51; *Łódź. Dzieje miasta*, t. I, s. 166. Zgodnie z treścią raportu R. Rembielińskiego z 1 III 1829 r. w osadzie utworzono odpowiednio 306 i 167 placów. Z. Lorentz, *Raporty Rajmunda Rembielińskiego...*, s. 183.

¹⁴⁰ O. Flatt, *Opis miasta Łodzi...*, s. 21.

Taką informację znaleźć można także w *Słowniku Geograficznym Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich*: „W 1825 cesarz i król Aleksander I, w podróży przedsięwziętej dla poznania fabrycznych miast królestwa, zwiedził Ł. i zezwolił wtedy na nowe rozszerzenie obszaru miejskiego, przez włączenie wsi Wólki, wójtostwa Zakrzewskiego [Zarzewskiego – D. W.] i części lasu rządowego z ekonomii Łaznów”¹⁴¹.

Wzmianka podobnej treści pojawiła się również w monografii A. Rynkowskiej: „Nowa osada nie stanowiła początkowo całości z osadą sukienniczą, lecz już w roku 1825 Rembieleński zachęcony przez cesarza Aleksandra zwiedzającego Łódź, zdecydował się połączyć obie osady”¹⁴².

Także Henryk Stanisław Dinter pisał:

Początkowo Łódka była zakrojona wężej niż osada sukiennicza. Wiebig odmierzył wzdłuż traktu piotrkowskiego, poczynając od dzisiejszego placu przy katedrze w kierunku północnym – 113 placów budowlanych, nie sięgając terenów Nowego Miasta. Projektowano więc Łódkę jako osadę zupełnie odrębną i nie związaną administracyjnie z Łodzią.

Latem 1825 r. odwiedził Łódź Aleksander I. Z zacięciem oglądał rozwijające się miasto i przemysł. Chwalił to, co już zastał, i zachęcał do rozbudowy Łódki. Tak więc Rembieleński, poparty najwyższym autorytetem, zdecydował znacznie Łódkę powiększyć, łącząc ją w całość z dotychczasowym obszarem Łodzi. Polecił przedłużyć północne granice Łódki do Nowego Miasta [...] na południu przesunął granice do prywatnej wsi Chojny i wsi Rokicie¹⁴³.

Na temat przyjazdu cara wypowiedział się również Stanisław Lewicki: „miasto wizytował cesarz Aleksander I. I on także ocenił pozytywnie możliwości tego ośrodka włókienniczego. «Z najwyższego rozkazu» w 1825 roku przyłączono do Łodzi znaczną część lasu rządowego, wieś Wólkę i wójtostwo Zarzew”¹⁴⁴, a także Marek Koter: „Pewien wpływ na dalsze rozszerzenie osady miała wizyta Aleksandra I w Łodzi w 1825 r. Pełen uznania dla dotychczasowych efektów akcji industrializacyjnej, wyraził «najwyższe życzenie» jej powiększenia”¹⁴⁵.

Nie udało się zweryfikować informacji na temat ewentualnego pobytu Aleksandra I w Łodzi¹⁴⁶. Niewątpliwie car miał wpływ na podjęcie decyzji o powięk-

¹⁴¹ *Słownik Geograficzny Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich*, t. V, s. 679.

¹⁴² A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego...*, s. 17.

¹⁴³ H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery...*, s. 95.

¹⁴⁴ S. Lewicki, *Kariera miasta Łodzi*, s. 24.

¹⁴⁵ *Łódź. Dzieje miasta*, t. I, s. 163.

¹⁴⁶ W trakcie kwerendy we wrześniu 2012 r. w Państwowym Archiwum Federacji Rosyjskiej w Moskwie w analizowanych aktach Zespołu nr 679 Aleksander I, nie znaleziono dokumentów potwierdzających przyjazd cara do Łodzi. Gosudarstwennyj Archiw Rossijskoj Fiedieracii, fond nr 679 Aleksander I.

szeniu terytorium osady fabrycznej. Potwierdza to między innymi fragment pisma Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z grudnia 1840 r. skierowanego do Rady Administracyjnej: „następnie, przy zwiedzaniu kraju [...] przez wiekopomnej pamięci Najjaśniejszego Aleksandra I-go Cesarza i Króla, w r. 1825, z woli tegoż Monarchy, założona została osada fabryczna tkacka Łódką zwana, na której urządzenie, prócz gruntów od mieszczan nabytych, zajęto i wcielono Wólkę i Wójtostwo Zarzew, do Ekonomji Łaznów [...] należące”¹⁴⁷.

Informacja o zbliżonej treści została zamieszczona w piśmie komisarza Wydziału Administracyjnego w Rządzie Gubernialnym Mazowieckim z 14 (26) X 1839 r.¹⁴⁸, a także w *Opisie Statystycznym Miasta Łodzi w roku 1860 sporządzonym*¹⁴⁹.

Żaden z analizowanych dokumentów nie pozwala na zweryfikowanie tezy.

W miarę rozwoju miasta celowe stawało się dalsze powiększanie jego obszaru. W związku z tym już w 1828 r. R. Rembieniński podjął decyzję o utworzeniu kolejnej osady, nazwanej Ślázakami, a przez osadników Schlesingiem. Powstała ona na gruntach Zarzewa, odkupionych przez rząd¹⁵⁰.

Jej utworzenie Rajmund Rembieniński uzasadniał w swoim raporcie z 1828 r. w następujący sposób: „Oglądając się więc na przyszłość, osobno nabytemi jeszcze być musiały na rzecz gminy miejskiej grunta wójtostwo zarzewskie składające, a na skraju osady prządniczej położone, co też za wyliczeniem sumy zł. pol. 6000 wieczyście je posiadającemu dopełnionem zostało”¹⁵¹.

Informacji na ten temat brak również w prasie z tego okresu. Z treści notatek prasowych wynika, że od końca kwietnia do początku czerwca 1825 r. Aleksander I przebywał w Królestwie Polskim. 5 (17) V 1825 r. wyjechał z Warszawy w celu zapoznania się z sytuacją zakładów przemysłowych istniejących w województwie mazowieckim i kaliskim: 6 (18) V przebywał w Łęczycy, 8 (20) V – w Kaliszu, 10 (22) V – w Płocku, i tego samego dnia wrócił do Warszawy. „Moskowskije Wiedomosti”, 16 V 1825, nr 39; „Russkij Inwalid”, 25 V 1825, nr 121; *ibidem*, 26 V 1825, nr 122; *ibidem*, 27 V 1825, nr 123; „Gazeta Korrespondenta Warszawskiego i Zagranicznego”, 21 V 1825, nr 81, s. 1091; *ibidem*, 24 V 1825, nr 83, s. 1115.

W „Monitorze Warszawskim” natomiast podano błędną datę dzienną wyjazdu cara z Warszawy, wskazując, że nastąpiło to dopiero 19 V. „Monitor Warszawski”, 19 V 1825, nr 60, s. 279.

¹⁴⁷ *Archiwalja Łódzkie w Państwowem Archiwum Akt Dawnych w Warszawie*, oprac. K. Konarski, s. 11.

¹⁴⁸ Treść pisma cytowana za: E. Ajnenkiel, *Wyniesienie miasta Łodzi...*, s. 271.

¹⁴⁹ *Opis Statystyczny Miasta Łodzi w roku 1860 sporządzony* 3 (15) V 1860 r., APŁ, Zespół 1, sygn. 1642 (mikrofilm 122741), s. 447.

¹⁵⁰ R. Rembieniński, *Rajmund Rembieniński...*, s. 87; K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 50; H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery...*, s. 97.

¹⁵¹ Z. Lorentz, *Raport Prezesa Komisji Wojewódzkiej Mazowieckiej o stanie przemysłu włókienniczego w roku 1828*, Łódź 1930, s. 16. Raport został opublikowany także w pracy: Z. Lorentz, *Raporty Rajmunda Rembienińskiego...*, s. 175–189.

Osada mieściła się między dzisiejszymi ulicami Łęczycką i Tatrzańską¹⁵². Na jej obszarze wyodrębniono 42 działki gruntu o łącznej powierzchni 132 mórg. Place miały powierzchnię około 3 mórg i zostały przeznaczone dla tkaczy wyrobów lnianych¹⁵³. Zamieszkali w niej osadnicy z Dolnego Śląska sprowadzeni przez Tytusa Kopischa¹⁵⁴.

Ostatnią z osad fabrycznych była Nowa Dzielnica, powstała w 1840 r. w okolicach współczesnego Dworca Łódź-Fabryczna¹⁵⁵ oraz po południowo-zachodniej stronie miasta¹⁵⁶.

Należy podkreślić, że w trakcie regulacji osad fabrycznych wyodrębniano nie tylko niewielkie działki, ale również place określane mianem „posiadeli wodno-fabrycznych”. Miały one powierzchnię od kilkunastu do kilkudziesięciu mórg, a celem ich wydzielenia było utworzenie dużych zakładów przemysłowych¹⁵⁷.

W założeniach place nabywane przez osadników miały mieć standardową wielkość: place tkaczy – 1 morgę, zaś place prządaków – 3 morgi¹⁵⁸. Władze miejskie nie posiadały jednak ani mapy, ani rejestru pomiarowego, a wielkość nieruchomości ustalano dopiero na potrzeby pobierania czynszu, czyli po upływie okresu wolnizny¹⁵⁹.

Ostatecznie wskazano, że zachodzą odstępstwa od przyjętych założeń. Stanowiło to efekt przystosowania granic nieruchomości do ukształtowania terenu oraz nieprostokątnego przebiegu pewnych ulic¹⁶⁰.

¹⁵² Łódź 1423–1823–1973..., s. 20; M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto*, s. 21.

¹⁵³ Taki cel założenia osady wskazuje również literatura. R. Rembieliński, *Rajmund Rembieliński...*, s. 87; H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery...*, s. 97; Łódź 1423–1823–1973..., s. 20; Łódź. *Dzieje miasta*, t. I, s. 166. Zdaniem K. Bajera działki były przeznaczone zarówno dla tkaczy, jak i prządaków lnu. K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 50. W źródłach natomiast odnaleźć można informacje o tym, że nowa osada fabryczna została założona zarówno dla producentów wyrobów lnianych, jak i bawełnianych: „w Nowey tutejszego miasta Osadzie Szlązaki zwaney na wyroby bawełniane i lniane urządzoney...”. APŁ, Zespół 94 Księgi hipoteczne miasta Łodzi (1823–2005), sygn. 1/24, umowa kupna–sprzedaży z 6 VI 1833 r., k. 11.

¹⁵⁴ R. Rembieliński, *Rajmund Rembieliński...*, s. 87; H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery...*, s. 86; S. Lewicki, *Kariera miasta Łodzi*, s. 137; Łódź. *Dzieje miasta*, t. I, s. 166; M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto*, s. 21.

¹⁵⁵ Łódź 1423–1823–1973..., s. 20.

¹⁵⁶ H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery...*, s. 86; S. Lewicki, *Kariera miasta Łodzi*, s. 169.

¹⁵⁷ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 51; Łódź. *Dzieje miasta*, t. I, s. 161.

¹⁵⁸ Jedna morga była równa 5598,7m². I. Ihnatowicz, A. Biernat, *Vademecum do badań nad historią XIX i XX wieku*, Warszawa 2003, s. 45.

¹⁵⁹ A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego...*, s. 192.

¹⁶⁰ *Ibidem*, s. 193.

Do 1831 r. zostały zajęte przez prądków wszystkie przeznaczone dla nich place. W przeciwieństwie do nich wiele nieruchomości tkackich (znajdujących się na terenie Łódki) nie znalazło jeszcze nabywców. Dotyczyło to zwłaszcza placów oddalonych od centrum tkackiego i położonych po lewej stronie ulicy Piotrkowskiej, naprzeciwko działek zabudowanych przez rząd. Należy zauważyć, że w pierwszej kolejności nabywane były nieruchomości o większej powierzchni oraz narożne i bezpośrednio sąsiadujące z tymi ostatnimi. Mogło to świadczyć o możliwości wyboru nabywanych nieruchomości przez pierwszych tkaczy¹⁶¹.

Wszystkie wskazane wyżej osady zostały włączone do Łodzi¹⁶², a dzięki ich utworzeniu powierzchnia miasta wzrosła z 12,4 do 27,4 km²¹⁶³.

1.3. Ograniczanie imigracji

Jednym z czynników sprzyjających imigracji do Królestwa Polskiego była pogarszająca się sytuacja rzemieślników, w tym prądków i tkaczy, w zaborze pruskim i szerzej w krajach niemieckich. Wiązała się ona między innymi z ograniczaniem przywilejów cechowych i rozwojem przemysłu¹⁶⁴. Ponadto rzemieślnicy z zaboru pruskiego stracili dostęp do swoich dotychczasowych rynków zbytu, znajdujących się na pozostałych ziemiach polskich, co także przyczyniało się do ich trudności finansowych, a w efekcie do imigracji¹⁶⁵. Dodatkowy problem dla producentów wyrobów lnianych stanowił rozwój przemysłu bawełnianego, wytwarzającego tańsze tkaniny¹⁶⁶.

Wszystkie te okoliczności brały pod uwagę władze Królestwa Polskiego, licząc, że kolonizacja, a wraz z nią rozwój przemysłu będzie się opierać na emigrantach z krajów niemieckich. Do osiedlania się na terytorium Królestwa zachęcano poprzez ogłoszenia zamieszczane w zagranicznych pismach,

¹⁶¹ *Ibidem*, s. 193–194.

¹⁶² Pismo komisarza Wydziału Administracyjnego w Rządzie Gubernialnym Mazowieckim z 14 (26) X 1839 r.; E. Ajnenkiel, *Wyniesienie miasta Łodzi do rządu miast gubernialnych...*, s. 271.

¹⁶³ H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery...*, s. 86; S. Lewicki, *Kariera miasta Łodzi*, s. 169; *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 20; M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto*, s. 25. Wiesław Puś podaje dla roku 1820 powierzchnię miasta wynoszącą 8,3 km². W. Puś, *Dzieje Łodzi przemysłowej...*, s. 27.

¹⁶⁴ N. Gąsiorowska, *Polska na przełomie życia gospodarczego...*, s. 83. Podobnie: R. Kołodziejczyk, *Z zagadnień kształtowania się burżuazji polskiej...*, s. 27; K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 38.

¹⁶⁵ R. Kołodziejczyk, *Z zagadnień kształtowania się burżuazji polskiej...*, s. 27; K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 38.

¹⁶⁶ N. Gąsiorowska, *Polska na przełomie życia gospodarczego...*, s. 83.

za pomocą druków ulotnych oraz za pośrednictwem rosyjskich konsulów i rezydentów¹⁶⁷.

Cudzoziemcy przybywali przede wszystkim do miast województwa mazowieckiego i kaliskiego, a w ramach pierwszego z nich, w szczególności do tych, które były położone w obwodzie łęczyckim¹⁶⁸.

Interesującym zjawiskiem było konkurowanie ze sobą o osadników przez Komisję Województwa Kaliskiego i Komisję Województwa Mazowieckiego¹⁶⁹. Podobna rywalizacja występowała między osadami rządowymi a właścicielami osad prywatnych¹⁷⁰.

Należy zauważyć, że początkowo imigrowali biedniejsi, mniej wykwalifikowani rzemieślnicy¹⁷¹. Największy napływ imigrantów przypadał zaś na „trzeci dziesięć lat” XIX w.¹⁷²

W kolejnych latach władze Królestwa Polskiego w dalszym ciągu prowadziły politykę uprzemysłowienia kraju oraz akcję osadniczą. Zainteresowane jednak były napływem do miast wykwalifikowanych rzemieślników i fabrykantów. W związku z tym utrzymały przyznane przywileje, ale jednocześnie ograniczały napływ imigrantów. Aktem prawnym wprowadzającym takie zasady było postanowienie Rady Administracyjnej z 28 IV (10 V) 1833 r. *wskazujące dobrodziejstwa dla cudzoziemców przemysłowców lub rolników w kraju osiedlających się*¹⁷³.

Zgodnie z art. 1 i 2 postanowienia, osoby zainteresowane imigracją do Królestwa miały najpierw zgłaszać się do przedstawicieli władz rezydujących za granicą i wykazać swój stan rodzinny, majątkowy, charakter prowadzonej działalności gospodarczej, plany w zakresie imigracji do miasta lub na wieś, a także dowód prawa do opuszczenia kraju swojego dotychczasowego miejsca zamieszkania oraz niekaralności. Zgoda na imigrację była wydawana dopiero po otrzymaniu powyższych dokumentów, o ile dana osoba została uznana za wykwalifikowanego rzemieślnika lub fabrykanta. Władze Królestwa określały również czas, w którym mogło to nastąpić¹⁷⁴.

¹⁶⁷ *Historia państwa i prawa Polski*, t. III, s. 259.

¹⁶⁸ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 46–47.

¹⁶⁹ A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego...*, s. 26; K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 52; H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery...*, s. 88.

¹⁷⁰ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 52; H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery...*, s. 88.

¹⁷¹ N. Gąsiorowska, *Polska na przełomie życia gospodarczego...*, s. 86; F. Friedman, *Początki przemysłu w Łodzi...*, s. 106; A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego...*, s. 27.

¹⁷² K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 45, 50, 95.

¹⁷³ Przepisy postanowienia Rady Administracyjnej z 28 IV (10 V) 1833 r. są cytowane za ZPA WSWiD, cz. II, t. II, s. 28–37.

¹⁷⁴ Art. 1 i 2 postanowienia z 28 IV (10 V) 1833 r.

Powyższe wymogi nie dotyczyły imigrujących do dóbr prywatnych. Byli oni zobowiązani jedynie do wskazania miejscowości, w której zamierzali zamieszkać, oraz okazania dowodu posiadania uprawnienia w zakresie swobody opuszczenia kraju i niekaralności¹⁷⁵.

Rada Administracyjna utrzymała uprawnienia w zakresie zwolnienia inwentarza i ruchomości przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej z cła, ze służby wojskowej oraz sześcioletniego zwolnienia z obowiązku opłacania podatków i opłat publicznych¹⁷⁶. Zastrzegła również obowiązek sporządzania i wydawania imigrantom aktów wskazujących przyznane im uprawnienia i obowiązki związane z nabywaną nieruchomością. Miały one być spisywane jeszcze przed zawarciem kontraktu, na mocy którego imigrant nabywał prawo do nieruchomości¹⁷⁷. Wydaje się, że aktem tym był protokół deklaracyjny.

Dalsze ograniczenia w stosunku do fabrykantów wprowadziła Rada Administracyjna 17 (29) IX 1843 r. Wydała ona decyzję, zgodnie z którą mogli oni nabywać nieruchomości miejskie, w tym grunty i place (czyli działki budowlane), w drodze dzierżawy ustanowionej maksymalnie na 99 lat, zatem nie prawem dzierżawy wieczystej, jednak już rok później organ ten zmienił swoje stanowisko – uchylił swój poprzedni akt prawny, wydając decyzję o *wieczystym wydzierżawianiu fabrykantom placów pustych i gruntów po miastach*. Powołał się przy tym na odezwę Ministra Sekretarza Stanu z 5 (17) VII 1844 r., oznajmiającą decyzję władcy o *zezwoleniu na wieczyste wydzierżawianie nieruchomości miejskich po miastach*. Fabrykanci mogli zatem nabywać dzierżawę wieczystą nieruchomości miejskich¹⁷⁸.

Tendencję do ograniczania imigracji można zaobserwować również na przykładzie Łodzi. Miasto było początkowo promowane jako idealne miejsce dla osadnictwa tkaczy przybywających z Wielkopolski, ze Śląska, z Prus, Saksonii, Brandenburgii, a także z Czech i Moraw¹⁷⁹. W praktyce łódzcy imigranci w większości pochodzili z Prus, w tym z Dolnego Śląska, Saksonii, Czech i Księstwa Poznańskiego¹⁸⁰.

Do Łodzi migrowali również mieszkańcy Królestwa, jednak w czerwcu 1826 r. Benedykt Tykiel (naczelnik Sekcji Fabrycznej przy Komisji Wojewódz-

¹⁷⁵ Art. 3 postanowienia z 28 IV (10 V) 1833 r.

¹⁷⁶ Art. 5 postanowienia z 28 IV (10 V) 1833 r.

¹⁷⁷ Art. 9 postanowienia z 28 IV (10 V) 1833 r.

¹⁷⁸ Decyzja Rady Administracyjnej o wieczystym wydzierżawianiu fabrykantom placów pustych i gruntów po miastach z 15 (27) IX 1844 r., ZPA WSWiD, cz. I: Gospodarstwo miejskie, t. I, Warszawa 1866, s. 372–375.

¹⁷⁹ H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery...*, s. 86; S. Lewicki, *Kariera miasta Łodzi*, s. 136; P. Waingertner, *Historie znad Łódki...*, s. 19.

¹⁸⁰ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 53. Szerzej zob.: A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego...*, s. 31–35.

stwa Mazowieckiego) wydał decyzję, zgodnie z którą osiedlanie się ich w mieście miało zostać wstrzymane. Zapewne było to podyktowane zbyt dużą liczbą chętnych zgłaszających się z zagranicy¹⁸¹.

Początkowo przybywali do Łodzi niemal w stu procentach ubodzy osadnicy, zaś rząd Królestwa prowadził politykę zachęcającą do imigracji przemysłowców i wspierał tworzenie manufaktur. Podjęte przez władze działania doprowadziły w efekcie do osiedlenia się w mieście znaczniejszych producentów. Pierwszymi z nich byli: Karol Saenger (farbiarnia wyrobów wełnianych), Tytus Kopisch (produkcja wyrobów lnianych), Fryderyk Wendisch (przędzalnia bawełny) i Ludwik Geyer (produkcja bawełniana)¹⁸².

Imigracja związana z rozwojem przemysłu w Łodzi prowadziła do szybkiego wzrostu liczby mieszkańców miasta. Należy podkreślić, że już w 1850 r. Łódź stanowiła drugie co do wielkości miasto Królestwa¹⁸³.

Gwałtowny wzrost liczby ludności Łodzi budził zainteresowanie literatury, w której podkreślono, że odbywał się on na niezwykłą skalę i stanowił ewenement w Europie¹⁸⁴.

Rozwój Łodzi doprowadził do tego, że w 1867 r. została ona siedzibą powiatu¹⁸⁵.

2. Nabywanie własności prefabrykanckiej

Jednym z problemów budzących największe wątpliwości jest kwestia nabywania własności prefabrykanckiej. Zagadnienie to nie zostało uregulowane przez ustawodawcę. Własność ta cechowała się licznymi elementami charakterystycznymi dla własności podzielonej, jednak w Królestwie Polskim nie było aktu prawnego ujmującego całościowo problematykę tego rodzaju stosunków, a w związku z tym brak przepisów, na które można byłoby się powołać.

2.1. Ustawodawstwo dotyczące nabycia dzierżawy wieczystej

Zasadniczo ustawodawca określił jedynie zasady dotyczące nabywania dzierżawy wieczystej, w tym wskazał przedmiot i procedurę nabywania tego prawa rzeczowego.

¹⁸¹ A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego...*, s. 38.

¹⁸² K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 55, 59–66; J. Dylik, *Województwo ze stolicą bez antenatów. Geografia historyczna województwa łódzkiego*, Łódź 1971, s. 139; L. Skrzydło, *Rody fabrykanckie*, Łódź 1999, s. 5, 25–33; A. Chwalba, *Historia Polski...*, s. 270.

¹⁸³ *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 25.

¹⁸⁴ *Ibidem*.

¹⁸⁵ *Ibidem*, s. 26.

2.1.1. Przedmiot

W Królestwie Polskim obowiązywał dekret księcia warszawskiego z 31 I 1810 r. o *wypuszczaniu mniejszych posiadłości w dobrach narodowych w dzierżawę wieczystą*. W tym akcie prawnym zostały wskazane nieruchomości, które mogły stanowić przedmiot dzierżawy wieczystej¹⁸⁶.

Zgodnie z § 1 tego aktu prawnego decyzję o przeznaczeniu nieruchomości do wydzierżawienia podejmował minister spraw wewnętrznych i dopiero na tej podstawie nieruchomość mogła zostać wydzierżawiona. Decyzja ministra mogła dotyczyć tylko nieruchomości w dobrach narodowych, czyli stanowiących własność skarbu, określanych mianem „mniejszych posiadłości”¹⁸⁷. Znaczenie tego pojęcia zostało ustalone w § 3 niniejszego postanowienia. Zgodnie z tym przepisem mniejszymi posiadłościami były:

- małe folwarki położone w dużej odległości od okręgów ekonomicznych;
- wójtostwa, sołectwa i „gracynie”¹⁸⁸ znajdujące się w posiadaniu osób prywatnych, a które po wygaśnięciu praw przysługujących aktualnym posiadaczom, miały powrócić do skarbu;
- części wsi stanowiące własność skarbu, położone w pobliżu nieruchomości stanowiących własność prywatną;
- młyny wodne, wiatraki, tartaki, folusze, domy mieszkalne, osady, kolonie, grunty leżące odłogiem, niwy i łąny znajdujące się w dobrach narodowych, nazywane „bokowymi”, „pustymi” lub w inny sposób;
- austerie i karczmy w ekonomiach, posiadające gorzelnie i browary, mogące stać się przedmiotem dzierżawy wraz z przypisanym do nich gruntem lub ziemią, która dopiero miała zostać przypisana. Co do zasady jednak umowa dzierżawy miała nie obejmować prawa propinacji, pozostającego przy właścicielu. Wyjątek od tej reguły stanowiły nieruchomości położone daleko od folwarków lub gorzelni;

¹⁸⁶ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, Warszawa 1868, s. 100; K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, Warszawa 1873, s. 80; A. Okolski, *Wykład prawa administracyjnego oraz prawa administracyjnego obowiązujące w Królestwie Polskiem*, t. III, Warszawa 1884, s. 69; A. Okolski, *Zasady prawa cywilnego obowiązującego w Królestwie Polskiem*, Warszawa 1885, s. 240; M. Kurman, *Notarjat, hipoteka, akty. Kodeks Cywilny Królestwa Polskiego, Kodeks Napoleona, kodeks handlowy, ustawy hipoteczne, ustawa notarialna. Ustawodawstwo polskie lat 1917–1930. Orzecznictwo kasacyjne. Akty notarialne i hipoteczne. Wzory aktów*, Warszawa 1930, s. 1162. Postanowienie jest cytowane za Dziennikiem Praw Księstwa Warszawskiego (dalej: DPKW), t. II, nr 16, s. 131–138.

¹⁸⁷ § 1 postanowienia księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

¹⁸⁸ Pod pojęciem „dóbr gracialnych” rozumiano nieruchomości, które przed rozbiorem stanowiły własność Rzeczypospolitej, ale zostały oddane w posiadanie osobom prywatnym. K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 116.

- jeziora, stawy oraz „łądy”¹⁸⁹, stanowiące zwyczajowo przedmiot odrębnej umowy, przy czym ich wydzierżawienie miało być związane z przeniesieniem na nabywcę prawa rybołówstwa;
- „piece wapienne, smolane i tym podobne”;
- inne nieruchomości, które uprzednio były przeznaczone pod dzierżawę wieczystą¹⁹⁰.

Na mocy § 2 minister spraw wewnętrznych został upoważniony do przygotowania raportu dotyczącego nieruchomości przeznaczonych pod dzierżawę wieczystą i przedstawienia go władcy. Celem raportu było przedstawienie precyzyjnych informacji o nieruchomościach odpowiadających wymogom dekretu. Wśród wskazanych danych miały się znaleźć: miejsce położenia nieruchomości (ze wskazaniem departamentu i powiatu oraz „amtu”¹⁹¹, odległości od innych nieruchomości „amtu”), rodzaj, części składowe nieruchomości, jej powierzchnia, wysokość uzyskiwanego z niej dochodu, jak również przyczyny, z których powodu miała stać się przedmiotem dzierżawy¹⁹².

W Królestwie Polskim zostały doprecyzowane przepisy dotyczące przedmiotu dzierżawy wieczystej. Nastąpiło to na mocy reskryptu Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 18 II 1820 r. (nr 33493/9131). Komisja przedstawiła je w aneksie do pisma z 27 II 1821 r. *Warunki do dzierżaw wieczystych*¹⁹³, skierowanym do „Deputacyi wyznaczonej do wypuszczania w wieczystą dzierżawę dóbr rządowych”¹⁹⁴.

Na podstawie przepisów tego aktu można stwierdzić, że dzierżawca wieczysty nabywał nie tylko prawo do gruntu, ale również do wzniesionych na nim budynków, a także do ewentualnych zasiewów, o ile nie zostały one wyłączone w obwieszczeniu o oddawaniu danej nieruchomości w dzierżawę

¹⁸⁹ Termin „łąd” był rozumiany również jako brzeg (morski, rzeczny, stawu). M. S. B. Linde, *Słownik języka polskiego*, t. II: G–L, Lwów 1855, s. 577–578.

¹⁹⁰ § 3 postanowienia księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

¹⁹¹ Termin „amt” rozumiano jako ekonomię lub klucz w dobrach rządowych. *Słownik języka polskiego*, pod red. J. Karłowicza, A. Kryńskiego, W. Niedźwiedzkiego, t. I: A–G, Warszawa 1900, s. 33.

¹⁹² § 2 postanowienia księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

¹⁹³ Treść aktu jest cytowana za: *Zbiór Przepisów Administracyjnych Królestwa Polskiego*. Wydział Skarbu (dalej: ZPA WS), t. XIX, Warszawa 1868, s. 464–483. A. Okolski, *Wykład prawa administracyjnego...*, t. III, s. 69.

¹⁹⁴ „W dalszym ciągu reskryptu swego z dnia 18 bieżącego miesiąca Nr. 33493/9131 pro 1820, Kommissya Rządowa Przychodów i Skarbu postanowione przez siebie ogólne warunki, pod jakimi dobra rządowe w wieczystą dzierżawę wypuszczone być mają, w dziesięciu równobrzmiących exemplarzach, oraz wzór do kontraktu o najem pańszczyzny w jednym exemplarzu przesyła Deputacyi, z wezwaniem, aby przy układach o wieczystą dzierżawę, do takowych ściśle się zastosowała”.

wieczystą. Co do zasady za ich nabycie dzierżawca nie ponosił żadnej dodatkowej opłaty¹⁹⁵.

Wprowadzenie takiej opłaty było dopuszczalne, ale determinowały ją materiały, z jakich zostały wzniesione budynki. Jeżeli były one drewniane lub wykonane z gliny, nabywca nie ponosił żadnych dodatkowych kosztów. Inaczej sytuacja przedstawiała się w przypadku nabywania gruntu z budynkami z kamienia lub z palonej gliny (czyli cegły). W takim przypadku ustawodawca przewidział dodatkową opłatę, rozumianą jako nadwyżka wartości danego budynku nad wartością takiego samego budynku, ale wzniesionego z drewna. Wysokość tej opłaty miała być przedstawiona nabywcy przy zawieraniu kontraktu dzierżawnego i wówczas również przez niego wniesiona. Wydaje się, że niewniesienie przez nabywcę tej opłaty skutkowało niepodpisaniem kontraktu¹⁹⁶.

Jednocześnie Komisja wyraźnie zastrzegła, że dzierżawca wieczysty nie nabywał praw do inwentarza, drzewa przeznaczonego do karczowania ani do sprzętów specjalistycznych, służących na przykład do prowadzenia browaru czy cegielni (szerzej uregulowały tę kwestię §§ 16, 17 i 18 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.).

W kolejnych latach, aż do końca badanego okresu, nie wydawano już żadnych przepisów prawa materialnego regulujących problematykę przedmiotu dzierżawy wieczystej.

2.1.2. Procedura nabycia

Zgodnie z dekretem księcia warszawskiego z 31 I 1810 r., nabywca dzierżawy wieczystej miał być wyłoniony na podstawie licytacji zarządzanej przez ministra spraw wewnętrznych¹⁹⁷, a jej zasady zostały uregulowane we wskazanym postanowieniu. Z § 6 tego aktu prawnego wynikało, że w razie bezskuteczności pierwszej licytacji dla wyłonienia dzierżawcy należało ogłosić kolejną po upływie terminu sześciu tygodni¹⁹⁸.

Przedmiotem licytacji nie była jednak wysokość czynszu, lecz opłaty określanej mianem „wkupnego”. Opłata ta, jako cena wyjściowa, wynosiła 20% obliczonej za 20 lat sumy kanonu (czyli czynszu rocznego). W trakcie licytacji dokonywano postępień w przedmiocie wysokości „wkupnego”. Ustawodawca zastrzegł również prowizję w wysokości 5% „wkupnego”, przy czym ulegała ona potrąceniu z kwoty czynszu rocznego¹⁹⁹. Była to zatem licytacja *in plus*.

¹⁹⁵ § 15 ustęp 1 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

¹⁹⁶ § 15 ustęp 2 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

¹⁹⁷ § 2 dekretu księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

¹⁹⁸ § 6 dekretu księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

¹⁹⁹ § 7 dekretu księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.; A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, Warszawa 1900, s. 49.

Licytacja musiała być ogłoszona publicznie najpóźniej na sześć tygodni przed jej terminem i miała się odbywać w siedzibie rady prefekturalnej²⁰⁰. Dla ważności procedury wymagano uczestnictwa co najmniej dwóch licytujących. W przeciwnym wypadku licytacja przenoszona była na nowy, późniejszy termin²⁰¹.

Przed przystąpieniem do licytacji jej uczestnik był zobowiązany do złożenia zakładu (wadium) w wysokości rocznego kanonu należnego z danej nieruchomości. Można było go złożyć w gotówce, obligacjach skarbowych, ewentualnie w „kaucjach hipotecznych”. Osoba, która przegrała licytację, miała zakład natychmiast odzyskać. Wadium wniesione przez uczestnika, na którego rzecz nastąpiło przybicie, gdyby wycofał się on z licytacji, ulegało natomiast przypadkowi²⁰².

Zgodnie z § 8 z przebiegu licytacji sporządzano protokół, który był przesyłany ministrowi spraw wewnętrznych i podlegał jego zatwierdzeniu. Dopiero po zatwierdzeniu protokołu następowało „wydanie prawa dzierżawy wieczystej”, czyli powstawało uprawnienie po stronie nabywcy i następnie mogło ono zostać wpisane do księgi hipotecznej.

Nabywca prawa dzierżawy wieczystej był zobowiązany do zapłaty „wkupnego” na rzecz skarbu. Opłata powyższa mogła zostać uiszczona w gotówce lub obligacjach skarbowych w trzech ratach. Z treści postanowienia nie wynikała wysokość rat, w związku z tym należy przyjąć, że były to raty równe. Pierwsza miała być uiszczona w momencie wydania nieruchomości, kolejna – w ciągu trzech miesięcy od dnia wydania, zaś ostatnia – przed upływem trzech miesięcy od zapłaty drugiej raty. Niedochowanie powyższych terminów wywoływało poważne skutki prawne. Przede wszystkim było sankcjonowane utratą prawa dzierżawy wieczystej i uiszczonych już sum pieniężnych, poza tym skutkowało obciążeniem nabywcy kosztami kolejnej licytacji²⁰³.

Koszty zawarcia umowy o dzierżawę wieczystą, w tym opłaty stemplowej, i koszty podawcze ponosił nabywca²⁰⁴.

Na podstawie § 21 dekretu uszczegółowienie zasad dotyczących licytacji oraz sporządzenie wzorów umów o dzierżawę wieczystą zostało powierzone ministrowi spraw wewnętrznych²⁰⁵. Mocą postanowienia księcia warszawskiego z 20 VI 1810 r.²⁰⁶ natomiast zmieniono delegację, przekazując kompetencje Dyrektorowi

²⁰⁰ § 8 dekretu księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

²⁰¹ § 9 dekretu księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

²⁰² § 10 dekretu księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

²⁰³ § 11 dekretu księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

²⁰⁴ § 20 dekretu księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

²⁰⁵ § 21 dekretu księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

²⁰⁶ Postanowienie księcia warszawskiego z 20 VI 1810 r. powoływało Dyrektora Generalnego Dóbr i Lasów Narodowych. DPKW, t. II, 1810, nr 19, s. 252–254.

Generalnemu Dóbr i Lasów Rządowych, a następnie w drodze postanowienia namiestnika z 7 IV 1818 r.²⁰⁷ – Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu²⁰⁸.

Po upadku Księstwa Warszawskiego początkowo obowiązywały przepisy dekretu z 1810 r. Następnie zasady dotyczące nabywania dzierżawy wieczystej nieruchomości stanowiących własność Skarbu Królestwa zostały uregulowane w reskrypcie Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 18 II 1820 r. Komisja przedstawiła je w aneksie do pisma z 27 II 1821 r. *Warunki do dzierżaw wieczystych*²⁰⁹, skierowanym do *Deputacyi wyznaczonej do wypuszczenia w wieczystą dzierżawę dóbr rządowych*²¹⁰.

Zgodnie z nimi nabycie dzierżawy wieczystej mogło nastąpić na drodze licytacji publicznej albo „z wolnej ręki” przez osoby, które już wcześniej pozostawały w takim stosunku prawnym, czyli z pominięciem procedury licytacyjnej²¹¹. W obu przypadkach potencjalny nabywca był zobowiązany do uiszczenia „wkupnego”, stanowiącego czterokrotność czynszu z danej nieruchomości²¹².

Powyższy akt prawny zmieniał zasady licytacji wynikające z treści postanowienia księcia warszawskiego z 1810 r., bowiem przedmiot licytacji uzależniał od rodzaju wydzierżawianej nieruchomości. W przypadku nieruchomości zabudowanych i zagospodarowanych postąpienia dotyczyły podwyższenia wysokości „wkupnego”. Cenę wywoławczą stanowiła zaś kwota „wkupnego”. Nabywał dzierżawę wieczystą ten, kto wylicytował najwyższą kwotę. Była to zatem licytacja *in plus*.

Natomiast w odniesieniu do nieruchomości niezabudowanych i nieużytków przedmiotem licytacji miały być lata wolnizny, czyli wolne od opłaty czynszu rocznego. Wygrywał licytację ten, kto zadeklarował najmniejszą liczbę lat wolnych.

²⁰⁷ Postanowienie namiestnika z 7 IV 1818 r., *Dziennik Praw Królestwa Polskiego* (dalej: DPKP) 1818, t. VI, s. 2–16.

²⁰⁸ S. Zawadzki, *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskiem*, t. I, Warszawa 1860, s. 471; K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 81; A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 51.

²⁰⁹ Przepisy aktu są cytowane za ZPA WS, t. XIX, s. 464–483.

²¹⁰ „W dalszym ciągu reskryptu swego z dnia 18 bieżącego miesiąca Nr. 33493/9131 pro 1820, Kommissya Rządowa Przychodów i Skarbu postanowione przez siebie ogólne warunki, pod jakimi dobra rządowe w wieczystą dzierżawę wypuszczone być mają, w dziesięciu równobrzmiących exemplarzach, oraz wzór do kontraktu o najem pańszczyzny w jednym exemplarzu przesyła Deputacyi, z wezwaniem, aby przy układach o wieczystą dzierżawę, do takowych ściśle się zastosowała”.

²¹¹ „Przy układach o wieczystą dzierżawę dóbr rządowych, czy to z wolnej ręki z dotychczasowymi wykwalifikowanymi dzierżawcami, czy też z ubiegającymi się drogą licytacji publicznie ogłoszonej pretendentami, służyć będą następujące ogólne warunki, których zmiana pod żadnym względem nastąpić nie może...”.

²¹² § 3 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

Ostatecznie sporządzano kontrakt o dzierżawę wieczystą, który podpisywał nabywca oraz członkowie deputacji wyznaczonej przez Komisję Rządową Przychodów i Skarbu, upoważnioną do działania w imieniu i na rzecz „rządu”. Kontrakt miał być spisany w trzech egzemplarzach²¹³.

Zgodnie z aneksem do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r. *Warunki do dzierżaw wieczystych*, osoba, która zamierzała uzyskać prawo dzierżawy wieczystej, bez względu na sposób nabycia, była zobowiązana do złożenia wadium. Musiało ono zostać uiszczone w gotówce i stanowiło równowartość dwuletniego kanonu z danej nieruchomości²¹⁴. Było zatem dwukrotnie wyższe od wadium zastrzeżonego w postanowieniu księcia warszawskiego z 31 I 1810 r. Pokwitowanie wpłaty należało przedstawić podmiotowi, z którym zawierana była umowa o dzierżawę wieczystą.

Zgodnie z § 3 *in fine*, wadium podlegało zwrotowi na rzecz osób, które przegrały licytację. Miały je odzyskać natychmiast po zamknięciu protokołu licytacyjnego²¹⁵, czyli po zakończeniu licytacji.

Wadium złożone przez tego, kto wygrał licytację, podlegało natomiast zatrzymaniu, ale było zaliczane na poczet „wkupnego”. Termin zapłaty „wkupnego” został skrócony w porównaniu z zasadami wyrażonymi w postanowieniu księcia warszawskiego z 1810 r. Zgodnie z regułami ustanowionymi przez Komisję Rządową Przychodów i Skarbu, należało je uiścić już w chwili zawarcia umowy o dzierżawę wieczystą. Termin ten wyznaczał podmiot powołany do sporządzania kontraktów o dzierżawę wieczystą w imieniu skarbu²¹⁶.

W związku z tym, że w § 4 nie oznaczono sposobu zapłaty, można wnioskować, że w dalszym ciągu obowiązywały zasady wyrażone w powoływanym wyżej postanowieniu księcia warszawskiego.

Nieuiszczenie „wkupnego” w terminie pociągało za sobą negatywne konsekwencje dla licytanta, na rzecz którego nastąpiło przybicie. Przede wszystkim nie wyznaczano dla niego nowego terminu do zawarcia kontraktu o dzierżawę wieczystą, czyli nie dochodziło do zawarcia umowy, a ponadto tracił on wpłacone wadium. Jednocześnie w § 5 ustawodawca wyraźnie wskazał, że niedoszły nabywca nie mógł zgłosić żadnej reklamacji, czyli nie przysługiwały mu żadne roszczenia²¹⁷.

Takie same skutki następowały w przypadku nabywania prawa do nieruchomości z pominięciem postępowania licytacyjnego.

Nieruchomość można było natomiast wydzierżawić innej osobie.

²¹³ § 27 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

²¹⁴ § 1 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

²¹⁵ § 3 *in fine* aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

²¹⁶ § 4 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

²¹⁷ § 5 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

Oplacenie „wkupnego”, a w przypadku licytacji *in plus* całej wylicytowanej kwoty, stanowiło warunek sporządzenia kontraktu o dzierżawę wieczystą. Z chwilą spisania umowa stawała się ważna, ale jak się wydaje, nie była jeszcze skuteczna. Jej skutki prawne zostały odsunięte w czasie. Ustawodawca użył w analizowanym akcie prawnym budzącego wątpliwości interpretacyjne terminu „oddanie wieczystej dzierżawy” i wskazał, że następowało ono dopiero po zatwierdzeniu kontraktu. Można z tego wnioskować, że kontrakt stawał się skuteczny po jego zatwierdzeniu i „oddaniu wieczystej dzierżawy”²¹⁸.

W § 29 aneksu wskazano jednak, że kontrakt z chwilą podpisania obowiązywał nabywcę, natomiast „rząd” dopiero z chwilą potwierdzenia przez władzę²¹⁹.

Z § 8 wynika, że to „oddanie wieczystej dzierżawy” miało charakter czynności administracyjnej. Było dokonywane przez osoby wskazane przez „rząd”, zaś jego koszty ponosił nabywca²²⁰. Wydaje się, że pod pojęciem „rządu” należy w tym przypadku rozumieć organ administracji, być może Komisję Rządową Przychodów i Skarbu.

Przyjmowano fikcję prawną, że do tego czasu nabywca był dzierżawcą czasowym. Jako taki był zobowiązany do uiszczania opłaty z tytułu dzierżawy, której wysokość miała być wskazana „nowemi anszlagami” (czyli obwieszczeniami)²²¹. Zasady ustalania jej wymiaru nie zostały uregulowane w przepisach niniejszego aneksu.

W tym okresie ryzyko strat oraz ewentualnych szkód na nieruchomości spoczywało na Skarbie Królestwa²²².

Natomiast § 7 *in fine* tego aktu, w kwestii statusu nabywcy w okresie od zawarcia kontraktu do jego zatwierdzenia, odsyłał do przepisów ogólnych o dzierżawach czasowych²²³.

W odniesieniu do alienacji przez licytację publiczną nieruchomości miejskich podlegających dzierżawie wieczystej zachodziły wątpliwości dotyczące przedmiotu licytacji. Ze stosownym pytaniem do Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych zwróciła się Komisja Województwa Mazowieckiego. Organ rządowy, udzielając odpowiedzi, wydał 18 IV 1821 r. rozporządzenie *o wydzierżawianiu wieczystem gruntów miejskich*²²⁴, w którym stwierdził, że przedmiotem licytacji w przypadku dzierżawy wieczystej nieruchomości miejskich było wkupne, a nie czynsz²²⁵.

²¹⁸ § 6 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

²¹⁹ § 29 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

²²⁰ § 8 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

²²¹ § 6 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

²²² § 7 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

²²³ § 7 *in fine* aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

²²⁴ Przepisy rozporządzenia Komisji z 18 IV 1821 r. są cytowane za ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 334–335.

²²⁵ „W odpowiedzi na rapport Kommissyi Wojewódzkiej daty 1 Czerwca r. z. Nr 24,792 oświadczą, iż przy dzierżawach wieczystych, tak gruntów, jako też placów do zabudowania, nie czynsz, lecz wkupne licytowanem być powinno. Dopóki stałe w tym

Zgodnie z tym rozporządzeniem, w zakresie określenia wysokości wkupnego w przypadku gruntów rolnych obowiązywały nadal przepisy dekretu księcia warszawskiego z 31 I 1810 r. Wysokość wkupnego w odniesieniu do działek budowlanych zależała natomiast od kwalifikacji miasta oraz położenia nieruchomości w danym mieście. Mogła wynosić od pięciokrotności do ośmiokrotności rocznego czynszu z placu.

Pewne zmiany w tym zakresie wprowadziło rozporządzenie Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 10 XI 1823 r. skierowane do komisji wojewódzkich, dotyczące wydzierżawiania wieczystego placów rządowych w miastach. Stanowiło ono, że „wkupne” wynosiło czterokrotność kanonu rocznego z danej nieruchomości²²⁶.

Zgodnie z tym aktem prawnym, po oszacowaniu nieruchomości sporządzano protokół deklaracyjny, który podpisywała osoba zamierzająca nabyć dzierżawę wieczystą. Następnie ten protokół, wraz z wykazem i planem nieruchomości, komisja wojewódzka miała przesłać Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu. Do uprawnień tego ostatniego organu należało podjęcie ostatecznej decyzji w sprawie wydzierżawienia wieczystego nieruchomości. Potencjalny nabywca był zobowiązany do wniesienia „wkupnego” do kasy wojewódzkiej przy spisywaniu protokołu deklaracyjnego²²⁷.

W rozporządzeniu uregulowano zasady, które komisje wojewódzkie miały stosować przy wydzierżawianiu wieczystym nieruchomości rządowych położonych w miastach i na przedmieściach. Dopuszczalne były odstępstwa od powyższych reguł, jednak w tym zakresie komisje nie mogły działać samodzielnie. Musiały każdorazowo przygotować odpowiedni projekt takiej czynności i przesłać go Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu wraz ze wskazaniem powodów uzasadniających odstępianie od zasad ogólnych²²⁸.

W praktyce komisje wojewódzkie miały wątpliwości dotyczące zasad, jakie należało stosować przy wydzierżawianiu wieczystym placów stanowiących własność kas miejskich. Ze stosownym pytaniem do Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych zwróciła się Komisja Województwa Sandomierskiego w rapor-

względnie nie zapadną przepisy, tymczasowie stosować się należy do Dekretu Królewskiego z dnia 31 Stycznia 1810 r. w Tomie II Dziennika Praw umieszczonego, którym minimum wkupnego co do gruntów ornych jest oznaczone; co zaś do minimum wkupnego z placów do zabudowania, to w miarę kwalifikacji miast i korzystnego położenia miejsca, od 5 do 8 razy rocznego czynszu stanowionem być może”.

²²⁶ Rozporządzenie Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 10 XI 1823 r. (*O szacowaniu placów rządowych po miastach, i wypuszczaniu onych w dzierżawę wieczystą*) jest cytowane za: ZPA WSWID, cz. I, t. I, s. 336–341. Pkt 10 rozporządzenia Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 10 XI 1823 r.

²²⁷ Pkt. 11 rozporządzenia Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 10 XI 1823 r.

²²⁸ Rozporządzenie Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 10 XI 1823 r.

cie z 26 IV 1825 r. Komisja Rządowa w rozporządzeniu z 7 V tego samego roku wskazała na obowiązywanie w tym zakresie przepisów wydanych przez Komisję Rządową Przychodów i Skarbu dotyczących dzierżawy wieczystej nieruchomości miejskich stanowiących własność Skarbu Królestwa²²⁹.

Zmiany w tej sferze nastąpiły w latach trzydziestych XIX w. Rada Administracyjna w treści decyzji z 3 (15) VII 1834 r. wskazała na obowiązywanie ogólnych zasad zabraniających wydzierżawiania wieczystego nieruchomości miejskich z wolnej ręki, czyli z pominięciem procedury licytacyjnej. Wydana decyzja stanowiła odpowiedź na raport Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 18 VI 1834 r., dotyczący pytania o możliwość zbycia gruntu stanowiącego własność kasy ekonomicznej miasta Zgierza na rzecz Maryanny Kożuchowskiej²³⁰.

Jednocześnie Rada dopuściła możliwość oddawania nieruchomości w dzierżawę wieczystą w tym trybie w indywidualnych, uzasadnionych przypadkach, gdy przemawiał za tym interes właściciela. Zastosowanie tej procedury wymagało jednak każdorazowo złożenia do Rady wniosku o udzielenie stosownego upoważnienia.

Pogląd ten został wyrażony również w *Zbiorze przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego*, którego wydawca wskazał, że:

Wypuszczanie w wieczystą lub długoletnią (emfiteutyczną) dzierżawę realności miejskich, będące również pozbywaniem się części własności, to jest prawa użytkowania z onej, wymaga zatwierdzenia Rady Administracyjnej, i powinno następować

²²⁹ Rozporządzenie Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 7 V 1825 r. (*O stosowaniu się, przy wieczystem wydzierżawianiu placów miejskich, do przepisów, przez Komisję Rządową Przychodów i Skarbu wydanych, względem wieczystej dzierżawy placów skarbowych po miastach*). ZPA, WSWiD, cz. I, t. I, Warszawa 1866, s. 341; AGAD, Zespół 191, sygn. 206 (mikrofilm A-35888), s. 120. Raport Komisji Wojewódzkiej, AGAD, Zespół 191, sygn. 206 (mikrofilm A-35888), s. 118–119.

²³⁰ Decyzja Rady Administracyjnej z 3 (15) VII 1834 r.: „Kommissya Rządowa Spraw Wewnętrznych, Duchownych i Oświecenia Publicznego, przedstawiając w raporcie swym z d. 18 z.m. Nr. 13,415/24,374 korzyści, jakie odniesie Kassa Ekonomiczna miasta Zgierza, przez wieczyste wydzierżawienie z wolnej ręki pani Maryannie Kożuchowskiej odpadku zarosłego gruntu, stykającego się z lasem, Kargulec zwanym, własnością Kassy Ekonomicznej pomienionego miasta będącego, obejmującego powierzchni morgów 43, prętów □ 217 miary nowopolskiej, uprasza Radę o udzielenie stosownego upoważnienia.

Rada rozważywszy raport Kommissyi Rządowej, oświadczyła, iż ze względu na wykazane przez nią korzyści, zezwala, pomimo przepisów istniejących, niedopuszczających wydzierżawienia realności miejskich z wolnej ręki, na przyjęcie deklaracji pani Kożuchowskiej, niemniej na spisanie z nią stosownego wieczysto-dzierżawnego kontraktu, który następnie drogą zwyczajną Radzie do ostatecznego zatwierdzenia przedstawiony być ma”. ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 347, 349.

w drodze publicznej licytacji, z dopuszczeniem wyjątku, jedynie z upoważnienia teŝe Rady, dla szczególnych korzyści, mogących się natrafić dla miasta, z wypuszczenia w dzierżawę z wolnej ręki²³¹.

7 (19) XII 1837 r. Rada Administracyjna Królestwa Polskiego udzieliła upoważnienia do wydzierżawiania wieczystego nieruchomości miejskich. Jako podmiot upoważniony wskazała Komisję Rządową Przychodów i Skarbu. Dzierżawą wieczystą miały być objęte place, ogrody i inne nieruchomości miejskie położone na terenie miast rządowych²³².

Tym samym Rada zmieniła swoją decyzję z 31 III (12 IV) 1836 r. o wydzierżawianiu powyższych nieruchomości miejskich jedynie na 30 lat. Po upływie tego okresu budynki wzniesione przez dzierżawców miały przechodzić na własność Skarbu Królestwa. Zdaniem Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu takie zastrzeżenie utrudniało obrót nieruchomościami, z uwagi na brak kontrahentów zainteresowanych wznoszeniem budynków, a jednocześnie powodowało negatywne skutki z punktu widzenia zabudowywania pustych placów w miastach²³³.

W kwestii wydzierżawiania wieczystego nieruchomości rządowych stanowisko zajął również cesarz. Zgodnie z najwyższym rozkazem przedstawionym w odezwie ministra sekretarza stanu, zatytułowanym *Najwyższa wola, iż drobne realności rządowe, tudzież młyny i osady karczemne, w spośród miast i własności prywatnych położone, mają być wieczyście wydzierżawiane* z 5 (17) VII 1844 r.²³⁴, spod zakazu zawierania umów dzierżawy wieczystej w stosunku do nieruchomości rządowych zostały wyłączone trzy rodzaje nieruchomości. Należały do nich:

- 1) zakłady, które, dla zapewnienia stałego z nich dochodu, wymagają znacznych kapitałów jako to: młyny, tartaki itp.;
- 2) miejsca puste czyli niezajęte po miastach place, dla zabudowania takowych;
- 3) pomniejsze części gruntów, między realnościami prywatnymi położone [...] ²³⁵.

Z treści tej klauzuli wynika, że dzierżawie wieczystej mogły podlegać przede wszystkim przedsiębiorstwa, których funkcjonowanie wymagało znacznych nakładów finansowych. Powyższy stosunek prawny miał zatem zachęcać potencjalnych inwestorów do podejmowania działalności gospodarczej.

²³¹ ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 323.

²³² Upoważnienie do wypuszczania placów, ogrodów i innych małych realności po miastach rządowych w dzierżawę wieczystą z 7 (19) XII 1837 r., ZPA WS, t. XIX, s. 655. A. Okolski, *Wykład prawa administracyjnego...*, t. III, s. 69.

²³³ *Ibidem*.

²³⁴ A. Okolski, *Wykład prawa administracyjnego...*, t. III, s. 69–70.

²³⁵ ZPA WS, t. XIX, s. 685.

Umowa dzierżawy wieczystej mogła być zawierana również w przypadku niezabudowanych nieruchomości miejskich, co przyczyniałoby się do rozbudowy miast Królestwa. W tym zakresie stanowisko głowy państwa było tożsame z przytoczonym wyżej zdaniem Rady Administracyjnej z 7 (19) XII 1837 r.

Ponadto wydzierżawiane wieczyste miały być niewielkie działki gruntu, graniczące z nieruchomościami stanowiącymi własność prywatną, jak się wydaje zarówno wiejskie, jak i miejskie.

Ogólne zasady dotyczące wydzierżawiania wieczystego nieruchomości miejskich zostały uregulowane przez Komisję Rządową Spraw Wewnętrznych w *Warunkach do kontraktów wieczysto-dzierżawnych* dołączonych do rozporządzenia wydanego 27 I (8 II) 1843 r., skierowanego do rządów gubernialnych²³⁶.

W treści tego aktu prawnego komisja przedstawiła formularz kontraktu o dzierżawę wieczystą, w którym obok warunków formalnych zostały zamieszczone również zasady funkcjonowania tego stosunku prawnego.

Wśród wymogów należących do pierwszej grupy znalazło się przede wszystkim określenie stron kontraktu, ze wskazaniem daty udzielenia pełnomocnictwa lub upoważnienia, jeśli strona działała na takiej podstawie²³⁷. Konieczne było również dokładne opisanie nieruchomości oddawanej w dzierżawę wieczystą ze wskazaniem jej położenia, powierzchni, granic oraz poszczególnych części składowych²³⁸, a także wskazanie daty objęcia jej w posiadanie²³⁹.

Pojawia się jednak pytanie o charakter zawieranego kontraktu. Pkt 13 aneksu stanowił: „We wszelkich sporach z kontraktu wynikłych, lub też w razie niedopełnienia warunków kontraktowych, wieczysty dzierżawca poddać się winien decyzji i egzekucji administracyjnej, zrzekając się w zupełności drogi sądowej”. Z tego przepisu wynika, że wszelkie spory powstające na tle kontraktu o dzierżawę wieczystą były rozstrzygane wyłącznie w postępowaniu administracyjnym. Podobnie się działo, jeżeli osoba, której prawo to przysługiwało, nie realizowała nałożonych na nią obowiązków wynikających z kontraktu, podlegała również egzekucji administracyjnej. W tego rodzaju sprawach zatem sądy powszechne nie były właściwe. Zgodnie natomiast z zasadami przyjętymi już w czasach Księstwa Warszawskiego i obowiązującymi również w Królestwie Polskim, sprawy dotyczące dzierżawy dóbr narodowych (rządowych), w tym także dzierżawy wieczy-

²³⁶ Akt prawny jest cytowany za: ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 352–361. Akt ten wraz z aneksem: AGAD, Zespół 191, sygn. 207 (mikrofilm A-35889), s. 5–12.

²³⁷ Pkt 1 aneksu do rozporządzenia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 I (8 II) 1843 r.

²³⁸ Pkt 2 aneksu do rozporządzenia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 I (8 II) 1843 r.

²³⁹ Pkt 3 aneksu do rozporządzenia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 I (8 II) 1843 r.

stej, podlegały rozstrzygnięciu przez sądy administracyjne²⁴⁰. Wynika z tego, że nabywanie dzierżawy wieczystej nie miało charakteru czynności prawa cywilnego, ale stanowiło w istocie czynność z zakresu prawa administracyjnego.

Dzierżawa wieczysta została określona jako prawo nieograniczone czasowo, to znaczy z punktu widzenia czasu jego przysługiwania. Poza tym zgodnie z rozporządzeniem stanowiła ona prawo dziedziczne, przechodzące na spadkobierców osoby, której przysługiwała. Dzierżawca wieczysty miał szeroki zakres uprawnień, obejmujący również prawo do dokonywania czynności alienacyjnych. Uprawnienie to było jednak ograniczone koniecznością uzyskania konsensu gminy miejskiej²⁴¹.

W pkt 5 aneksu użyto terminu *dominus directi* w odniesieniu do gminy miejskiej. Wynika z tego, że dzierżawa wieczysta miała charakter własności podległej, zaś podmiotem, któremu przypadała własność zwierzchnia nieruchomości, była gmina miejska.

Należy jednak zwrócić uwagę, że terminologia zastosowana przez Komisję Rządową Spraw Wewnętrznych w analizowanym akcie prawnym była niejednolita. Z jednej strony w § 14 ustęp 1 aneksu prawo przyznane dzierżawcy wieczystemu zostało określone jako „tylko prawo do wieczystego użytkowania z powierzchni realności jemu wydzierżawionej (*dominium utile*); tytuł zaś własności (*dominium directum*) zawsze przy gminie miejskiej pozostaje”. W kolejnym ustępie § 14 natomiast komisja użyła w stosunku do prawa przysługującego nabywcy terminu „własność”. Wskazuje to na trudności w stosowaniu nomenklatury przez organy władzy, jednak niezależnie od stosowanych określeń, prawo do nieruchomości było dotknięte pewnymi obciążeniami.

Niezwykłe interesująca jest również treść § 10 aneksu:

Zabudowania na gruncie wieczysto-dzierżawnym już stojące, i te, jakie w przyszłości wystawione będą, tudzież osoby w nich zamieszkałe, zostawać mają na zawsze pod jurysdykcją miejską, i należeć do wspólnej opłaty podatków, składek, danin, i obowiązków osobistych, słowem do wszystkich ciężarów z mieszkańcami miasta, o ile posiadłości tej ogólne ustawy krajowe, lub szczególne przepisy, od tego nie uwolnią²⁴².

Treść tego przepisu może wskazywać, że nabycie dzierżawy wieczystej nieruchomości miejskiej skutkowało dla nabywcy przyjęciem do prawa miejskiego

²⁴⁰ W. Witkowski, *Sądownictwo administracyjne w Księstwie Warszawskim i Królestwie Polskim 1807–1867*, Warszawa 1984, s. 54 i n.

²⁴¹ Pkt 5 aneksu do rozporządzenia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 I (8 II) 1843 r.

²⁴² Zgodnie z przypisem wydawcy ZPA, ten zapis należało stosować tylko do nieruchomości położonych na obszarze miast. ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 359.

i uzyskaniem obywatelstwa miejskiego. Pociągało to za sobą obciążenie obowiązkami osobistymi i majątkowymi nałożonymi na inne osoby podlegające prawu miejskiemu (zob. rozdział III podrozdz. 2.3. *Nabycie obywatelstwa miejskiego*).

2.2. Praktyka łódzka

Zdaniem literatury procedura prowadząca do nabycia praw do łódzkich nieruchomości została wskazana w instrukcji Benedykta Tykiela²⁴³ i przedstawiała się w następujący sposób. W pierwszej kolejności osadnik miał stawić się osobiście w biurze urzędu miejskiego. Następnie burmistrz przedstawiał mu treść przepisów ogólnych i unormowań szczególnych wynikających z instrukcji. Kolejnym etapem, wynikającym rzekomo z treści instrukcji, było udowodnienie przez prządka (ewentualnie członka jego rodziny) umiejętności wytwarzania przędzy lnianej. Odpowiednią próbkę osadnik miał uprząść w obecności burmistrza. Była ona następnie badana przez specjalistę, a w razie jego pozytywnej opinii przekazywana kancelarii miejskiej na przechowanie²⁴⁴. Podobny obowiązek udowodnienia umiejętności produkcji ciężył również na sukniennikach i tkaczach²⁴⁵.

W dalszej kolejności osadnik podpisywał protokół deklaracyjny²⁴⁶. Był on przesyłany Prezesowi Komisji Województwa Mazowieckiego (po reformie Gubernatorowi Cywilnemu Warszawskiemu) w celu zatwierdzenia²⁴⁷.

Najstarsze zachowane protokoły deklaracyjne, według Filipa Friedmana, zostały sporządzone 27 IX 1824 r.²⁴⁸ Wyniki swojej pracy badawczej autor ten opublikował w 1933 r., zaś obecnie prowadzona kwerenda źródłowa wykazała, że najstarszy zachowany tego rodzaju dokument spisano 5 VI 1828 r.²⁴⁹

²⁴³ Instrukcja rzekomo została wydana w latach dwudziestych XIX w., jednak w trakcie kwerendy nie udało się odnaleźć tego dokumentu.

²⁴⁴ A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego...*, s. 36–37.

²⁴⁵ *Ibidem*, s. 52–53.

²⁴⁶ *Ibidem*, s. 37.

²⁴⁷ „Dotychczasowy zwyczaj nadawania w dzierżawę wieczystą placów w miastach na osady fabryczne oznaczonych, za opłatą czynszu Kassie Miejskiej przynależnego, fabrykantom i innym Rzemieślnikom, z warunkiem zabudowania takowych iest następujący [...] place w miastach w osadach fabrycznych za przedstawieniem przez władze miejscowe deklaracyi przez fabrykantów lub innych rzemieślników w urzędzie burmistrza protokolarnie złożonych bywają nadawane i dowód takowego nadania stanowiła deklaracya przez Radcę Stanu byłego Prezesa Kssyi Woiewódzkiej a obecnie przez Gubernatora Cywilnego stosownie zatwierdzona”. APŁ, Zespół 1, sygn. 1641 (mikrofilm 122740), zarządzenie Rządu Gubernialnego Warszawskiego z 15 (27) XII 1851 r., s. 413–415.

²⁴⁸ F. Friedman, *Początki przemysłu w Łodzi...*, s. 123.

²⁴⁹ APŁ, Zespół 94, sygn. 3/13, protokół deklaracyjny z 5 VI 1828 r., s. 55–58.

Protokoły deklaracyjne były sporządzane według pewnego formularza. W latach dwudziestych, a także częściowo w latach trzydziestych spisywano je w dwóch językach: polskim i niemieckim, przy czym każda karta dokumentu była podzielona na dwie części. Tekst polski zamieszczano po prawej, zaś niemiecki – po lewej stronie karty²⁵⁰. Już w początkach lat trzydziestych jednak zaczął funkcjonować nowy wzór, sporządzony wyłącznie w języku polskim, który z czasem pozostał jedynym wzorem²⁵¹.

Z treści analizowanych aktów wynika, że co do zasady najpierw był spisywany protokół, a dopiero później następowało wydanie nieruchomości²⁵². W niektórych dokumentach wskazywano jednak, że nieruchomości już wcześniej została objęta w posiadanie (np. „nadmieniam wreszcie iż plac rzeczony objąłem w formalne posiadanie jeszcze w dniu 23. Kwietnia 1831 r.”)²⁵³, a niekiedy nawet wyraźnie wskazywano, że okres wolnizny od opłaty czynszu rozpoczął się w tym momencie (np. „Na koniec nadmieniam iż Plac rzeczony objąłem formalnie w posiadanie w dniu 1. Października 1831 od którego czasu z lat wolnych sześciu korzystać zacząłem”)²⁵⁴.

Osadnicy przyjmowali na siebie szereg obowiązków, a w zamian otrzymywali w posiadanie grunt pod budowę domu. Z treści badanych protokołów deklaracyjnych nie wynika jednak, jaki przysługiwał im do niego tytuł prawny. Wskazywano w nich jedynie: „Tym właśnie celem obieram sobie plac pod N^{em} 117 przy ulicy Piotrkowskiej w Nowej Osadzie Rękodzielniczej tutejszey oznaczony wraz z przynależem do niego Ogrodem na Warzywo”²⁵⁵.

Wyjątkowo w kilku protokołach, sporządzonych według innego wzoru, zamieszczono klauzulę, zgodnie z którą wystawcy nabywali „na własność plac trzymorgowy w nowey Osadzie prządniczey miasta tegoż”²⁵⁶. Nawet jednak te deklaracje nie wskazują istoty przysługującego osadnikom prawa i uprawnień właścicieli, a jak wiadomo, termin użyty nie jest wcale jednoznaczny.

Poza protokołem deklaracyjnym burmistrz przysyłał komisarzowi obwodu łęczyckiego także wykaz drewna potrzebnego do budowy domu przez osadnika. Jeżeli doszło do zatwierdzenia protokołu przez prezesa komisji wojewódzkiej, burmistrz przekazywał wezwanie o wydanie drzewa kierownictwu lasów rządowych w Łaznowie²⁵⁷.

²⁵⁰ APŁ, Zespół 221, sygn. 174, protokół deklaracyjny z 1 VIII 1833 r., s. 140–143.

²⁵¹ *Ibidem*, sygn. 393, protokół deklaracyjny z 14 VII 1834 r., s. 86–88.

²⁵² *Ibidem*, sygn. 392, protokół deklaracyjny z 19 (31) V 1860 r., s. 42–45.

²⁵³ *Ibidem*, sygn. 174, protokół deklaracyjny z 10 VI 1833 r., s. 137.

²⁵⁴ *Ibidem*, sygn. 174, protokół deklaracyjny z 6 V 1833 r., s. 107.

²⁵⁵ *Ibidem*, sygn. 393, protokół deklaracyjny z 8 (20) IX 1838 r., s. 173.

²⁵⁶ Np. *ibidem*, sygn. 393, protokół deklaracyjny z 1 I 1832 r., s. 1.

²⁵⁷ A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego...*, s. 53.

W praktyce pojawiły się wątpliwości dotyczące czynności podejmowanych w przypadku zbywania nieruchomości przez osadnika, który uprzednio złożył protokół deklaracyjny. Burmistrz Łodzi zwrócił się ze stosownym pytaniem do Komisarza Obwodu Łęczyckiego, który w reskrypcie z 25 X 1833 r. wskazał:

W odpowiedzi na rapport Burmistrza Miasta Łodzi z d. 1 października r.b. N 1521 w przedmiocie objaśnienia w jakim sposobie zmiany własności wieczysto czynszowych mają być przedstawione. Kommissarz Obwodu oświadcza iż w każdym podobnym zdarzeniu Burmistrz winien dopełnić co następuje.

1° Zwrócić Deklaracją pierwszego Nabywcy

2° Sporządzić w formie zwykłej w trzech Exemplarzach, o objęcie posiadłości z nowym Nabywcą Deklaracją

3° Nadto konsens w tyluż Exemplarzach za iednem zachodem spisać.

A po takim dopełnieniu rzeczy zapewne władza wyższa nie znajdzie nic do nadmienienia²⁵⁸.

W 1851 r. Rząd Gubernialny Warszawski zwracał uwagę na występujące w niektórych protokołach deklaracyjnych nieprawidłowości, polegające na błędnie wprowadzanych danych, a nawet całkowitym ich braku, gdy formularz był podpisywany jedynie przez osadnika. Poza tym dochodziło również do nadużywania przepisów dotyczących nabywania nieruchomości przez fabrykantów i innych rzemieślników, przez składanie protokołów deklaracyjnych przez podmioty, które nie mieszczą się w tej kategorii, a zatem są nieuprawnione do skorzystania z tej drogi nabywania praw do nieruchomości²⁵⁹.

2.2.1. List nadawczy (gruntkarta)

Jak już wskazano wcześniej, w pierwszej kolejności z osadnikiem spisywano protokół deklaracyjny, który następnie podlegał zatwierdzeniu przez Prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego. Na ostatniej stronie tego dokumentu zamieszczana była klauzula, taka jak na przykład:

²⁵⁸ APŁ, Zespół 221, sygn. 491, reskrypt Komisarza Obwodu Łęczyckiego z 25 X 1833 r. (nr 18013), s. 14–15.

²⁵⁹ „Gdy zaprowadzony w taki sposób od 1824 porządek zasadniczemi przepisami i tyluletniem doświadczeniem uświęcony, od niejakiego czasu pokazuje się być zaniebdany albowiem przedstawiane deklaracje protokolarne na objęcie obranego placu nie tylko nie są przynależnie zapełnione, a nawet częstokroć sam druk takowej deklaracji tylko iest podpisany, obok zaś tego wspomniane deklaracje zamiast tylko samych fabrykantów i Rzemieślników, obejmują szynkarzy i t.p. osoby, które w myśl powołanych postanowień Xcia Namiestnika nie mają praw do korzystania z przywilejów fabrykantom i rzemieślnikom należących”. APŁ, Zespół 1, sygn. 1641 (mikrofilm 122740), zarządzenie Rządu Gubernialnego Warszawskiego z 15 (27) XII 1851 r., s. 412–413.

Radca Stanu Prezes Kommiss: Wdztwa Mazowieckiego. Na zasadzie Postanowień Xięcia Namiestnika Królewskiego z dnia 18 Września 1820, tudzież z dnia 21 Listopada 1823 niniejszy protokół zatwierdzając, zabezpiecza Gotliebowi Baer na własność obrany przez niego plac z ogrodem iako wyżey, łącznie powierzchni morgów □ [kwadratowych – D. W.] P obeymujący, pod kondycjami powyżey zastrzeżonemi, z obowiązkiem wydania w swym czasie stosownego na to Listu nadawczego (Gruntkarte) wedle ogólnych w tey mierze zasad²⁶⁰.

Przytoczony fragment pochodzi z protokołu dotyczącego nieruchomości nr 218 znajdującej się w osadzie Łódka przy ul. Piotrkowskiej. Wynika z niego, że nabywcy dopiero miał zostać w przyszłości wydany list nadawczy. Protokół natomiast jedynie „zabezpiecza [...] na własność”, czyli nie nadaje jeszcze praw do nieruchomości, ale stanowi wyłączenie zapowiedź nabycia tytułu prawnego w przyszłości.

W badanych aktach udało się odnaleźć zaledwie sześć listów nadawczych, czyli gruntkart, sporządzonych: 28 III 1827 r. przez Komisję Województwa Mazowieckiego²⁶¹ i przez Rząd Gubernialny „Mazowiecki” 15 (27) V 1842 r. (dwa akty²⁶²), 12 (24) X 1843 r. (dwa akty)²⁶³ oraz 11 (23) IV 1844 r.²⁶⁴

Na podstawie pierwszego z nich Karolowi Saeger została przyznana własność wieczysto-czynszowa nieruchomości nr nr 172, 173 i 174²⁶⁵. Przyznanie nastąpiło „Na zasadzie postanowienia Xięcia Namiestnika Królewskiego z dnia 18 Września 1820 roku, tudzież w zastosowaniu się do ogólnych warunków względem osadzania Rękodzielników i Rzemieślników w nowo uregulowanych po Miastach Rządowych Osadach fabrycznych, na dniu 26 Marca 1821. roku ułożonych, a przez Xięcia Namiestnika Królewskiego w dniu 28. tegoż miesiąca i roku bezpośrednio zatwierdzonych; na koniec z mocy bezpośredniego ogólnego upoważnienia Xięcia Namiestnika Królewskiego z dnia 21. Listopada 1823 r. N 14586...”²⁶⁶. Podobna klauzula została zamieszczona we wszystkich pozostałych dokumentach²⁶⁷.

Wszystkie listy nadawcze dotyczyły nieruchomości położonych w osadzie fabrycznej Nowe Miasto²⁶⁸.

²⁶⁰ APŁ, Zespół 94, sygn. 3/13, protokół deklaracyjny z 5 VI 1828 r., s. 58.

²⁶¹ *Ibidem*, sygn. 1/12, list nadawczy z 28 III 1827 r., k. 13–14 ob.

²⁶² *Ibidem*, sygn. 1/58, list nadawczy z 15 (27) V 1842 r., k. 10–11; APŁ, Zespół 221, sygn. 393, list nadawczy z 15 (27) V 1842 r., s. 408–410.

²⁶³ APŁ, Zespół 221, sygn. 393, list nadawczy z 12 (24) X 1843 r., s. 426–428; *ibidem*, list nadawczy z 12 (24) X 1843 r., s. 430–432.

²⁶⁴ APŁ, Zespół 221, sygn. 393, list nadawczy z 11 (23) IV 1844 r., s. 466–468.

²⁶⁵ „Nadany i przyznanym zostaje na własność wieczysto czynszową Karola Saeger iako farbierza”. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/12, list nadawczy z 28 III 1827 r., k. 13–13 ob.

²⁶⁶ *Ibidem*, k. 13.

²⁶⁷ Np. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/58, list nadawczy z 15 (27) V 1842 r., k. 10.

²⁶⁸ Np. APŁ, Zespół 221, sygn. 393, list nadawczy z 12 (24) X 1843 r., s. 430–432.

W pierwszym z analizowanych listów nadawczych wskazano, że nadanie obejmuje:

trzy place przez niego już zabudowane pod N° 172, 173, 174 przy ulicy Piotrkowskiej i Północnej w Sukienniczej Osadzie Miasta Łodzi Obwodzie Łęczyckiem Województwie Mazowieckiem położone, z należąciami do nich Ogrodami, łącznie morgów 5. □ prętów 156 wyraźnie morgów pięć kwadratowych prętów sto pięćdziesiąt sześć nowej miary polskiej obemyiający jako to:

a w Placach Budowlanych morgów – □ [kwadratowych – D. W.] pr: 150

b w Ogrodach oddzielnie położonych morgów 5. □ pr: 6²⁶⁹.

Z przytoczonego fragmentu wynika, że nieruchomości znajdowały się już w posiadaniu nabywcy, który zdążył je nawet zabudować. Nie wskazano jednak ani w liście nadawczym, ani w wykazie hipotecznym daty objęcia nieruchomości w posiadanie. Nadanie własności tych nieruchomości zatem nastąpiło z pewnym opóźnieniem. Podobny opis został zamieszczony w pozostałych listach nadawczych²⁷⁰.

Procedura nabywania praw do nieruchomości została uregulowana na drodze reskryptu Komisji Województwa Mazowieckiego z 28 III 1827 r. (nr 25054/900):

Kommissya Woiewództwa Mazowieckiego Przesyiając [...] dwadzieścia cztery sztuk listów nadawczych dla rękodzielników i rzemieślników [...] poleca Kommissarzowi Obwodu, iżby rzeczzone Listy nadawcze wymienionym iako wyżej rękodzielnikom i rzemieślnikom za pośrednictwem Burmistrza Miasta Łodzi doręczył, a na dowód że się tak stało protokół przez wszystkich odbierających podpisany Kommissyi Woiewódzkiej przedstawił [...]. Wreszcie dopełni Kommissarz Obwodowy przy doręczaniu rzeczonych Listów nadawczych [...] 1° iżby ci tylko rękodzielnicy i rzemieślnicy tytuły własności do placów w Osadzie Sukienniczej w Księgach hipotecznych na swoje imię regulowali, którzy przynależne na takowe place listy nadawcze otrzymali [...] 3° iżby na koniec w Miesiącu Październiku każdego roku przedstawiony był Kommissyi Woiewódzkiej Wykaz imienny tych rękodzielników, którzy na objętych przez siebie placach w ciągu roku upłynionego domy pobudowali, a tem samem do uzyskania Listów nadawczych prawo nabyli²⁷¹.

²⁶⁹ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/12, list nadawczy z 28 III 1827 r., k. 13 ob.

²⁷⁰ Np. APŁ, Zespół 221, sygn. 393, list nadawczy z 11 (23) IV 1844 r., s. 466–467.

²⁷¹ *Ibidem*, sygn. 490, reskrypt Komisji Województwa Mazowieckiego z 28 III 1827 r. nr 25054/900, s. 10–12. Taka sama zasada wynika również z treści innego reskryptu Komisji Województwa Mazowieckiego: „Nie otrzymawszy dotychczas rapportu, którzy rękodzielnicy, w ciągu roku upłynionego na uzyskanych w nowej Osadzie placach domy pobudowali, a przeto do otrzymania listów nadawczych nabyli prawa, poleca Burmistrzowi Miasta Łodzi aby obowiązkowi w tem swojemu, pospiesznie zadosyć uczynić postarał się...” *Ibidem*, reskrypt Komisji Województwa Mazowieckiego z 10 IV 1828 r. nr 27074/884, s. 51.

Wynika z tego, że list nadawczy był wydawany dopiero po zabudowaniu nieruchomości. W związku z tym corocznie w październiku należało przesłać Komisji Wojewódzkiej wykaz osadników, którzy w ciągu ostatniego roku zabudowali posiadane place. Na podstawie tego wykazu Komisja Województwa Mazowieckiego wydawała listy nadawcze. Następnie odsyłała je Komisarzowi Obwodu Łęczyckiego, aby ten za pośrednictwem burmistrza Łodzi przekazał je osadnikom. Z tej ostatniej czynności burmistrz miał sporządzić protokół podpisany przez osadników²⁷².

Najprawdopodobniej jednak sporządzanie listu nadawczego nie było zasadą. Świadczy o tym treść zarządzenia Rządu Gubernialnego Warszawskiego z 15 (27) XII 1851 r., w którym opisując dotychczasową praktykę, wskazano: „W porządku [następnie – D. W.] deklaranci na żądanie mieli sobie wydawane gruntkarty, ale później tego nie wymagali, w spokojnem będąc posiadaniu nadanych Im placów”²⁷³. Wynika z tego również, że gruntkarty były sporządzane i przekazywane osadnikom na ich wnioski.

W związku z tego rodzaju praktyką Rząd Gubernialny określił procedurę nabywania nieruchomości. Zgodnie z zarządzeniem w pierwszej kolejności należało spisać protokół deklaracyjny, uzupełniając wszelkie wymagane dane, w tym powierzchnię placu budowlanego i ogrodu oraz wysokość czynszu. Następnie, po zabudowaniu placu, miał być sporządzany list nadawczy, w którym należało wskazać datę i numer decyzji Rządu Gubernialnego zatwierdzającej protokół. W przypadku przeniesienia prawa do nieruchomości na inną osobę, datę i numer gruntkarty należało wskazać urzędowi miejskiemu²⁷⁴.

²⁷² W praktyce reskrypt Komisji był realizowany. Np. APŁ, Zespół 221, sygn. 490, Wykaz obeymujący rozdanych Placów na Zabudowanie Rękodzielnikom i Rzemieślnikom w Nowey Osadzie Sukienniczey Miasta Łodzi w Obwodzie Łęczyckim Woiewództwie Mazowieckim które w roku bieżącym zabudowanem zostały z 30 X 1829 r., s. 55–57; *ibidem*, protokół z 21 V 1830 r., s. 63–64.

²⁷³ APŁ, Zespół 1, sygn. 1641 (mikrofilm 122740), zarządzenie Rządu Gubernialnego Warszawskiego z 15 (27) XII 1851 r., s. 413–415.

²⁷⁴ „1° Aby deklaracje protokolarne o obięcie placu tylko z fabrykantami i rzemieślnikami troskliwie z zapelnieniem dokładnem miejsca na drukach w tym celu zostawianych były spisywane i przy dołączeniu w 2^{ch} exemplarzach wykazu obejmującego obszerność placu, iako i ogrodu, tudzież wysokość przynależnego Kassie Mieyskiej czynszu były przedstawiane, gdyż inaczej na koszt N^{ka} P^{tu} zwracane będą.

2° Aby po zabudowaniu nadanego tym sposobem placu, po zabudowaniu takowego, przedstawiane o udzielenie dla Posiadacza onego listu nadawczego, przy dołączeniu zarazem Stempla ceny kop. 15, z powołaniem się oraz na datę i Numer zatwierdzenia powyższej deklaracji, od Rządu Gubernialnego były czynione.

3^{t i o} Aby w razie odstąpienia komu innemu, w mowie będącej nieruchomości, w przedstawieniu do zatwierdzenia kontraktu w Urzędzie miejscowym z nabywcą w potrzebnych exemplarzach spisanego, powoływać się na datę i Numer wydane-

Wątpliwości budzi charakter procedury nabywania prawa do nieruchomości. Wydaje się, że miała ona charakter drogi administracyjnej. Świadczy o tym pkt 3 listu nadawczego:

Na przypadek odstąpienia prawa swego, lub przeniesienia onego na inną osobę, wyiąwszy spadkobiercę w prostey linii, obowiązany będzie nowo nabywca do Urzędu Mieyskiego w tey mierze zgłosić się i prawo nabycia udowodnić; a to dla uzyskania stosowney zmiany w Reistrze biorczym czynszowym, i przyznania one-mu prawa przez właściwą Kommissją Woiewodzka w drodze administracyney, za co opłatę nadzwyczajną pod tytułem laudemii iednorocznemu czynszowi wyrównywiącą na rzecz Kassy Mieyskiej uiścić winien będzie²⁷⁵.

Należy natomiast podkreślić, że w przypadku kolejnych nabywców nieruchomości nr nr 172, 173 i 174 nie sporządzano już listów nadawczych, lecz umowy o dzierżawę wieczystą²⁷⁶.

2.2.2. Umowa o dzierżawę wieczystą

Od końca lat trzydziestych XIX w., a więc jeszcze w czasie, gdy wydawane były listy nadawcze, z osadnikami spisywano tak zwane umowy o dzierżawę wieczystą. Z badanych akt wynika jednak, że dokumenty te się nie dublowały. Jeżeli zatem w odniesieniu do danej nieruchomości zawarto umowę o dzierżawę wieczystą, nie wydawano już listu nadawczego.

Najstarsze tego rodzaju akty pochodzą z 1839 r.²⁷⁷ i były sporządzane do końca badanego okresu²⁷⁸. Jedyna umowa zawarta wcześniej, 14 XI 1834 r., budzi pewne wątpliwości. Na ostatniej stronie widnieje tylko podpis nabywcy oraz świadka. Miejsca, w których powinny znaleźć się podpisy burmistrza i ławników, pozostały puste. Ponadto brak adnotacji o zatwierdzeniu aktu przez władze wojewódzkie²⁷⁹. Ewidentnie świadczy to o nieważności umowy.

go listu nadawczego, przy dołączeniu oraz w 2^{ch} wykazu należnego Kassie Mieyskiej laudemium i [wyraz nieczytelny – D. W.]”. APŁ, Zespół 1, sygn. 1641 (mikrofilm 122740), zarządzenie Rządu Gubernialnego Warszawskiego z 15 (27) XII 1851 r., s. 422–423.

²⁷⁵ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/12, list nadawczy z 28 III 1827 r., k. 14–14 ob. Podobna klauzula: *ibidem*, sygn. 1/58, list nadawczy z 15 (27) V 1842 r., k. 10 ob.–11.

²⁷⁶ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/12, umowa o dzierżawę wieczystą z 1 (13) XI 1853 r., k. 79–80 ob.; umowa o dzierżawę wieczystą z 29 V (10 VI) 1860 r., k. 132–133.

²⁷⁷ Np. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/32, umowa o dzierżawę wieczystą z 18 (30) IV 1839 r., s. 55–58.

²⁷⁸ Np. *ibidem*, sygn. 1/107, umowa o dzierżawę wieczystą z 6 (18) VII 1865 r., k. 11–12 ob.

²⁷⁹ APŁ, Zespół 221, sygn. 393, umowa o dzierżawę wieczystą z 14 XI 1834 r., s. 60–62.

Ugody o dzierżawę wieczystą zawierał Magistrat Miasta Łodzi z nabywcami nieruchomości. W ich treści zamieszczano klauzule, takie jak na przykład w kontrakcie z 11 (23) VI 1862 r.:

Między Magistratem Miasta Łodzi w imieniu i na rzecz Kasy Miejskiej, z upoważnienia byłej Kommissyi Wojewódzkiej w Dzienniku dawnym Wdzkim N. 323 zamieszczonego, działającym z jednej, a J.P. Józefem Golde Nabywcą od Traugota Geizler z drugiej strony, staje niniejsza dobrowolna ugoda o wieczną dzierżawę placu N. daw 127/obec 775 z zabudowaniami i ogrodem...²⁸⁰.

Z tego sformułowania wynika, że kontrakt z nabywcą był zawierany przez magistrat działający na podstawie upoważnienia udzielonego przez Komisję Województwa Mazowieckiego, zaś upoważnienie to miało zostać opublikowane w Dzienniku Województwa Mazowieckiego nr 323. W dzienniku opatrzonym tym numerem, wydanym 6 V 1822 r., brak stosownego aktu, ale znajduje się on w dodatku do nr 323.

Na tej podstawie można stwierdzić, że aktem prawnym, do którego odwoływały się wszystkie badane ugody, jest akt Komisji Województwa Mazowieckiego z 6 VI 1822 r. wydany przez Wydział Administracyjny tej komisji i skierowany „Do Wszystkich Komissarzy Obwodowych i Burmistrzów Miast w Woiewództwie Mazowieckiem”²⁸¹. Jego moc obowiązująca rozciągała się zatem wyłącznie na terytorium województwa mazowieckiego. Należy podkreślić, że nie był to akt prawny wydawany na poziomie centralnym, jak na przykład reskrypt komisji rządowej, ale tylko akt wewnętrzny.

Wydanie tego aktu prawnego komisja wojewódzka uzasadniała w następujący sposób:

Zważywszy iż w Kontraktach o wieczną dzierżawę z emphyteutycznym prawem, placów zabudowań lub gruntów Gminnych przez Burmistrzów zawieranych, bywają częstokroć pomijane najważniejsze warunki, a zamieszczane, mniej dokładnie wysłowione; [Komisja Wojewódzka – D. W.] postanowiła dla zapewnienia potrzebnej w tej mierze jednostajności i dokładności, pewne w tym względzie ustanowić przepisy, a to wskazując następującym formularzem punkta do zawierania umów służyć mające.

Wynika z tego, że Komisja dostrzegała nieprawidłowości występujące w kontraktach zawieranych przez władze miejskie i uregulowała zasady, które miały być przestrzegane na całym terytorium województwa. Ścisłe wykonywanie reskryptu

²⁸⁰ APŁ, Zespół 94, sygn. 6/80, ugoda o dzierżawę wieczystą z 11 (23) VI 1862 r., k. 11.

²⁸¹ Akt cytowany za: Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego (dalej: DUWM) 1822, dodatek do nr 323, s. 9494–9497.

zostało powierzone prezydentom miast, burmistrzom oraz komisarzom obwodowym. Ci ostatni mieli obowiązek kontroli nad kontraktami przesyłanymi im przez władze miejskie, zaś wszystkie te organy ponosiły odpowiedzialność za występujące w ugodach nieprawidłowości, dostrzeżone przez Komisję Województwa Mazowieckiego²⁸².

Reguły te zostały ujęte w postaci formularza. Co jednak bardzo istotne, ten formularz dotyczył „Kontraktów o wieczną dzierżawę z emphiteutycznym prawem”. Już sam termin „wieczna dzierżawa z emphiteutycznym prawem” budzi wątpliwości, ponieważ zastosowano w nim określenia przyjęte w istocie dla dwóch praw rzeczowych: dzierżawy wieczystej i emfiteuzy. Należy zatem ustalić, jakiego prawa dotyczył ten akt prawny.

Wyjaśnienie znajduje się w treści §§ 3 i 7 niniejszego formularza. § 3 stanowił: „Każdy zakres emphiteutycznego prawa względnie powyżey opisanego obiektu trwać ma lat 30. A pierwszy zaczynać od dnia N. roku N. i z dniem N. roku. N. kończyć się będzie”, natomiast § 7 brzmiał: „Za upływem każdych lat 30. iako zakresu prawa emphiteutycznego, JP. N. lub iego następca obowiązany będzie postarać się o odnowienie kontraktu na następujące lat 30 za uzyskanie którego również pod tytułem Laudemii opłaci do Kassy Mieyskiej czynsz iednoroczny”.

Treść tych dwóch przepisów wskazuje, że w reskrypcie zostało uregulowane prawo czasowe, funkcjonujące za ledwie przez 30 lat. Nie było to zatem w żadnym razie prawo wieczyste. W kontrakcie należało wyraźnie wskazać moment powstania i wygaśnięcia tego prawa.

Jednocześnie osoba, której ono przysługiwało, była zobowiązana do wystąpienia o odnowienie ugody po upływie 30 lat, czyli o ponowne przyznanie jej prawa do nieruchomości, na kolejny trzydziestoletni okres. W § 7 ujęto takie działanie jako obowiązek dzierżawcy, jednak należy zauważyć, że było to jednocześnie uprawnienie dotychczasowego posiadacza nieruchomości. W pierwszej kolejności bowiem to on mógł postarać się o uzyskanie wygasającego prawa. Ponowne przyznanie mu go i zawarcie nowej ugody nie miały jednak charakteru bezpłatnego. Dzierżawca musiał uiścić laudemium w wysokości rocznego czynszu.

²⁸² Akt Komisji Województwa Mazowieckiego z 6 VI 1822 r.: „Do powyższych przepisów [analizowanego aktu – D. W.] ściśle Prezydenci i Burmistrze Miast przy zawieraniu kontraktów o wieczną dzierżawę z emphiteutycznym prawem placów lub gruntów Gminnych wraz z budowlami stosować się mają.

Kommissarze Obwodowi zaś przesyłane i przez Burmistrzów kontrakty o wspomnioną dzierżawę zawierane, pilnie przezierając, przekonywać się będą, czyli który z powyżey wyluszczonech punktów opuszczonym nie został.

Wszelka bowiem spostrzeżona w nich przez Kommissaryą Woiewódzką niedokładność, na Burmistrza za takowey popełnienie, a na Kommissarza Obwodu za iey przepuszczenie ściąganie odpowiedzialność”.

Powyższe uprawnienie przysługiwało również jego następcy prawnemu.

Powoływanie się w treści łódzkich ugód na ten akt prawny budzi zastrzeżenia, ponieważ ugody zawierane w Łodzi dotyczyły prawa, które nie miało charakteru czasowego. W badanych kontraktach nie zamieszczono klauzuli wskazującej na wygasanie tego prawa po upływie 30 lat ani nakładającej na nabywcę obowiązków ubiegania się po 30 latach o odnowienie kontraktu. W badanych aktach hipotecznych brak także dokumentów świadczących o tego rodzaju praktyce.

Jedyna ugoda o dzierżawę wieczystą, w której przyjęto odmienną regulację, to powoływany wyżej akt z 14 XI 1834 r.²⁸³ Zamieszczono w nim następującą klauzulę:

§ II. Każdy zakres wieczysto Czynszowego Prawa względnie powyżey opisanego obiektu trwać ma lat 30ści a pierwszy zaczynać się od dnia 25. Maia 1832 r. i z tymże dniem 1862 r. kończyć się będzie [...].

§ VI. Z upływem każdych lat 30ści iako zakresu prawa wieczysto Czynszowego JP. Rachela Frenel lub iey następcą obowiązany będzie postarać się o odnowienie Kontraktu na następujące lat 30 za uzyskanie którego również pod Tytułem Laudemij opłaci do Kassy Mieyskiej Czynsz iednoroczny²⁸⁴.

Wynika z tego, że nabywane prawo miało charakter czasowy, jednak ugoda ta stanowi odosobniony przypadek. Poza tym jest ona nieważna ze względu na braki formalne w postaci niepodpisania dokumentu przez burmistrza i ławników oraz niezamieszczenia adnotacji o zatwierdzeniu aktu przez władze wojewódzkie.

W kontekście nabywania przez łódzkich osadników prawa, które nie miało charakteru czasowego, pojawia się pytanie o charakter aktu wydanego przez Komisję Województwa Mazowieckiego 6 VI 1822 r. Wydaje się, że zamieszczone w nim normy prawne były wyłącznie normami instrukcyjnymi, a więc stanowiły pewne zalecenie i w związku z tym mogły być stosowane również w odniesieniu do innych stosunków prawnych.

Zgodnie z tym aktem w ugodzie należało wskazać strony ją zawierające, a więc nabywcę i urząd miejski oraz upoważnienie, na podstawie którego działał ten urząd²⁸⁵.

Konieczne było również precyzyjne opisanie nieruchomości będącej przedmiotem kontraktu. W przypadku placów, czyli działek budowlanych, należało

²⁸³ APŁ, Zespół 221, sygn. 393, ugoda o dzierżawę wieczystą z 14 XI 1834 r., s. 60–62.

²⁸⁴ *Ibidem*, s. 60–61.

²⁸⁵ § 1 aktu Komisji Województwa Mazowieckiego z 6 VI 1822 r.: „Między Urzędem Mieyskim Miasta N. w Jmieniu Kassy Mieyskiej, i na zasadzie upoważnienia Reskryptem Kommissyi Woiewództwa Mazowieckiego z daty N. Numeru N. udzielonego, działającym z iednej, a J Panem N. pluslicytantem z drugiej strony, staie ninieysza dobrowolna ugoda o wieczną dzierżawę z emphiteutycznym prawem obiektu N...”

wskazać: ich położenie na terenie miasta, z podaniem nazwy ulicy, przy której się znajdowały, ich numerów, szerokości i długości oraz powierzchni. Jeżeli działka była zabudowana, konieczne było opisanie znajdujących się na niej budynków, ze wskazaniem nie tylko ich rodzaju i przeznaczenia, ale nawet stanu. W przypadku gruntów wymagano wskazania ich położenia, granic oraz powierzchni, a jeśli znajdowały się na nich budynki, wymagane było także ich opisanie²⁸⁶.

W analizowanych ugodach te wymogi były co do zasady realizowane²⁸⁷.

Procedura nabywania łódzkich nieruchomości, której jeden z etapów stanowiło zawarcie ugody o dzierżawę wieczystą, była niezwykle interesująca i budziła szereg wątpliwości. Przede wszystkim niejasny był charakter ugody, zwłaszcza w świetle stanowiska władz hipotecznych.

Jako przykład wskazać można protokół pierwiastkowej regulacji hipoteki sporządzony 12 (24) XI 1858 r. na wniosek nabywcy nieruchomości – Fryderyka Merkensa. W protokole podkreślono, że 18 (30) X 1844 r. zbywca nieruchomości Ludwik Mamroth uzyskał konsens od władz administracyjnych na nabycie tejże nieruchomości²⁸⁸. Tę zgodę złożył do akt hipotecznych w 1858 r. nabywca nieruchomości. Zgodnie z treścią protokołu za konsens uznana została ugoda o wieczystą dzierżawę zawarta między Magistratem Miasta Łodzi a Ludwikiem Mamrothem²⁸⁹. Z dalszej części tego protokołu wynika, że jako kolejny konsens potraktowano ugodę o dzierżawę wieczystą zawartą przez Fryderyka Merkensa i Magistrat Miasta Łodzi 20 VIII (1 IX) 1857 r.²⁹⁰

²⁸⁶ § 2 aktu Komisji Województwa Mazowieckiego z 6 VI 1822 r.: „W artykule tym wymienić po szczególe należy:

a) Co do placów, ich położenie z wyrażeniem ulicy przy której są położone, numerów którymi są oznaczone, szerokości frontowej i tylnej, długości po obu stronach i ogólnej obszerności, niemniej z wyszczególnieniem budowli, ieśli się na nim iakie znajduią, z opisaniem ich rodzaju, przeznaczenia i stanu.

b) Co do gruntów: ich położenie, ograniczenie i rozległość, rachuiąc takową na włoki, morgi i pręty kwadratowe polskie (tu również należy wymienić w sposobie ad a) wskazanym budowle, ieśli się iakie znajduią na wypuszczających się w wspomnianą dzierżawę gruntach)”.
²⁸⁷ Np. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/77, ugoda o dzierżawę wieczystą z 17 (29) V 1861 r., k. 21–22.

²⁸⁸ „Ja obecnie nieruchomość tę dla siebie nabyłem i pragnąc uregulować jej hypotekę składam:

1. Konsens władzy administracyjnej na nabycie tej nieruchomości Ludwikowi Mamroth w dniu 18/30 Października 1844 r. udzielony...”. *Ibidem*, sygn. 1/41, protokół pierwiastkowej regulacji hipotecznej z 12 (24) XI 1858 r., k. 12.

²⁸⁹ *Ibidem*, sygn. 1/41, ugoda o wieczystą dzierżawę z 18 (30) X 1844 r., k. 15–16 ob.

²⁹⁰ „6. Konsens władzy administracyjnej na nabycie nieruchomości w dniu 20 Sierpnia/1. Września 1857 r. udzielony...”. *Ibidem*, sygn. 1/41, protokół pierwiastkowej regulacji hipotecznej z 12 (24) XI 1858 r., k. 12 ob.

W innym protokole znajdującym się w aktach hipotecznych tej samej nieruchomości, sporządzonym kilka lat później, bo 8 (20) III 1865 r., zamieszczono natomiast następującą klauzulę: „3. Kontrakt administracyjny z Magistratem miasta Łodzi w dniu 1/13 Lutego 1864 roku zawarty i przez Rząd Gubernialny Warszawski zatwierdzony, którym nieruchomość ta oddana została w wieczysto czynszowe posiadanie stawającej Bitnerowej i trojgu dzieciom po Augustie Bitner pozostałym”²⁹¹. Wynika z niej, że ugoda o dzierżawę wieczystą zawarta 1 (13) II 1864 r. nie została uznana za konsens, lecz za kontrakt administracyjny²⁹². Mocą tego kontraktu zaś zostało nabyte „wieczysto czynszowe posiadanie”.

Wylania się z tego niejednolity obraz oceny charakteru prawnego ugody o dzierżawę wieczystą. Niekiedy akt ten był traktowany jako konsens, czyli zgoda na nabycie nieruchomości, innym razem jako kontrakt administracyjny. Akta hipoteczne powyższej nieruchomości nie stanowią w tym zakresie wyjątku. Przykłady tego rodzaju można mnożyć²⁹³.

Wątpliwości budzi również procedura, a w tym kolejność dokonywania poszczególnych czynności prowadzących do nabycia praw do nieruchomości. Jako przykład można wskazać nieruchomość położoną w osadzie Łódka, określaną mianem Bielnika. W protokole regulacji hipotecznej sporządzonym 30 XI (12 XII) 1846 r. przez pisarza kancelarii hipotecznej okręgu zgierskiego zastrzeżono, że „Stawiająca składa Konsens administracyjny przez Magistrat Miasta Łodzi w dniu 4/16 Października 1845 r. wydany, a przez Rząd Gubernialny Warszawski

²⁹¹ *Ibidem*, sygn. 1/41, protokół regulacji hipotecznej z 8 (20) III 1865 r., k. 45.

²⁹² *Ibidem*, sygn. 1/41, ugoda o dzierżawę wieczystą z 1 (13) II 1864 r., k. 51–52.

²⁹³ Ugoda o dzierżawę wieczystą została uznana za konsens na przykład w protokole regulacji hipotecznej z 30 XI (12 XII) 1846 r. *Ibidem*, sygn. 1/41, protokół regulacji hipotecznej z 30 XI (12 XII) 1846 r., k. 233 ob. Jako kontrakt administracyjny zaś w protokole pierwiastkowej regulacji hipotecznej z 16 (28) XII 1869 r.: „Wilhelm Nischewow [...] kontraktem dnia 28 Października/9. Listopada 1865 roku przed Rejentem Jaworskim w Łodzi, sprzedał ją stawającemu i Rząd sprzedaż tą zaakceptował, czego dowodem jest Kontrakt administracyjny z Magistratem miasta Łodzi dnia 27. Października/10. Listopada 1865 roku zawarty”. *Ibidem*, sygn. 1/72, protokół pierwiastkowej regulacji hipotecznej z 16 (28) XII 1869 r., k. 2 ob.; *ibidem*, ugoda o dzierżawę wieczystą z 27 X (10 XI) 1865 r. [błąd w dacie dzienniej, powinno być 29 X (10 XI) 1865 r. – D. W.], k. 11–12.

Podobnie: „Stawił się Wilhelm Bokslejtner Tkacz w m. Łodzi zamieszkały i zamieszkanie prawne sobie obierający i okazawszy Kontrakt administracyjny z Magistratem miasta Łodzi w dniu 1/13 Czerwca 1864 r. zawarty, z którego okazuje się, że jest wieczysto-czynszowym właścicielem nieruchomości pod N^m 547. przy ulicy Piotrkowskiej w m. Łodzi położonej żądał, aby nieruchomość ta, jako nie mająca dotąd uregulowanej hipoteki, do pierwiastkowej regulacji była wywołaną...”. APL, Zespół 94, sygn. 1/103, protokół zgłoszenia się do regulacji hipotecznej z 1 (13) VII 1865 r., k. 1.

pod dniem 29 Marca/11 Kwietnia r. b. potwierdzony²⁹⁴. Za taki konsens uznano ugodę o dzierżawę wieczystą zawartą przez Magistrat Miasta Łodzi i Emilię Kopisch, żonę Tytusa Kopischa²⁹⁵.

Emilia Kopisch zawarła z mężem umowę kupna–sprzedaży nieruchomości 31 V (12 VI) 1845 r.²⁹⁶, zatem konsens został wyrażony później. W treści aktu notarialnego jednak, w formie którego została sporządzona umowa, notariusz wyraźnie pouczył strony, że „zawierają pomiędzy sobą Kontrakt Kupna i Sprzedaży, pomimo przedstawienia, iż wprzód w Konsens zaopatrzeni być winni, który to Kontrakt na ich konieczne domaganie przyimuie się...”²⁹⁷.

Z tego sformułowania wynika, że konsens na nabycie nieruchomości (za który notariusz uznawał ugodę o dzierżawę wieczystą) musiał być udzielony wcześniej, a dopiero później mogła być dokonana czynność prawna przenosząca prawo do nieruchomości na inną osobę, na co zwrócił kontrahentom uwagę notariusz. Nie przeszkodziło to jednak w następczym sporządzeniu ugody o dzierżawę wieczystą, co konwalidowało dokonaną czynność.

W większości przypadków ugoda o dzierżawę wieczystą poprzedzała zawarcie umowy kupna–sprzedaży między osadnikami, jak na przykład w przypadku nieruchomości nr 88 (527), położonej przy ul. Piotrkowskiej (na terenie Łódki). W protokole pierwiastkowej regulacji hipotecznej z 1 (13) IV 1864 r. zamieszczono następującą klauzulę:

stawający oświadczył, że regulująca się nieruchomość jest posiadana prawem wieczysto-czynszowem [...]. Nieruchomość ta była dawniej własnością Augusta Hitmana, A. [oznaczenie załącznika złożonego do akt hipotecznych – D. W.] lecz ten przez Kontrakt dnia 16/28 Września 1859 roku przed Rejentem Okręgu Zgierskiego Szczawińskim zawarty, sprzedał ją stawającemu Alojzemu Balle za rubli sr. 2250. i Rząd sprzedaż tę zaakceptował, B. czego dowodem jest kontrakt administracyjny z Magistratem miasta Łodzi w dniu 8/20 Sierpnia 1859 roku sporządzony²⁹⁸.

Ów kontrakt administracyjny stanowiła ugoda o dzierżawę wieczystą²⁹⁹. Wynika z tego, że ugodę zawarto 8 (20) VIII 1859 r., zaś umowę kupna–sprzedaży – 16 (28) IX 1859 r.

²⁹⁴ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/41, protokół regulacji hipotecznej z 30 XI (12 XII) 1846 r., k. 233 ob.

²⁹⁵ *Ibidem*, sygn. 1/19, ugoda o dzierżawę wieczystą z 4 (16) X 1845 r., k. 240–241 ob.

²⁹⁶ *Ibidem*, umowa kupna–sprzedaży z 31 V (12 VI) 1845 r., k. 235–238.

²⁹⁷ *Ibidem*, umowa kupna–sprzedaży z 31 V (12 VI) 1845 r., k. 235–235 ob.

²⁹⁸ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/91, protokół pierwiastkowej regulacji z 1 (13) IV 1864 r., k. 5–5 ob.

²⁹⁹ *Ibidem*, ugoda o dzierżawę wieczystą z 8 (20) VIII 1859 r., k. 10–11.

Od powyższej zasady były jednak wyjątki, jak w przypadku nieruchomości stanowiącej własność Rajmunda Kühnela, oznaczonej nr 712 (przy ul. Piotrkowskiej). Została ona nabyta 3 (15) III 1856 r. drogą umowy kupna–sprzedaży od Bernarda Ejflera, ale ugodę o dzierżawę wieczystą Rajmund Kühnel zawarł z Magistratem Miasta Łodzi dopiero kilka miesięcy później – 18 (30) IX 1856 r. Z kolei w aktach hipotecznych innej nieruchomości stanowiącej własność tej samej osoby, oznaczonej nr 1338 (przy ul. Przejazd), wskazano, że najpierw zawarł to ugodę o dzierżawę wieczystą – 12 (24) I 1860 r., a dopiero dzień później, 13 (25) I 1860 r., umowę kupna–sprzedaży³⁰⁰. Wyłania się z tego obraz niejednolitej praktyki.

Jak wynika natomiast z badanych uгод o dzierżawę wieczystą, przed ich zawarciem przez nabywcę nieruchomości i magistrat, zbywca składał deklarację odstąpienia (np. „Plac czynszowy [...] wedle Deklaracji odstąpienia w dniu dzisiejszym w biurze Magistratu sporządzonej, przez Jana Zawadzkiego Panu Jakubowi Böhn odstąpiony...”)³⁰¹.

Jeszcze większe wątpliwości budzi określenie czynności skutkującej nabyciem prawa do nieruchomości. Zwykle w ugodach o dzierżawę wieczystą zamieszczana była klauzula, taka jak między innymi w akcie z 8 (20) VIII 1857 r.:

Między Magistratem Miasta Łodzi w imieniu i na rzecz Kassy Miejskiej, z upoważnienia byłej Kommissyji Wojewódzkiej w Dzienniku dawnym Wdzkim N. 323 zamieszczonego, działającym z jednej, a J.P. Ludwikiem Cerfas Nabywcą od Augusta Thiele z drugiej strony, staje niniejsza dobrowolna uгода o wieczną dzierżawę placu N. daw. 115/obec. 920 z zabudowaniami i ogrodem, pod następującymi szczegółowymi warunkami i zastrzeżeniami:

³⁰⁰ „Stawający oświadczył, że obie regulujące się nieruchomości są posiadane prawem wieczysto-czynszowem, że nieruchomość N^o 712. przy ulicy Piotrkowskiej, była dawniej oznaczona numerem 193. i tę miał sobie oddaną w posiadanie wieczyste przez A. [oznaczenie załącznika – D. W.] Rząd Bernard Ejfler, lecz tę przez kontrakt dnia 3/15 Marca 1856 roku przed Rejentem Okręgu Zgierskiego Szczawińskim zeznany, sprzedał stawającemu za rubli sr. 810. i Rząd sprzedaż tę akceptował, czego dowodzi B. kontrakt administracyjny w Magistracie miasta Łodzi dnia 18/30 Września 1856 r. zawarty.

Co do nieruchomości N^o 1338. przy ulicy Przejazd, tę w roku 1857 miał sobie oddaną przez Rząd Jan Stainbrink C. i przez kontrakt dnia 13/25 Stycznia 1860 r. przed Rejentem Okręgu Zgierskiego Szczawińskim zdziałany, sprzedał ją stawającemu za rubli sr. 892. kop. 50. Rząd sprzedaż tę także zaakceptował, czego dowodem kontrakt D. administracyjny w Magistracie miasta Łodzi dnia 12/24 Stycznia 1860 r. zawarty”. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/93, protokół pierwiastkowej regulacji z 31 VII (12 VIII) 1863 r., k. 2–2 ob. Uгода o dzierżawę wieczystą z 18 (30) IX 1856 r. *Ibidem*, k. 8–9. Uгода o dzierżawę wieczystą z 12 (24) I 1860 r. *Ibidem*, k. 13–14.

³⁰¹ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/17, umowa o dzierżawę wieczystą z 28 XI (10 XII) 1846 r., s. 101.

§ 1. Plac budowlany Kontraktem z d. 4/16 Lipca 1855 r. przez Rząd Guber. Warszawski pod d. 10./22. Października 1855. zatwierdzonym Augustowi Thiele nadany, pod N. daw 115./obec. 920. przy Ulicy Widzewskiej w Osadzie fabrycznej Miasta Łodzi położony i wedle protokołu w dniu dzisiejszym w Magistracie spisane, przez Augusta Thiele Ludwikowi Zerfas odstąpiony [...] pomieniony więc plac z ogrodem oddaje się na własność wieczysto czynszową J.P. Ludwikowi Zerfas nic z takowego nie wyłączając³⁰².

Można zatem stwierdzić, że Ludwik Zerfas nabył własność wieczysto-czynszową nieruchomości na podstawie tejże ugody, zaś poprzedzający jej zawarcie protokół odstąpienia nie miał takiego waloru prawnego. Stanowił jedynie pewne oświadczenie ze strony osadnika będącego zbywcą. Nie rozwiązuje to jednak kolejnych wątpliwości, które narastają w związku z treścią wykazu hipotecznego.

W dziale II tego wykazu znajduje się następujący wpis:

Ludwik i Franciszka z Taubów małżonkowie Zerfas są właścicielami wieczysto czynszowemi, a to na tej zasadzie: właścicielem tej nieruchomości z tytułu nabycia jej od Jana Wolhejma był August Thille, lecz ten przez Kontrakt w dniu 1/13 Marca 1857 roku przed Rejentem Okręgu Zgierskiego Szczawińskim zeznany, sprzedał ją na początku wymienionym Małżonkom Zerfasom za Rsr. 270...³⁰³.

Wynika z tego, że czynnością prawną skutkującą nabyciem praw do nieruchomości nie była ugoda o dzierżawę wieczystą, ale umowa kupna–sprzedaży zawarta przez osadników.

Potwierdza to także wpis w dziale III powyższych akt hipotecznych: „Nie wolno mu [właścicielowi – D. W.] zbywać nieruchomości bez zezwolenia miejscowego Magistratu. W razie zezwolenia na zbycie i uzyskania zatwierdzenia przez Rząd Gubernialny, nowonabywca obowiązany jest wnieść do Kassy Miasta Łodzi laudemium jednorazowemu czynszowi wyrównywające”³⁰⁴.

Podobne wnioski nasuwają się na tle innych klauzul zamieszczanych w wykazach hipotecznych łódzkich nieruchomości, jak na przykład w dziale III akt hipotecznych nieruchomości nr 104, znajdującej się przy ulicy Piotrkowskiej (Nowe Miasto). Zamieszczony w nim wpis brzmiał następująco: „na przypadek odstąpienia prawa swego, lub przeniesienia onego na inną osobę wyjąwszy Spadkobierców w prostey Linii, nowonabywca obowiązany będzie udowodnić prawo nabycia przed urzędem miejskim, a to dla uzyskania od właściwey władzy administracyiney Konsensu, za co opłacić winien będzie Kassie Miey-

³⁰² *Ibidem*, sygn. 1/67, ugoda o dzierżawę wieczystą z 8 (20) VIII 1857 r., k. 9.

³⁰³ *Ibidem*, sygn. 1/67, wykaz hipoteczny, dział II, k. 5.

³⁰⁴ *Ibidem*, dział III, k. 11.

skieje złotych polskich piętnaście”³⁰⁵. Potwierdza on traktowanie ugody nie jako czynności skutkującej nabyciem prawa przez osadnika, ale wyłącznie jako konsensu.

Ugoda była uznawana za konsens przez Naczelnika Powiatu Łęczyckiego. Świadczy o tym między innymi treść pisma z 9 (21) VII 1845 r. wystosowanego do Magistratu Miasta Łodzi³⁰⁶.

2.2.3. Umowa kupna–sprzedaży zawierana przez osobę fizyczną z urzędem municypalnym działającym w imieniu rządu

Nabycie praw do niektórych łódzkich nieruchomości następowało na drodze umowy kupna–sprzedaży zawieranej przez osobę fizyczną (kupujący) z Urzędem Municypalnym Miasta Łodzi, działającym w imieniu „rządu”.

Część tych umów dotyczyła nieruchomości położonych w osadzie fabrycznej Łódka. W analizowanych aktach odnaleziono kontrakty sporządzone w odniesieniu do 14 takich nieruchomości³⁰⁷.

Zostały one zawarte między 1830 a 1835 r., przy czym aż 6 z nich spisano 18 III 1833 r. Wynika z nich, że Urząd Municypalny Miasta Łodzi działał na podstawie upoważnienia Komisji Wojewódzkiej. Taką podstawę wskazano na przykład w umowie zawartej 10 III 1834 r. z Karolem Anstem, tkaczem płócienniczo-bawełnianym, imigrantem z Saksonii. Podkreślono w niej, że urząd dokonywał czynności „z mocy Reskryptu Kommissyji Woiewództwa Mazowieckiego z dnia 11. Lipca r.b. N° 47387/1221 w Imieniu Rządu”³⁰⁸.

³⁰⁵ APŁ, Zespół 94, sygn. 6/18, wykaz hipoteczny, dział III, s. 19.

³⁰⁶ „Otrzymany przy Reskrypcie Rządu Gubernialnego Warszawskiego z d 4 /16 z.m.r.b. N° 68081/1632 zatwierdzony konsens czyli ugodę przez Magistrat miasta Łodzi [...] z Augustem Mildes spisany...”. APŁ, Zespół 221, sygn. 74, pismo Naczelnika Powiatu Łęczyckiego z 9 (21) VII 1845 r. (nr 15845), s. 184.

³⁰⁷ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/25, umowa kupna–sprzedaży z 31 VIII 1830 r., s. 58–60; *ibidem*, sygn. 1/26, umowa kupna–sprzedaży z 7 (19) V 1835 r., s. 47–53; *ibidem*, sygn. 1/27, umowa kupna–sprzedaży z 6 VIII 1834 r., s. 57–63; *ibidem*, sygn. 1/28, umowa kupna–sprzedaży z 3 XII 1834 r., s. 56–64; *ibidem*, sygn. 1/29, umowa kupna–sprzedaży z 3 XII 1834 r., s. 51–58; *ibidem*, sygn. 1/30, umowa kupna–sprzedaży z 10 III 1834 r., s. 56–65; *ibidem*, sygn. 1/33, umowa kupna–sprzedaży z 4 VI 1834 r., s. 49–56; *ibidem*, sygn. 1/34, umowa kupna–sprzedaży z 18 IX 1833 r., s. 49–55; *ibidem*, sygn. 1/35, umowa kupna–sprzedaży z 18 IX 1833 r., s. 67–73; *ibidem*, sygn. 1/36, umowa kupna–sprzedaży z 18 IX 1833 r., s. 48–53; *ibidem*, sygn. 1/37, umowa kupna–sprzedaży z 10 III 1834 r., s. 58–67; *ibidem*, sygn. 1/38, umowa kupna–sprzedaży z 18 IX 1833 r., s. 63–60; *ibidem*, sygn. 1/39, umowa kupna–sprzedaży z 18 IX 1833 r., s. 44–49; *ibidem*, sygn. 3/9, umowa kupna–sprzedaży z 18 IX 1833 r., s. 49–56.

³⁰⁸ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/30, umowa kupna–sprzedaży z 10 III 1834 r., s. 56.

Niniejszy kontrakt dotyczył przeniesienia własności domu, jednak w umowie nie określono charakteru tego prawa, w art. 1 wskazano jedynie, że „Dom Murowany na Placu pod N° 28. w Nowey iako wyżey osadzie Rękodzielniczey Łódka odprzedaie się na własność Karolowi Anst”³⁰⁹.

Nabywca zobowiązał się do zapłaty ceny, której wysokość została określona na preferencyjnych zasadach. Stanowiła ona mianowicie jedynie równowartość kosztów budowy domu poniesionych przez Skarb Królestwa Polskiego i wynosiła 3000 zł. Nie tylko sama kwota, ale również zasady spłaty uregulowane w art. 2 oraz 3 umowy były korzystne dla Karola Ansta. Na poczet ceny miał zostać zaliczony zadatek w kwocie 200 zł., płatny przez kupującego przy zawarciu umowy. Spłata reszty ceny została rozłożona na dwadzieścia lat płatnych w równych, rocznych ratach po 140 zł. każda. Raty były nieoprocentowane, zaś termin ich płatności przypadał na 10 III każdego roku w okresie od 1835 r. do 1854 r.³¹⁰

Naruszenie przez nabywcę nałożonych na niego obowiązków, w szczególności w zakresie terminowej spłaty rat, miało wywoływać skutki w postaci wszczęcia egzekucji administracyjnej. Na wypadek, gdyby egzekucja ta okazała się bezskuteczna, zastrzeżono w umowie możliwość przeprowadzenia przymusowej sprzedaży nieruchomości na drodze administracyjnej. Jej koszty i ryzyko miał ponosić Karol Anst³¹¹.

Poza zasadami dotyczącymi nabycia własności domu do umowy została wprowadzona następująca klauzula: „Wraz z Domem odprzedaiającym się staie się własnością Dziedziczno Czynszową Karola Anst plac na którym dom takowy iest po-budowany co do obszerności swey powierzchni w Reiestrze pomiarowym nowo urządzoney osady Łódka nazwaney opisanem będący”³¹². Z tego sformułowania wynika, że kupujący, poza własnością domu, nabywał również prawo do placu, na którym dom się znajdował. W przeciwieństwie do własności domu, prawo do działki gruntu określono w umowie jako własność dziedziczno-czynszową. Jednocześnie mocą art. 5 kontraktu nałożono na nabywcę obowiązek opłacania czynszu z tego placu, której to powinności nie musiał on realizować w przypadku domu³¹³.

³⁰⁹ *Ibidem*, sygn. 1/30, umowa kupna–sprzedaży z 10 III 1834 r., s. 56.

³¹⁰ Art. 2 i 3 umowy. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/30, umowa kupna–sprzedaży z 10 III 1834 r., s. 57–60.

³¹¹ „Art 10. We względzie wypłaty Summy Szacunkowey za Kupno Domu odnośnie do artykułu 3. tudzież regularnego uiszczania corocznego Czynszu stosownie do artykułu 5^{go} niemniey względem innych swych zobowiązań poprzedniemi Artykułami obiętych poddaie się Karol Anst prostey Exekucyi Administracyjney, a gdyby ta skutkować nie miała nastąpi takżę drogą Administracyjną sprzedaż prawa Kupuiącego Karola Anst na Koszt i riziko onego”. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/30, umowa kupna–sprzedaży z 10 III 1834 r., s. 63–64.

³¹² *Ibidem*, s. 60.

³¹³ *Ibidem*, s. 61.

Podobne zasady przyjęto w pozostałych umowach. W każdej z nich podkreślano, że nabycie prawa do działki gruntu następowało „odnośnie do ogólnych Dobrodzieństw dla fabrykantów zagranicznych w Kraju tutejszym osiedlających się”³¹⁴.

Niższą cenę, w wysokości 1500 złotych polskich, i krótszy, bo wynoszący 10 lat, okres spłaty wskazano w umowie z 31 VII 1830 r. Wynikało to jednak z faktu, że przedmiotem nabycia nie był dom murowany, lecz drewniany³¹⁵.

Niezwykłe interesujące jest natomiast określenie charakteru praw do powyższych nieruchomości w aktach hipotecznych. Jako przykład można wskazać wpis znajdujący się w aktach założonych dla nieruchomości nr 4 (609³¹⁶), znajdującej się przy ul. Piotrkowskiej. W dziale II „Ustalenie własności” wykazu hipotecznego zamieszczono następującą klauzulę: „Friedrich Wilhelm Schmidt, Prawem wieczysto czynszowym nabytym, z mocy Kontraktu, pomiędzy Urzędem Muncypalnym Miasta Łodzi, w Imieniu Rządu działających, a sobą [...] za Summę szacunkową Złotych polskich 1550...”³¹⁷. Z jej treści wynika, że organy hipoteczne interpretowały przysługujące nabywcy prawo do placu i znajdującego się na nim domu jako jedno prawo wieczysto-czynszowe, a nie dwa odrębne prawa do domu i placu³¹⁸.

Interpretacja taka jest tym bardziej uzasadniona, że w dziale I: „Wymienienie Nieruchomości z opisaniem Granic” wpisano:

Plac z ogrodem łącznie prętów kwadratowych sto dziewięćdziesiąt cztery miary nowopolskiej obeymujący w osadzie rękodzielniczej Łódka zwaney, do Miasta Łodzi należący, w Powiecie Zgierskim Gubernii Mazowieckiej przy ulicy Piotrkowskiej pod N^o 4. /cztery/ położony, Wieczysto Czynszowy, na którym pobudowany jest dom Drewniany Guntami kryty, wraz z zabudowaniami do tegoż należącemi³¹⁹.

Podobnie jako jedno prawo do całej nieruchomości, zarówno działki gruntu, jak i domu, organy hipoteczne interpretowały prawo nabyte do nieruchomości nr 41 znajdującej się również przy ul. Piotrkowskiej. W dziale II wykazu hipotecznego został zamieszczony następujący wpis (na mocy decyzji zwierzchności hipotecznej z 27 III (8 IV) 1840 r.):

Franciszek Zosel Prawem Wieczystey Dzierżawy na mocy Kontraktu na dniu ośmnastym Września Tysiąc ośmset trzydziestego trzeciego roku, przez Rząd Gubernij

³¹⁴ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/27, umowa kupna–sprzedaży z 6 VIII 1834 r., s. 59.

³¹⁵ *Ibidem*, sygn. 1/25, umowa kupna–sprzedaży z 31 VIII 1830 r., s. 58.

³¹⁶ Nowa numeracja.

³¹⁷ *Ibidem*, wykaz hipoteczny, dział II, s. 9.

³¹⁸ Podobne klauzule zamieszczano także w innych aktach hipotecznych, np. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/28, wykaz hipoteczny, dział II, s. 9.

³¹⁹ *Ibidem*, sygn. 1/25, wykaz hipoteczny, dział I, s. 5.

Mazowieckiej pod dniem Dziesiątym/Dwudziestym Drugim Listopada Tysiąc ośmset trzydziestego czwartego roku zatwierdzonego, przez który Tenże od Urzędu Miejskiego Miasta Łodzi tem prawem nabył...³²⁰.

Wynika z tego, że według organów hipotecznych w stosunku do nieruchomości przysługiwało nabywcy prawo dzierżawy wieczystej.

Niezwykle interesujące jest to, że w przypadku powyższych nieruchomości w późniejszym okresie nabywcy nie zawierali już podobnych umów kupna-sprzedaży z Urzędem Muncypalnym. Zamiast takich kontraktów sporządzano ugody o dzierżawę wieczystą³²¹.

W ten sam sposób, czyli na podstawie umowy kupna-sprzedaży, nabywano nieruchomości położone w osadzie Ślązaki. W badanych aktach odnaleziono pięć kontraktów. Wszystkie zostały spisane 6 VI 1833 r. i miały zbliżoną treść³²².

Jako przykład wskazać można umowę zawartą przez Urząd Muncypalny Miasta Łodzi i Karola Hoffmana, tkacza płócienniczo-bawelnianego, przybyłego z Czech. Urząd Muncypalny, reprezentowany przez burmistrza i ławników, działał w imieniu rządu Królestwa Polskiego, na podstawie reskryptu wydane go 20 II 1833 r. przez Komisarza Obwodu Łęczyckiego, w oparciu o rozporządzenia Komisji Województwa Mazowieckiego (z 17 XI 1832 r.) i Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych, Duchownych i Oświecenia Publicznego (z 14 XI 1832 r.)³²³.

Przedmiotem umowy był dom drewniany wzniesiony na nieruchomości oznaczonej numerem 40, położonej w osadzie Ślązaki³²⁴.

³²⁰ *Ibidem*, sygn. 3/9, wykaz hipoteczny, dział II, s. 9.

³²¹ Np. *ibidem*, sygn. 1/26, ugoda o dzierżawę wieczystą z 26 IV (8 V) 1839 r., s. 56–58.

³²² *Ibidem*, sygn. 1/24, umowa kupna-sprzedaży z 6 VI 1833 r., k. 11–12; Zespół 221, sygn. 174, umowa kupna-sprzedaży z 6 VI 1833 r., s. 26–29; *ibidem*, umowa kupna-sprzedaży z 6 VI 1833 r., s. 82–85; *ibidem*, umowa kupna-sprzedaży z 6 VI 1833 r., s. 91–94; *ibidem*, umowa kupna-sprzedaży z 6 VI 1833 r., s. 122–125.

³²³ „Między Urzędem Muncypalnym Miasta Łodzi z mocy Reskryptu W^o Kommissarza Obwodu Łęczyckiego z dnia 20 Lutego rb. N^o 2051 wydanego, a to na Rozporządzenia Kommissyi Wojewodzkiej z dnia 17 Listopada rz. N^o 81280/2285 i Kommissyi Rządowej Spraw Wewnętrznych Duchownych i Oświecenia Publicznego z dnia 14. tegoż Mca i roku N^o 4339/21852 ugruntowanego w Imieniu Rządu działającym z iedney a Karolem Hoffmann Tkaczem płócienniczo bawelnianym z Kraju Czeskiego przybyłym z drugiey strony...”. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/24, umowa kupna-sprzedaży z 6 VI 1833 r., k. 11.

³²⁴ „Art 1. Dom drewniany na Placu pod N^o 40 w Nowey jako wyżey osadzie rękodzielniczey Ślązaki zwaney kosztem Rządu pobudowaney odsprzedae się na własność Karola Hoffman Tkacza w Mieście tuteyszym Łodzi stale osiedlić się zamierzaiącego”. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/24, umowa kupna-sprzedaży z 6 VI 1833 r., k. 11.

Jednym z najistotniejszych obowiązków nabywcy była zapłata ceny w wysokości 1200 złotych. Kwota ta, podobnie jak w przypadku wskazanych wyżej kontraktów dotyczących nieruchomości w Łódce, stanowiła jedynie zwrot kosztów poniesionych przez skarżący na budowę powyższego domu. Takie określenie ceny zakupu było z pewnością bardzo korzystne dla osadnika, przy tym nie stanowiło jedyne atrakcyjnego dla niego rozstrzygnięcia, bowiem okres spłaty powyższej ceny został rozłożony na 9 lat. Spłata miała nastąpić w równych ratach, wynoszących po 120 złotych, z których pierwszą należało uiścić zaraz po zatwierdzeniu umowy przez Komisję Województwa Mazowieckiego, zaś kolejne – corocznie w dniu 6 VI, w okresie od 1834 r. do 1842 r. Korzystne dla nabywcy było również nieoprocenowanie rat³²⁵.

Karol Hoffman nabył na podstawie tego kontraktu własność domu. Nie wskazano jednak rodzaju przysługującej mu własności. Równocześnie nabył też własność dziedziczno-czynszową placu, na którym budynek się znajdował. Nabywanie prawa własności placu nastąpiło bezpłatnie³²⁶.

Naruszenie przez kupującego warunków umowy w zakresie terminowej spłaty wskazanych wcześniej rat miało skutkować poddaniem kupującego egzekucji na drodze administracyjnej, natomiast bezskuteczność egzekucji mogła prowadzić nawet do przymusowej sprzedaży nieruchomości na drodze administracyjnej, której koszty i ryzyko miał ponieść Karol Hoffman³²⁷.

Analogicznie do nieruchomości w osadzie Łódka organy hipoteczne traktowały prawo nabyte przez Karola Hoffmana jako jedno w stosunku do całej nieruchomości. Świadczy o tym treść działu II wykazu hipotecznego: „Karol Hoffmann nabył Nieruchomość obecną na własność Dziedziczno czynszową a to odnośnie do ogólnych Dobrodziejstw dla Fabrykantów zagranicznych zapewnionych”³²⁸, a także działu I: „Plac pod Numerem Czterdzieści w Nowym Szląsku w Osadzie fabrycznej do miasta Łodzi należący w Powiecie Zgierskim Obwodzie Łęczyc-

³²⁵ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/24, umowa kupna–sprzedaży z 6 VI 1833 r., k. 11, 11 ob.

³²⁶ „Art 4. Wraz z Domem odprzedającym się staie własnością Dziedziczno Czynszową Karola Hoffman plac na którym Dom takowy iest pobudowany co do obszerności swej powierzchni w Rejestrze pomiarowym Nowo urządzoney osady Szlązaki zwaney opisanym będący.

Art 5. Plac takowy otrzymuie bezpłatnie Karol Hoffman na własność dziedziczno czynszową a to odnośnie do ogólnych Dobrodziejstw dla Fabrykantów Zagranicznych w Kraiu tutezszym osiedlających się zapewnionych...”. *Ibidem*, sygn. 1/24, umowa kupna–sprzedaży z 6 VI 1833 r., k. 11 ob.

³²⁷ „Art 10. We względzie wypłaty Summy Szacunkowey na Kupno Domu odnośnie do artykułu 3. [...] poddaie się Karol Hoffman prostey Egzekucyi Administracyjney, a gdyby ta skutkować nie miała nastąpi takoz drogą admnistracyjną sprzedaż prawa Kupującego Karola Hoffman na koszt i risico onego”. *Ibidem*, k. 12.

³²⁸ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/24, wykaz hipoteczny, dział II, k. 2 ob.

kim, Województwie Mazowieckim. Na Gruncie wieczystoczynszowym stoi Dom drewniany frontowy z przyległościami i przynależnościami”³²⁹.

2.2.4. Umowa kupna–sprzedaży zawierana przez osobę fizyczną z burmistrzem (prezydentem miasta)

W niektórych przypadkach do zawarcia umowy kupna–sprzedaży do działania w imieniu rządu był upoważniony nie urząd municypalny, lecz burmistrz, a w późniejszym okresie – prezydent miasta.

Burmistrz Karol Tangermann zawarł 12 (24) XI 1838 r. umowę, wskutek której doszło do sprzedaży nieruchomości położonej na terenie Nowego Miasta. Nieruchomość ta, podobnie jak w przypadkach wskazanych wcześniej, była zabudowana³³⁰.

30 IV (12 V) 1846 r. został natomiast zawarty w formie aktu notarialnego kontrakt kupna–sprzedaży przez Franciszka Traegera (Prezydenta Miasta Łodzi) i Ludwika Geyera. Prezydent działał w imieniu „Rządu Królestwa” i „Kassy Miasta Łodzi”³³¹. Ludwik Geyer natomiast nabywał nieruchomość na podstawie licytacji jako osoba, która zaproponowała najwyższą cenę:

§ I Ludwik Geyer z mocy protokołu Licytacyjnego Reskryptem Kommissy Rządowej Spraw Wewnętrznych i Duchownych z dnia Czwartego/Szesnastego Sierpnia roku bieżącego N° 7129/32383 i 6718/30668 potwierdzonego, jako najwięcej

³²⁹ *Ibidem*, dział I, k. 2.

³³⁰ „Artykuł I W^y Karol Tangermann Burmistrz Miasta Łodzi reskryptem W^o Kommissarza Obwodu Łęczyckiego z dnia dziewiętnastego/ trzydziestego pierwszego października roku bieżącego ad N 2977. Na zasadzie reskryptu Rządu Gubernialnego Mazowieckiego z dnia ósmnastego, trzydziestego M^{ca} Sierpnia roku bieżącego ad N 58387/1581 wydanym, będąc upoważnionym do sprzedaży Domu fabrycznego w Mieście Łodzi przy ulicy Północnej pod N 166. kosztem Rządu wybudowanego; przeto Dom powyżey wyrażony z całkiem onego zabudowaniem wraz z placem obeymuiącym powierzchni półtorey Morgi [...] Walentemu Günter sprzedaie”. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/40, umowa kupna–sprzedaży z 12 (24) XI 1838 r., s. 58–59.

³³¹ „I. Franciszek Traeger Prezydent Miasta Łodzi w temże Mieście Łodzi z urzędowania swego mieszkający, i zamieszkanie prawne sobie obierający, z mocy odręcznie wydanej dyzpozycyi W^o Naczelnika Powiatu Łęczyckiego z dnia /Dwudziestego Szóstego Marca/ Siódmego Kwietnia roku bieżącego N° 1821 wydanej, a na Reskrypcie Rządu Gubernialnego Warszawskiego z dnia /Dwudziestego piątego Lutego/ Dziewiątego Marca, również roku bieżącego N° 28566/719 otrzymanego, a na reskrypcie Kommissy Rządowej Sprawiedliwości z dnia /Piętnastego/ Dwudziestego Siódmego Lutego roku bieżącego N° 622/2300 opartego, gruntującej się, będąc upoważnionym na rzecz Rządu Królestwa, oraz Kassy Miasta Łodzi działający, jako sprzedający z jednej”. *Ibidem*, sygn. 1/44, umowa kupna–sprzedaży z 30 IV (12 V) 1846 r., k. 39–39 ob.

na licytacji postępujący, stał się właścicielem Zakładu Fabrycznego po Gustawie Zachert, pod Numerem Dwuchsetnym ośmdziesiątym piątym przy ulicy Piotrkowskiej w Mieście Łodzi położonego, a to za sumę Rubli srebrem Dwa tysiące Sześćset /Złp: 17333 gr. 10³³².

W tym przypadku po raz pierwszy następuje odwołanie do przeprowadzonej procedury licytacyjnej.

Z przytoczonej wyżej klauzuli wynika, że kupujący nabywał własność zakładu fabrycznego, który opisano w umowie w następujący sposób:

§ III Nabyty przez Geyera Zakład fabryczny składa się:

- a. Z domu fabrycznego masiv murowanego o dwóch piętrach Dachówką krytego.
- b. Stajni w ryglówkę stawianej dach dachówką karpioką kryty.
- c. Stodoły drewnianej Gontami krytey.
- d. Trzech kloak pod jednym dachem gontami krytych.
- e. Gruntu ornego licząc w to łąki i nieużytki móg Dwiećnaście prętów kwadratowych Dziesięć Miary nowopolskiej, który na rzecz Kassy Miejskiej, wieczyście wydzierżawia się...³³³.

Interpretując dosłownie przytoczony fragment kontraktu, należałoby w skład fabryki zaliczyć nie tylko „dom fabryczny”, czyli budynek fabryczny i inne zabudowania, ale również grunt, na którym zabudowania te zostały wzniesione. Zatem kontynuując takie rozważania, należałoby uznać, że kupujący nabywał własność zarówno naniesień, jak i gruntu. Taka interpretacja jest jednak zbyt daleko idąca. W umowie jasno określono charakter nabywanych przez L. Geyera praw. W stosunku do zabudowań miała mu przysługiwać własność, zaś w odniesieniu do gruntu – dzierżawa wieczysta. Potwierdza to § IV aktu:

Ludwik Geyer zrzeka się w drodze Administracyjnej lub Sądowej wszelkich od Rządu pretensyi i pomimo formalnego Aktu wydania własności w sposób powyżej określony, który dla jego wyłącznie dobra nastąpi, przyjmuje mocą tej umowy, nabytą własność i zadzierżawione wieczyście gruntu bezspornie, w tym stanie i ograniczeniu, w jakim je nabył, stosownie do warunków licytacyjnych, obowiązując się ponieść wszelkie koszta, jakieby z sporządzenia taksy i udzielonego spisu wynikły³³⁴.

Ludwik Geyer był jednym z najbogatszych łódzkich fabrykantów. Przybył do Łodzi na przełomie lutego i marca 1828 r. i prowadził działalność gospodarczą na dużą, jak na łódzkie warunki, skalę. Po upadku powstania listopadowego i w związku z wywołanym tym kryzysem w branży włókienniczej nabywał kolej-

³³² *Ibidem*, k. 39 ob.–40.

³³³ *Ibidem*, k. 40–40 ob.

³³⁴ *Ibidem*, k. 40 ob.

ne nieruchomości, a całą produkcję przestawił na wyroby bawełniane. W latach 1835–1848 rozbudowywał fabrykę, która stała się największą i najbardziej nowoczesną w branży bawełnianej w Królestwie Polskim³³⁵.

W przypadku jednej z nieruchomości położonych na terenie Łódki umowę kupna–sprzedaży z 17 IX 1826 r. zawarł zaś w imieniu rządu Komisarz Wojewódzki Naczelnik Sekcji Fabrycznej Komisji Województwa Mazowieckiego³³⁶. Ta nieruchomość również była zabudowana, a art. I kontraktu przesądzał, że „Dom murywany na placu pod N° 50 w nowej jako wyżej osadzie rękodzielniczej Łódką zowiącej się kosztem Rządu pobudowany odprzedaje się na własność Gotfriedowi Rau [...] w mieście tutejszym Łodzi, stale osiedlić się zamierzającemu”³³⁷.

Nabywca zobowiązał się do zapłaty ceny, której wysokość została określona z korzyścią dla niego. Stanowiła ona mianowicie jedynie równowartość kosztów budowy domu poniesionych przez Skarb Królestwa Polskiego i wynosiła 3000 zł. Nie tylko sama kwota, ale również zasady spłaty, uregulowane w art. 2 oraz 3 umowy, były korzystne dla nabywcy. Zapłata ceny została rozłożona na sześć lat na równe, roczne raty po 500 zł. każda. Raty były nieoprocentowane, zaś termin ich płatności przypadał na 10 I każdego roku w okresie od 1828 r. do 1833 r. Płatność zatem została odroczonej o półtora roku³³⁸. Należy jednak zauważyć, że warunki spłaty określono w umowie w sposób mniej korzystny dla kupującego, niż miało to miejsce w przytoczonych wyżej kontraktach, zawieranych w późniejszym okresie przez Urząd Muncypalny Miasta Łodzi.

Ponadto, podobnie jak w tych umowach, naruszenie przez nabywcę nałożonych na niego obowiązków, w szczególności w zakresie terminowej spłaty rat, miało wywoływać skutki w postaci wszczęcia egzekucji administracyjnej. W razie gdyby egzekucja ta okazała się bezskuteczna, zastrzeżono w umowie możliwość przeprowadzenia przymusowej sprzedaży nieruchomości drogą administracyjną. Jej koszty i ryzyko miał ponosić Gotfried Rau³³⁹.

³³⁵ P. Waingertner, *Historie znad Łódki...*, s. 19–20.

³³⁶ „Między Komissarzem Wojewódzkim Naczelnikiem Sekcji Fabrycznej Komisji Województwa Mazowieckiego, z mocy ogólnego upoważnienia JW^o Rady Stanu Prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego z dnia 24. Września rz. bez numeru wydanego, w Imieniu Rządu działającym z jednej strony, a Gotfriedem Rau Tkaczem płócienniczym z Chodzierzyna w Xięstwie Poznańskim przybyłym, w asystencji Szwagra swego Postrzygacza Karola Müller, właściciela Domu pod N° 141 w nowej osadzie miasta Zgierza będącego, a za Kautora ustanawiającego się, działającym z drugiej strony...”. APŁ, Zespół 94, sygn. 6/40, umowa kupna–sprzedaży z 17 IX 1826 r., k. 6.

³³⁷ *Ibidem*.

³³⁸ APŁ, Zespół 94, sygn. 6/40, umowa kupna–sprzedaży z 17 IX 1826 r., k. 6–6 ob.

³³⁹ „Art 10^{ty} We względzie wypłaty Summy Szacunkowej za kupno Domu odnośnie do art 3 tudzież regularnego ujszczania corocznego Czynszu stosownie do art 5 niemniej względem innych swych zobowiązań poprzedniemi art. objętych poddaje się

Oprócz zasad dotyczących nabycia własności domu, do umowy została wprowadzona następująca klauzula: „Art. 4. Wraz z Domem odprzedającym się, staje się własnością dziedziczo czynszową Gotfryda Rau, plac na którym Dom takowy jest pobudowany, co do obszerności swej powierzchni, w Reestrze pomiarowym nowo urządzonej osady Łódka nazwanej, opisanym będzie”³⁴⁰. Z tego sformułowania wynika, że kupujący, poza własnością domu, nabywał również prawo do placu miejskiego, na którym dom ten został wybudowany. W przeciwieństwie do własności domu, prawo do placu określono w umowie jako własność dziedziczo-czynszową. Jednocześnie w art. 5 kontraktu nałożono na nabywcę obowiązek opłacania czynszu z tego placu, której to powinności nie musiał on realizować w przypadku domu³⁴¹. Taki sam tytuł prawny przysługiwał również innym osobom kupującym zabudowane nieruchomości na terenie Łódki.

Z kolejnym nabywcą, Robertem Dems, 18 (30) IX 1856 r. nie zawarto natomiast już umowy kupna-sprzedaży, lecz ugodę o dzierżawę wieczystą nieruchomości³⁴².

2.2.5. Umowy z uprzywilejowanymi kontrahentami

W literaturze funkcjonuje pogląd, reprezentowany przez A. Rynkowską, według którego kontrakty dotyczące nabycia łódzkich nieruchomości były co do zasady zawierane przez burmistrza. Wyjątkowo z zamożniejszymi przemysłowcami umowy podpisywał jednak „komisarz województwa mazowieckiego”. W tym zakresie działał on na podstawie upoważnienia „Komisji Rząd. Spraw Wewn., czy też namiestnika”³⁴³.

Jednym ze znaczniejszych przemysłowców, którzy osiedlili się w Łodzi i podjęli w tym mieście działalność gospodarczą, był Krystian Fryderyk Wendisch. Nabył on dzierżawę wieczystą dwóch łódzkich nieruchomości, Księżego Młyna i Wójtowskiego Młyna, ale przyjęcie kontraktów ich dotyczących poprzedzało

Gotfryd Rau prostey Exekucyi administracyjnej, a gdyby ta skutkować nie miała, nastąpi także drogą administracyjną sprzedaż prawa kupującego Gotfrieda Rau na koszt i risico onego”. *Ibidem*, k. 7–7 ob.

³⁴⁰ *Ibidem*, k. 6 ob.

³⁴¹ „Art 5^{ty} Plac takowy otrzymuje bezpłatnie Gotfried Rau na własność Dziedziczo Czynszową, a to odnośnie do ogólnych Dobrodziejstw dla Fabrykantów zagranicznych w kraju tutejszym osiedlających zapewnionych po upłynieniu atoli pierwszych lat sześciu wolnych, to jest poczynając od 1^o Stycznia roku 1833 obowiązany będzie na wieczne czasy opłacać z owego, corocznie do Gminney Kassy miasta Łodzi titulo Dominii directi po Złp. 12 Czynszu brzęczącej monecie kurs w kraju mającej”. *Ibidem*.

³⁴² APŁ, Zespół 94, sygn. 6/40, ugoda o dzierżawę wieczystą z 18 (30) IX 1856 r., k. 33–34.

³⁴³ A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego...*, s. 53.

zawarcie 27 X 1824 r. umowy z Komisją Województwa Mazowieckiego o wybudowanie i urządzenie dwóch przędzalni bawełny i lnu³⁴⁴.

Kontrakt dotyczący przeniesienia dzierżawy wieczystej Księżego Młyna został zawarty 20 VI 1825 r. W dokonywaniu tej czynności uczestniczyli: nabywca – K. F. Wendisch, proboszcz parafii łódzkiej – ksiądz Zengteller, dziekan dekanatu zgierskiego – ksiądz Goldtman oraz Karol Saenger – wieczysty dzierżawca tak zwanego Posiadła Młynarskiego (będącego częścią dóbr Księży Młyn) na podstawie kontraktu z 4 VIII 1823 r. (kontrakt ten zatwierdziła Komisja Województwa Mazowieckiego reskryptami z 21 XII 1823 r. i z 29 I 1824 r., a także Komisja Rządowa Wyznań Religijnych reskrytem z 24 XI 1823 r.)³⁴⁵.

Zgodnie z art. 1 umowy z 20 VI 1825 r. Karol Saenger przeniósł na K. F. Wendischa dzierżawę wieczystą Posiadła Młynarskiego, na co ksiądz Zengteller oraz ksiądz Goldtman wyrazili zgodę. Zgoda tych osób była konieczna z uwagi na to, że grunt określany mianem Księżego Młyna miał charakter dóbr duchownych, a własność zwierzchnia w stosunku do nich przysługiwała probostwu łódzkiemu. Jednocześnie w tym artykule zastrzeżono zmianę obowiązku dzierżawcy wieczystego, który nie miał już wybudować i uruchomić folusza, ale przędzalnię bawełny³⁴⁶.

Ponadto w drodze tej umowy łódzki proboszcz i dziekan zgierski ustanowili wieczystą dzierżawę pozostałej części Księżego Młyna. W tym zakresie działali na podstawie upoważnienia prymasa. K. F. Wendisch został zatem dzierżawcą wieczystym całej nieruchomości o łącznej powierzchni 69 mórg 43 prętów³⁴⁷.

³⁴⁴ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/23, umowa z 27 X 1824 r., s. 63.

³⁴⁵ *Ibidem*, sygn. 1/23, umowa z 20 VI 1825 r., s. 226.

³⁴⁶ Art. 1 umowy z 20 VI 1825 r.: „JP. Karol Saenger będąc w posiadaniu wieczystego prawa do Posiadła Młynarskiego będącego częścią territorium Młyna Xiężym zwanego, a do Probostwa Łódzkiego titulo dominii directi należnego, a to z mocy załączającego się do niniejszej Umowy Kontraktu wieczysto Dzierżawnego na dniu 4. Sierpnia r 1823. z WJX. Proboszczem Łódzkim w assistencji Dziekana Zgierskiego zawartego, i przez Kommissją Woiewodztwa Mazowieckiego Reskryptami z dnia 21. Grudnia r 1823. N° 68344/956. tudzież d 29. Stycznia 1824 r. N° 3973/122. niemniej przez Kommissją Rządową Wyznań Religijnych Reskrytem z dnia 24. Listopada r 1823. N° 12584/2715. zatwierdzonego; czyni niniejszem na wieczne czasy zlewek prawa takowego nic sobie nie wyłączając na rzecz i dobro JP. Krystyana Frydrycha Wendisch a to na mocy Upoważnienia Kommissyi Woiewodztwa Mazowieckiego z 5 Listopada r.z. N° 71719/2432 na co WJX Zengteller Proboszcz Łódzki oraz WJX Kanonik Goldtman Dziekan Zgierski titulo dominii directi zezwalają. JP. Krystyan Frydrych Wendisch zaś akceptuiac pomieniony zlewek prawa przeymuie na siebie wszelkie obowiązki z mocy powyżey wyrażonego kontraktu JP. Karola Saenger dotyczące z zastrzeżeniem wszakże iż zamiast Folusza iaki JP. Saenger wystawić był obowiązany, Zakład Przędzalni Bawełnianey zaprowadzi”. *Ibidem*, s. 226–227.

³⁴⁷ Art. 2 umowy z 20 VI 1825 r.: „Ponieważ zaś samo przez się posiadło iako wyżey Młynarskie na zaprowadzenie zakładu Przędzarnianego wystarczającym nie iest, z tey

Umowa o dzierżawę wieczystą nieruchomości określanej mianem Wójtowskiego Młyna została natomiast sporządzona 17 IV 1829 r. Kontrakt zawarł K. F. Wendisch jako nabywca i Urząd Muncypalny Miasta Łodzi działający na podstawie upoważnienia Prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego z 25 VII 1828 r.³⁴⁸ Nieruchomość ta, o powierzchni 170 mórg, znajdowała się już w posiadaniu przedsiębiorcy na podstawie umowy o dzierżawę czasową zawartej 13 X 1825 r. Jednocześnie w kontrakcie zastrzeżono, że uprawnienia z tytułu dzierżawy wieczystej przysługują K. F. Wendischowi od dnia 1 VI 1826 r., czyli od momentu wejścia nieruchomości w jego posiadanie³⁴⁹.

zatem przyczyny WJX. Zengteller Proboszcz Łódzki oraz WJX. Kanonik Goldtman Dziekan Zgierski z mocy Upoważnienia JW^o Arcybiskupa Warszawskiego i Prymasa z d 17 Stycznia r.b. N^o 30. resztę territorium powyżey wyrażonego Młyna Xiężym zwanego na rzecz i dobro JP. Krystyana Frydrycha Wendisch do praw Onego wieczystych odstępuią, tym zaś sposobem rzeczony JP. Krystyan Frydrych Wendisch wchodzi w posiadanie wieczystym prawem całkowitego territorium w mowie będącego Młyna Xiężym zwanego, który na Planie pomiarowym przez Geometrę Wiebig sporządzonym i do Kontraktu w artykule 1^m wzmiankowanego dołączonym zarysowanem zostało, i obemyie powierzchni iako to:

a Gruntu Ornego Morgów 55 □ 99.

b Łąki 9 □ 170.

c Ogrodów warzywnych 1 □ 230.

d Sadzawki czyli Stawu □ 187. [...]

e Nieużytków, iako podwórza, mieysca Zabudowań, Drogi, rowy i doły 1 □ 257.

Czyli w Ogóle Morgów 69 □ 43. Wyrażnie Morgów sześćdziesiąt dziewięć Kwadratów Prętów czterdzieści trzy nowey miary Polskiej”. *Ibidem*, s. 227–228.

³⁴⁸ „Między Urzędem Muncypalnym Miasta Łodzi działającym z mocy upoważnienia JW^o Rady Stanu Prezesa Kommissy Woiewództwa Mazowieckiego Reskryptem z dnia 25 Lipca r 1828 N^o 89593/2843. Wydanym z iedney a JPanem Krystyanem Fryderykiem Wendisch Przedsiębiorcą Przędzalni bawelnianey w Osadzie Łódka zwaney, a do Miasta Łodzi należacey z drugiey strony stawa w dniu dzisieyszym następnie poprzednio z stron obydwóch umowiony i w niczem nie odmienny Kontrakt, o wypuszczenie w wieczystą Dzierżawę Młyna Wójtowskim zwanego, w Osadzie zwyż wymienioney położonego do Gminy Miasta Łodzi należnego...”. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/23, umowa z 17 IV 1829 r., s. 236.

³⁴⁹ § I umowy: „Ponieważ zwyż wymieniony JPan Krystyan Fryderyk Wendisch przedsiębiorca przędzalni bawelnianey w tuteyszym Mieście odnośnie do Kontraktu z dnia 27 Października 1824 r z Kommissyą Woiewództwa Mazowieckiego zawartego a przez Kommissyą Rządową Spraw Wewnętrznych i Policcy w dniu 10 Listopada 1824. r potwierdzonego, otrzymał zapewnienie iż w pomoc do Młyna Xiężego prawem wieczystem w pomieszczenie mocy przędzalni uzyskanego, młyn niegdyś Wóytowski, a z mocy upoważnienia s.p. Xięcia Namiestnika Królewskiego z dnia 21. Listopada 1823. Gminie Mieyskiej Miasta tuteyszego Łodzi na zakład fabrycz-

Zgodnie z treścią umowy właścicielem zwierzchnim nieruchomości była gmina miasta Łodzi. Świadczy o tym następująca klauzula: „Przy Gminie Miasta Łodzi pozostaje Dominia directum...”³⁵⁰. W § V kontraktu natomiast prawo przyznane K. F. Wendischowi określono jako prawo emfiteutyczne („odstąpienie prawa Emphiteutycznego do Młyna Wóytowskiego”)³⁵¹. W kwestii uprawnień właściciela podległego używane były zatem dwa terminy: dzierżawa wieczysta i emfiteuza.

Po śmierci K. F. Wendischa własność obu nieruchomości nabył Skarb Królestwa na podstawie wyroku adjudykacyjnego wydanego 4 (16) VII 1840 r. przez Trybunał Cywilny I Instancji Guberni Mazowieckiej. Wyrok ten zatwierdzał wynik przeprowadzonej licytacji³⁵².

Sześć lat później, 22 III (3 IV) 1846 r., zbył Księżę Młyn i Wójtowski Młyn w drodze umowy kupna–sprzedaży zawartej przez Franciszka Tregera (Prezydenta Miasta Łodzi) i Frydrycha Karola Moesa. Kontrakt ten został sporządzony w związku z publiczną licytacją przeprowadzoną 9 (21) X 1845 r., którą wygrał F. K. Moes³⁵³.

Franciszek Treger działał na podstawie upoważnienia udzielonego mu mocą Reskryptu Naczelnika Powiatu Łęczyckiego z 10 (22) III 1846 r., wydanego na podstawie Reskryptu Rządu Gubernialnego Warszawskiego z 25 II (9 III) tego samego roku³⁵⁴.

Zauważyć należy, że przedmiot umowy został określony następująco: „Nabyty na własność Zakład fabryczny składa się z dwóch realności niegdy Wendischowi wieczysto Czyszowem prawem wydzierżawionych, które dziś stanowią iedną

ny oddany, takóž wieczystem prawem otrzyma, którym to celem Młyn pomieniony w czasową possessyą JP. Krystyana Fryderyka Wendisch ieszcze w dniu 13. Października 1825 r został oddany; Urząd Muncypalny Miasta Łodzi zatem stosownie do upoważnienia iako wyżey J W^o Radcy Stanu Prezessa Kommissy Wojewódtwa Mazowieckiego, tudziež w wykonaniu dopiero wymienionego zapewnienia w mowie będące posiadło młynowe niegdy Wóytowskie, wraz z Nomenklaturą Areszt zwaną, w takim zaokrągleniu iak wedle dopełnioney tych dwóch posiadł regulacyi określonom a nie dołączaiącym się do ninieyszego Kontraktu Planu i rejestru pomiarowych, iakie Geometra Leśniewski sporządził zarysowanemi zostały; w ogólney przestrzeni morgów 170. Wyrażnie morg sto siedemdziesiąt Nowey miary Polskies, temuž JP. Krystyanowi Frydrychowi Wendisch sposobem wieczystey dzierżawy wypuszcza, która od dnia 1. Czerwca 1826 roku iako weyścia w possessyą liczyć się będzie”. *Ibidem*, s. 236–237.

³⁵⁰ *Ibidem*, s. 242.

³⁵¹ *Ibidem*, s. 238.

³⁵² APŁ, Zespól 94, sygn. 1/23, wyrok z 4 (16) VII 1840 r., s. 282–285 nowej numeracji.

³⁵³ APŁ, Zespól 94, sygn. 1/23, umowa z 22 III (3 IV) 1846 r., s. 306 nowej numeracji.

³⁵⁴ *Ibidem*.

własność pod nazwiskiem posiadała przędzalnego...³⁵⁵. Jednocześnie w artykule XVI zastrzeżono: „Przy Gminie Miasta Łodzi pozostaie Dominium Directum, co do posiadła Młyna Wójtowskiego i Dezerty Arasz, zaś co do posiadła Księży Młyn przy probostwie Katolickim Parafii Łódź, za każdym przeto zlewem prawa wieczystey dzierżawy...³⁵⁶”.

Z tych dwóch klauzul wynika, że przedmiot umowy stanowiła fabryka znajdująca się na terenie dwóch nieruchomości, których właścicielami zwierzchnimi byli w dalszym ciągu gmina i proboszcz parafii rzymskokatolickiej w Łodzi. W kontrakcie użyte zostały różne sformułowania na oznaczenie prawa przysługującego nabywcy w stosunku do nieruchomości, to znaczy na określenie własności podległej.

Po śmierci F. K. Moesa w 1863 r. spadek przejęli jego spadkobiercy. 20 I (1 II) 1865 r. Trybunał Cywilny Guberni Warszawskiej wydał wyrok w procesie działowym, w którym określił prawa przysługujące do nieruchomości w następujący sposób: „gruntu wieczysto dzierżawnego a dominija directo w części należącego do Magistratu Miasta Łodzi czyli Rządu, a w części do Probostwa katolickiego tamże³⁵⁷”.

Kontrakt, którego przedmiotem była nieruchomość określana mianem Bielnika, położona na terenie osady fabrycznej Łódka, został spisany 12 II 1828 r. w Warszawie. Zawarli go: Marcelli Tarczewski, radca pierwszy przy Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji, działający w imieniu tego organu, oraz Tytus Kopisch. Akt sporządził natomiast Jan Wincenty Bandtkie – pisarz aktowy Królestwa Polskiego³⁵⁸.

Do aktu została wprowadzona następująca klauzula:

Kommissyia Rządowa Spraw Wewnętrznych i Policji nadaie IP Tytusowi Kopischowi na ten cel bielnik rozpoczęty kosztem Rządu w Łodzi, z budynkami na nim znajdującymi się [...]. JP. Tytus Kopisch grunta nadane prawem Emphiteutycznym zabudowania zaś na powierzchni ich będące terażnieysze i przysze za spłaceniem wartości zabudowań dotychczasowych i za dopełnieniem warunków niniejszego kontraktu prawem zupełnej własności posiadać ma i będzie³⁵⁹.

Wynika z niej, że prawo do gruntu było w istocie emfiteuzą. W stosunku do budynków zaś nabywcy miała przysługiwać pełna własność. Kontrakt nie miał charakteru umowy kupna–sprzedaży, ale dotyczył nadania gruntu.

³⁵⁵ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/23, umowa z 22 III (3 IV) 1846 r., s. 307 nowej numeracji.

³⁵⁶ *Ibidem*, s. 310–311 nowej numeracji.

³⁵⁷ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/23, wyrok z 20 I (1 II) 1865 r., k. 413 trzeciej numeracji.

³⁵⁸ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/19, kontrakt z 12 II 1828 r., k. 24–24 ob.

³⁵⁹ *Ibidem*, k. 24 ob.–25.

2.2.6. Zatwierdzanie kontraktów

Kontrakty dotyczące łódzkich nieruchomości podlegały zatwierdzeniu. Dotyczyło to umów kupna–sprzedaży nieruchomości zawieranych z osadnikami przez urząd municypalny lub burmistrza, a także ugód o dzierżawę wieczystą. Zatwierdzeniu podlegały również protokoły deklaracyjne składane przez osadników. Odpowiednia klauzula była zamieszczana na ostatniej stronie każdego aktu³⁶⁰.

Zasadniczo podmiotem, który tego dokonywał, była Komisja Województwa Mazowieckiego (Rząd Gubernialny Warszawski), reprezentowana przez upoważnionego do tej czynności członka³⁶¹. Wyjątkowo umowa kupna–sprzedaży domu w osadzie Łódka, sporządzona 31 VIII 1830 r., została zatwierdzona osobiście przez Radcę Stanu Prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego (29 II 1832 r.)³⁶².

Kontrakty, których przedmiotem były tak zwane posiadła fabryczne, podlegały natomiast zatwierdzeniu przez inne podmioty. W przypadku Księżego Młyna była to Rada Administracyjna, która czynności dokonała na mocy postanowienia z 20 VII 1830 r.³⁶³

2.2.7. Uzyskanie mocy obowiązującej umowy

W umowach kupna–sprzedaży zawieranych przez osoby fizyczne z urzędem municypalnym działającym w imieniu rządu, dotyczących nabycia zabudowanych nieruchomości położonych na terenie osad Łódka oraz Ślązaki, zamieszczano klauzulę (o jednakowym brzmieniu) określającą moment nabrania mocy obowiązującej. Jako przykład wskazać można kontrakt zawarty 6 VI 1833 r., którego przedmiotem była nieruchomość nr 24, znajdująca się w Ślżakach. Zgod-

³⁶⁰ Np. APŁ, Zespół 94, sygn. 3/15, ugoda o dzierżawę wieczystą z 10 (26) VII 1865 r., k. 44; *ibidem*, zespół 221, sygn. 392, protokół deklaracyjny z 29 VIII (10 IX) 1849 r., s. 194; *ibidem*, sygn. 174, umowa kupna–sprzedaży z 6 VI 1833 r., s. 85.

³⁶¹ Np. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/26, umowa kupna–sprzedaży z 7 (19) V 1835 r., s. 53.

³⁶² APŁ, Zespół 94, sygn. 1/25, umowa kupna–sprzedaży z 31 VIII 1830 r., s. 60.

³⁶³ „Przychyłać się do Postanowienia Kommissyi Rządowej Wyznań i Oświecenia z dnia 15 go Lipca rb N 7658/2408 układ zawarty pod dniem 20 Czerwca 1825 r pomiędzy X. Zengteller Proboszczem Kościoła w Łodzi w Woiewództwie Mazowieckiem, a Krystyanem Fryderykiem Wendisch Przedsiębiorcą, przędzalni bawełnianey w Mieście Łodzi, o wypuszczenie w wieczystą dzierżawę gruntów funduszowych Xięży Młyn zwanych [...] w myśl Artykułu 35 Dekretu Królewskiego z dnia 6/18 Marca 1817. ni nieyszem zatwierdza...”. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/23, postanowienie Rady Administracyjnej z 20 VII 1830 r., s. 224–225.

nie z art. 12 *in fine*: „Kontrakt niniejszy staie się dla Kupującego obowiązującym zaraz po podpisaniu onegoż, a dla Rządu dopiero po nastąpieniem onego przez Kommissją Woiewodzka zatwierdzeniu”³⁶⁴.

Z powyższego sformułowania wynika, że umowa miała nabierać mocy obowiązującej w różnych terminach. W stosunku do nabywcy terminem tym był moment zawarcia, a w odniesieniu do „Rządu” – chwila zatwierdzenia przez Komisję Województwa Mazowieckiego. W przypadku niniejszego kontraktu do zatwierdzenia doszło 31 VII 1833 r., zatem różnica między tymi terminami wynosiła prawie trzy miesiące.

3. Podsumowanie

Jednym z priorytetowych celów władz Królestwa Polskiego była industrializacja kraju, aktywnie wspierana przez rząd oraz władze wojewódzkie. Zdaniem Ryszarda Rosina i Mieczysława Bandurki polityka celna prowadzona przez zarobców po utworzeniu Królestwa Polskiego doprowadziła do konieczności uruchomienia przemysłu włókienniczego, ze względu na brak możliwości importu produktów z Wielkopolski³⁶⁵.

Inaczej wyjaśnił ten problem Wiesław Puś, według którego włączenie Wielkopolski do Prus spowodowało brak produktów włókienniczych w Królestwie, a w konsekwencji konieczność budowania przemysłu włókienniczego. Na ziemiach włączonych do Królestwa dotychczasowa produkcja tej gałęzi przemysłu była bowiem bardzo ograniczona i niewystarczająca³⁶⁶.

Część przedstawicieli literatury przedmiotu propaguje tezę, że rozwój przemysłu był także spowodowany otwieraniem się wschodnich rynków zbytu na towary włókiennicze wyprodukowane w Królestwie³⁶⁷. Zdaniem Ryszarda Kołodziejczyka jednak, istotne znacznie miał też rynek wewnętrzny. Autor uzasadniał swoje stanowisko, wskazując na szybki rozwój przemysłu następujący od końca lat trzydziestych XIX w., mimo zamknięcia rynków wschodnich po upadku powstania listopadowego³⁶⁸. Na potwierdzenie tej tezy można przytoczyć fakt, iż przemysł ba-

³⁶⁴ APŁ, Zespół 221, sygn. 174, umowa kupna–sprzedaży z 6 VI 1833 r., s. 125.

³⁶⁵ Łódź 1423–1823–1973..., s. 19. Teza ta została powtórzona w monografii *Łódź nasze miasto* autorstwa Marka Budziarka, Leszka Skrzydło i Marka Szukalaka. M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto*, s. 17.

³⁶⁶ W. Puś, *Dzieje Łodzi przemysłowej (Zarys historii)*, Łódź 1987, s. 12.

³⁶⁷ N. Gąsiorowska, *Polska na przełomie życia gospodarczego 1764–1830*, Warszawa 1947, s. 86. Podobnie: R. Kołodziejczyk, *Z zagadnień kształtowania się burżuazji polskiej*, „Kwartalnik Historyczny” 1956, R. LXIII, nr 1, s. 22; R. Kołodziejczyk, *Kształtowanie się burżuazji...*, s. 11, 13–14; K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 41.

³⁶⁸ R. Kołodziejczyk, *Kształtowanie się burżuazji...*, s. 11, 13

wielniany produkował przede wszystkim na rynek wewnętrzny. Wynikało to z obowiązywania od 1824 r. zakazu wwozu produktów bawełnianych do Cesarstwa³⁶⁹.

Na duże znaczenie rynku wewnętrznego dla rozwoju przemysłu w Królestwie, w tym również w Łodzi, wskazywał Ireneusz Ihnatowicz³⁷⁰.

Polityka protekcyjna rządu, obejmująca również przemysł włókienniczy, doprowadziła do jego rozwoju głównie w miastach rządowych województw mazowieckiego i kaliskiego. Na fali podejmowanych przez władze działań wyrosła Łódź, która z miasta liczącego niespełna 800 mieszkańców w 1820 r., stała się na początku lat siedemdziesiątych XIX w. metropolią zamieszkałą przez 100 000 ludzi.

Rozwojowi miasta sprzyjały działania wspierające osadnictwo, związane z tworzeniem osad fabrycznych (w badanym okresie utworzono ich cztery: Nowe Miasto, Łódka, Ślązaki i Nowa Dzielnica), nadawaniem gruntów znajdujących się na ich terenie oraz przyznawaniem osadnikom licznych uprawnień. Nabywanie praw do nieruchomości przez tak zwanych fabrykantów odbywało się w różnym trybie. Prawa do części nieruchomości nabywano na drodze listów nadawczych wydawanych przez Komisję Województwa Mazowieckiego (Rząd Gubernialny Warszawski). Wszystkie odnalezione w trakcie kwerendy gruntkarty dotyczyły nieruchomości położonych na terenie pierwszej z utworzonych osad, czyli Nowego Miasta. Były one sporządzane i wydawane osadnikom dopiero po zabudowaniu nieruchomości, na wniosek nabywców, a procedura nosiła cechy drogi administracyjnej.

Oprócz tego od 1839 r. sporządzano ugody o dzierżawę wieczystą, zawierane przez Urząd Muncypalny Miasta Łodzi i osadników, które następnie zatwierdzały władze wojewódzkie. Przedmiotem tych aktów były place i ogrody znajdujące się we wszystkich łódzkich osadach fabrycznych. Z jednej strony ugody te były traktowane jako konsensy (czyli zgody na nabycie nieruchomości), z drugiej zaś – jako kontrakty administracyjne. Przede wszystkim jednak fakt, że w większości przypadków sporządzenie ugody poprzedzało zawarcie umowy kupna–sprzedaży między osadnikami, a także treść klauzul wprowadzanych do wykazów hipotecznych, przesądzały o nadawaniu tym aktom charakteru konsensów.

Niektóre zabudowane nieruchomości położone na obszarze osad Łódka i Ślązaki nabywano natomiast w drodze umowy kupna–sprzedaży zawieranej przez władze miejskie i osobę fizyczną. Taki kontrakt również wymagał zatwierdzenia.

Niejednolita praktyka wynikała z braku kompleksowej regulacji prawnej. Prawodawstwo określało jedynie zasady nabywania dzierżawy wieczystej, a pomijało inne prawa rzeczowe.

Wydaje się, że prowadzona akcja osadnicza odbywała się niejako bez odgórnych zasad i ustalonego planu, a jej celem było jak najszybsze zasiedlenie nowo utworzonych osad.

³⁶⁹ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 89.

³⁷⁰ I. Ihnatowicz, *Przemysł łódzki w latach 1860–1900*, Wrocław 1965, s. 19–20.

ROZDZIAŁ III

STATUS PRAWNY WŁAŚCICIELA ZWIERZCHNIEGO I WŁAŚCICIELA PODLEGŁEGO W ŁODZI

1. Właściciel zwierzchni

W badaniach nad własnością podzieloną istniejącą w XIX w. jednym z zasadniczych problemów jest wskazanie podmiotów, którym przysługiwała własność łódzkich nieruchomości. Właścicielami podległymi były zasadniczo osoby fizyczne. Wątpliwości budzi jednak kwestia podmiotów wyposażonych we własność zwierzchnią. Wynika to przede wszystkim z braku aktów prawa stanowionego czy decyzji o charakterze generalnym. W związku z tym rozważania trzeba opierać na dokumentach praktyki powstałych w toku nadań i eksploatacji poszczególnych działek.

1.1. Stare Miasto

Tego rodzaju wątpliwości nie zachodzą w odniesieniu do gruntów Starego Miasta, ze względu na sekularyzację dóbr, w skład których wchodziła Łódź. W badanym okresie zarówno organy hipoteczne, jak i władze miejskie stały na stanowisku, że ich właścicielem zwierzchnim był Skarb Królestwa Polskiego.

Fakt, że właścicielem zwierzchnim nieruchomości staromiejskich był Skarb, potwierdza między innymi dział III wykazu hipotecznego nieruchomości nr 120 (według nowej numeracji – 52) położonej przy ul. Zachodniej, zgodnie z którym „34 1/2 kopiejek sr. trzydzieści cztery i pół czynszu tak z tej nieruchomości jako też z przyległej nieruchomości N° 53 opłaca się co rok niepodzielnie do Skarbu Królestwa”¹. Podobne sformułowanie zostało zamieszczone w zaświadczeniu wydanym 27 VI (9 VII) 1862 r. przez Magistrat Miasta Łodzi w odniesieniu do tej samej nieruchomości: „Z Placu rzeczonego jako egzystującego na gruncie Staromiejskiem dziedzicznym czynsz do Kassy Miejskiej nie jest opłacany, uiszcza się tylko czynsz do Skarbu Królestwa corocznie w kwocie kop. 34 1/2 razem z tegoż

¹ Archiwum Państwowe w Łodzi (dalej: APŁ), Zespół 94 Księgi hipoteczne miasta Łodzi (1823–2005), sygn. 1/79, wykaz hipoteczny, dział III, k. 11.

Placu jak niemniej z Placu N daw. 119/obec. 53 przypadający². *Expressis verbis* wynika z tego, że z powyższej nieruchomości był opłacany czynsz na rzecz Skarbu Królestwa.

O tym, że również inne nieruchomości położone na obszarze Starego Miasta stanowiły własność zwierzchnią Skarbu, świadczy klauzula zamieszczona w piśmie Magistratu Miasta Łodzi do Prezydenta Miasta Zgierza z 10 (22) VII 1861 r.:

Na koniec Magistrat nadmienia że czynsz w Kwocie Rs. 67 Ko. 50. na Etacie Rządu Gubernialnego do opłaty z Miasta Łodzi na rzecz Skarbu zamieszczony reguluje się tylko do nieruchomości przez mieszczan Staromiejskich prawem dziedzicznym posiadanych, tym samym więc do Nieruchomości przedmiotowej [położonej w osadzie Łódka – D. W.] jako w dzierżawie wieczystej będącej nie odnosi się³.

Wynika to również z *Wykazu Czynszów Osepów oraz innych Dochodów z Miasta Łodzi Powiatu Łęczyckiego dla Skarbu Królestwa* sporządzonego przez Magistrat Miasta Łodzi 27 V (8 VI) 1844 r. W wykazie tym określono wysokość czynszu z gruntów i placów na kwotę 73 rubli srebrem 80 kopiejek. Poza tą powinnością nie przewidywano na rzecz Skarbu żadnych innych opłat⁴.

Podobnie kształtowały się stosunki własnościowe w odniesieniu do działek położonych na obszarze rewiru żydowskiego, wyodrębnionego na gruntach staromiejskich.

Informacje o opłacaniu z nich czynszu na rzecz Skarbu zostały zamieszczone między innymi w aktach hipotecznych nieruchomości nr 30 znajdującej się przy ul. Wolborskiej. W protokole regulacji hipoteki z 14 (26) IV 1860 r., sporządzonym w Sądzie Pokoju Okręgu Zgierskiego, wskazano: „Stawił się Michał Blumfeld Prezydent miasta Zgierza i na mocy okazanego reskryptu Rządu Gubernialnego Warszawskiego z dnia 3/15 Marca r. b. N° 20552/3213 żądał, aby przy regulacji hipoteki nieruchomości N° 30. w m. Łodzi czynsz dla Skarbu Królestwa w ilości kop. 15 rocznie przypadający, jak o ten przekonywa składająca się odezwa Magistratu miasta Łodzi z d. 19/31 Marca r. b. N° 1545, hipotecznie był zabezpieczony⁵. W powoływanej odezwie wskazano: „z obydwóch powyższych Nieruchomości [...] jako na gruncie dziedzicznym egzystujących, oprócz czynszu dla Skarbu corocznie z pierwszej po kop. 15. [...] tudzież Kontyngensu po kop. 48. uiszczanego, jak niemniej zwyczajnych Podatków i Skła-

² APŁ, Zespół 94, sygn. 1/79, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 27 VI (9 VII) 1862 r., k. 4.

³ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/73, odezwa Magistratu Miasta Łodzi z 10 (22) VII 1861 r., brak numeru karty, s. 3.

⁴ APŁ, Zespół 1, Piotrkowski Rząd Gubernialny – Anteriora, sygn. 677 (mikrofilm 122753), k. 68–74 ob.

⁵ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/62, protokół regulacji hipoteki z 14 (26) IV 1860 r., k. 6.

dek żadne inne opłaty na rzecz Kassy Miejskiej, Instytutów i Skarbu nie są ponoszone”⁶.

Pewne wątpliwości w zakresie charakteru praw przysługujących mieszczanom zachodziły jednak już w badanym okresie. W sporządzonym 3 (15) V 1860 r. opisie miasta wskazano: „Mieszkańcy gruntów Staromiejskich, opłacają na rzecz Skarbu czynszu Złoty 450 czyli Rsr. 67 k 50 i grunta te stanowią ich własność dziedziczną”⁷. Z tego sformułowania wynika, że zgodnie ze stanowiskiem władz miejskich nieruchomości położone na Starym Mieście były własnością podległą mieszczan.

Należy jednak podkreślić, że zgodnie ze stanowiskiem Trybunału Cywilnego w Warszawie, a także Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu, taki charakter praw przysługujących do powyższych nieruchomości nie był oczywisty.

Trybunał Cywilny 15 VI 1826 r. zajmował się kwestią regulacji hipotecznej dóbr Łaznów, do których należały „Miasto i folwark Łódź”⁸. W protokole wskazano:

Stawił się także Franciszek Widand Assessor prawny Kommissyi Woiewództwa Mazowieckiego [...] na fundamencie ugody między delegowanymi Xiędza Biskupa Kujawskiego i mieszczanami miasta Lodzia dnia 28 Kwietnia 1792 roku zawartej w kopii poświadczoney pod Literą C składającej się i wniósł Aby prawo i swobody miasta Łodzi przywilejami dawnych królów polskich i Biskupów Kuiawskich nadane, a mianowicie prawo trudnienia się wszelkiego rodzaju handlem i zarobkami mieyskiemi, a w szczególności prawo do propinacyi do Działu III pomiędzy ciężarami wieczystemi i ścieśnieniami własności było zapisane⁹.

W projekcie do wykazu hipotecznego zamieszczono następującą klauzulę:

Dział I. II Dobra Ziemskie Łaznów do których należą Miasto i folwark Łódź [...] z wszelkimi przyległościami i przynależnościami posiada Rząd Królestwa Polskiego Prawem własności narodowej, stosownie do objawionego w tej mierze postanowienia Nayaśniejszego Cesarza i Króla z dnia 12/24 Stycznia 1826 roku [...] Akt niniejszey regulacyi do którego się nikt więcey nie zgłosił zamknięty został o godzinie siódmey po południu, a po przeczytaniu iego żądał ieszcze plenipotent Skarbu, aby w wykazie projektowanym słowo Rząd na słowa Skarb publiczny zamienione zostało, a to stosownie do upoważnienia Jemu danego w którym mu nakazano aby się uregulowaniu Dóbr na Jmie Skarbu publicznego Królestwa polskiego domagał

⁶ *Ibidem*, odezwa Magistratu Miasta Łodzi z 19 (31) III 1860 r., k. 6–6 ob.

⁷ Opis Statystyczny Miasta Łodzi w roku 1860 sporządzony. APŁ, Zespół 1, sygn. 1642 (mikrofilm 122741), s. 451.

⁸ Protokół regulacji hipotecznej z 15 VI 1826 r. APŁ, Zespół 1, sygn. 677 (mikrofilm 122753), s. 32.

⁹ *Ibidem*, k. 32–32 ob.

po czym podpisano [...] Trybunał Cywilny I szej Instancji Województwa Mazowieckiego Wydział Hypoteczny Po rozpoznaniu poprzedzającego dzieła regulacyjnego z dnia 15 Czerwca r.b. i porównaniu go z pokładanymi dowodami takowe co do ustalenia własności Dóbr tych na rzecz Rządu Królestwa polskiego w zupełności zatwierdza, co zaś do żądań – Assessora Wioland jako pełnomocnika Kommissyi Województwa Mazowieckiego na rzecz obywateli miasta Łódź czyniącego [...] Trybunał zważywszy ad a że gdy prawa i swobody, iakie miały być przywilejami dawnych Biskupów obywatelom miasta Łódź nadane, a które Assessor Wioland do wykazu hipotecznego wpisane mieć chce [wyraz nieczytelny – D. W.] są takiej natury, iż nawet przedmiotem hipoteki być nie mogą, iako to prawo trudnienia się handlem i zarobkami mieyskimi, drugie iako to prawo posiadania gruntów, propinacyi, i tym podobne na żadnym Dokumencie autentycznym nie są uzasadnione, albowiem dokładna ugoda między pełnomocnikami Xiędza Biskupa Kuiawskiego i Pomorskiego dnia 28 Kwietnia 1792 roku zawarta iedynie opłatę zł. 450 oznaczającą, do ustalenia prawa rzeczzonego nie jest dostateczną, gdy wreszcie nieczem nic udowodnione nie zostało, aby obywatele miasta Łódź w używaniu tych praw i swobód pozostawali [...] tych powodów Trybunał Wniosków Assessora Wioland [...] czynionych zatwierdzenia odmawia¹⁰.

Z powyższych sformułowań wynika, że zdaniem Trybunału Cywilnego nie było dowodów potwierdzających przysługiwanie łódzkim mieszczanom prawa własności podległej. Dowodu nie stanowiła umowa z 1792 r.¹¹, ustalająca jedynie wysokość czynszu, która nie określiła jednak charakteru praw do łódzkich nieruchomości.

¹⁰ Protokół z 16 VI 1826 r. APŁ, Zespół 1, sygn. 677 (mikrofilm 122753), k. 37 ob.–39 ob.

¹¹ „Za Daniny wszelkie z Łanów, Przymiarków Ogrodów, Folwarków, [wyraz nieczytelny – D. W.] Pobór od Rzemieślników, z sypkę od Sztuk, owo zgoła za wszystkie Opłaty, tak co do Gruntu iako też Rzemieślników, Piwowarów i Szyneków z nich Użytki z Miasteczka rzeczzonego Łodzi, Rok rocznie opłatę do Skarbu JW.⁸⁰ Jmci Xiędza Biskupa i Następców Jego Zł pol 450. piszę Zł pol Czteryście pięćdziesiąt na S⁸⁰ Marcina B i M oddawać rozmyślnie i samowolnie przyrzekają i obowiązują się. My przeto Zesłani i Umocowani od JW.⁸⁰ JX Józefa Rybińskiego Biskupa Kujawskiego i Pomorskiego rzeczoną Daninę od Obywateli Łódzkich przyjmując, akceptując i za dopełnienie Danin w Przywileju rzeczonym JW.⁸⁰ Uchańskiego umieszczonych czyli Equivalentiam uznając i przyznając, wszystkie dotąd opłacone Daniny, za niebyłe poczytuujemy, a na potym / prócz dobrowolnie do zapłacenia od Obywatelów Łódzkich w Zł pol 450 do Skarbu przyjętych i obowiązanych/ od wszystkich Poborów, Danin, Opłatów, Datków, tak w Zbożu iako i Drobiu, lub innych Rzeczy iakiegokolwiek bądź gatunku uwalniamy, od wszelkicy uciążliwości zabezpieczamy, same tylko Zł pol 450 dico Czteryście pięćdziesiąt za całkowity, ogólny i powszechny Czynsz i Daninę przyjmujemy, zapłacenia rzetelnie na Święto S⁸⁰ Marcina Biskupa i Męczennika Rok rocznie obowiązujemy”. Kopia umowy z 28 IV 1792 r., APŁ, Zespół 1, sygn. 677 (mikrofilm 122753), k. 84–85 ob.

Z datą 13 VIII 1826 r. została złożona apelacja przez władze miejskie¹². Na polecenie Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych i Duchownych 19 X 1826 r. jednak sporządzono akt odstąpienia od apelacji¹³. Władze miejskie natomiast podjęły działania w kierunku odnalezienia dokumentów potwierdzających prawo własności i prawo propinacji mieszczan. Wsparcia w tym zakresie miała udzielać im Komisja Województwa Mazowieckiego.

Przy regulacji hipoteki Dóbr Rządowych Łaznów miasto Łódź żądało, aby w wykazie hipotecznym zamieszczono prawa iemu przez dawniejszych Biskupów nadane, a między innymi prawo propinacji oraz własności gruntów. Wydział hipoteczny żądanie to odmówił z powodu iż swobody te żadnym autentycznym dokumentem poparte nie zostały, nie poprzestając na tej Decyzji Gmina miasta zniosła od niej appellacją, która następnie wskutku ogólnych Rozporządzeń z hipoteki wykreślona i Gmina miasta do dochodzenia praw swych na drogę Postanowienia Xięcia Namiestnika Królewskiego z dnia 18 Lipca 1818 r. odesłana.

Ponieważ zaś dotąd żadne z strony Gminy miasta w drodze tej kroki nie są przedsięwzięte przeto Członek Rady Stanu Prezes poleca Wⁿ Kommissarzowi Wydziału Administracyjnego dopilnowanie ażeby w zwłoce tej Gmina miasta w sprawach swych uszczerbku nie doznała¹⁴.

Komisja Rządowa Przychodów i Skarbu w piśmie z 21 IV (2 V) 1844 r. ponaglała Rząd Gubernialny Mazowiecki w sprawie konieczności odnalezienia dokumentów określających prawa mieszczan i potwierdzających głoszoną przez nich tezę o własności nieruchomości staromiejskich (podobnie jak twierdzenie dotyczące przysługiwania ogółowi mieszkańców prawa propinacji)¹⁵. Sprawa nie została rozstrzygnięta i jeszcze 13 (25) XI 1852 r. Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych żądała jej wyjaśnienia od Rządu Gubernialnego Warszawskiego¹⁶.

Poszukiwane dokumenty nie zostały ostatecznie odnalezione. Z protokołu z 3 XI 1831 r. sporządzonego przez Urząd Miejski Miasta Łodzi wynika, że zostały one zagubione przez zastępcę burmistrza (Duczyńskiego) podczas ewakuacji z miasta związanej z wkraczaniem wojsk rosyjskich w trakcie powstania listopadowego¹⁷.

¹² APŁ, Zespół 1, sygn. 677 (mikrofilm 122753), k. 34.

¹³ *Ibidem*, k. 33.

¹⁴ Akt Prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego z 17 I 1835 r., APŁ, Zespół 1, sygn. 677 (mikrofilm 122753), k. 42–43.

¹⁵ APŁ, Zespół 1, sygn. 677 (mikrofilm 122753). *Ibidem*, s. 51.

¹⁶ *Ibidem*, s. 137.

¹⁷ *Ibidem*, s. 94.

1.2. Osady fabryczne

Inne wątpliwości natomiast pojawiają się w stosunku do gruntów znajdujących się na terenie łódzkich osad fabrycznych.

W większości przypadków z analizowanych dokumentów wynika, że własność zwierzchnia przysługiwała Skarbowi Królestwa. Stosowne wzmianki organy hipoteczne zamieszczały niekiedy w protokołach regulacji hipotecznej, na przykład w protokole pierwiastkowej regulacji hipoteki spisany 8 (20) VII 1846 r. dla nieruchomości nr nr 1 i 2 położonych na terenie osady Łódka:

Stawił się również Franciszek Traeger Prezydent Miasta Łodzi, który składając do protokołu tego polecenie Rządu Gubernialnego z dnia 14/26. Marca r. b. wydane oświadczył, że wedle konsensu przez tenże Rząd Gubernialny Warszawski Karolowi Gebhardt na uregulowanie hipoteczne Jego nieruchomości wydanego, a powyżej ad N^{em} 3. złożonego, zapisanym byż ma dla Skarbu Królestwa ogólne ostrzeżenie względnie zachowania prawa i miejsca, co do pretensyi Skarbu później wykryć się mogących, iako też pretensyi z Zaięcia realności skarbowych na Osadę fabryczną w takiej ilości i rodzaju, w iakiey by do niniejszey nieruchomości stosunkowo za-regulowaną została...¹⁸.

W akcie powoływanym w tym protokole, wydanym przez Rząd Gubernialny Warszawski Wydział Skarbowy Sekcja Prawna 14 (26) III 1846 r. pod nr N 36723/4291 wskazano, że:

Ponieważ prawa osady fabrycznej w Łodzi jak niemniej prawa Skarbu do takowej z protokołów nadawczych i dzieł regulacyjnych są wiadome, a tem samem nie ma konieczności co do tej osady oczekiwać – za złożeniem wykazów też prawa wyjaśnić mających, do czasu otrzymania których hipoteki okręgowe nieruchomości miejskich w Miastach rządowych rozporządzeniami Władz Naczelnych są wzbronione, obok tego zważając, że P. Gebhard właściciel domów w mieście Łodzi na placu kościelnym N^o1 i N^o 2 przy ulicy Piotrkowskiej zostaje w potrzebie uregulowania hipoteki okręgowej tychże domów dla ubezpieczenia pożyczki budowlanej. Rząd Gubernialny z tych powodów przychylając się do prośby Pana Gebhard pod dniem 1/13 Marca r. b. wniesionej wyjątkowem sposobem udziela niniejszym konsens na uregulowanie rzeczonych nieruchomości w hipotece okręgowej, lecz pod tym nieodzownym warunkiem, aby w terminie regulacji Pan Gebhard stanął łącznie z prezydentem Miasta Łodzi, który na podstawie akt Magistratu zamelduje do ubezpieczenia wszelkie opłaty, obowiązki i należności tak skarbowe, jako też miejskie dotąd uiszczane, a oraz żądać będzie zamieszczenie dla Skarbu Królestwa ogólnego ostrzeżenia względem zachowania prawa i miejsca co do pretensyi Skarbu

¹⁸ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/43, protokół pierwiastkowej regulacji hipoteki z 8 (20) VII 1846 r., k. 51 ob.

później wykryć się mogących, jako też pretensyi z zajęcia realności Skarbowych na osadę fabryczną, w takiej ilości i rodzaju, w jakiej by do niniejszej nieruchomości stosunkowo zaregulowaną została...¹⁹.

Właścicielem zwierzchnim obu nieruchomości był zatem Skarb Królestwa. Takie stanowisko zajmowały zarówno Rząd Gubernialny Warszawski i działający z jego upoważnienia Prezydent Miasta Łodzi, jak i organy hipoteczne.

Wzmianka o własności zwierzchniej Skarbu została zamieszczona również w protokole pierwiastkowej regulacji hipoteki innej nieruchomości położonej w Łódce. Brzmiała ona następująco:

W tem miejscu stawił się Michał Blumfeld Prezydent m. Zgierza i w Zgierzu zamieszkały, Reskryptem Rządu Gubernialnego Warszawskiego z d. 22 sierpnia/3. Września r. b. N^o 90095/14204 do dopilnowania praw Skarbu i Instytutów przy regulacji hipoteki tej nieruchomości wydelegowany, lecz gdy się przekonał, że właściciel sam zadyktował już do protokołu prawa skarbu nieruchomości jego obciążające, powtórzenie żądania o rzecz już dokonaną, uznał za zbyteczne²⁰.

Właściciel wskazał uprzednio, że jest obciążony obowiązkiem uiszczania czynszu z tej nieruchomości w wysokości 1 rubla srebrem i 69 kopiejek. Poza tym przysługujące mu prawo do rozporządzania nieruchomością podlegało ograniczeniu z uwagi na konieczność uzyskania zgody urzędu miejskiego, zatwierdzonej przez Rząd Gubernialny Warszawski. W razie uzyskania takiego konsensu zaś nabywca miał obowiązek uiszczenia laudemium stanowiącego równowartość rocznego czynszu. Zarówno czynsz, jak i laudemium należało wpłacać do kasy miasta Łodzi²¹. Zestawiając te dane z treścią oświadczenia prezydenta Zgierza, można stwierdzić, że czynsz oraz laudemium wpłacano do Skarbu za pośrednictwem kasy miejskiej, zaś konsensu na nabycie nieruchomości udzielały władze miejskie w imieniu właściciela zwierzchniego, czyli Skarbu Królestwa.

W dwóch aktach hipotecznych klauzule o przysługiwaniu własności zwierzchniej Skarbowi wprowadzono do działu III wykazu hipotecznego. W przypadku

¹⁹ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/43, akt wydany przez Rząd Gubernialny Warszawski z 14 (26) III 1846 r., k. 65–65 ob.

²⁰ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/57, protokół pierwiastkowej regulacji hipoteki z 19 (31) X 1857 r., k. 3 ob.–4.

²¹ „Zapytany stawający właściciel oświadczył, że [...] obowiązany jest corocznie w dniu 1. Czerwca opłacać czynsz do Kassy miasta Łodzi w kwocie rubel sr. jeden kop. sześćdziesiąt dziewięć i że bez zezwolenia urzędu miejskiego przez Rząd Gubernialny Warszawski zatwierdzonego, nie wolno mu sprzedawać nieruchomości. Po uzyskaniu zezwolenia na sprzedaż nowonabywca pod tytułem laudemii obowiązany jest jednoroczny czynsz zapłacić do Kassy miejskiej”. *Ibidem*, k. 3 ob.

nieruchomości nr 9 (604) przy ul. Piotrkowskiej wskazano, że: „97 dziewięćdziesiąt siedem kopiejek czynszu rocznego opłaca właściciel w dniu jedenastym Listopada, do Kassy Ekonomiczney Miasta Łodzi na rzecz Skarbu Królestwa, jako domini directo fundi”²². Podobne sformułowanie znalazło się w wykazie hipotecznym nieruchomości nr 113 (324) przy ul. Średniej (dzisiejszej ul. Zachodniej)²³. Obie nieruchomości znajdowały się w osadzie Nowe Miasto.

Oznaczenie daty opłacania czynszu na 11 listopada, czyli dzień Świętego Marcina, stanowi nawiązanie do stosunków feudalnych. Dzień ten, kończący rok gospodarczy, był przecież powszechnie stosowanym terminem spełniania świadczeń na feudalnej wsi.

Sporadycznie odpowiednia informacja była zamieszczana w treści decyzji Zwierzchności Hipotecznej, jak w akcie wydanym przez Zwierzchność Hipoteczną Okręgu Zgierskiego znajdującym się w aktach hipotecznych nieruchomości nr 84 (531) położonej w Łódce przy ul. Piotrkowskiej: „August Mildes [...] zyskał konsens a domino directo fundi – Skarbu Królestwa za pośrednictwem władzy administracyjnej, która formą kontraktu w dniu 6/18 Grudnia między nim a Magistratem Miasta Łodzi zawartym, strona 8, 9, 10, na nabycie jego zezwoliła...”²⁴. Kontrakt, o którym mowa, to ugoda o dzierżawę wieczystą z 6 (18) XII 1843 r.²⁵

Z przytoczonej klauzuli wynika, że zgodę na nabycie nieruchomości przez Augusta Mildesa wyraził Skarb Królestwa Polskiego za pośrednictwem Magistratu Miasta Łodzi, który działał na podstawie upoważnienia Komisji Województwa Mazowieckiego, właśnie w imieniu i na rzecz Skarbu. Nie ma zatem wątpliwości, że własność zwierzchnia nieruchomości przysługiwała temu ostatniemu.

Wątpliwości budzi natomiast część ugód o dzierżawę wieczystą, w których wskazywano, że własność zwierzchnia przysługiwała gminie. Taką klauzulę wprowadzono między innymi do ugody zawartej 24 II (8 III) 1839 r., a dotyczącej nieruchomości nr 45, znajdującej się przy ulicy Piotrkowskiej na terenie osady Łódka. W § VI zastrzeżono, że „Przy Gminie Miasta Łodzi pozostaje Dominium directum...”²⁶. W akcie zatem *expressis verbis* wyrażono, że właścicielem zwierzchnim była gmina.

Wyjaśnienie znajduje się również w dalszej części tego paragrafu: „Za każdym przeto zlewem Prawa wieczystej dzierżawy, nie w prostej Linii zstępnej lub

²² APŁ, Zespół 94, sygn. 1/46, wykaz hipoteczny, dział III, k. 6 ob.

²³ *Ibidem*, sygn. 1/45, wykaz hipoteczny, dział III, k. 14.

²⁴ *Ibidem*, sygn. 1/47, decyzja Zwierzchności Hipotecznej Okręgu Zgierskiego z 7 (19) Czerwca 1852 r., k. 13 ob.–14 (nowej numeracji).

²⁵ *Ibidem*, k. 9–10 ob.

²⁶ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/38, ugoda o dzierżawę wieczystą z 24 II (8 III) 1839 r., s. 62.

wstępnej, aby uzyskać od Rządu przyznanie czyli Konsens Warunki Posiadania przepisujący, obowiązany będzie Prawa nabywca opłacić do Kassy Miejskiej Miasta Łodzi Laudemium, jednorocznemu Czynszowi wyrównyujące, to jest Złoty polski Dziesięć N° Złp 10²⁷. Termin „rząd” zwykle jest w badanych aktach używany w odniesieniu do Skarbu Królestwa Polskiego. Choć w tym przypadku jest mowa o opłacaniu laudemium do kasy miejskiej, to trudno nie uznać, że kasa była jedynie pośrednikiem, a laudemium uiszczano na rzecz Skarbu.

Na przysługiwanie gminie praw do nieruchomości mogłaby wskazywać wprowadzona do ugody następująca klauzula: „Wolno jednakże nabywcy Prawa tego lub Jego Sukcessorom Prawo swe sprzedawać całkowicie, lecz zawsze za wyrażnym zezwoleniem Urzędu Muncypalnego przez Rząd Gubernialny zatwierdzonym²⁸. Stanowi ona o uprawnieniu urzędu muncypalnego do wyrażania zgody na zbycie własności podległej przez wieczystego dzierżawcę. Zasadniczo prawo to przysługiwało właścicielowi zwierzchniemu, zatem mogłoby wskazywać na przyznanie gminie takiego statusu. Należy jednak zauważyć, że wyrażenie zgody przez urząd wymagało jeszcze zatwierdzenia przez Rząd Gubernialny Warszawski, co wskazuje na brak samodzielności urzędu muncypalnego w tej kwestii.

Wskazówek w rozwiązaniu problemu ustalenia właściciela zwierzchniego może udzielić zamieszczona w analizowanej ugodzie o dzierżawę wieczystą (podobnie jak we wszystkich analizowanych ugodach) następująca klauzula:

Między Urzędem Muncypalnym Miasta Łodzi, w Imieniu Kassy Miejskiej i na zasadzie upoważnienia byłej Kommissy Województwa Mazowieckiego w Dzienniku Wojewódzkim N° 323 zamieszczonego, działającym z jednej, a J. Panem Edwardem Schmidt, Nabywcą od Krystyanny Elisabety dwóch Jmion Holang pozostały Wdowy po Janie Lebrachcie Holang z drugiej strony, staje niniejsza dobrowolna ugoda o wieczną Dzierżawę Objektu, to jest: Domu mieszkalnego Murowanego, oraz Placu i Ogrodu...²⁹.

Aktem prawnym, do którego odwoływano się w tym sformułowaniu, był akt Komisji Województwa Mazowieckiego (dalej: KWM) z 6 VI 1822 r. (nr 3614/21555) wydany przez Wydział Administracyjny (akt omówiony w poprzednim rozdziale). Należy podkreślić, że dotyczył on zawierania „Kontraktów o wieczną dzierżawę z emphiteutycznym prawem, placów, zabudowań lub gruntów Gminnych przez Burmistrzów”. Odnosił się zatem do nieruchomości podlegających własności zwierzchniej gmin. Mogłoby to wskazywać, że place będące przedmiotem ugód o dzierżawę wieczystą stanowiły własność gminną, a przynaj-

²⁷ *Ibidem*, ugoda o dzierżawę wieczystą z 24 II (8 III) 1839 r., s. 62.

²⁸ *Ibidem*.

²⁹ *Ibidem*, s. 61.

mniej takie było stanowisko władz miejskich zawierających ugody. Jednocześnie nie sposób nie zauważyć, że nabywane przez łódzkich osadników prawo do nieruchomości nie miało charakteru czasowego, mimo że wynikało to jasno z treści aktu KWM.

W większości ugód o dzierżawę wieczystą nie wskazywano wprost gminy jako podmiotu wyposażonego we własność zwierzchnią, jednak wszystkie odsyłały do upoważnienia KWM opublikowanego w Dzienniku Wojewódzkim N^o 323³⁰.

Z takim stanowiskiem władz miejskich zgadzały się organy hipoteczne, które opierając się na ugodach, wpisywały niekiedy do wykazów hipotecznych klauzule o przysługiwaniu własności zwierzchniej gminie: „Przy Gminie Miasta Łodzi pozostaie Dominium directum, któremu w przypadku zlewku prawa wieczystey dzierżawy [...] ma być opłacane Laudemium do Kassy Mieyskiej Miasta Łodzi...”³¹. Wpis ten został zamieszczony w dziale III akt hipotecznych nieruchomości nr 33 położonej w osadzie Łódka przy ul. Piotrkowskiej.

Należy jednak zwrócić uwagę na fakt, że ugody zawierano powszechnie i niejako standardowo. Taką była ugoda z 4 (16) X 1845 r. Magistratu Miasta Łodzi z Emilią Kopisch, żoną Tytusa Kopischa, dotycząca Bielnika³². W akcie nie wskazano właściciela zwierzchniego, ale podkreślono, że magistrat, sporządzając akt, działał na podstawie upoważnienia KWM opublikowanego w Dzienniku Urzędowym nr 323.

Nieruchomość będąca przedmiotem kontraktu została wcześniej nabyta przez Tytusa Kopischa na drodze umowy z 12 II 1828 r. T. Kopisch zawarł kontrakt z Marcellim Tarczewskim, radcą pierwszym przy Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji, działającym w imieniu tego organu³³. Aktem tym Komisja Rządowa nadała nieruchomość T. Kopischowi. Nie wskazano wyraźnie, w czyim imieniu działała, jednak fakt, że umowę zatwierdziła Rada Administracyjna, powołując się na nadanie posiadła fabrycznego przez „rząd”, wskazuje na przysługiwanie własności zwierzchniej Skarbowi Królestwa³⁴.

³⁰ APŁ, Zespól 94, sygn. 1/19, ugoda o dzierżawę wieczystą z 10 (22) VI 1847 r., k. 307–308 ob.; *ibidem*, ugoda o dzierżawę wieczystą z 19 (31) VIII 1847 r., k. 311–312 ob.

³¹ APŁ, Zespól 94, sygn. 1/35, wykaz hipoteczny, dział III, s. 17. Podobnie np.: „Przy Gminie Miasta Łodzi pozostaie Dominium directum, za każdym przeto zlewem prawa Wieczystey Dzierżawy [...] aby uzyskać od Rządu Konsens warunki posiadania przepisujący, prawa nabywca obowiązany będzie opłacić do Kassy Mieyskiej Miasta Łodzi Laudemium...”. *Ibidem*, sygn. 1/37, wykaz hipoteczny, dział III, s. 13.

³² *Ibidem*, sygn. 1/19, ugoda o dzierżawę wieczystą z 4 (16) X 1845 r., k. 240–241 ob.

³³ *Ibidem*, kontrakt z 12 II 1828 r., k. 24–24 ob.

³⁴ „Tytus Kopisch. Nabył possessyie te z mocy Kontraktu Urzędowego pod dniem dwunastym Lutego roku tysiąc osiemset dwudziestego ósmego [...] zawartym a posta-

Odpowiedzi na pytanie o właściciela zwierzchniego można poszukiwać w treści raportu sporządzonego 1 III 1829 r. przez prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego. Odnosząc się do kwestii utworzenia osady Łódka, pisał on:

Ponieważ zaś blisko połowa placów, do osiedlania na nich tkaczy bawełnianych i lnianych zaprojektowanych, a do składu ogólnego urządzonego na nowo rękodzielniczego miasta należących, na grunta rolne, prywatną własnością dawnych mieszczan miasta Łodzi będące, przypadła, – przeto za rozebraniem w teje osadzie ilości 115 placów mało co do dalszego na właściwą potrzebę użycia pozostało, przez co usprawiedliwia się wczesne przewidzenie potrzeby w mowie będących prywatnych gruntów, przy ogólnej regulacji miasta projektem zajętych i na place podzielonych dla zrobienia na ziemi rysu całości.

Gdy więc dla nacisku cudzoziemców, w mieście Łodzi osiadających, nabycie rzeczonych gruntów dłużej odkładaniem być już nie mogło, odnośnie zatem do rozporządzenia ś.p. Księcia Namiestnika Królewskiego z d. 21 listopada r. 1823 pomienione grunta, w przestrzeni morgów nowej miary polskiej 129 obejmujące, za sumą zł. pol. 14465 na rzecz gminy miejskiej zakupionemi zostały, w czym przedugodne układy w roku zeszłym dokonano, które w roku bieżącym ostatecznie do skutku przywiedzionemi zostaną³⁵.

Z tego fragmentu wynika, że część gruntów o powierzchni 129 mórg³⁶, przeznaczonych pod osadę Łódka, stanowiących uprzednio własność prywatną łódzkich mieszczan, została nabyta na rzecz gminy miejskiej. Umowy kupna–sprzedaży zawarto w maju i czerwcu 1829 r.³⁷ Grunty przeznaczono pod osadnictwo i wytyczono na nich place budowlane. Nie wiadomo zatem, czy nabyte przez gminę prawo miało charakter własności zwierzchniej czy podległej.

Na potrzeby utworzenia tej osady zajęte zostały również grunty „do ogółu miasta czyli do Kassy miejskiej należące” o powierzchni 134 mórg 177 prętów

nowieniem Rady Administracyjney Królestwa Polskiego z dnia czwartego marca tysiąc ośmset dwudziestego ósmego roku zatwierdzonego, wedle którego nadany mu przez Rząd w mieście Łodzi Bielnik...” *Ibidem*, wykaz hipoteczny, dział II, k. 3 ob.–4.

³⁵ Z. Lorentz, *Raporty Rajmunda Rembielińskiego, Prezesa Komisji Wojewódzkiej Mazowieckiej: 1 – objazd obwodu łęczyckiego w roku 1820: 2 – stan przemysłu włókienniczego w roku 1828*, Łódź 1935, s. 184.

³⁶ Dokładnie 129 mórg 61 prętów kwadratowych. APŁ, Zespół 221 Akta miasta Łodzi, sygn. 539, Rejestr Pomiarowy zajętych gruntów z Territorium miasta Łódź w Obwodzie Łęczyckiem w Województwie Mazowieckiem sytuowanego na urządzenie Osady Rękodzielniczej Łódka z 04.1826 r., s. 28–29.

³⁷ Np. APŁ, Zespół 221, sygn. 409, umowa kupna–sprzedaży z 15 V 1829 r., s. 2–3. *Ibidem*, umowa kupna–sprzedaży z 16 V 1829 r., s. 5–6; *ibidem*, umowa kupna–sprzedaży z 6 VI 1829 r., s. 212–214.

kwadratowych³⁸, które także stanowiły własności gminy. Ale nie wiadomo, czy była to własność zwierzchnia czy podległa.

Podobne wątpliwości budzi kwestia stosunków własnościowych istniejących w osadzie Ślązaki. Została ona utworzona na gruntach wójtostwa Zarzew i podlegała własności gminy miejskiej. Wynika to z treści wskazanego wyżej raportu prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego³⁹.

W przeciwieństwie do osady wcześniej wskazanej, właścicielem zwierzchnim gruntów wchodzących w skład utworzonej w 1840 r. Nowej Dzielnicy był Skarb Królestwa Polskiego. Wynika to z reskryptu Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 28 III (9 IV) 1841 r. (nr 91995):

Rozwiązując przedstawienie przez JW⁸⁰ Gubernatora Cywilnego G. Mazowieckiej d. 27 Listopada/9 Grudnia 1840 r. uczynione, w przedmiocie oddania z Leśnictwa Łaznów, Obrębu Leśnego Łódź na rozszerzenie Miasta Łodzi wydaje następujące Decyzje i zarządzenia.

1. Co do rocznego Czynszu przez Miasto Łódź Skarbowi opłacać się mający, ten podług sporządzonego a stosownie do zasad sprostowanego wyrachowania Intraty, ustanawia Kommissya Rwa [Rządowa – D. W.] na Złp. 4805 g 28. Wyrażniej Złotych Cztery tysiące Ośmset Pięć groszy dwadzieścia Ośm, które Miasto powinno się zobowiązać opłacać po upływie 12^u lat wolnych, kończących się z d. 1 Czerwca 1852 r.

2. Nadto stosownie do Reskryptu KRwej [Komisji Rządowej – D. W.] z d. 10/22 Stycznia 1840 r. N 1945/495 Miasto powinno zobowiązać się opłacać Skarbowi dochód z Propinacyi na Osadzie Kusy Kąt wynoszący rocznie Złotych Dwieście, a to zacząwszy od 1. Czerwca 1840 r.⁴⁰

Wzmianka w tej kwestii została zamieszczona także w deklaracji Urzędu Muncypalnego Miasta Łodzi z 18 (30) IX 1841 r.:

Urząd Muncypalny Miasta Łodzi wezwany został [...] do złożenia w Imieniu Kassy Miejskiej deklaracji, pod względem przyjęcia obowiązku opłacenia Skarbowi Królestwa po upływie lat 12^u wolnych, obrachowanego w podwójnej ilości Czynszu

³⁸ APŁ, Zespół 221, sygn. 539, Rejestr Pomiarowy zajętych gruntów z Territorium miasta Łódź w Obwodzie Łęczyckiem w Województwie Mazowieckiem sytuowanego na urządzenie Osady Rękodzielniczej Łódka z 04.1826 r., s. 30–32.

³⁹ „Oglądając się więc na przyszłość, osobno nabytemi jeszcze być musiały na rzecz gminy miejskiej grunta wójtostwo zarzewskie składające, a na skraju osady prządniczej położone, co też za wylczeniem sumy zł. pol. 6000 wieczystie je posiadającemu dopelnionem zostało”. Z. Lorentz, *Raport Prezesa Komisji Wojewódzkiej Mazowieckiej o stanie przemysłu włókienniczego w roku 1828*, Łódź 1930, s. 16; idem, *Raporty Rajmunda Rembielińskiego...*, s. 184.

⁴⁰ APŁ, Zespół 221, sygn. 75, reskrypt Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 28 III (9 IV) 1841 r. (nr 91995), s. 64–65.

corocznie w Summie Złp 4805 g 28, a to z gruntów, dawniej obręb Łódź, lasu Rządowego składających, na rozszerzenie territorium Miasta, przez Skarb Królestwa, w roku 1840. odstąpionych [...]. Zupełny brak miejsca na osiedlenie się przybywających do Miasta Łodzi Zagranicznych Fabrykantów, spowodował Rząd do odstąpienia lasu Obręb Łódź z osadami doń należącemi dla rozszerzenia territorium Miasta Łodzi⁴¹.

W piśmie Magistratu Miasta Łodzi skierowanym do Rządu Gubernialnego Warszawskiego wskazano natomiast, że powyższy grunt został wydzierżawiony wieczysto przez gminę Łódź⁴².

Wątpliwości może rozwiać treść wykazu załączonego do pisma Magistratu Miasta Łodzi z 14 (26) X 1849 r., w którym zostały wyszczególnione grunty skarbowe przeznaczone na „rozprzestrzenienie terytorium miasta Łodzi” oraz czynsze skarbowe z nich należne. Wśród nieruchomości tych znalazły się: folwark Stara Wieś, wójtostwo Łódź, młyn Lamus, wieś Widzew, wieś Zarzew, Deserta młyn Arasz, osada Strzelca, grunt Morycha, posiadłość Piła, posiadłość Kolone, Młyn Wójtowski, wieś Wólka i Obręb Łódź. Łączna kwota czynszu opłacanego przez kasę miejską miała wynosić od 1852 r. 510 rubli srebrem 98 kopiejek⁴³.

Również w sporządzonej przez siebie opinii Magistrat Miasta Łodzi wskazał:

Co do dzisiejszego territorium Miasta Łodzi naznaczają się trzy Epoki wniesienia onego, i tak:

a. Stare Miasto Łódź [...]

b. Osady Fabryczne na cztery nomenklatury podzielone, a mianowicie Osadę Sukienniczą dziś Nowem Miastem zwaną, Osadę Tkacką, Osadę Przędniczą i Osadę Szlązaki, w latach 1822 i 1823 przez zajęcie sąsiednich Własności Skarbowych i nabycie własności prywatnych uregulowane.

⁴¹ *Ibidem*, sygn. 73, deklaracja Urzędu Muncypalnego Miasta Łodzi z 18 (30) IX 1841 r., s. 34–35; *ibidem*, sygn. 75, s. 79–80.

⁴² „Kontrakt zaś o wieczyste wydzierżawienie od Skarbu Królestwa gruntu mórg 834 prętów 213. dawniej obręb lasu Rządowego Łódź stanowiącego, który na rozprzestrzenienie Miasta użyty został, pomiędzy Magistratem i Assessorem Ekonomicznym w Imieniu Skarbu Królestwa działającym zawarty”. *Ibidem*, sygn. 75, pismo Magistratu Miasta Łodzi do Rządu Gubernialnego Warszawskiego z 3 (15) II 1848 r. (nr 788), s. 445–446. Wzór tego kontraktu został dołączony do pisma Asesora Okręgu Rawskiego skierowanego do Magistratu Miasta Łodzi. *Ibidem*, pismo Asesora Okręgu Rawskiego do Magistratu Miasta Łodzi z 30 VII (11 VIII) 1847 r. (nr 519), s. 427–432.

Podobnie: „Przesyłaiać Kassie Miasta Łodzi wykaz posiadaczy emfiteutycznych placów własnością Kamellarynią będących którzy czynsz zadeklarowany za lata 1846/7 uiścić są w obowiązku – upoważnia Kassę Miejską ażeby obiętą tymże wykazem Kwotę [...] przyięła”. APŁ, Zespól 221, sygn. 73, pismo Rządu Gubernialnego Warszawskiego z 1 (13) X 1847 r. (nr 143480/3661), s. 44.

⁴³ APŁ, Zespól 221, sygn. 75, pismo Magistratu Miasta Łodzi z 14 (26) X 1849 r., s. 524–528.

c. Rozprzestrzenienie tych Osad w roku 1840 przez zajęcie znacznej przestrzeni Lasów Skarbowych dokonane przez Radcę Rządu Gubernialnego Mazowieckiego [...].

Wreszcie Magistrat objaśnia, że z gruntów dawniej Wójtostwo Łódź i Sołectwo Zarzew stanowiących, które na urządzenie Osad fabrycznych Miasta Łodzi przez Rząd odstąpione zostały, opłaca Kassa Miejska na rzecz Skarbu Królestwa Czyszn rocznie po Rub sr 6. kop. 30. Z gruntów zaś stanowiących dawniej obręb Łódź w roku 1840 za rozprzestrzenienie territorium Miasta i przysposobienie nowych Placów budowlanych z Ogrodami dla osiedlających się Zagranicznych Fabrykantów zajętych również Kassa Miejska Czyszn opłacać będzie na rzecz Skarbu Królestwa po upływie 12^u lat wolnych, a to w tej ilości jaka w skutku uczynionych przełożeń Władz przez Radę Administracyjną Królestwa ustanowioną zostanie⁴⁴.

Jedynym łódzkim gruntem przeznaczonym na cele przemysłowe, który miał charakter dóbr duchownych, była natomiast nieruchomość określana mianem Księżego Młyna. Stanowił on własność zwierzchnią proboszcza łódzkiego⁴⁵.

2. Uprawnienia nabywcy własności prefabrykanckiej

Nabywcy własności prefabrykanckiej, mającemu status właściciela podległego, przysługiwały szerokie uprawnienia. Ich specyfika, związana z jednej strony z funkcjonowaniem pozostałości feudalnych, a z drugiej z wkraczaniem w epokę industrializacji i prowadzeniem przez władze Królestwa polityki protekcyjnej, skutkowało tym, że uprawnienia te nie mieszczą się w triadzie uprawnień związanych z własnością.

Zakres ich można prześledzić głównie na podstawie aktów nabycia praw do nieruchomości, to znaczy na podstawie aktów praktyki. Ustawodawstwo w zakresie uprawnień właściciela podległego było bardzo skąpe i ograniczało się wyłącznie do uprawnień dzierżawcy wieczystego.

2.1. Posiadanie i używanie

Uprawnienia takie jak posiadanie i korzystanie można scharakteryzować tylko na podstawie aktów komisji rządowych dotyczących dzierżawy wieczystej. Zostały one wskazane w *Warunkach do dzierżaw wieczystych* dołączonych do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r. Jednak zastosowane w tym akcie sformułowanie, określając istotę używania, ograniczyło się do lakonicznej wzmianki, że miało ono następować zgodnie z przepisami prawa oraz

⁴⁴ APŁ, Zespół 1, sygn. 677 (mikrofilm 122753), s. 90–90 ob., 91 ob.–92.

⁴⁵ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/23, umowa z 20 VI 1825 r., s. 226.

zasadami prawidłowego gospodarowania⁴⁶. Ze względu na brak kompleksowej regulacji ustawowej nie jest możliwe prześledzenie zakresu tego uprawnienia.

Jedynym ograniczeniem dotyczące korzystania przez wieczystego dzierżawcę z nieruchomości miejskich wskazała Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych w *Warunkach do kontraktów wieczysto-dzierżawnych* dołączonych do rozporządzenia wydanego 27 I (8 II) 1843 r., skierowanego do rządów gubernialnych⁴⁷. Zastrzegła ona, że dzierżawca, co do zasady, nie mógł „zakładać gorzelnii, browarów, lub szynków, tak trunków krajowych, jako też i zagranicznych” (pkt 11 aneksu), czyli nie przysługiwało mu prawo propinacji⁴⁸. Uprawnienie to przysługiwało właścicielowi zwierzchniemu.

2.2. Przyznane mocą postanowienia namiestnika z 18 IX 1820 r.

Korzystne uprawnienia przyznał nabywcom nieruchomości namiestnik Królestwa Polskiego mocą postanowienia z 18 IX 1820 r. *zapewniającego różne ułatwienia i ulgi dla osiadających w Królestwie zagranicznych fabrykantów sukna i innych fabrykantów lub rzemieślników*⁴⁹.

W praktyce stosowne klauzule, zawierające ogólne wzmianki o korzystaniu z tych przywilejów, wprowadzano do treści protokołów deklaracyjnych składanych przez łódzkich osadników. Przykładem może być sformułowanie zamieszczone w akcie dotyczącym nieruchomości nr 297 (483) przy ul. Południowej

⁴⁶ § 10 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.: „Wieczysty dzierżawca wraz z sukcesorami swemi w possessyi wypuszczającej się mu realności rządowej zostawać, takową, podług własnej woli, stosownie wszelako do zasad gospodarskich i według przepisów prawa używać, prawo swoje do dziedzicznej dzierżawy z wiedzą i zezwoleniem Rządu, pod nieważnością pozbycia, komukolwiek bądź kwalifikującemu się, bez względu na stan, z wyłączeniem wszakże starozakonnych wyznania Mojżeszowego, odstąpić lub sprzedawać może, tak jednak, aby nigdy kanon nie był uszczuplony”.

⁴⁷ Przepisy tego aktu prawnego są cytowane za: Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego. Wydział Spraw Wewnętrznych i Duchownych (dalej: ZPA WSWiD), cz. I: Gospodarstwo miejskie, t. I, Warszawa 1866, s. 352–361.

⁴⁸ Zgodnie z przypisem wydawcy ZPA, jeżeli z dzierżawą wieczystą było związane prawo propinacji, należało to wyraźnie zaznaczyć w kontrakcie i określić jego zakres. ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 359.

⁴⁹ Przepisy postanowienia namiestnika z 18 IX 1820 r. są cytowane za: ZPA WSWiD, cz. II: Przemysł i zakłady przemysł posiłkujące, t. II, Warszawa 1866, s. 10–17. Kopia tego aktu znajduje się również w Archiwum Głównym Akt Dawnych w Warszawie (dalej: AGAD) i APŁ. AGAD, Zespół 191 Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych (1795–1868), sygn. 37 (mikrofilm A-35716), s. 219–221; APŁ, Zespół 1, sygn. 1641 (mikrofilm 122740), s. 59–61.

złożonym 19 (31) VIII 1849 r. przed Prezydentem Miasta Łodzi przez Gotfryda Kirscha: „Zastrzegam sobie wszakże wszelkie dobrodziejstwa postanowieniem Xięcia Namiestnika Królewskiego z d. 18 Września 1820 r. dla Cudzoziemców w kraju tutejszym osiadających zabezpieczone”⁵⁰.

Zasadniczo takie klauzule nie były zamieszczane w żadnych innych aktach, wyjątek stanowi wpis w dziale III wykazu hipotecznego nieruchomości nr 218 i 219 przy ul. Piotrkowskiej, w którym wskazano, że „właścicielowi tych nieruchomości, służy wszelkie Dobrodzieystwo, postanowieniem Xięcia Namiestnika Królewskiego z dnia 18^{go} Września 1820 r. Cudzoziemcom w Kraju tutejszym osiadającym zabezpieczone”⁵¹. Wpis został dokonany na podstawie decyzji Zwierzchności Hipotecznej z 8 (20) V 1842 r.⁵²

Jednym z tych uprawnień było uregulowane w art. 5 postanowienia otrzymywanie bezpłatnie drewna na cele budowlane⁵³. Uprawnienie to nie miało charakteru stałego, lecz było ograniczone czasowo i przysługiwało w ciągu 10 lat, licząc od dnia wydania postanowienia. Drewno miało być wydawane z lasów rządowych lub gminnych położonych najbliżej danego miasta.

Ponadto osadnicy mieli również otrzymywać po preferencyjnych cenach cegłę, która pochodziłaby z cegielni powstających w pobliżu miasta⁵⁴. To drugie uprawnienie nie zostało ograniczone z punktu widzenia czasu jego przysługiwania.

Realizacja powyższych uprawnień została ułatwiona mocą punktu 2 rozporządzenia namiestnika „o usunięciu przeszkód w osadzaniu fabrykantów i rzemieślników zagranicznych po miastach, oraz o regulacyi samychże miast” z 21 XI 1823 r. Wykonanie przepisów w zakresie asygnowania, czyli wydawania bezpłatnego drewna fabrykantom na cele budowlane oraz na potrzebę wznoszenia cegielni, powierzono prezesowi Komisji Województwa Mazowieckiego i prezesowi Komisji Województwa Kaliskiego⁵⁵.

⁵⁰ APŁ, Zespól 94, sygn. 6/60, protokół deklaracyjny z 19 (31) VIII 1849 r., k. 11 ob.–12.

⁵¹ *Ibidem*, sygn. 3/13, wykaz hipoteczny, dział III, s. 19.

⁵² *Ibidem*.

⁵³ Art. 5 postanowienia z 18 IX 1820 r.: „Budującym się w rzeczonych miastach fabrykantom lub rzemieślnikom drzewo bezpłatne przez ciąg lat dziesięciu, z najbliższych borów gminnych lub rządowych, na budowę ma być udzielane”.

⁵⁴ Art. 6 postanowienia z 18 IX 1820 r.: „Mają być założone w bliskości tych miast cegielnie, z których materyał w cenie najniższej budującym się w rzeczonych miastach będzie udzielany”.

⁵⁵ Pkt 2 rozporządzenia namiestnika z 21 XI 1823 r.: „Na zasadzie artykułów 5 i 6 postanowienia naszego z daty 18 Września 1820 r., upoważniamy Prezesów Kommissyów Wojewódzkich do asygnowania z borów rządowych lub gminnych, gdziekolwiekby tego widzieli potrzebę, bezpłatnego budulcu, przez ciąg czasu temże postanowieniem

Uprawnienie powyższe wygasło w 1830 r. Rada Administracyjna uznała jednak za zasadne przedłużenie okresu jego obowiązywania mocą decyzji z 12 (24) V 1833 r. (*decyzja przedłużająca 10-cio letni termin wydawania drzewa bezpłatnie z lasów rządowych, dla osiadających w kraju zagranicznych fabrykantów i rzemieślników*⁵⁶). Na jej podstawie przywilej miał przysługiwać przez kolejne 10 lat zarówno rzemieślnikom, jak i fabrykantom, jednak nie dotyczył osób zajmujących się produkcją wyrobów wełnianych⁵⁷.

Nieprzyznanie takiego uprawnienia producentom wyrobów wełnianych uzasadniano rozwojem tej gałęzi przemysłu i brakiem konieczności wsparcia ze strony władz. Rzeczywista przyczyna była jednak inna i wiązała się z konkurowaniem producentów z terenu Królestwa Polskiego z producentami rosyjskimi⁵⁸.

Wzmianki o przysługiwaniu osadnikowi tego prawa były zamieszczone w protokołach deklaracyjnych, jak na przykład w akcie z 19 (31) V 1840 r. złożonym przez Franciszka Nowotnego: „Tym właśnie celem obieram sobie plac N° 22, przy ulicy Widzewskiej w nowej osadzie rękodzielniczej tutejszej oznaczony, wraz z przynależnym do niego w tym samym miejscu pod N° 22 ogrodem na warzywo z obowiązkiem pobudowania w przeciągu najdalej lat dwóch na obranym jako wyżej placu domu drewnianego gontami krytego długości łokci 26. szerokości łokci 14. wysokości łokci 3 1/2 za otrzymaniem bezpłatnie drzewa z lasów Rządowych Leśnictwa Pabjanice Straży Wola Rakowa obrębu Kraszew, a to co do powierzchni onego struktury wedle Rysunku Normalnego, przez J W Gubernatora Cywilnego Rządu Gubernialnego Mazowieckiego zatwierdzić się mianego, pod utratą prawa do placu, niemniej pod karą opłacenia Złp. 600 do Kasy Miejskiej na przypadek zawodu”⁵⁹.

Celem przyznawania osadnikom tego prawa było ułatwienie im realizacji obowiązku zabudowania nabywanych placów.

oznaczony, na budowanie się fabrykantów, na założenie po miastach i innych osadach fabrycznych, przez Rząd wspieranych, cegielniów, w którychby materiał wyrabiany, jak najtaniej budującym mógł być dostarczany”.

⁵⁶ Decyzja Rady Administracyjnej z 12 (24) V 1833 r. jest cytowana za: ZPA WSWiD, cz. II, t. II, s. 38–41.

⁵⁷ „W tym celu Rada wyrzekła: że zgodnie z przedstawieniem Kommissyi, zezwala na przedłużenie dobrodziejstwa, przez postanowienie Namiestnika z dnia 18 Września 1820 roku dla nowoosiadających w Królestwie fabrykantów udzielonego, jeszcze na dziesięć lat, – wyłączając wszakże spod korzystania z tegoż dobrodziejstwa fabrykantów wyrobów wełnianych”. Decyzja Rady Administracyjnej z 12 (24) V 1833 r.

⁵⁸ N. Gąsiorowska, *Polska na przełomie życia gospodarczego 1764–1830*, Warszawa 1947, s. 82.

⁵⁹ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/61, protokół deklaracyjny z 19 (31) V 1840 r., k. 6–6 ob.

2.3. Nabycie obywatelstwa miejskiego

Funkcjonowanie w Królestwie Polskim obywatelstwa miejskiego literatura uznaje za przeżytek feudalny⁶⁰. Instytucja ta była związana z nabyciem własności nieruchomości, a charakteryzowała się możliwością wykonywania korzystnych z punktu widzenia finansowego zajęć miejskich i korzystania z majątku gminy. W niektórych miastach, choć trudno ustalić ich liczbę, uzyskanie obywatelstwa było związane z koniecznością uiszczenia stosownej opłaty. Jednym z takich ośrodków był Lublin⁶¹.

Łódzkie akta jednak nie wskazują na istnienie tego rodzaju obciążeń finansowych. Najprawdopodobniej przyznawanie obywatelstwa miejskiego wskutek nabycia własności nieruchomości miało skłonić do osadnictwa na terenie łódzkich osad fabrycznych. Stanowiło zatem dodatkowe uprawnienie.

Wzmianki o przysługiwaniu tego prawa zamieszczano w listach nadawczych (gruntkartach), jak na przykład w akcie dotyczącym placów nr nr 172, 173 i 174, położonych w Nowym Mieście przy ulicy Piotrkowskiej i Północnej: „1. Obeymujący Plac wyżej wymieniony na własność, przez to samo staie się członkiem Miasta (civitatis) wedle ogólnych w tey mierze ustaw krajowych, i używać będzie wszystkich praw, przywilejów, niemniej swobód iakie ogółowi Miasta czyli Communitatis służą”⁶².

Zgodnie z tą klauzulą nabycie własności nieruchomości miejskiej skutkowało uzyskaniem obywatelstwa miejskiego, a co za tym szło – przyznaniem wszelkich praw, przywilejów i swobód w ramach miasta.

2.4. Rozporządzanie nieruchomością i jego ograniczenia

Kolejnym uprawnieniem przysługującym właścicielowi podległemu było prawo do rozporządzania nieruchomością. Jego zakres nie został kompleksowo uregulowany przez ustawodawcę. Alienacja była dotknięta pewnymi ograniczeniami, prowadzącymi do pozbawienia osoby uprawnionej swobody dysponowa-

⁶⁰ W. Ćwik, *Pozostałości feudalne w miastach rządowych małopolskich terenów Królestwa Polskiego (1815–1866)*, Lublin 1968, s. 152; R. Kołodziejczyk, *Burżuazja polska w XIX i XX wieku*, Warszawa 1979, s. 114.

⁶¹ Szerzej o obywatelstwie miejskim: W. Ćwik, *Pozostałości feudalne w miastach rządowych...*, s. 120–152; W. Ćwik, *Obywatelstwo miejskie w Królestwie Polskim (1815–1867) na tle praktyki w Lublinie*, [w:] *Spółczesność polskie XVIII i XIX wieku*, t. IV, Warszawa 1970, s. 66 i n.; W. Ćwik, *Anachronizmy prawne w miastach Królestwa Polskiego i sprawa ich likwidacji*, [w:] *W kręgu zainteresowań naukowych Profesora Tadeusza Mencla*, pod red. A. Kopruckowniaka, Lublin 1999, s. 156–157.

⁶² APŁ, Zespół 94, sygn. 1/12, list nadawczy z 28 III 1827 r., k. 13 ob.–14.

nia swoim prawem. Niektóre z nich wynikały z woli ustawodawcy, inne wprowadzono tylko w aktach praktyki. A oto ich zestawienie:

- 1) zakaz podziału na części,
- 2) konieczność uzyskania konsensu właściciela zwierzchniego,
- 3) zakaz zbywania na rzecz Żydów,
- 4) możliwość zbywania tylko na rzecz określonego kręgu podmiotów,
- 5) obowiązek nabycia innego placu i jego zabudowania,
- 6) zakaz zbywania nieruchomości przed uiszczeniem pełnej kwoty stanowiącej cenę sprzedaży,
- 7) obowiązek poinformowania o przejściu własności na inną osobę,
- 8) wymóg prawa pierwokupu,
- 9) zakaz nabywania tzw. gruntów włościańskich i włączania do dóbr objętych dzierżawą,
- 10) zakaz spłacania kanonu i wykupu nieruchomości,
- 11) ograniczenie poddzierżawiania osobom nieposiadającym wymaganych kwalifikacji.

2.4.1. Zakaz podziału na części

Jednym z ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością był zakaz dzielenia jej na części. Został on uregulowany przez ustawodawcę w odniesieniu do dzierżawy wieczystej i był w praktyce respektowany.

Ograniczenie to wprowadził dekret księcia warszawskiego z 31 I 1810 r., zastrzegając zakaz dzielenia nieruchomości na części bez zgody rządu. Zbycie jej w całości było natomiast dopuszczalne, ale obwarowane dodatkowymi warunkami⁶³.

Po raz kolejny zakaz dokonywania podziału nieruchomości wieczysto-dzierżawnej i jej zbywania przez uprawnionego został uregulowany już w czasach Królestwa Polskiego przez Komisję Rządową Spraw Wewnętrznych w *Warunkach do kontraktów wieczysto-dzierżawnych* dołączonych do rozporządzenia wydanego 27 I (8 II) 1843 r., skierowanego do rządów gubernialnych⁶⁴. Akt ten dotyczył nieruchomości miejskich.

⁶³ § 15 postanowienia księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.: „Rzecz kupiona nie może być na części dzieloną bez wiedzy i dozwolenia Rządu, wolno atoli iest w całkowitości ją przedawać, lecz natenczas przedaiący Rządowi o tem donieść i do woli iego zostawić powinien, czy za złożeniem takiej summy, iaka między dotychczasowym dziedzicem i nowym nabywcą ugodzoną została, napowrót ją nabyć zechce lub nie”. K. Mejer wskazuje, że prawo pierwokupu przysługiwało skarbowi, natomiast zdaniem J. K. Wołowskiego „rządowi”. K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, Warszawa 1873, s. 81; J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, Warszawa 1868, s. 101.

⁶⁴ Przepisy tego aktu prawnego są cytowane za: ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 352–361.

Komisja dopuszczała jednak wyjątek od zasady, zezwalając na dokonanie czynności po uzyskaniu szczególnego zezwolenia organu zatwierdzającego kontrakt⁶⁵.

Ograniczenie rozporządzania nieruchomościami przez wprowadzenie zakazu ich podziału stosowano powszechnie w przypadku działek gruntu znajdujących się w łódzkich osadach fabrycznych. Taki zakaz obowiązywał zarówno w Nowym Mieście⁶⁶, Łódce⁶⁷, jak i Nowej Dzielnicy⁶⁸. Brak natomiast jakichkolwiek śladów funkcjonowania go w odniesieniu do nieruchomości położonych na terytorium Starego Miasta.

Ograniczenie to nakładały ugody o dzierżawę wieczystą, posługując się zwyczaj następującą klauzulą: „Objekt dzierżawczy, na części nigdy dzielonym być nie może, wolno jednakże Nabywcy, prawa tego, lub Jego Sukcessorom, prawa swe sprzedać, lub odstąpić całkowicie...”⁶⁹, a sporadycznie również sformułowaniem: „Realność dzierżawna na części nigdy dzieloną być nie może”⁷⁰.

Jego obowiązywanie podkreślał także Magistrat Miasta Łodzi w wydawanych przez siebie zaświadczeniach dotyczących łódzkich nieruchomości. Jako przykład wskazać można zaświadczenie wydane 26 X (6 XI) 1858 r.⁷¹

Być może ze względu na jego powszechny charakter, zakaz dzielenia nieruchomości rzadko był wpisywany do treści wykazów hipotecznych. W badanych aktach odnotowano zaledwie kilka takich przypadków⁷².

W razie naruszenia tego ograniczenia Komisja Województwa Mazowieckiego odmawiała udzielenia konsensu na nabycie nieruchomości. Sytuacja taka

⁶⁵ Pkt 7 aneksu do rozporządzenia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 I (8 II) 1843 r.: „Realność miejska wieczyście wydzierżawiona, w żadnym przypadku nie może być, ani dzieloną na części, ani częściowo odstępowana, chyba za oddzielnem na to, Władzy zatwierdzającej kontrakt, zezwoleniem”.

⁶⁶ Np. APŁ, Zespół 94, sygn. 3/21, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 5 (17) III 1860 r., k. 6 ob.

⁶⁷ Np. *ibidem*, sygn. 1/74, ugoda o dzierżawę wieczystą z 8 (20) VII 1859 r., k. 12 ob.

⁶⁸ Np. *ibidem*, sygn. 1/61, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 7 (19) IX 1854 r., k. 8 ob.

⁶⁹ Np. *ibidem*, sygn. 1/80, ugoda o dzierżawę wieczystą z 14 (26) IV 1858 r., k. 8 ob.

⁷⁰ Np. *ibidem*, sygn. 1/26, ugoda o dzierżawę wieczystą z 26 IV (8 V) 1839 r., s. 57.

⁷¹ „Possessya rzeczona na części dzielona być nie może, wolno jednak takową sprzedać właścicielowi lub odstąpić...”. *Ibidem*, sygn. 1/60, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 26 X (6 XI) 1858 r., k. 25. Zaświadczenie to zostało opatrzone błędną datą wydania, ponieważ różnica między kalendarzem gregoriańskim a juliańskim wynosiła w XIX w. 12 dni, a nie jak w tym przypadku 11 dni.

⁷² Np. „Nieruchomości nie można dzielić”. *Ibidem*, sygn. 1/52, wykaz hipoteczny, dział III, k. 11 ob.

miała miejsce w 1830 r., gdy Komisja odmówiła zgody na nabycie połowy nieruchomości przez Daniela Grunberta⁷³.

W praktyce jednak dochodziło do naruszania powyższego zakazu, o czym świadczy rozporządzenie Komisji Rządowej Sprawiedliwości z 22 VII (3 VIII) 1865 r. (N 6183), skierowane do prezesa Trybunału Cywilnego. Wynika z niego, że tego rodzaju działania miały miejsce w Łodzi, a wyszły one na jaw w trakcie zajmowania nieruchomości na cel wzniesienia budynku Instytutu Politechnicznego. Wedle stanowiska Komisji niezgodne z prawem akty notarialne sporządzali łódzcy notariusze: Kajetan Szczawiński, Jan Cichocki i Ferdynand Szlimm⁷⁴. W związku z tym Komisja poleciła prezesowi Trybunału wydanie rozporządzenia skierowanego do wszystkich notariuszy działających w okręgu Trybunału, w którym miał on wskazać, „iżby nie wazyli się sporządzać umowy mające na celu podziały placów i gruntów wieczyście wydzierżawionych, jeżeli w kontraktach administracyjnie zawartych, dzielenie possessyi na części jest wzbronione; zaś akta mające za przedmiot ustąpienia praw do posiadania całej wydzierżawionej w sposób powyższy przestrzeni, sporządzali nie inaczej jak za poprzedniem okazaniem upoważnienia do tego właściwej władzy administracyjnej, którą umowa o dzierżawę wieczystą wskazuje.

Nadto Kommissya Rządowa poleca Wⁿ Prezesowi, iżby Rejenta Ferdynanda Szlimma dotąd w urzędowaniu zostającego do tłumaczenia się w przedmiocie powyższego uchybienia pociągnął⁷⁵.

2.4.2. Wymóg uzyskiwania konsensu

Kolejnym ograniczeniem zakresu uprawnień właściciela podległego związanym z rozporządzaniem nieruchomością była konieczność uzyskania konsensu, czyli zgody właściciela zwierzchniego na dyspozycję. Obowiązek ten miał charakter postfeudalny, pozostawał w sprzeczności z zasadami wyrażonymi w Kodeksie Napoleona, a jednak w Królestwie Polskim był nie tylko uregulowany przez prawo, ale także stosowany w praktyce.

⁷³ „Kommissarz Obwodu Łęczyckiego. Na skutek Reskryptu Kommissyi Woiewództwa Mazowieckiego z dnia 3 Listopada r.z. N^o 73381/9418 zawiadamiam Burmistrza że Kommissya Woiewódzka odmówiła udzielenia Konsensu Danielowi Grunbert do wolnego nabycia połowy Domu wraz z zabudowaniami do niego należącemi od Jana Sztumpf na placu pod N^{em} 100 przy Ulicy Piotrkowskiej położonego [...] Kommissya Woiewódzka wyraźnie w Reskrypcie wyżej cytowanym oświadczyła, iż nie może bynajmniej wdawać się w rozdzielanie Czynszów wieczystych z iedney possessyi listem nadawczym zastrzeżonych [...] Burmistrzowi zaś iak najmocniey polecam ażeby na przyszłość podobnych korespondencyi iako próżnych nie mnożył”. APŁ, Zespół 221, sygn. 497, pismo Komisarza Obwodu Łęczyckiego z 8 XII 1831 r. (nr 851), s. 23–24.

⁷⁴ AGAD, Zespół 191, sygn. 207 (mikrofilm A-35889), s. 191–193.

⁷⁵ *Ibidem*, s. 193.

Kwestię konieczności uzyskania zgody na zbycie dzierżawy wieczystej poruszyła Komisja Rządowa Przychodów i Skarbu w *Warunkach do dzierżaw wieczystych* z 27 II 1821 r.⁷⁶

W § 10 tego aktu wskazała, że zbycie prawa do nieruchomości było obwarowane koniecznością nie tylko poinformowania właściwego podmiotu, ale uzyskania jego zezwolenia. Jako podmiot uprawniony do wyrażenia zgody KRPIŚ wskazała „rząd”, nie precyzując, jakiemu organowi państwa została powierzona ta kompetencja. Naruszenie wymogu uzyskania konsensu miało skutkować nieważnością dokonanej czynności prawnej⁷⁷.

Problem konsensu regulowała także KRPIŚ, wystosowując 30 V (11 VI) 1840 r. pismo *O udzielaniu konsensów i pobieraniu laudemiów, przy zmianie posiadaczy realności rządowych*. Akt ten był skierowany do rządów gubernialnych i między innymi poruszał kwestię udzielania konsensu na przeniesienie praw do nieruchomości położonych w dobrach rządowych⁷⁸. Dotyczyło to takich praw jak emfiteuza i dzierżawa wieczysta, przysługujących w stosunku do jakiegokolwiek nieruchomości, bez względu na to, czy chodziło o dobra ziemskie, nieruchomości wiejską czy miejską. Ustawodawca jako przykład wskazał folwarki, nieruchomości kolonialne, młyny, karczmy i place miejskie⁷⁹.

Zgodnie z tym aktem, podmiotem uprawnionym do udzielania konsensu był rząd gubernialny. W pewnych przypadkach mógł on działać samodzielnie, to znaczy nie był zobowiązany do konsultowania się z Komisją Rządową Przychodów i Skarbu w kwestii wyrażania zgody na przeniesienie praw do nieruchomości. Dotyczyło to jednak wyłącznie sytuacji, gdy prawa dotychczasowego posiadacza wynikały z kontraktu zawartego i zatwierdzonego po rozbiorach przez władze pruskie, austriackie, organy Księstwa Warszawskiego albo Królestwa Polskiego.

Jeżeli natomiast prawo do nieruchomości wynikało z treści przywilejów, kontraktów lub nadań dokonanych w czasach Rzeczypospolitej przez władcę, starostę, biskupa, instytut duchowny lub właściciela prywatnego (ten ostatni przypadek dotyczył nieruchomości prywatnych, które następnie zostały prze-

⁷⁶ Przepisy są cytowane za: ZPA Wydział Skarbu (WS), t. XIX, Warszawa 1868, s. 464–483.

⁷⁷ § 10 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.: „Wieczysty dzierżawca wraz z sukcesorami swemi w possessyi wypuszczającej się mu realności rządowej zostawać, takową, podług własnej woli, stosownie wszelako do zasad gospodarskich i według przepisów prawa używać, prawo swoje do dziedzicznej dzierżawy z wiedzą i zezwoleniem Rządu, pod nieważnością pozbycia, komukolwiek bądź kwalifikującemu się, bez względu na stan, z wyłączeniem wszakże starozakonnych wyznania Mojżeszowego, odstąpić lub sprzedawać może, tak jednak, aby nigdy kanon nie był uszczuplony”.

⁷⁸ ZPA WS, t. XIX, Warszawa 1868, s. 656–681.

⁷⁹ *Ibidem*, s. 669.

jęte na własność Skarbu), wtedy rząd gubernialny nie mógł działać samodzielnie. W takim przypadku konsens mógł zostać udzielony dopiero po analizie aktu i stwierdzeniu ważności tytułu prawnego przez Komisję Rządową Przychodów i Skarbu⁸⁰.

W przypadku nieruchomości nadanych kolonistom przez władze pruskie lub Komisję Rządzającą, gdy nie było wątpliwości co do istoty tych praw i zakresu przysługiwania ich zbywcy, ale jednocześnie nie został sporządzony kontrakt między podmiotem nadającym prawo do nieruchomości a osadnikiem, rząd gubernialny także nie mógł udzielić konsensu. W takiej sytuacji był uprawniony jedynie do przygotowania projektu kontraktu i przesłania go Komisji Rządowej, która podejmowała ostateczną decyzję⁸¹.

Wchodziło tu zatem w grę uporządkowanie stosunków prawnych w sferze udzielania konsensu na alienację nieruchomości przez właściciela podległego.

W tym samym akcie wskazane zostały również czynności, do których podjęcia był zobowiązany rząd gubernialny przed udzieleniem konsensu.

W pierwszej kolejności ciążył na nim obowiązek ustalenia, czy dotychczasowemu posiadaczowi w ogóle przysługiwało prawo do przeniesienia praw do nieruchomości⁸².

Poza tym rząd gubernialny miał zbadać kwestię przysługiwania potencjalnemu nabywcy kwalifikacji uprawniających do nabywania nieruchomości. W przypadku gruntów wiejskich oraz folwarków osoba taka musiała posiadać umiejętności w zakresie prowadzenia gospodarstwa rolnego. W razie alienacji młyna, nabywca miał być młynarzem, zaś w przypadku nieruchomości zastrzeżonych dla rzemieślników i fabrykantów sprawdzano, czy nabywca spełniał takie wymogi, „a jeżeli przedmiotem użytkowania są całe dobra z włościanami, czy posiada przymioty łagodnego obchodzenia się z nimi”⁸³.

Ponadto należało ustalić, czy nabywca był chrześcijaninem. Zasada ta była wymierzona w szczególności przeciwko osobom wyznania mojżeszowego, które mogły nabywać nieruchomości tylko wówczas, gdy uzyskały specjalne zezwolenie⁸⁴.

Na rządzie gubernialnym ciążył również obowiązek ustalenia, czy zostały spełnione inne wymogi, dotyczące nie bezpośrednio nabywcy, lecz alienowanej nieruchomości. Należało między innymi zbadać, czy dana nieruchomość graniczy z placem lub gruntem stanowiącym własność nabywcy. Jeśli tak było, rząd gubernialny nie mógł udzielić konsensu⁸⁵.

⁸⁰ *Ibidem*.

⁸¹ ZPA WS, t. XIX, s. 673.

⁸² *Ibidem*, s. 669, 671.

⁸³ *Ibidem*, s. 671.

⁸⁴ *Ibidem*.

⁸⁵ *Ibidem*.

W odniesieniu do alienowanej nieruchomości nie mogły istnieć żadne zaległości podatkowe lub należności powstałe z innego tytułu (np. czynszu). Jeżeli taka sytuacja miała miejsce, udzielenie konsensu należało uzależnić od niezwłocznego ich uiszczenia⁸⁶.

Rozstrzygnięciu podlegała również kwestia istnienia obowiązku uiszczenia *laudemium* na rzecz Skarbu Królestwa. Jeżeli taka powinność obciążała nabywcę, rząd gubernialny miał ustalić, czy opłata została dokonana⁸⁷.

W przypadku nieruchomości emfiteutycznych zaś, w stosunku do których prawa zostały przyznane w czasie panowania austriackiego i przewidywano złożenie rękojmi lub poręczenia, należało ustalić, czy nabywca składał taką rękojmię⁸⁸.

Dopiero gdy zostały spełnione wszystkie wcześniej wymienione wymogi, rząd gubernialny mógł udzielić konsensu. Zezwolenie dotyczyło jednak tylko kwestii nabycia praw do nieruchomości, z zachowaniem ich istoty oraz dotychczasowych powinności. W razie potrzeby zmiany powinności w naturze na opłatę pieniężną lub inną, czyli na przykład na czynsz, rząd gubernialny musiał złożyć stosowny wniosek do Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu⁸⁹.

Problematyką wydzierżawiania wieczystego nieruchomości zajmowała się, obok Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu, Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych. W *Warunkach do kontraktów wieczysto-dzierżawnych* dołączonych do rozporządzenia wydanego 27 I (8 II) 1843 r., określiła zasady oddawania w dzierżawę wieczystą nieruchomości miejskich⁹⁰. Uregulowano w nim również kwestię rozporządzania wieczystą dzierżawą, poddając to uprawnienie właściciela podległego daleko idącym ograniczeniom⁹¹. Przede wszystkim mógł on dokonać alienacji nieruchomości wyłącznie za zgodą właściciela zwierzchniego, czyli gminy miejskiej, wyrażoną w formie urzędowej. Przeniesienie dzierżawy wieczystej bez konsensu *dominus directus* było obwarowane sankcją nieważności. Konsens mógł zostać udzielony dopiero po uiszczeniu przez nabywcę *laudemium in recognitionem dominii directi*⁹².

Wieczysty dzierżawca miał prawo do uregulowania hipoteki nieruchomości, czyli do złożenia wniosku o wpis przysługującego mu prawa do ksiąg albo akt hipotecznych. Uprawnienie to jednak zostało obwarowane dwoma warunkami.

⁸⁶ *Ibidem*.

⁸⁷ *Ibidem*.

⁸⁸ *Ibidem*.

⁸⁹ ZPA WS, t. XIX, s. 673.

⁹⁰ Treść tego aktu prawnego cytowana za: ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 352–361.

⁹¹ Zob. pkt 5 aneksu do rozporządzenia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 I (8 II) 1843 r.

⁹² Pkt 6 aneksu do rozporządzenia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 I (8 II) 1843 r.

Po pierwsze, wniosek mógł on złożyć dopiero po uzyskaniu stosownego zezwolenia magistratu, co świadczy o pozbawieniu go samodzielności w zakresie podejmowania czynności hipotecznych. Gdyby nie zastosował się do powyższego przepisu, organy hipoteczne nie mogłyby przyjąć wniosku⁹³.

Drugi wymóg polegał na tym, że nabywca musiał złożyć wniosek o umieszczenie w dziale III wykazu hipotecznego wpisu określającego wysokość kanonu oraz laudemium opłacanych na rzecz kasy miejskiej⁹⁴. Miało to na celu zapewnienie, by wpis własności nie nadawał jej charakteru alodialnego.

W związku z problemem podejmowania przez wieczystych dzierżawców działań niezgodnych z zasadami dotyczącymi udzielania konsensów Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych w rozporządzeniu wydanym 22 VII (3 VIII) 1843 r. zwróciła uwagę rządowi gubernialnym na niezgodną z prawem praktykę niektórych posiadaczy wieczystych tych nieruchomości miejskich, w stosunku do których własność zwierzchnia przysługiwała gminom⁹⁵.

Zdaniem Komisji alienacja nieruchomości bez uzyskania konsensu właściwego podmiotu oraz mimo nieopłacenia laudemium przez nabywcę była jednak wspierana przez notariuszy sporządzających akty notarialne. W konsekwencji dochodziło przede wszystkim do osłabienia uprawnień właściciela zwierzchniego, w tym do utrudnienia, a nawet pozbawienia możliwości dochodzenia roszczeń z tytułu należnego laudemium oraz innych świadczeń, do których uiszczania był zobowiązany właściciel podległy.

W tej kwestii Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych zwróciła się do Komisji Rządowej Sprawiedliwości z wnioskiem o wydanie notariuszom polecenia zaniechania takiej praktyki, która podjęła stosowne działania. Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych poinformowała o tym rządu gubernialne.

O konieczności uzyskania pozwolenia rządu gubernialnego na alienację nieruchomości przypominała Rada Administracyjna w postanowieniu wydanym 24 X (5 XI) 1852 r.⁹⁶:

Dzierżawcy czasowi i wieczyści dóbr Rządowych, lub szczególnych osad i dochodów, tudzież użytkujący pod innym tytułem z własności tego rodzaju, nie mogą

⁹³ Pkt 14 ustęp 3 aneksu do rozporządzenia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 I (8 II) 1843 r.

⁹⁴ Pkt 14 ustęp 2 aneksu do rozporządzenia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 I (8 II) 1843 r.

⁹⁵ Rozporządzenie cytowane za: ZPA WSWiD, cz. I, dodatek do t. 1., Warszawa 1866, s. 96–101.

⁹⁶ Akt cytowany za: S. Zawadzki, *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskiem*, t. I, Warszawa 1860, s. 472, 475–476. A. Okolski, *Wykład prawa administracyjnego oraz prawa administracyjnego obowiązującego w Królestwie Polskiem*, t. III, Warszawa 1884, s. 70.

praw im służących komu innemu odstępować, posiadłości dzielić na części, ani w czasowe posiadanie komu innemu oddawać, bez poprzedniego zezwolenia właściwego Rządu Gubernialnego, a to pod nieważnością umowy, bez takiego zezwolenia zawartej.

Odstąpienie jednak przez testament będzie mieć swój skutek, jeżeli spadkobierca lub legatarjusz przed objęciem posiadania, wyjedna podobne zezwolenie. (art. 1)

Z art. 1 ust. 1 wynika, że zawarcie umowy przenoszącej prawo dzierżawy wieczystej nieruchomości rządowych na inną osobę mogło nastąpić wyłącznie za zgodą rządu gubernialnego właściwego z punktu widzenia miejsca położenia nieruchomości. Konsens miał być udzielony przed sporządzeniem kontraktu. Niedopełnienie tego wymogu skutkowało nieważnością umowy.

Zgoda nie była natomiast potrzebna dla dysponowania taką nieruchomością z mocy testamentu. Należy jednak zauważyć, że skuteczność tej czynności prawnej była uzależniona od uzyskania konsensu przez spadkobiercę lub legatarjusza. Jeżeli ten go otrzymał, mógł objąć nieruchomość w posiadanie.

Regulacja prawna dotycząca dysponowania takimi nieruchomościami rządowymi z mocy testamentu miała miejsce już wcześniej. W 1841 r. Komisja Rządowa Przychodów i Skarbu oraz Komisja Rządowa Sprawiedliwości⁹⁷ wskazały, że notariusze mieli prawo do przyjmowania testamentów od osób, które chciałyby dokonać takiego rozporządzenia. Nakładało to jednak na rejentów obowiązek informowania potencjalnych testatorów o treści obowiązujących przepisów w zakresie rozporządzania dzierżawą wieczystą, a także o skutkach testamentu. Zobowiązywało ich ponadto do wprowadzania do treści testamentów klauzuli o konieczności wystąpienia o konsens przez spadkobiercę lub zapisobiorcę, a także o obowiązku udowodnienia posiadania kwalifikacji wymaganych do nabycia prawa do nieruchomości⁹⁸.

⁹⁷ Akty prawne wydały: Komisja Rządowa Przychodów i Skarbu – 16 (28) IX 1841 r. (nr 34735/10216) oraz Komisja Rządowa Sprawiedliwości – 11 (23) XI 1841 r. (nr 12010). S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, Warszawa 1860, s. 472–474. Kopia aktu Komisji Rządowej Sprawiedliwości znajduje się w AGAD, Zespół 191, sygn. 42 (mikrofilm A-35721), s. 297–298.

⁹⁸ „Nie można wprawdzie zabraniać rejentom przyjmowania rozporządzeń testamentowych, zwłaszcza od osób nie umiejących pisać któreby chciały służące sobie prawo użytkowania dóbr Rządowych, na rzecz kogo innego w przypadku swej śmierci odstąpić; ale rejenci, w skutek nowego prawa hipotecznego w miejsce dawniejszych notariuszów ustanowieni, mają obowiązek oświecać strony o przepisach prawa, i skutkach sporządzonego aktu. Jeżeli przeto rejent oświeci testatora, jaki jest warunek prawny, aby jego zapis mógł skutek otrzymać, i jeżeli sam dopilnuje zastrzeżenia, że legataryusz obowiązany jest, przed przystąpieniem do objęcia posiadania dóbr Rządowych, postarać się o konsens Władzy Administracyjnej, i usprawiedliwić przed nią swą kwalifikacją, w takim razie podobny testament nie spowodowałby żadnego złego dla praw Skarbowych skutku”.

Nieruchomości położone w łódzkich osadach fabrycznych były przedmiotem obrotu, a rozporządzanie nimi wymagało uzyskania konsensu właściciela zwierzchniego. Informacje dotyczące tego ograniczenia uprawnień właściciela były zamieszczane w dziale III wykazu hipotecznego⁹⁹. Miały one zatem bardzo istotne znaczenie.

Wymóg uzyskania zezwolenia na zbycie nieruchomości regulowały niekiedy już protokoły deklaracyjne zawierane z osadnikami, w których posługiwano się zwykle następującą klauzulą: „Obowiązuje się nadto, iż tak domu jako i całej posiadłości bez zezwolenia Rządu i uzyskania konsensu nikomu nie sprzedawać”¹⁰⁰.

Przed wszystkim jednak na jego funkcjonowanie wskazywały ugody o dzierżawę wieczystą. Zwykle posługiwano się w nich takim sformułowaniem, jakie zostało wprowadzone do aktu z 20 IV (2 V) 1860 r., dotyczącego placu nr 1329 przy ul. Przejazd w osadzie Łódka: „wolno [...] Nabywcy prawa tego lub Jego Successorom, prawa swe sprzedać, lub odstąpić całkowicie, lecz zawsze za wyraźnym zezwoleniem Urzędu Miejskiego, przez Rząd Gubernialny Warszawski potwierdzonym”¹⁰¹.

Istnienie tego ograniczenia podkreślały również umowy kupna–sprzedaży zawierane przez Magistrat Miasta Łodzi z osadnikami (np. „wolno będzie Karolowi Menszel [...] Dom takowy wraz z placem odprzedać lub odstąpić zawsze jednak za zezwoleniem Kommissyi Woiewódzkiej”)¹⁰².

W związku z treścią przytoczonych wyżej klauzul pojawiają się wątpliwości interpretacyjne dotyczące zakresu tego ograniczenia. Sformułowania stosowane w protokołach deklaracyjnych wskazują, że konieczność uzyskania konsensu dotyczyła wyłącznie sprzedaży. *A contrario* uzyskanie zezwolenia nie byłoby potrzebne w razie zbycia nieruchomości w inny sposób. Klauzule używane w ugodach o dzierżawę wieczystą, a także w umowach kupna–sprzedaży zawieranych z osadnikami przez władze miejskie wyraźnie jednak nakładają obowiązek konsensu we wszystkich przypadkach alienacji nieruchomości. Taką interpretację potwierdzają też wpisy w dziale III wykazów hipotecznych (np. „nie wolno mu [właścicielowi – D. W.] zbywać nieruchomości bez zezwolenia władzy miejscowej”¹⁰³, „nie wolno im [właścicielom – D. W.] zbywać nieruchomości bez zezwolenia miejscowego Magistratu zatwierdzonego przez Rząd Gubernialny”¹⁰⁴, „nie wolno zbywać nieruchomości bez zezwolenia Urzędu miejskiego zatwierdzo-

⁹⁹ Np. „nie wolno mu zbywać nieruchomości bez zezwolenia Urzędu miejskiego potwierdzonego przez Rząd Gubernialny”. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/59, wykaz hipoteczny, dział III, k. 8 ob. Podobnie: *ibidem*, sygn. 1/65, wykaz hipoteczny, dział III, k.11.

¹⁰⁰ *Ibidem*, sygn. 1/61, protokół deklaracyjny z 19 (31) V 1840 r., k. 7.

¹⁰¹ *Ibidem*, ugoda o dzierżawę wieczystą z 20 IV (2 V) 1860 r., k. 7 ob.

¹⁰² Np. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/34, umowa kupna–sprzedaży z 18 IX 1833 r., s. 53.

¹⁰³ *Ibidem*, sygn. 3/21, wykaz hipoteczny, dział III, k. 11.

¹⁰⁴ *Ibidem*, sygn. 1/87, wykaz hipoteczny, dział III, k. 11.

nego przez Rząd Gubernialny¹⁰⁵). Konsens zatem był wymagany zawsze, bez względu na sposób rozporządzania.

W dokumentach praktyki podmiot udzielający zezwolenia na alienację nieruchomości był oznaczany na rozmaite sposoby. Zdecydowana większość badanych źródeł zawiera precyzyjne unormowania.

Część źródeł jako podmiot uprawniony do wyrażania zgody na alienację nieruchomości znajdujących się w łódzkich osadach fabrycznych wskazywała Komisję Województwa Mazowieckiego (ewentualnie Rząd Gubernialny Warszawski), większość zaś – Urząd Muncypalny Miasta Łodzi (Urząd Miejski albo Magistrat), który miał udzielać konsensu zatwierdzanego następnie przez Komisję Wojewódzką (Rząd Gubernialny). Pojawia się zatem pytanie o rodzaje władz i ich role w wyrażaniu zgody na alienację.

Na przysługiwanie prawa do udzielania konsensu organom administracji województwa (po reformie administracji – guberni) wskazywały przede wszystkim umowy kupna–sprzedaży zawierane z osadnikami przez Magistrat Miasta Łodzi, dotyczące zabudowanych nieruchomości w osadach Łódka i Ślązaki. Przykładem klauzuli pozwalającej przyjąć, że podmiotem uprawnionym do udzielenia konsensu była komisja wojewódzka, jest sformułowanie użyte w umowie z 18 IX 1833 r., której przedmiot stanowiła nieruchomość nr 47 (568) położona w Łódce: „Artykuł 8^{my} Po upłynieniu rzeczonych lat Dwudziestu wolno będzie Karolowi Luniak komu bądź [...] dom takowy wraz z placem odprzedać lub odstąpić zawsze iednak za zezwoleniem Kommissyi Wojewódzkiej¹⁰⁶. Wynika z niego, że zgody na alienację udzielała odpowiednio w tym przypadku – Komisja Województwa Mazowieckiego.

Należy podkreślić, że klauzule te stanowiły podstawę dokonywania wpisów w dziale III wykazów hipotecznych (np. „wolno mu będzie komu bądź [...] Dom takowy wraz z Placem sprzedać lub odstąpić zawsze iednak za zezwoleniem Kommissyi Woiewódzkiej¹⁰⁷). Temu ograniczeniu uprawnień alienacyjnych przyznawano zatem w praktyce istotne znaczenie.

Konieczność uzyskania konsensu Komisji Wojewódzkiej wynikała również z treści kilku zaświadczeń wydanych przez władze miejskie, między innymi aktu wydanego 24 IV (6 V) 1858 r., dotyczącego dwóch nieruchomości położonych w Nowym Mieście („3. Possessyi tych nie wolno posiadaczowi nikomu sprzedać, ani odstępować bez poprzedniego uzyskania konsensu czyli pozwolenia od Rządu Gubernialnego...¹⁰⁸).

¹⁰⁵ *Ibidem*, sygn. 1/94, wykaz hipoteczny, dział III, k. 11.

¹⁰⁶ *Ibidem*, sygn. 1/39, umowa kupna–sprzedaży z 18 IX 1833 r., s. 48.

¹⁰⁷ *Ibidem*, sygn. 1/24, wykaz hipoteczny, dział III, k. 5 ob.

¹⁰⁸ *Ibidem*, sygn. 1/69, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 24 IV (6 V) 1858 r., k. 2 ob.

Ugody o dzierżawę wieczystą dotyczące łódzkich nieruchomości wskazywały natomiast, że konsensu udzielał co prawda magistrat, ale Komisja Wojewódzka go zatwierdzała. Jako przykład takiej regulacji można wymienić klauzulę zastosowaną w dwóch ugodach – z 18 (30) IX 1841 r. i 6 (18) II 1862 r. dotyczących nieruchomości nr 191 (261) położonej przy ul. Piotrkowskiej w Łódce: „wolno [...] Nabywcy prawa tego, lub jego Sukcesorom, prawo swe sprzedać lub odstąpić całkowicie, lecz zawsze za wyraźnym zezwoleniem Urzędu Miejskiego przez Rząd Gubernialny Mazowiecki potwierdzonem...”¹⁰⁹.

Podobnie jak w przypadku opisanych wyżej umów kupna–sprzedaży, również w takich wypadkach organy hipoteczne wpisywały do działu III wykazów hipotecznych bazujące na treści ugód oznaczenie podmiotu uprawnionego do wyrażania zgody na alienację. Sytuacja taka miała miejsce również w odniesieniu do nieruchomości nr 191 (261). W dziale III założonych dla niej akt hipotecznych zamieszczono następujący wpis: „nie wolno im [właścicielom – D. W.] zbywać nieruchomości bez zezwolenia miejscowego Magistratu zatwierdzonego przez Rząd Gubernialny”¹¹⁰.

Poza ugodami o dzierżawę wieczystą i wykazami hipotecznymi, stosowne wzmianki były zamieszczane również w treści protokołów regulacji hipotecznej (np. w protokole pierwiastkowej regulacji hipoteki z 11 (23) X 1865 r.: „nie wolno zbywać nieruchomości bez zezwolenia miejscowego Magistratu zatwierdzonego przez Rząd Gubernialny”)¹¹¹.

Sporadycznie podmiot uprawniony do udzielania konsensu określano w źródłach bardzo ogólnie. Jeden z takich terminów został zastosowany w dziale III wykazu hipotecznego nieruchomości znajdującej się przy ul. Południowej w Nowym Mieście, w którym wskazano, że „nie wolno mu [właścicielowi – D. W.] zbywać nieruchomości bez zezwolenia władzy miejscowej”¹¹². Takie oznaczenie podmiotu zostało zastosowane zaledwie w jednym przypadku.

W dokumentach praktyki zamieszczane były jednak także inne, równie nieprecyzyjne określenia. Jedno z nich stanowił termin „rząd”. Sformułowania tego użyto w odniesieniu do kilku nieruchomości, zarówno w wykazach hipotecznych, jak i w protokołach deklaracyjnych oraz umowach kupna–sprzedaży¹¹³.

¹⁰⁹ *Ibidem*, sygn. 6/69, uгода o dzierżawę wieczystą z 18 (30) IX 1841 r., k. 6; *ibidem*, uгода o dzierżawę wieczystą z 6 (18) II 1862 r., k. 12 ob.

¹¹⁰ *Ibidem*, wykaz hipoteczny, dział III, k. 11. Podobnie: APŁ, Zespół 94, sygn. 3/22, uгода o dzierżawę wieczystą z 4 (16) II 1854 r., k. 10; *ibidem*, wykaz hipoteczny, dział III, k. 11.

¹¹¹ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/127, protokół pierwiastkowej regulacji hipoteki z 11 (23) X 1865 r., k. 1 ob.

¹¹² *Ibidem*, sygn. 3/21, wykaz hipoteczny, dział III, k. 11.

¹¹³ Np. „Nie wolno iest oraz Nabywcy alienować [...] nabytą possessyą bez wiedzy i zezwolenia Rządu”. *Ibidem*, sygn. 1/44, wykaz hipoteczny, dział III, k. 14.

Podobnie w kilku przypadkach podmiot wyrażający zgodę na alienację nazwano „władzą administracyjną” (np. „3. Posiadanej posesysi nikomu sprzedawać ani odstępować nie wolno, bez poprzedniego uzyskania od Władzy Administracyjnej pozwolenia czyli Konsensu”¹¹⁴, „Alienacya dziać się ma za zezwoleniem władzy administracyjnej”¹¹⁵).

Wymienione wyżej określenia nie wskazywały jednoznacznie podmiotu udzielającego konsensu.

Jednocześnie zdarzały się sytuacje, gdy w odniesieniu do tej samej nieruchomości różnie regulowano kwestię udzielania konsensu. Przykładem mogą być sformułowania użyte w aktach dotyczących nieruchomości nr 45 (570) przy ul. Piotrkowskiej w Łódce. Jak wynika z treści pierwszego z kontraktów, umowy kupna–sprzedaży zawartej 18 IX 1833 r. przez Urząd Miejski Miasta Łodzi i Lebrechta Holanga, ten ostatni nabył zabudowaną nieruchomość. W tym przypadku urząd miejski działał w imieniu „Rządu” na podstawie reskryptu Komisji Województwa Mazowieckiego z 11 VII 1833 r.¹¹⁶

Zgodnie z treścią kontraktu „wolno będzie Lebrechtowi Holang komu bądź [...] Dom takowy wraz z Placem odprzedać lub odstąpić zawsze iednak za zezwoleniem Kommissyi Woiewódzkiej”¹¹⁷. W tym przypadku również wskazano, że podmiotem uprawnionym do wyrażania zgody na zbycie nieruchomości była Komisja Województwa Mazowieckiego. Klauzula wyrażająca tę samą zasadę została zamieszczona także w dziale III wykazu hipotecznego: „Nie wolno nabywać tej Nieruchomości bez zezwolenia Rządu Gubernij Mazowieckiej”¹¹⁸.

Po śmierci Lebrechta Holanga jego żona Krystyanna Elisabeta Holang zbyła nieruchomość na rzecz Edwarda Schmidta, który 24 II (8 III) 1839 r. zawarł ugodę o dzierżawę wieczystą z Urzędem Muncypalnym Miasta Łodzi. W ugodzie zamieszczono następującą klauzulę: „Wolno jednakże nabywcy Prawa tego, lub Jego Sukcessorom, Prawo swe sprzedawać całkowicie, lecz zawsze za wyraźnym zezwoleniem Urzędu Muncypalnego przez Rząd Gubernialny zatwierdzonym”¹¹⁹. Zgodnie z jej treścią, konsensu miał udzielać nie Rząd Gubernialny, lecz urząd muncypalny, zaś do Rządu Gubernialnego należało zatwierdzanie konsensu.

Innym przykładem rozbieżności w zakresie regulacji problemu wyrażania zgody na dokonywanie alienacji mogą być kontrakty dotyczące nieruchomości

¹¹⁴ *Ibidem*, sygn. 3/15, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 10 (22) X 1847 r., k. 32 ob.

¹¹⁵ *Ibidem*, sygn. 1/51, wykaz hipoteczny, dział III, k. 7 ob.

¹¹⁶ *Ibidem*, sygn. 1/38, umowa kupna–sprzedaży z 18 IX 1833 r., s. 53.

¹¹⁷ *Ibidem*, s. 57–58.

¹¹⁸ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/38, wykaz hipoteczny, dział III, s. 20.

¹¹⁹ *Ibidem*, uгода o dzierżawę wieczystą z 24 II (8 III) 1839 r., s. 62.

nr 22 (591) przy ul. Piotrkowskiej w Łódce. Nabył ją w 1835 r. Alojzy Dyzner na drodze umowy kupna–sprzedaży zawartej z Magistratem Miasta Łodzi. Z treści kontraktu wynika, że konsensu miała udzielać Komisja Wojewódzka, o czym stanowiła następująca klauzula: „Wolno będzie Aloizemu Dyzner komu bądź [...] Dom takowy wraz z placem odprzedać lub odstąpić zawsze iednak za zezwoleniem Kommissyi Woiewódzkiej”¹²⁰. Ugoda o dzierżawę wieczystą zawarta 26 IV (8 V) 1839 r. z kolejnym nabywcą wyrażała jednak inną zasadę: „Wolno jednakże nabywcy Prawa tego lub Jego Sukcessorom Prawo swe sprzedawać całkowicie, lecz zawsze za wyraźnem zezwoleniem Urzędu Muncypalnego przez Rząd Gubernialny zatwierdzonym”¹²¹. Tu zatem *expressis verbis* wskazano, że zgodę wyrażał urząd muncypalny, a Rząd Gubernialny ją zatwierdzał.

Opierający się na treści tej ugody wpis do działu III wykazu hipotecznego, dokonany na podstawie decyzji Zwierzchności Hipotecznej Powiatu Zgierskiego z 25 III (6 IV) 1840 r., wprowadzał tę samą regułę: „Nie wolno nabywać praw posiadacza tej Nieruchomości bez zezwolenia Rządu Gubernij Mazowieckiej”¹²².

Zasada taka została ponownie wyrażona w ugodzie o dzierżawę wieczystą zawartej przez następnego nabywcę 8 (20) VII 1860 r.: „Wolno jednakże Nabywcy prawa tego lub Jego Sukcessorom, prawa swe sprzedać, lub odstąpić całkowicie, lecz zawsze za wyraźnem zezwoleniem Urzędu Miejskiego, przez Rząd Gubernialny Warszawski potwierdzonym...”¹²³.

Pozorne sprzeczności występowały niekiedy nawet w kontraktach zawieranych z tym samym nabywcą. Przykład takiej praktyki stanowią dwa akty dotyczące nieruchomości nr 127 (775), także położonej przy ul. Piotrkowskiej w Łódce. Oba zostały spisane 11 (23) VI 1862 r. Pierwszy z nich stanowiła umowa kupna–sprzedaży, sporządzona w formie aktu notarialnego, zawarta przez Traugotta i Beatę Geisler (sprzedający) oraz Józefa i Katarzynę Golde (kupujący). § 4 tego kontraktu stanowił, że

nowonabywcy [...] wszelkie Podatki skarbowe i ciężary gruntowe, jak niemniej czynsz do Kassy Miasta Łodzi każdorocznie po Rubli jednym kopiejek sześćdziesiąt dziewięć przypadający, opłacać i ponosić obowiązują się, jak również Laudemium jednorocznemu Czynszowi wyrównywające, za otrzymaniem Konsensu Władzy Administracyjnej do którego pod datą dzisiejszą przez Magistrat miejscowy przedstawieni zostali uiścić deklarują¹²⁴.

¹²⁰ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/26, umowa kupna–sprzedaży z 7 (19) V 1835 r., s. 50.

¹²¹ *Ibidem*, ugoda o dzierżawę wieczystą z 26 IV (8 V) 1839 r., s. 57.

¹²² *Ibidem*, wykaz hipoteczny, dział III, s. 19.

¹²³ *Ibidem*, ugoda o dzierżawę wieczystą z 8 (20) VII 1860 r., k. 67 ob.

¹²⁴ APŁ, Zespół 94, sygn. 6/80, umowa kupna–sprzedaży z 11 (23) VI 1862 r., k. 8–8 ob.

Wynika z niego, że konsensu na nabycie nieruchomości przez Józefa i Katarzynę Golde miał udzielić jakiś bliżej nieokreślony organ administracji, któremu sprawę, wraz z wnioskiem o wyrażenie zgody, przekazywał Magistrat Miasta Łodzi.

Drugim aktem, zawartym tego samego dnia przez kupujących i urząd miejski (czyli magistrat), była natomiast ugoda o dzierżawę wieczystą. W jej treści została zamieszczona następująca klauzula: „§ 5. Objekt dzierżawczy, na części nigdy dzielonym być nie może; wolno jednakże Nabywcy prawa tego lub Jego Sukcesorom, prawa swe sprzedać, lub odstąpić całkowicie, lecz zawsze za wyrażnym zezwoleniem Urzędu Miejskiego, przez Rząd Gubernialny Warszawski powierzonym...¹²⁵. Wskazuje to na przysługiwanie prawa do wyrażania zgody na rozporządzanie nieruchomością organom miejskim, ale rozwiązanie takie jest sprzeczne z treścią umowy kupna–sprzedaży.

Podsumowując, można stwierdzić, że występujące w ugodach o dzierżawę wieczystą określenie zasad wyrażania zgody na alienację nieruchomości budzi wątpliwości interpretacyjne. Pojawia się pytanie o moc prawną dokonywania przez Rząd Gubernialny zatwierdzenia konsensu udzielonego przez władze miejskie. Czy był to warunek konieczny dla skuteczności nabycia nieruchomości? Czy Rząd Gubernialny mógł takiej akceptacji odmówić? Należy podkreślić, że każda ugoda podlegała zatwierdzeniu przez władze guberni.

Niejasności powstają nie tylko na tle kontraktów dotyczących niewielkich placów budowlanych, ale również umów dotyczących posiadeli wodno-fabrycznych. Wiąże się to ze szczególną sytuacją, ponieważ takie umowy nie były typowymi kontraktami, a więc i rozwiązania prawne w nich stosowane nie były typowe.

Wątpliwości tego rodzaju budzi zwłaszcza klauzula zamieszczona w kontrakcie z 12 II 1828 r. dotyczącym nieruchomości określanej mianem Bielnika: „W alienacjach nie inaczej iak za zezwoleniem Rządu zachodzić mogących nabywca [...] winien [...] uzyskać konsens warunki posiadania oznaczający¹²⁶. W tym przypadku problem stanowi interpretacja określenia organu uprawnionego do wyrażenia zgody na nabycie nieruchomości. Zastosowany termin „rząd” jest zbyt ogólny i nie może stanowić podstawy do wyjaśnienia tego problemu.

Kontrakt zawierał Marcelli Tarczewski, działający w imieniu Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji¹²⁷, zachodzi więc prawdopodobieństwo, że to ten organ państwa był uprawniony do udzielenia konsensu. Zgodnie jednak z § 21, kontrakt miał zostać jeszcze zatwierdzony przez Radę Administracyjną Królestwa Polskiego, co mogłoby sugerować przyznanie jej prawa do wyraża-

¹²⁵ *Ibidem*, ugoda o dzierżawę wieczystą z 11 (23) VI 1862 r., k. 8–8 ob.

¹²⁶ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/19, kontrakt z 12 II 1828 r., k. 25 ob.

¹²⁷ *Ibidem*, k. 24.

nia zgody na nabycie nieruchomości¹²⁸. Powyższy kontrakt został zatwierdzony przez Radę 4 III 1828 r., a stosowny akt dołączono do akt hipotecznych¹²⁹.

Inna praktyka zaś miała miejsce w 1845 r., gdy nieruchomość nabyła od Tytusa Kopischa jego żona – Emilia Kopisch. 4 (16) X zawarła ona z Magistratem Miasta Łodzi ugodę o dzierżawę wieczystą, którą następnie 29 III (11 IV) 1846 r. zatwierdził Rząd Gubernialny Warszawski¹³⁰.

Zasadniczo w kontraktach, których przedmiotem były łódzkie nieruchomości, nie regulowano skutków alienacji przeprowadzonej mimo braku konsensu.

Jednym z wyjątków była umowa kupna–sprzedaży zawarta przez osoby fizyczne 27 IX (9 X) 1843 r. dotycząca nieruchomości nr 47 (454) przy ul. Wschodniej w Nowym Mieście, w której określono je w następujący sposób: „§ 5.^{ty} Zastrzega się niniejszym Nowonabywcom, iż realności Aktem tym nabyte na części dzielić, sprzedawać, alienować, lub odstąpić bez wiedzy, i zezwolenia wyraźnego Rządu nie iest wolno; przeciwne bowiem działanie prywatne, lub urzędowe, żadnego znaczenia mieć nie będzie, na co Ciż Nowonabywcy zgadzaią się, i zezwalaia”¹³¹. Wynika z tego, że rozporządzenie nieruchomością bez zezwolenia, niezależnie od charakteru i formy dokonanej czynności, miało nie wywoływać żadnych skutków. W związku z takim sformułowaniem pojawia się pytanie o możliwość zastrzeżenia przeciwnych skutków braku konsensu. Na to pytanie należy udzielić odpowiedzi przeczącej. Gdyby w kontrakcie wskazano, że alienacja dokonana bez konsensu wywoła skutki prawne, takie zastrzeżenie byłoby nieważne.

Takie same, choć inaczej opisane, konsekwencje zostały określone w kilku ugodach o dzierżawę wieczystą nieruchomości położonych w Łódce i Nowym Mieście. Były one regulowane w następującej klauzuli: „§ 10. Placu tego nie wolno sprzedawać, lub innym tytułem w posiadanie oddawać bez pozyskania zezwolenia czyli konsensu i każdy akt pozbycia nadanej nieruchomości tym Kontraktem, za nieważny i nieobowiązujący Kassy Miasta Łodzi uważanym będzie, skoro konsens wprzód pozyskany nie zostanie”¹³². Zgodnie z jej treścią, brak zgody na alienację miał skutkować „nieważnością i nieobowiązaniem” dokonanej czynności.

¹²⁸ § 21 umowy: „Kontrakt niniejszy staie się obowiązującym J Pana Tytusa Kopischa natychmiast przez podpisanie onegoż, Kommissyą Rządową Spraw We. i Pol. zaś obowiązywać będzie dopiero w miarę i od czasu zatwierdzenia go przez Radę Administracyjną Królestwa...”. *Ibidem*, k. 32.

¹²⁹ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/19, akt Rady Administracyjnej z 4 III 1828 r., k. 34–34 ob.

¹³⁰ *Ibidem*, uгода o dzierżawę wieczystą z 4 (16) X 1845 r., k. 240–241 ob.

¹³¹ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/102, umowa kupna–sprzedaży z 27 IX (9 X) 1843 r., k. 10.

¹³² APŁ, Zespół 94, sygn. 1/105, uгода o dzierżawę wieczystą z 1 (13) IX 1864 r., k. 10 ob. Podobnie np. *ibidem*, sygn. 1/97, uгода o dzierżawę wieczystą z 1 (13) III 1865 r., k. 43 ob.

Podobnie obowiązek uzyskania przez właściciela podległego konsensu na alienację nieruchomości regulował kontrakt zawarty 20 VI 1825 r. przez K. F. Wendischa o dzierżawę wieczystą Księżego Młyna. Art. 8 umowy został sformułowany w następujący sposób:

JP. Krystyan Frydrych Wendisch wraz z Sukcessorami swemi będzie w possessyi i wypuszczonych mu iako wyżej realności zostawać, taką wedle własney woli wszelako wedle Warunków powyżey wyrażonych i przepisów prawa używać, prawo swoje z wiedzą iednak i zezwoleniem Proboszcza Łódzkiego oraz Rządu, a to pod nieważnością pozbycia [...] odstąpić lub sprzedać może...¹³³

Z klauzuli tej wynika nie tylko konieczność uzyskania zgody właściciela zwierzchniego, czyli proboszcza parafii łódzkiej, ale również pozwolenia „rządu”. Sankcją za naruszenie tego obowiązku była nieważność czynności prawnej zbycia nieruchomości.

Uzupełnieniem powyższej reguły stał się art. 9 umowy *in fine*: „każde zaś takie zdarzenie [zbycie dzierżawy wieczystej – D. W.] doniesione bydź ma właściwey władzy Rządowej pod karą poczwórnego laudemium w razie uchybienia”¹³⁴. Zgodnie z tym sformułowaniem o przeniesieniu prawa należało poinformować władze rządowe, a niedopełnienie obowiązku było zagrożone karą w wysokości czterokrotności laudemium.

Analogiczne sformułowanie zostało wprowadzone do kontraktu z 17 IV 1829 r., którego przedmiotem był Wójtowski Młyn. § XI tej umowy stanowił: „Takie zdarzenie doniesione bydź ma właściwey władzy mieyscowey pod karą poczwórnego Laudemium w razie uchybienia”¹³⁵. Wynika z niego, że dzierżawca wieczysty był zobowiązany do zawiadomienia o zbyciu przysługującego mu prawa organu administracji lokalnej, w tym przypadku urzędu municypalnego. Niedopełnienie tego obowiązku skutkowało zobligowaniem go do uiszczenia opłaty w wysokości czterokrotności laudemium.

O konieczności uzyskania zgody „rządu” stanowił natomiast § X powyższego kontraktu:

JPan Krystyan Frydrych Wendisch wraz z Sukcessorami swemy będzie w possessyi zostawać wypuszczonego mu posiadła młynowego wraz z Gruntem Areszt i takowemi wedle własney woli, wszelako na zakład fabryczny wedle warunków powyżey wyrażonych przepisami prawa używać, prawo swoje iednak z wiedzą i zezwoleniem Rządu a to pod nieważnością pozbycia [...] odstąpić lub odprzedać [może – D.W.]...¹³⁶

¹³³ *Ibidem*, sygn. 1/23, umowa z 20 VI 1825 r., s. 232.

¹³⁴ *Ibidem*, s. 233.

¹³⁵ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/23, umowa z 17 IV 1829 r., s. 242.

¹³⁶ *Ibidem*, s. 241.

Zgodnie z tą klauzulą zbycie Wójtowskiego Młyna (nieruchomość była poddana własności zwierzchniej Skarbu Królestwa Polskiego) wymagało nie tylko wiedzy, ale i zgody „rządu” Królestwa, pod sankcją nieważności dokonanej czynności prawnej.

Sformułowania użyte w powyższych kontraktach zatem wzajemnie się uzupełniają.

Nie wszystkie akty uwzględniały przedstawione wyżej zasady. W niektórych znalazły się zastrzeżenia wskazujące na to, że czynność prawna była dokonywana bez zgody właściciela zwierzchniego. Klauzule te były wprowadzane do umów sporządzanych w formie aktu notarialnego. Daje to podstawy do twierdzenia, że inicjatywa w tym zakresie należała do notariuszy.

Przed wszystkim należy tu wspomnieć o trzech przypadkach, w których notariusz spisujący akt zastrzegł, że uprzedził strony o konieczności uzyskania konsensu przed zawarciem kontraktu. Strony zaś, mimo nieposiadania zezwolenia, zażądały spisania umowy. Notariusz, wprowadzając taką klauzulę, wykonywał swój obowiązek poinformowania kontraktujących o odpowiedzialności za akt. Ostrzeżenie tej treści zostało wprowadzone między innymi do aktu z 23 III (4 IV) 1845 r. dotyczącego nieruchomości znajdującej się w Nowym Mieście („pomimo przedstawienia iż wprzód w Konsens do zamierzonej sprzedaży zaopatrzyć się winni, jawnie, rozmyślnie i dobrowolnie zawierają pomiędzy sobą Kontrakt kupna i sprzedaży...¹³⁷”).

Inne reguły zawiera § V umowy kupna–sprzedaży nieruchomości także znajdującej się na terenie Nowego Miasta, spisanej 8 (20) VIII 1844 r. Wskazano w nim, że „Obowiązany iest Nowonabywca Krystyan Teüchert akt niniejszy Kontraktu Kupna i Sprzedaży władzy miejscowej administracyiney celem uzyskania Konsensu a dominio directo przedstawić i przedłożyć¹³⁸”. Rozporządzenie nieruchomością następowało zatem mimo braku konsensu właściciela zwierzchniego, a na kupującego został nałożony obowiązek przedłożenia umowy właściwemu organowi administracji, w celu uzyskania konsensu na nabycie praw do nieruchomości. Nie ulega zatem wątpliwości, że zgoda mogła być udzielona również po zawarciu umowy. W takim przypadku dochodziło do konwalidacji dokonanej czynności prawnej.

¹³⁷ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/51, umowa kupna–sprzedaży z 23 III (4 IV) 1845 r., k. 5 ob. Zbliżone sformułowanie zostało zamieszczone w umowie kupna–sprzedaży z 24 X (5 XI) 1844 r. dotyczącej nieruchomości nr 2 przy ulicy Piotrkowskiej: „zawierają pomiędzy sobą Kontrakt kupna i sprzedaży pomimo przedstawienia iż wprzód w Konsens zaopatrzeni bydz winni...”. *Ibidem*, sygn. 1/43, umowa kupna–sprzedaży z 24 X (5 XI) 1844 r., k. 60 ob. Podobnie: *ibidem*, sygn. 1/19, umowa kupna–sprzedaży z 24 X (5 XI) 1844 r., k. 60 ob.

¹³⁸ *Ibidem*, sygn. 1/40, umowa kupna–sprzedaży z 8 (20) VIII 1844 r., k. 73 ob.

Przypadek ten nie był odosobniony. Do akt hipotecznych tej samej nieruchomości została złożona inna umowa (zawarta 11 (23) VII 1846 r.), w której zamieszczono klauzulę zbliżonej treści¹³⁹, podobnie w następnym kontrakcie zawartym 23 XII 1856 r. (4 I 1857 r.)¹⁴⁰.

W aktach dotyczących kilku innych nieruchomości również obciążano nabywców takim obowiązkiem¹⁴¹.

Poza tym do kilku kolejnych kontraktów wprowadzono sformułowanie wskazujące na konieczność nie tylko przedstawienia spisywanego aktu, ale także opłacenia laudemium. Przykładem takiej umowy kupna–sprzedaży jest akt sporządzony przez braci Henryka i Jakuba Petersów, którego przedmiotem był tak zwany Bielnik. Wskazano w nim, że „Kupujący Jakub Peters zaraz natychmiast obowiązany jest Kontrakt niniejszy przedstawić władzy miejscowej, opłacić laudemium i uzyskać Konsens do tej sprzedaży...”¹⁴².

Sporadycznie w kontraktach określano warunek ich ważności, jakim był obowiązek przedłożenia umowy kupna–sprzedaży i opłacenia laudemium celem uzyskania konsensu właściciela zwierzchniego. Zastrzeżenie tej treści zostało wprowadzone między innymi do umowy kupna–sprzedaży z 15 (27) X 1864 r., odnoszącej się do nieruchomości nr 276 (410) przy ul. Średniej w Nowym Mieście: „W końcu Rejent działający z urzędu ostrzegł kupujących iżby w Konsens administracyjny na przelew niniejszy właściwą drogą postarali się i przynależne Kassie M. Łodzi laudemium jednorocznemu czynszowi wyrównyujące pod

¹³⁹ „§ V Obowiązuje się Nowonabywca Adolf Freimund akt niniejszego Kontraktu, zaraz po uzyskaniu onegoż w wyciągu głównym, władzy miejscowej administracyjnej przedstawić i przedłożyć i o konsens a Dominio directo na Jmię swoje postarać się”. *Ibidem*, umowa kupna–sprzedaży z 11 (23) VII 1846 r., k. 77.

¹⁴⁰ *Ibidem*, umowa kupna–sprzedaży z 23 XII 1856 r. (4 I 1857 r.), k. 80 ob.

¹⁴¹ § XIII. umowy kupna–sprzedaży zawartej 12 (24) X 1846 r. przez Emilię Kopisch oraz braci Henryka i Jakuba Petersów dotyczącej tzw. Bielnika: „Obowiązani są Nowonabywcy Henryk i Jakub Bracia Peters Kontrakt niniejszy władzy miejscowej Administracyjnej, celem uzyskania Konsensu a Dominio directo przedstawić i przedłożyć”. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/19, umowa kupna–sprzedaży z 12 (24) X 1846 r., k. 287 ob. Podobna klauzula została wprowadzona do § 4 umowy kupna–sprzedaży z 27 IX (9 X) 1843 r.: „Obowiązują się Kupujący Małżonkowie Michel Akt niniejszy Władzy miejscowej Administracyjnej, w celu uzyskania Konsensu a dominio directo, okazać i przedstawić”. *Ibidem*, sygn. 1/102, umowa kupna–sprzedaży z 27 IX (9 X) 1843 r., k. 10. A także do umowy kupna–sprzedaży z 31 VIII (12 IX) 1843 r., *ibidem*, sygn. 1/47, umowa kupna–sprzedaży z 31 VIII (12 IX) 1843 r., k. 12.

¹⁴² *Ibidem*, sygn. 1/47, umowa kupna–sprzedaży z 16 (28) VIII 1847 r., k. 296. Podobnie: *ibidem*, sygn. 1/74, umowa kupna–sprzedaży z 22 XII 1845 r. (3 I 1846 r.), k. 6; *ibidem*, sygn. 1/28, umowa kupna–sprzedaży z 15 (27) II 1843 r., s. 75–76; *ibidem*, sygn. 1/99, umowa kupna–sprzedaży z 13 (25) IX 1846 r., k. 6–6 ob.

nieważnością tego kontraktu uisćili¹⁴³. Podobna klauzula została zamieszczona w kolejnej umowie kupna–sprzedaży dotyczącej tej nieruchomości, zawartej 4 (16) II 1865 r.¹⁴⁴

W czterech przypadkach natomiast nie wskazywano na konieczność przedłożenia umowy, ale zastrzegano obowiązek opłacenia laudemium i wystąpienia z wnioskiem o konsens (np. „Przedstawił Rejent stronom, że obowiązane opłacić należne laudemium i zyskać konsens, na co nabywcy oświadczyli, że tego zaraz dopełnią domagając się koniecznie zakończenia aktu”¹⁴⁵).

W niektórych kontraktach, sporządzanych mimo braku zezwolenia właściciela zwierzchniego, wpisywano zastrzeżenia, które świadczyły o podjęciu przez nabywców działań zmierzających do uzyskania konsensu. Miały one zapewne na celu wykazanie dobrej woli nabywców. W jednej z umów dokonano tego na drodze następującej klauzuli: „§ 4. Sprzedający zapewnia, że nabywca złożył dowody kwalifikacyjne do uzyskania konsensu Rządowego na niniejsze kupno i skoro takie pozyska, Kontrakt ten wyjąć i tytuł własności w hipotece na swe imię uregulować tenże nabywca zupełne będzie miał prawo...”¹⁴⁶. Sformułowanie to zawiera oświadczenie sprzedającego, z którego wynika, że kupujący złożyli wniosek o udzielenie zezwolenia na nabycie nieruchomości. Jest to tym bardziej interesujące, że oświadczenie nie zostało złożone do aktu przez nabywców, lecz przez zbywcę. Nie był to jednak przypadek. Sprzedającym był bowiem Franciszek Traeger, ówczesny prezydent Łodzi. Zawierając umowę, działał on jako osoba prywatna, jednak z racji pełnionego urzędu doskonale orientował się w sytuacji i mógł budzić zaufanie.

W kolejnej umowie notariusz powoływał się nie tylko na oświadczenie stron, ale też na przedłożone przez nie zaświadczenie wydane przez magistrat. W § 4 kontraktu wskazano:

Wszelkie podatki skarbowe i ciężary gruntowe, z realności tej przypadające, jak niemniej Czynsz dominio directo [...] Kassie miasta Łodzi przynależny, Nowonabywca od daty objęcia Possesyi naturalnej opłacać i ponosić obowiązuje się, a nadto składając do niniejszego Aktu Świadcstwo Magistratu miasta Łodzi pod datą dzi-

¹⁴³ *Ibidem*, sygn. 1/107, umowa kupna–sprzedaży z 15 (27) X 1864 r., k. 5–5 ob.

¹⁴⁴ *Ibidem*, umowa kupna–sprzedaży z 4 (16) II 1865 r., k. 7. Podobnie: APŁ, Zespół 94, sygn. 3/15, umowa kupna–sprzedaży z 14 (26) IV 1865 r., k. 40–40 ob.; *ibidem*, sygn. 1/72, umowa kupna–sprzedaży z 28 X (9 XI) 1865 r., k. 9; *ibidem*, sygn. 1/97, umowa kupna–sprzedaży z 12 (24) I 1863 r. k. 12.

¹⁴⁵ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/87, umowa kupna–sprzedaży z 17 (29) XI 1864 r., k. 79. Podobnie: *ibidem*, sygn. 1/99, umowa kupna–sprzedaży z 25 VII (6 VIII) 1864 r., k. 11; *ibidem*, sygn. 1/101, umowa kupna–sprzedaży z 23 IV (5 V) 1865 r., k. 7; *ibidem*, sygn. 1/107, umowa kupna–sprzedaży z 20 III (1 IV) 1865 r., k. 8 ob.

¹⁴⁶ *Ibidem*, sygn. 1/48, umowa kupna–sprzedaży z 12 (24) VI 1859 r., k. 21 ob.

siejszą do N 8409 udzielone, i na przelew Realności przedmiotowej pozwalające, za nadejściem Konsensu administracyjnego, należne Kassie miasta Łodzi Laudemium, jednorocznemu Czyszowi wyrównyujące, uiścić deklaruje¹⁴⁷.

Wynika z tego, że nabywca nieruchomości otrzymał zgodę na jej kupno, co miała potwierdzać treść przytoczonego zaświadczenia magistratu. Ponadto składał oświadczenie, na mocy którego zobowiązywał się do zapłaty laudemium. Zgoda magistratu nie została jednak jeszcze zatwierdzona przez rząd gubernialny. Zapewne oczekiwanie na konsens trwało długo, a stronom zależało na zawarciu kontraktu, dlatego magistrat wydał zaświadczenie.

Na takie zaświadczenie z gminy powołano się także w innej umowie, również dotyczącej nieruchomości w Nowym Mieście („Konsens z dnia dzisiejszego do sprzedaży niniejszej przez Prezydenta miasta Łódź tu dołączonego dany”¹⁴⁸).

Ponadto sporadycznie do akt hipotecznych składano zaświadczenia magistratu dotyczące możliwości alienacji nieruchomości. W aktach hipotecznych działki gruntu nr 23 położonej przy ul. Piotrkowskiej znajduje się zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 2 (14) II 1849 r. dotyczące braku przeszkód do udzielenia konsensu nabywcy nieruchomości:

Magistrat Miasta Łodzi Zaświadcza niniejszem że Pan Józef Napieralski opłacił w dniu dzisiejszem Laudemium Kassie miejskiej w ilości rubli srebrem Trzy z tytułu nabycia na własność od Augusta Saenger nieruchomości czynszowych pod N° 23 i 24. przy ulicy Piotrkowskiej, skutkiem czego jednocześnie po udział Konsensu Administracyjnego przedstawionem został.

Ponieważ Pan Napieralski pod względem nabycia tych nieruchomości posiada odpowiednią kwalifikacją, zatem co do uregulowania Hypoteki na jego Jmię żadne przeszkody nie zachodzą¹⁴⁹.

Z dokumentu wynika, że kupujący spełniał wymogi niezbędne dla nabycia praw do nieruchomości oraz uiścił laudemium. W związku z tym został złożony wniosek o udzielenie mu konsensu. Jednocześnie magistrat podkreślał, że organy hipoteczne mogły dokonać wpisu przysługującego mu prawa do działu II akt hipotecznych.

Trzy lata wcześniej podobne zaświadczenie zostało złożone do akt hipotecznych nieruchomości nr 24, czyli drugiej ze wskazanych wyżej nieruchomości. Zastrzeżono w nim, że „Rząd Gubernialny kupno przedmiotowej realności przez zatwierdzenie administracyjnego kontraktu, który zarazem stanowi konsens, za-

¹⁴⁷ *Ibidem*, sygn. 1/102, umowa kupna–sprzedaży z 26 VIII (7 IX) 1863 r., k. 12 ob.

¹⁴⁸ *Ibidem*, sygn. 3/21, umowa kupna–sprzedaży z 28 XII 1861 r. (9 I 1862 r.), k. 17.

¹⁴⁹ *Ibidem*, sygn. 1/27, zaświadczenie z 2 (14) II 1849 r., s. 121.

akceptował¹⁵⁰. Dokument ten został sporządzony 10 (22) IX 1846 r., czyli trzy lata po zawarciu umowy kupna–sprzedaży nieruchomości [15 (27) II 1843 r.]. Z przytoczonego fragmentu wynika, że Rząd Gubernialny zatwierdził kontrakt zawarty z nabywcą przez organy administracji, czyli najprawdopodobniej ugodę o dzierżawę wieczystą (nie wiadomo jednak, jaki organ zawierał ten kontrakt, ponieważ do akt hipotecznych nie złożono jego odpisu), zaś sam kontrakt, o którym mowa, stanowił w istocie konsens.

Inna była treść zaświadczenia magistratu z 17 (29) IX 1865 r. dotyczącego kolejnej nieruchomości. Wskazano w nim, że nie zachodziły żadne przeszkody do dokonania czynności alienacyjnej, ale pominięto kwestię ewentualnego udzielenia konsensu: „Magistrat Miasta Łodzi zaświadcza jako przeciw sprzedaży domu pod N daw. 224. obecnie 354. przy Ulicy Średniej, przez Adama Wesner dla Jerzego Mertz nie zachodzą ze strony władzy administracyjnej żadne przeszkody¹⁵¹. Zaświadczenie to zostało wydane kilka miesięcy po zawarciu umowy kupna–sprzedaży nieruchomości przez Adama Wesnera oraz Jerzego i Wilhelminę Mertzów¹⁵², w związku z regulacją hipoteczną nieruchomości¹⁵³.

Treść analizowanych akt hipotecznych łódzkich nieruchomości wskazuje, że posiadanie konsensu było niezbędne dla ich założenia, a także dla dokonania wpisu w aktach już istniejących. Jako przykład można wskazać akta jednej z łódzkich nieruchomości, położonej przy ulicy Piotrkowskiej w osadzie Łódka. W przypadku tej nieruchomości organy hipoteczne początkowo odmówiły uregulowania tytułu własności, a tym samym założenia akt hipotecznych. Podstawą podjęcia takiej decyzji było niezłożenie przez wnioskodawcę, Ludwika Mamrotha, konsensu administracyjnego. Wzmianka o odmowie została zamieszczona w protokole pierwiastkowej regulacji sporządzonym 12 (24) XI 1858 r. na wniosek ówczesnego właściciela nieruchomości – Fryderyka Merkensa¹⁵⁴.

Wnioskodawca złożył do akt decyzję zwierzchności hipotecznej z 26 II (9 III) 1840 r. następującej treści:

Zwierzchność hipoteczna Ptu Zgierskiego Dzieło regulacyjne w dniu dzisiejszym przez Członka z składu swego dopełnione rozstrząsając, zważywszy że stawający Pełnomocnik Ludwika Mamroth nie składa konsensu czyli Pozwolenia Władzy Administracyjnej na kupno obecnej nieruchomości Ludwikowi Mamroth, oraz dowo-

¹⁵⁰ *Ibidem*, sygn. 1/28, zaświadczenie z 10 (22) IX 1846 r., s. 79.

¹⁵¹ *Ibidem*, sygn. 1/101, zaświadczenie z 17 (29) IX 1865 r., k. 5.

¹⁵² *Ibidem*, umowa kupna–sprzedaży z 23 IV (5 V) 1865 r., k. 6–7 ob.

¹⁵³ *Ibidem*, protokół pierwiastkowej regulacji hipotecznej z 18 (30) IX 1865 r., k. 2–3 ob.

¹⁵⁴ „Nieruchomość ta była własnością Ludwika Mamroth, tytuł własności nie był jednak na jego imię uregulowany, bo nie złożył konsensu administracyjnego...”. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/41, protokół pierwiastkowej regulacji hipotecznej z 12 (24) XI 1858 r., k. 12.

du zapłaconego Laudemium, ani nie dostarczył dowodu wskazującego wysokość opłacić się mianego czynszu, przeto aż do złożenia tych dowodów zatwierdzenie zaprojektowanej treści do wykazu hipotecznego zawiesić wypada¹⁵⁵.

Z przytoczonego fragmentu wynika, że postępowanie o założenie akt hipotecznych i o ustalenie własności zostało zawieszono ze względu na niezłożenie potwierdzenia uzyskania zgody na nabycie nieruchomości, a także z powodu nieprzedstawienia dokumentów potwierdzających uiszczenie laudemium oraz określających wysokość czynszu płaconego z nieruchomości przez jej właściciela. Podjęcie zawieszono postępowania miało nastąpić po przedłożeniu zwierzchności hipotecznej wymaganych dokumentów.

W treści wskazanego wyżej protokołu pierwiastkowej regulacji z 12 (24) XI 1858 r. potwierdzono, że Ludwik Mamroth uzyskał konsens od władz administracyjnych dopiero 18 (30) X 1844 r.¹⁵⁶ Nie złożył go jednak zwierzchności hipotecznej i nie wystąpił już z wnioskiem o podjęcie zawieszono postępowania. Uzyskany przez niego konsens złożył dopiero w 1858 r. Fryderyk Merkens. Taki charakter miała ugoda o wieczystą dzierżawę zawarta przez Magistrat Miasta Łodzi i Ludwika Mamrotha¹⁵⁷. Z treści badanego protokołu wynika, że za konsens uznana została także ugoda o dzierżawę wieczystą zawarta przez Fryderyka Merkensa i Magistrat Miasta Łodzi 20 VIII (1 IX) 1857 r.¹⁵⁸

W aktach hipotecznych tej samej nieruchomości znajduje się postanowienie sądu, na mocy którego zostało zawieszono postępowanie w sprawie uregulowania wpisu własności, ze względu na niezłożenie konsensu administracyjnego, czyli zgodę właściwego organu administracji na nabycie nieruchomości¹⁵⁹.

Podobne skutki wywoływało nieprzedłożenie stosownych zezwoleń także w przypadku innych nieruchomości, zarówno położonych na terenie Łódki¹⁶⁰,

¹⁵⁵ *Ibidem*, decyzja zwierzchności hipotecznej z 26 II (9 III) 1840 r., k. 4.

¹⁵⁶ „Ja obecnie nieruchomość tę dla siebie nabyłem i pragnąc uregulować jej hypotekę składam:

1. Konsens władzy administracyjnej na nabycie tej nieruchomości Ludwikowi Mamroth w dniu 18/30 Października 1844 r. udzielony...”. *Ibidem*, protokół pierwiastkowej regulacji hipotecznej z 12 (24) XI 1858 r., k. 12.

¹⁵⁷ *Ibidem*, ugoda o wieczystą dzierżawę 18 (30) X 1844 r., k. 15–16 ob.

¹⁵⁸ „6. Konsens władzy administracyjnej na nabycie nieruchomości w dniu 20 Sierpnia/1. Września 1857 r. udzielony...”. *Ibidem*, protokół pierwiastkowej regulacji hipotecznej z 12 (24) XI 1858 r., k. 12 ob.

¹⁵⁹ „Sąd. Rozpoznanie wniosku Fryderyka Hilleman z d. 13/25 Stycznia r.b. /str.32/ z przyczyny niezłożenia konsensu administracyjnego na nabycie tej nieruchomości przez Augusta Bittner, zawieszona”. *Ibidem*, postanowienie sądu z 28 I (9 II) 1860 r., k. 37.

¹⁶⁰ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/127, orzeczenie sądu z 14 (26) X 1865 r., k. 3.

jak i Nowego Miasta¹⁶¹. Dotyczyło to nie tylko sytuacji, gdy z wnioskiem o regulację hipoteczną wystąpił nabywca nieruchomości, ale także wtedy, jeśli założenia akt hipotecznych domagał się wierzyciel właściciela, żądający zabezpieczenia przysługującego mu roszczenia. Do takiego zdarzenia doszło w 1849 r., gdy Franciszek Traeger, burmistrz Łodzi, działając w interesie prywatnym, wnioskował o wywołanie nieruchomości nr 9 do regulacji hipotecznej. Był on bowiem wierzycielem Józefa Prejbisza, zmarłego właściciela tej nieruchomości, i dlatego żądał zabezpieczenia¹⁶².

Postępowanie zostało jednak zawieszono na podstawie oświadczenia prezydenta miasta Zgierza – Michała Blumenfelda, „który do niniejszego protokołu złożył w oryginale Reskrypt Rządu Gubernialnego Warszawskiego, z Wydziału Skarbowego Sekcji Prawnej w Dniu 30 Grud 1849/11 Stycznia 1850 ad N 126656./25307. do Siebie wydany, i na zasadzie tego wniósł w Imieniu Skarbu, że ponieważ Miasto Łódź iest Rządowe, przeto nieruchomości stanowiące część takowego, w myśl art. 52. prawa hipotecznego¹⁶³ z Roku 1818. bez zezwolenia władzy Rządowej, nie ulegają regulacyi, i z tych to zasad domagał się o zaniechanie dziś przedsięwziętej regulacyi hipoteki nieruchomości”¹⁶⁴.

Stosowna informacja została zamieszczona w protokole sporządzonym 14 (26) II 1850 r. przez Sąd Pokoju Okręgu Zgierskiego Wydział Hipoteczny i dołączonym do akt hipotecznych tej nieruchomości. Ostatecznie decyzję o zawieszeniu regulacji hipotecznej podjęła Zwierzchność Hipoteczna Okręgu Zgierskiego 22 II (6 III) 1850 r.¹⁶⁵

¹⁶¹ Np. „Rozpoznanie wniosku Abrahama Joska Dobrzyńskiego z d. 4/16 Sierpnia r. b. /str. 20./ z przyczyny niezłożenia konsensu administracyjnego na nabycie nieruchomości zawiesz...”. *Ibidem*, sygn. 1/48, orzeczenie sądu z 13 (25) VIII 1859 r., k. 23. Analogiczna sytuacja: *ibidem*, sygn. 1/101, orzeczenie sądu z 23 IX (5 X) 1865 r., k. 12; *ibidem*, sygn. 3/8, decyzja zwierzchności hipotecznej z 31 III (12 IV) 1850 r., k. 116–116 ob.

¹⁶² APŁ, Zespół 94, sygn. 1/46, protokół zgłoszenia się do regulacji hipotecznej z 1 (13) XI 1849 r., k. 1 (nowej numeracji).

¹⁶³ Art. 52 Prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomych, o przywilejach i Hypotekach w miejsce tytułu XVIII. księgi III. kodexu cywilnego z 14 (26) IV 1818 r.

„Przedmiotem hipoteki byđź mają:

1. Dobra nieruchome (kod. księg. II. tyt. I. dział I.) które są własnością prywatnych i obciążeniu podlegają.

2. Prawa i kapitały hypotekowane tey samey istoty”. *Dziennik Praw Królestwa Polskiego*, t. V, nr 21.

¹⁶⁴ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/46, protokół regulacji hipotecznej z 14 (26) II 1850 r., k. 3 ob. (nowej numeracji). Reskrypt Rządu Gubernialnego. *Ibidem*, k. 9 (nowej numeracji).

¹⁶⁵ *Ibidem*, decyzja Zwierzchności Hipotecznej Okręgu Zgierskiego z 22 II (6 III) 1850 r., k. 5–5 ob. (nowej numeracji).

Złożenie konsensu skutkowało podjęciem zawieszonoego postępowania przez organy hipoteczne i dokonaniem regulacji hipotecznej. Sytuacja taka miała miejsce na przykład w przypadku regulacji hipotecznej nieruchomości nr 50 (565) przy ul. Piotrkowskiej. Zgodnie z treścią orzeczenia Sądu Pokoju Okręgu Zgierskiego Wydział Hipoteczny z 12 (24) X 1856 r. postępowanie hipoteczne zostało zawieszono¹⁶⁶. Dopiero 6 (18) V 1858 r. nabywca złożył konsens do akt¹⁶⁷ i w związku z tym sąd dwa dni później, 8 (20) V 1858 r., zatwierdził treść protokołu regulacji hipotecznej i wyraził zgodę na dokonanie wpisów do działu II i III wykazu hipotecznego¹⁶⁸.

2.4.3. Zakaz zbywania nieruchomości na rzecz Żydów

Ograniczenia praw ludności wyznania mojżeszowego funkcjonowały nie tylko w sferze uprawnień politycznych, ale także cywilnych, w tym w zakresie osiedlania się w miastach i nabywania w nich nieruchomości¹⁶⁹. W dalszym ciągu w Królestwie Polskim tworzone były tak zwane rewiry żydowskie, czyli dzielnice, w których mogli zamieszkiwać Żydzi¹⁷⁰. Zgodnie z art. 9 dekretu Aleksandra I z 25 IV (7 V) 1822 r. do wskazywania takich miast był uprawniony namiestnik¹⁷¹.

¹⁶⁶ APŁ, Zespół 94, sygn. 6/40, orzeczenie sądu z 12 (24) X 1856 r., k. 27.

¹⁶⁷ *Ibidem*, k. 28–29.

¹⁶⁸ *Ibidem*, k. 35 ob.

¹⁶⁹ Szerzej zob.: J. Kirsztot, *Prawa Żydów w Królestwie Polskiem. Zarys historyczny*, Warszawa 1917, s. 125–130; A. Eisenbach, *Prawa obywatelskie i honorowe Żydów (1790–1861)*, [w:] *Spółczeństwo Królestwa Polskiego. Studia o uwarstwieniu i ruchliwości społecznej*, pod red. W. Kuli, t. I, Warszawa 1965, s. 253–256, 267 i n.; W. Ćwik, *Pozostałości feudalne w miastach rządowych...*, s. 342–345, 350–390; A. Eisenbach, *Kwestia równouprawnienia Żydów w Królestwie Polskim*, Warszawa 1972, s. 18 i n.; W. Ćwik, *Anachronizmy prawne w miastach Królestwa Polskiego i sprawa ich likwidacji*, [w:] *W kręgu zainteresowań naukowych Profesora Tadeusza Mencla*, pod red. A. Kopruckowniaka, Lublin 1999, s. 161.

¹⁷⁰ A. Eisenbach, *Mobilność terytorialna ludności żydowskiej w Królestwie Polskim*, [w:] *Spółczeństwo Królestwa Polskiego. Studia o uwarstwieniu i ruchliwości społecznej*, pod red. W. Kuli, t. II, Warszawa 1966, s. 207–209; W. Ćwik, *Pozostałości feudalne w miastach rządowych...*, s. 371; W. Ćwik, *Anachronizmy prawne w miastach Królestwa Polskiego...*; W. Puś, *Żydzi w Łodzi w latach zaborów 1793–1914*, Łódź 2003, s. 15.

¹⁷¹ Art. 9 dekretu: „Namiestnik Nasz na przelożenie Kommissyi Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji, oznaczać będzie miasta, w których, z powodów miejscowych oraz policyjnych uznane zostanie dogodnem wskazać i przeznaczyć oddzielną stronę miasta na zamieszkania i budynki żydowskie, tudzież warunki, w Dekrecie z dnia 16. Marca 1809 roku przepisane, do zamożności miejscowej przystosuje i zarządzi”. Dekret władcy z 25 IV (7 V) 1822 r., [w:] *Dziennik Praw Królestwa Polskiego*, t. VII, nr 32. Zob. też *Archiwalia Łódzkie w Państwowem Archiwum Akt Dawnych w Warszawie*, oprac. K. Konarski, Łódź 1928, s. 19.

Rewir żydowski został utworzony również w Łodzi, jednak postanowienie Rady Administracyjnej z 27 IX 1825 r. wprowadziło dość liberalne przepisy w zakresie osadnictwa tej grupy ludności poza jego obszarem. Stanowiło ono, że:

Aby jednak Lud Starozakonny [...] przekonał się, iż Rząd pragnie go nie odróżniać od innych tej ziemi mieszkańców, byle osoby tegoż ludu stały się godnymi tego uczestnictwa, pozwalamy mieścić się dwóm Familiom w każdej bez wyjątku ulicy miasta Łodzi tymże Starozakonnym, którzy następujące dopełnią warunki:

1) Kto udowodni, iż posiada czystego funduszu 20.000 złp. bez długu i bez zaprzeczenia, tudzież że jest prawdziwie Bankierem, lub że prowadzi handel przyzwoity i otwarty, nadto:

- a) że umie czytać i pisać po polsku, lub po francusku lub przynajmniej po niemiecku,
- b) że dzieci swoje, po ukończonym siódmym roku, do szkół publicznych ciągle posyła lub posyłać je odtąd obowiązuje się, aby tam nauki również z drugimi pobierały,
- c) że nie używa żadnych znaków powierzchownych, które dotąd lud Starozakonny od innych mieszkańców odróżniają.

2) Oprócz dwóch familij, powyższym artykułem oznaczonych, może mieszkać w każdej bez wyjątku ulicy miasta Łodzi ten z ludu Starozakonnego i z swoją Familiją, kto założy Fabrykę jakową krajowi użyteczną, której założenia wśród miasta przepisy policyjne nie wzbraniają.

3) Kto nabywszy jednego z placów pustych w wspomnionych miejscach wy muruje na nim Dom podług przepisów Policyjnych, dopełniwszy również warunków lit. a, b, c oznaczonych.

4) Kto jest człowiekiem naukom poświęconym lub w jakiej sztuce wyzwolonej biegłym, jako to Doktorem, malarzem itd. po dopełnieniu warunków lit. a, b, c oznaczonych.

5) Na koniec może także mieszkać z swoją familiją Hurtownik jakichkolwiek towarów lub kupiec nie na lokcie lub części sprzedający po dopełnieniu warunków lit. a, b, c oznaczonych. Wyłączają się fabryka i handel bądź hurtowy, bądź częściowy gorzałek, wódek i likworów¹⁷².

Zgodnie z jego treścią, na obszarze Łodzi (poza rewirem) mogli zamieszkiwać Żydzi spełniający określone kryteria majątkowe, wykształcenia, zajmujący się rzemiosłem lub handlem. Na terenie rewiru natomiast mieszkali przede wszystkim ubodzy¹⁷³.

¹⁷² Treść pisma cytowana za: *Archiwalia Łódzkie w Państwowem Archiwum Akt Dawnych...*, s. 19–20. Kopia tego aktu znajduje się również w APŁ. APŁ, Zespół 1, sygn. 1641 (mikrofilm 122740), s. 53–56. J. Kirsztot, *Prawa Żydów...*, s. 102; W. Puś, *Żydzi w Łodzi...*

¹⁷³ H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery. Łódź 1332–1860*, Łódź 1965, s. 86; S. Lewicki, *Kariera miasta Łodzi*, Warszawa 1971, s. 138.

Zakaz osiedlania się Żydów poza rewirem wprowadzono dopiero w 1850 r.¹⁷⁴

Regulacja wprowadzona mocą postanowienia z 27 IX 1825 r. wzbudzała protesty łódzkich fabrykantów chrześcijańskich, którzy bali się konkurencji. Władze gubernialne oraz Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych zasadniczo jednak zajmowały stanowisko przychylne osadnictwu żydowskiemu¹⁷⁵.

Co do zasady, Żydzi nie mogli nabywać nieruchomości miejskich znajdujących się poza swoją dzielnicą. W tej kwestii wielokrotnie wypowiadały się władze Królestwa Polskiego: Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych, Komisja Rządowa Sprawiedliwości i Rada Administracyjna. Wyjątkiem było uzyskanie konsensu administracyjnego dotyczącego konkretnej nieruchomości. Należy podkreślić, że charakteru tego nie miała zgoda na zamieszkanie poza gettem, lecz nabywca musiał uzyskać odrębne zezwolenie¹⁷⁶.

Ze względu na różnorodną praktykę Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych w 1848 r. wydała reskrypt, w którym wskazywała na przysługiwanie prawa do wydawania konsensów rządów gubernialnym. Konsensy te miały być składane notariuszom jeszcze przed sporządzeniem aktu¹⁷⁷.

Rozporządzenie znoszące ograniczenia praw ludności żydowskiej wydane zostało natomiast dopiero 24 V (5 VI) 1862 r.¹⁷⁸

Ograniczenie rozporządzania nieruchomościami na rzecz Żydów było powszechnie stosowane w łódzkiej praktyce. Klauzule dotyczące jego obowiązywania wprowadzano zarówno do treści umów kupna–sprzedaży zawieranych przez magistrat z osadnikami (np. „Po upłynieniu rzeczonych lat 20^{tu} wolno będzie Karolowi Anst komu bądź byle nie Starozakonnemu Dom takowy wraz z placem odprzedać lub odstąpić zawsze iednak za zezwoleniem Kommissyi Wojewodzkiej¹⁷⁹”), jak i ugód o dzierżawę wieczystą (np. „§ X Placu tego nie wolno sprzedawać, lub innym tytułem w posiadanie oddawać starozakonnym¹⁸⁰”). Informowały o nim również władze miejskie w wydawanych przez siebie zaświadczeniach dotyczących łódzkich nieruchomości (np. „5. Zresztą posiadaczom nie wolno tych Possessyi Osobom Wyznania Mojżeszowego sprzedawać lub też tytułem zastawu w używalność oddawać¹⁸¹”).

¹⁷⁴ Łódź. *Dzieje miasta*, pod red. R. Rosina, t. I: *Do 1918 r.*, pod red. B. Baranowskiego i J. Fijałka, Warszawa 1980, s. 177.

¹⁷⁵ *Archiwalja Łódzkie w Państwowem Archiwum Akt Dawnych...*, s. 20–22.

¹⁷⁶ Szerzej: A. Eisenbach, *Mobilność terytorialna ludności żydowskiej...*, s. 208; W. Ćwik, *Pozostałości feudalne w miastach rządowych...*, s. 381–390.

¹⁷⁷ W. Ćwik, *Pozostałości feudalne w miastach rządowych...*, s. 384.

¹⁷⁸ J. Kirsztrot, *Prawa Żydów...*, s. 111; E. Rosset, *Łódź w latach 1860–70. Zarys historyczno-statystyczny*, Łódź 1928, s. 43; W. Puś, *Żydzi w Łodzi...*, s. 20.

¹⁷⁹ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/30, umowa kupna–sprzedaży z 10 III 1834 r., s. 62.

¹⁸⁰ *Ibidem*, sygn. 1/65, ugoda o dzierżawę wieczystą z 11 (23) III 1860 r., s. 12 ob.

¹⁸¹ *Ibidem*, sygn. 1/68, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 28 II (11 III) 1856 r., k. 3 ob.

Z przytoczonych wyżej sformułowań wynika, że zakaz zbywania nieruchomości na rzecz Żydów dotyczył nie tylko sprzedaży, ale także innych czynności alienacyjnych. Obejmował również ustanawianie zastawu nieruchomości, a nawet w ogóle posiadanie.

O randze, jaką przyznawano temu ograniczeniu uprawnień właścicielskich, świadczy wpisanie go mniej więcej w połowie przypadków funkcjonowania do działu III wykazu hipotecznego¹⁸².

W przypadku nabywania nieruchomości przez osobę wyznania mojżeszowego do akt hipotecznych składano uzyskany konsens. Przykładem może być zezwolenie dotyczące jednej z nieruchomości położonych w Nowym Mieście wydane przez Rząd Gubernialny Mazowiecki Wydział Administracji w Warszawie 18 (30) VI 1842 r. (N 47513/9730). Wskazano w nim:

Wiadomo czyni każdemu, komu o tem wiedzieć należy, że wskutek przedstawienia Kommissarza Obwodu Łęczyckiego z d. 4 (16) Czerwca r. b. N° 9483. oraz na podstawie decyzji W. J. Xięcia Namiestnika Królestwa z dnia 23 Lipca (4 Sierpnia) 1841 r. przez Reskrypt Kommissyi Rządowej Spraw Wewnętrznych i Duchownych z d. 13 (25) Sierpnia t. r. N° 28072/15377 Rządowi Gubernialnemu objawioney udziela niniejsze pozwolenie Star: Szmulowi Saltzman, z mocy którego wolno jest temuż Saltzmannowi nabyć na własność część placu N° 175. w Mieście Łodzi przy ulicy Piotrkowskiej położonego, dotąd własnością Pana Karola Trenkler będącego – z warunkiem zabudowania tegoż placu domem piętrowym murowanym, podług Rysunku oddzielnym Reskryptem Rządu Gubernialnego z d. 15 (27) Maja r. b. N° 11898/2509 zatwierdzonego, oraz ścisłego dopełnienia wszelkich pod tym względem Urządzeń, tak już istniejących, jak i w przyszłości wydać się jeszcze mogących, pod utratą prawa niniejszym Konsensem udzielonego¹⁸³.

Z przytoczonej klauzuli wynika, że zgoda została wydana pod warunkiem zabudowania nieruchomości. Wzniesiony budynek miał spełniać określone wymogi. Musiał być jednopiętrowy, murowany i zostać wzniesiony według ściśle określonego projektu, zatwierdzonego przez rząd gubernialny. Niedopełnienie tego warunku miało skutkować utratą konsensu.

W praktyce zdarzały się przypadki udzielania konsensu na nabycie nieruchomości po dokonaniu czynności prawnej przenoszącej własność. Taka sytuacja miała miejsce między innymi w przypadku jednej z nieruchomości położonych na terenie osady Nowe Miasto. Wydział Administracyjny Rządu Gubernialnego Warszawskiego wydał zezwolenie (nr 121289/28785) na nabycie części nie-

¹⁸² Np. „Realności tey, żadnemu Starozakonnemu odprzedać ani odstąpić nie wolno”. *Ibidem*, sygn. 1/43, wykaz hipoteczny, dział III, k. 21 ob.

¹⁸³ *Ibidem*, sygn. 1/14, konsens administracyjny z 18 (30) VI 1842 r., k. 43–43 ob.

ruchomości nr 15 przy ul. Piotrkowskiej przez Dawida Dembińskiego. W treści aktu wskazano, że:

Konsens Na kupno części nieruchomości pod N^o 15. w extrarewirze przy Ulicy Piotrkowskiej w Mieście Łodzi położonej. Przychylnie do przedstawienia Naczelnika Powiatu z dnia 27 Października/8 Listopada r.b. N^o 28550. tudzież na zasadzie Reskryptu Kommissyi Rządowej Spraw Wewnętrznych i Duchownych z dnia 25 Października/6 Listopada 1839 roku N^o 1748. udziela Rząd Gubernialny Starozakonnemu Dawidowi Dembińskiemu, posiadającemu pozwolenie zamieszkania w Mieście Łodzi w extrarewirze konsens na kupno części nieruchomości w temże mieście pod N^{em} 15. przy Ulicy Piotrkowskiej położonej z zastrzeżeniem praw osób trzecich, przy zachowaniu obowiązujących przepisów¹⁸⁴.

Zgoda została udzielona 30 XI 1858 r., zaś umowę kupna–sprzedaży, na drodze której Dawid Dębiński nabył powyższą nieruchomość od Fryderyka Hoffmanna, zawarto 23 VII (4 VIII) 1858 r. (w formie aktu notarialnego), czyli cztery miesiące wcześniej¹⁸⁵. W treści tego kontraktu notariusz zamieścił następującą klauzulę: „Dębiński ma prawo mieszkać w nieruchomości nabytej i na to ma konsens, na nabycie zaś własności postara się”¹⁸⁶. Wskazał zatem, że nabywca posiadał zezwolenie na zamieszkiwanie poza rewirem, ale nie miał zgody na nabycie tej nieruchomości. O jej uzyskanie miał dopiero wystąpić.

Na podstawie konsensów wydawanych przez władze gubernialne *post factum* organy hipoteczne dokonywały wpisów tytułów własności w aktach hipotecznych. Miało to między innymi miejsce w przypadku wyżej wskazanej nieruchomości¹⁸⁷.

Osoby wyznania mojżeszowego potrzebowały zgody na nabywanie nieruchomości nie tylko położonych poza rewirem, ale nawet na jego obszarze. Jako przykład wskazać można umowę kupna–sprzedaży zawartą 12 (24) VI 1860 r. przez Borucha i Emilię Bergerów oraz Wolfa i Bajłę Ruchla Eisenbergów, dotyczącą nieruchomości nr 1. § 5 tego kontraktu stanowił: „Świadcstwo kwalifikacyjne do tej czynności przez Prezydenta Miasta Łodzi z dnia 10/22 Czerwca roku bieżącego za N 3330. wydane strony składają”¹⁸⁸.

¹⁸⁴ *Ibidem*, sygn. 6/48, konsens Rządu Gubernialnego Warszawskiego z 30 XI 1858 r., k. 31.

¹⁸⁵ *Ibidem*, sygn. 6/48, umowa kupna–sprzedaży z 23 VII (4 VIII) 1858 r., k. 27–30 ob.

¹⁸⁶ *Ibidem*, k. 29.

¹⁸⁷ „Formę wywołania nieruchomości N^o 15. W m. Łodzi do regulacji hipoteki za dopełnioną legalnie uznaje, protokół pierwiastkowej regulacji z dnia 13/25 Maja r.b. /str. 2/ jako zgodny z prawem zatwierdza i treści przy nim zaprojektowane [...] do wykazu hipotecznego wpisać postanawia...”. APŁ, Zespół 94, sygn. 6/48, decyzja sądu z 14 (26) V 1859 r., k. 32.

¹⁸⁸ *Ibidem*, sygn. 1/53, umowa kupna–sprzedaży z 12 (24) VI 1860 r., k. 12 ob.

Z paragrafu tego wynika, że do nabycia nieruchomości miejskiej przez ludność żydowską konieczne było uzyskanie zgody władzy administracyjnej. Nabywcy złożyli zaświadczenie wydane 10 (22) VI 1860 r. przez prezydenta miasta Łodzi, w którym wskazano:

Przychylnie do zanesionej na dniu dzisiejszym prośby zapewnia niniejszym, iż przeciw sprzedaży przez Borucha i Emilię Małżonków Bergerów, Wolfowi i Bajli Ruchli Ejsenbergom Domu pod N^o 1. przy ulicy Ś. Jakuba w Nowej dzielnicy tutejszego Miasta na rewir Żydowski przeznaczonej położonego, żadne z strony władzy Administracyjnej przeszkody nie zachodzą. Nadmieniam przy tym że Nabywca Ejsenberg jednocześnie i za tymże samym Numerem po udział Konsensu na nabycie rzeczonyj Nieruchomości władzy wyższej przedstawiony zostaje¹⁸⁹.

W drodze tej klauzuli władze miejskie wskazały na brak przeszkód do nabycia tej nieruchomości przez Wolfa i Bajlę Ruchlę Ejsenbergów. Jednocześnie wynika z niej, że do zawarcia umowy kupna–sprzedaży wymagane było również uzyskanie konsensu organu administracji wyższego szczebla, czyli rządu gubernialnego. Stosowną zgodę wyraził, na wniosek naczelnika powiatu łęczyckiego, Rząd Gubernialny Warszawski 1 (13) III 1861 r. (N 119468/31393):

Konsens na nabycie domu pod N 1 w nowej dzielnicy Żydowskiej, przy ulicy Ś^o Jakuba w M^{cie} Łodzi położonego – dla Staro. Wolfa i Bajli Małżonków Ejsenberg. Przychylnie do przedstawienia Naczelnika P^{tu} Łęczyckiego raportem z d. 29 Października/10 Listopada 1860 r. N 25840 Rząd Gubernialny udziela niniejszym Starozakonnym Wolfowi i Bajli Małżonkom Ejsenberg mieszkańcom M^{ta} Łodzi Konsens na nabycie domu pod N^o 1 nowej dzielnicy Żydowskiej przy ulicy Ś^o Jakuba w temże Mieście położonego z wyraźnym zastrzeżeniem że Konsens ten prawom osób trzecich ani obowiązującym i obowiązującym na przyszłość mającym przepisom w niczem przesądzać nie może¹⁹⁰.

W aktach hipotecznych tej nieruchomości brak wzmianki na temat płatności ewentualnego czynszu czy innych powinności, które świadczyłyby o przysługiwaniu w stosunku do niej własności podzielonej. W treści zaświadczenia wydanego 6 (18) VII 1860 r. przez Magistrat Miasta Łodzi zaś prawo do tego placu określono jedynie jako własność dziedziczną¹⁹¹.

¹⁸⁹ *Ibidem*, zaświadczenie prezydenta miasta Łodzi z 10 (22) VI 1860 r., k. 14.

¹⁹⁰ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/53, konsens Rządu Gubernialnego Warszawskiego z 1 (13) III 1861 r., k. 15.

¹⁹¹ „Przychylnie do zanesionej na dniu dzisiejszym prośby przez Staro. Wolfa Ejsenberg Magistrat zaświadcza niniejszym że skutkiem powiększenia Rewiru Żydowskiego, w Mieście tutejszem z gruntów ornych będących Własnością dziedziczną Mieszczan Staromiejskich Ogród Warzywny należący do Nieruchomości N^o dawny 138, a obec-

Takie samo określenie prawa do nieruchomości zostało zamieszczone w kolejnym zaświadczeniu, wydanym 13 (25) XI 1861 r., a dotyczącym innej nieruchomości (wyodrębnionej, tak jak powyższa, z działki nr 138) oznaczonej nr 5 przy ul. Wolborskiej¹⁹². Mimo to w odniesieniu do nabywcy tej nieruchomości – Jakuba Horończyka – Rząd Gubernialny Warszawski także wydał konsens¹⁹³. Może to wskazywać na konieczność uzyskania zgody na nabycie nieruchomości przez Żydów niezależnie od rodzaju własności. Należy podkreślić, że również w tym przypadku umowa kupna–sprzedaży została zawarta wcześniej, bo 9 (21) VI 1859 r.¹⁹⁴

O konieczności uzyskania konsensu na nabycie nieruchomości w rewirze świadczyć może treść dokumentów złożonych do akt hipotecznych nieruchomości nr 28 (potem 35, ostatecznie 38) znajdującej się przy Starym Rynku. W aktach znajduje się konsens administracyjny udzielony przez Rząd Gubernialny Warszawski na nabycie nieruchomości przez starozakonnego Mośka Pilgrym:

Rząd Gubernialny Warszawski w Warszawie dnia 1/13 Lutego 1846 r. Wydział Administracyjny, N° 181087/51264. Konsens Administracyjny dla Staroz. Mośka Pilgrim do nabycia na własność placu N° 35 a obecnie 38 oznaczonego w Rynku Starego Miasta Łodzi.

Wskutek rapportu Naczelnika Powiatu z dnia 8/20 Grudnia rz. N° 23375 Rząd Gubernialny z mocy służącej sobie Attrybucyi, dozwala ninieyszem Staroz. Mośkowi Pilgrim nabycia na właność placu dawniey N° 35. obecnie 38. oznaczonego w Rynku Starego Miasta Łodzi [...] z zastrzeżeniem ścisłego stosowania się do przepisów iakie pod tym względem wydane zostały lub w przyszłości wydane być mogą¹⁹⁵.

Z dokumentu tego wynika, że nabywca Mosiek Pilgrim uzyskał stosowne zezwolenie.

Kilka lat później zbył on tę nieruchomość na rzecz Hersza Lipskiego, Jakuba Olszteina i Mordki Tobiasza, którzy wystąpili z wnioskiem o regulację hipo-

nie N° 104. został podzielony na place budowlane i na jednym z takowych oznaczonych N° 1. przy Ulicy Ś⁸⁰ Jakuba Boruch i Emilia Małżonkowie Berger pobudowali Dom masyw murowany, z Zabudowaniami który następnie odstąpili na własność Wolfowi i Bajli Małżonkom Ejsenbergom”. *Ibidem*, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 6 (18) VII 1860 r., k. 16.

¹⁹² „Z Nieruchomości rzeczoney jako na gruncie Staromiejskim dziedzicznym egzystującej oprócz zwykłych Podatków i składek czynsz do Kassy Miejskiej nie jest opłacany”. *Ibidem*, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 13 (25) XI 1861 r., k. 26.

¹⁹³ *Ibidem*, konsens Rządu Gubernialnego Warszawskiego z 10 (22) I 1862 r., k. 27.

¹⁹⁴ *Ibidem*, umowa kupna–sprzedaży z 9 (21) VI 1859 r., k. 24–25 ob.

¹⁹⁵ APŁ, Zespół 94, sygn. 3/1, konsens administracyjny z 1 (13) II 1846 r., k. 32.

teczną. Zwierzchność hipoteczna 2 (14) II 1850 r. odmówiła jednak dokonania wpisu w dziale II akt hipotecznych, czyli uregulowania tytułu własności na rzecz wskazanych wyżej osób. Wydała w tej sprawie decyzję następującej treści: „Zwierzchność Hipoteczna. Hersz Lipski, Jakub Olsztein y Mordka Tobiasz jako Starozakonni nie składają pozwolenia od władzy administracyjney do nabycia nieruchomości N^o 28 w mieście Łodzi położoney od Moška Pilgrim; z mocy Kontraktów daty 25 Stycznia/6 Lutego 1850 przed Szczawińskim Rejentem Okręgu Zgierskiego sporządzonych; przeto z mocy obowiązującego Reskryptu Trybunału Cywilnego Guberni Warszawskiej daty 2/14 Listopada 1839. N^o 6662 opartego na Dekrecie Królewskim z dnia 19 Listopada 1808, 16 Marca y 7 Września 1809, 19/31 Lipca 1821 y postanowienia Rady Administracyjney dnia 5/19 [błąd w dacie dziennej – D. W.] Listopada 1835 – przypisania tytułu własności na teraz odmawia”¹⁹⁶.

29 III (10 IV) 1850 r. stawił się pełnomocnik właścicieli, Ferdynand Szlimm¹⁹⁷, który złożył zaświadczenie wydane przez Magistrat Miasta Łodzi 10 (22) II 1850 r. stwierdzające brak przeszkód uregulowania tytułu własności w aktach hipotecznych¹⁹⁸. Zwierzchność hipoteczna stwierdziła jednak, że zaświadczenie nie zastępuje konsensu i w związku z tym ponownie odmówiła dokonania wpisu¹⁹⁹.

Po raz kolejny wniosek o uregulowanie w aktach hipotecznych tytułu własności został złożony 6 (18) V 1850 r., również przez F. Szlimma²⁰⁰. Pełnomocnik złożył zaświadczenie magistratu, w którym wskazano, że nabywcy zostali przedstawieni o udzielenie konsensu przez rząd gubernialny²⁰¹.

¹⁹⁶ *Ibidem*, decyzja Zwierzchności Hipotecznej z 2 (14) II 1850 r., k. 64.

¹⁹⁷ *Ibidem*, protokół regulacji hipotecznej z 29 III (10 IV) 1850 r., k. 78–78 ob.

¹⁹⁸ „Zaświadcza niniejszem, że Dom murowany o piętrze pod N 28. w rynku starego miasta [...] położony iest w rewirze dla Starozakonnych na mieszkanie wyznaczonem – tudzież, że przeciwko przepisaniu tytułu własności hipotecznie na imię ostatnich żadne przeszkody nie zachodzą...”. *Ibidem*, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 10 (22) III 1850 r., k. 79.

¹⁹⁹ „Zważywszy, iż Świadectwo takowe nie może zastąpić mieysca Konsensu, iaki do nabycia nieruchomości N 28. przez Hersza Lipskiego, Jakuba Olszteyn i Mordkę Tobiasz, od Moška Pilgrim przez władzę administracyjną udzielony być winien. Zaczem Zwierzchność hipoteczna przepisania tytułu własności nieruchomości wyżej wzmiankowanej, i dziś odmawia”. *Ibidem*, decyzja Zwierzchności Hipotecznej z 31 III (12 IV) 1850 r., k. 80.

²⁰⁰ *Ibidem*, protokół regulacji hipotecznej z 6 (18) V 1850 r., k. 81–81 ob.

²⁰¹ „Zaświadcza że nabywcy domu w rynku starego miasta od Moška Pilgrim, mianowicie Hersz Lipski, Mordka Tobiasz i Jakub Olszteyn w dniu dzisiejszym pod numerem jak wyżej po udział Konsensu Administracyjnego przedstawieni zostali. Nieruchomość ta oznaczona N 38 [nowa numeracja – D. W.] będąc położona w rewirze żydowskim,

Dopiero złożenie tego zaświadczenia spowodowało wydanie przez zwierzchność hipoteczną decyzji zatwierdzającej, czyli wyrażającej zgodę na uregulowanie tytułu własności w wykazie hipotecznym²⁰².

Kolejna interesująca klauzula została zamieszczona w umowie kupna–sprzedaży nieruchomości nr 98 (134) przy ul. Podrzecznej: „Nieruchomość leży w rewirze żydowskim gdzie starozakonnym własność nabywać pozwolono; mimo to kupujący o szczególne dozwoleństwo na to kupno od władzy administracyjnej wystarać się przyrzekają”²⁰³. Jest to bardzo ciekawe sformułowanie, ponieważ z jednej strony wyraźnie wskazuje na przysługujące Żydom prawo do nabywania nieruchomości znajdujących się na terenie rewiru, zaś z drugiej – podkreśla przyjęcie przez nabywców obowiązku uzyskania dodatkowego zezwolenia organów administracji²⁰⁴.

2.4.4. Zbywanie tylko na rzecz określonego kręgu podmiotów

Prawo do rozporządzania przedmiotem własności zostało w przypadku nieruchomości położonych w łódzkich osadach fabrycznych ograniczone przez wskazanie kręgu osób, z którego mogli wywodzić się potencjalni nabywcy. Zasada ta nie została uregulowana *expressis verbis* w żadnym akcie prawnym. Wywodzić ją można z postanowienia namiestnika z 18 IX 1820 r. *zapewniającego różne ułatwienia i ulgi dla osiadających w Królestwie zagranicznych fabrykantów sukna*

w obok tego na gruncie dziedzicznym mieszczan staromiejskich, wolna jest od opłaty Czynszu, a tem samem nie ulega opłacie Laudemium. Dlatego względem przepisania tytułu własności na imię nowonabywców w księdze hipotecznej żadne przeszkody nie zachodzą”. *Ibidem*, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 7 (19) IV 1850 r., k. 82.

²⁰² „Po rozpoznaniu aktu wniosku przez Pisarza Sądowego, w aktach hipotecznych nieruchomości w Mieście Łodzi pod N. 38. położoney, w dniu dzisiejszym spisane go i po [słowo nieczytelne – D. W.] o złożonym Świadectwie przez Magistrat Miasta Łodzi dnia 7/19 Kwietnia r. b. wydanym, dowodzącym iż Nabywcy teyże nieruchomości Hersz Lipski, Mordka Tobiasz i Jakub Olszteyn, przedstawieni są do Konsensu, o złożenie którego kwestya zachodziła, i że przeciwko przepisaniu tytułu własności wyż wzmiankowanej nieruchomości na Imię tychże nabywców żadna przeszkoda nie zachodzi. Zaczem wniosek ten iak niemniej poprzednie [...] całkowicie zatwierdza”. *Ibidem*, decyzja Zwierzchności Hipotecznej z 16 (28) V 1850 r., k. 83.

²⁰³ APŁ, Zespół 94, sygn. 5/4, umowa kupna–sprzedaży z 29 VIII (10 IX) 1860 r., k. 17 ob.

²⁰⁴ Konieczność uzyskania konsensu przez Żydów na posiadanie nieruchomości znajdujących się w rewirze potwierdza treść składanych przez nich wniosków. Np.: APŁ, Zespół 221, sygn. 164, deklaracja z 2 (14) X 1844 r., s. 84; *ibidem*, deklaracja z 18 (30) VI 1859 r., s. 255–256; *ibidem*, sygn. 357, przedstawienie Burmistrza Miasta Łodzi z 3 X 1827 r. (nr 985), s. 120–121.

*i innych fabrykantów i rzemieślników*²⁰⁵ oraz z reskryptów wydanych przez Komisję Rządową Spraw Wewnętrznych 27 XI 1820 r.²⁰⁶ i 1 II 1821 r.²⁰⁷ Te akty prawne dotyczyły tworzenia osad fabrycznych i nabywania w nich nieruchomości przez osoby prowadzące działalność gospodarczą w zakresie przemysłu włókienniczego. Pierwsze nabycie placów w osadach fabrycznych wyznaczało zatem charakter i przeznaczenie nieruchomości.

Władze Królestwa były zainteresowane rozwojem przemysłu w państwie, więc ograniczenie możliwości zbywania nieruchomości w osadach fabrycznych mogło mieć istotne znaczenie w praktyce. Utrudniało spekulację placami budowlanymi nabywanymi na warunkach korzystnych dla właściciela podległego i przyczyniało się do rozwoju włókiennictwa.

Reguła zbywania nieruchomości tylko na rzecz określonego kręgu podmiotów była wprowadzana do aktów praktyki, zgodnie z którymi ograniczenie to mogło mieć dwojaki charakter. W kilkunastu umowach kupna–sprzedaży zawieranych przez burmistrza z osadnikami miało ono charakter czasowy, to znaczy obowiązywało w ciągu dwudziestu lat, licząc od dnia sporządzenia aktu. Alienacja zaś mogła zostać dokonana wyłącznie na rzecz tkacza wyrobów bawełnianych lub lnianych. Takie zasady wprowadzono między innymi do kontraktu spisane go 10 III 1834 r. dotyczącego nieruchomości położonej w Łódce. Zgodnie z art. 7 umowy: „Przez przeciąg lat dwudziestu nie wolno iest Karolowi Anst nabytego jako wyżey Domu przedać lub odstępować iak tylko wykwalifikowanemu Tkaczowi bawełnianych lub lnianych wyrobów, a to za zezwoleniem Kommissyi Wojewodzkiej”²⁰⁸. Wynika z tego, że ograniczenie dotyczyło nie tylko umów kupna–sprzedaży, ale także innych czynności alienacyjnych. Czynność taka mogła zostać dokonana wyłącznie za zgodą właściwego organu administracji, w tym przypadku Komisji Województwa Mazowieckiego.

Na tle tej klauzuli pojawia się pytanie dotyczące dziedziczenia nieruchomości przez osoby niespełniające wymogów, czyli w tym przypadku niebędące tkaczami wyrobów bawełnianych lub lnianych. Z badanych akt nie wynika żadne ograniczenie w tej sferze, zaś zasady dotyczące opłacania laudemium (zob. pod-

²⁰⁵ Przepisy postanowienia namiestnika z 18 IX 1820 r. są cytowane za: ZPA WSWiD, cz. II, t. II, s. 10–17.

Kopia tego aktu znajduje się również w AGAD i APŁ. AGAD, Zespół 191, sygn. 37 (mikrofilm A-35716), s. 219–221; APŁ, Zespół 1, sygn. 1641 (mikrofilm 122740), s. 59–61.

²⁰⁶ Reskrypt Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 XI 1820 r. (nr 406/1293). APŁ, Zespół 1, sygn. 1641 (mikrofilm 122740), s. 71–72.

²⁰⁷ *Łódź 1423–1823–1973. Zarys dziejów i wybór dokumentów*, oprac. R. Rosin, M. Bandurka, Łódź 1974, s. 120, 122; APŁ, Zespół 1, sygn. 1641 (mikrofilm 122740), wniosek Prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego z 27 I 1821 r. (nr 73477), s. 68–70.

²⁰⁸ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/30, umowa kupna–sprzedaży z 10 III 1834 r., s. 62.

rozd. 3.2.6. Laudemium) wskazują na zainteresowanie władz Królestwa Polskiego pozostawianiem nieruchomości w rękach spadkobierców dotychczasowego właściciela podległego.

Odmienne niż w umowach kupna–sprzedaży, w ugodach o dzierżawę wieczystą wprowadzających tego rodzaju ograniczenie nie nadawano mu charakteru czasowego. Ograniczenie to jednak zastrzegano w ugodach bardzo rzadko. Zwykle dokonywano tego poprzez następującą klauzulę: „Zastrzega się nadto, iż przedmiotem będącej realności, nie będzie wolno wieczystemu dzierżawcy żadnemu Starozakonnemu lub komukolwiek odprzedać, jak tylko wykwalifikowanemu Fabrykantowi Tkanin Bawełnianych, i to li na użytek Fabryczny, wedle niniejszych Warunków”²⁰⁹. Wynika z niej nie tylko, że nabywca musiał wywodzić się z określonego kręgu, czyli posiadać odpowiednie kwalifikacje, ale również że ciążył na nim obowiązek prowadzenia na terenie nabywanej nieruchomości działalności wytwórczej w ramach produkcji włókienniczej. W ugodach wskazywano zatem także przeznaczenie nieruchomości.

Swoboda rozporządzania nieruchomością była ograniczana także w przypadku posiadł wodno-fabrycznych, takich jak Księży Młyn i Wójtowski Młyn. Zgodnie z treścią umowy zawartej przez K. F. Wendischa w przypadku pierwszej z tych nieruchomości zbycie własności podległej mogło nastąpić wyłącznie na rzecz osoby, która posiadała odpowiednie kwalifikacje. Należy to rozumieć w ten sposób, że nabywca musiał być w stanie prowadzić działalność gospodarczą na taką skalę jak dotychczasowy dzierżawca wieczysty, który zobowiązał się do wybudowania przędzalni bawełny i uruchomienia w niej produkcji²¹⁰.

Identyczna formuła została wprowadzona do umowy o dzierżawę wieczystą Wójtowskiego Młyna zawartej przez tego samego przedsiębiorcę²¹¹. Powyższe zasady uregulowano również w kontraktach spisanych z kolejnym nabywcą, F. K. Moesem²¹².

Wskazuje to na dążenie do utrzymania dotychczasowego charakteru i przeznaczenia posiadł wodno-fabrycznych, w których miała być w dalszym ciągu prowadzona działalność przemysłowa na dużą skalę.

Sporadycznie posiadanie odpowiednich kwalifikacji potwierdzały władze miejskie w wydawanych przez siebie zaświadczeniach (np. „Ponieważ Pan Napieralski pod względem nabycia tych nieruchomości posiada odpowiednią kwalifikacją, zatem co do uregulowania Hypoteki na jego Imię żadne przeszkody

²⁰⁹ Np. *ibidem*, sygn. 1/26, uгода o dzierżawę wieczystą z 26 IV (8 V) 1839 r., s. 58.

²¹⁰ „Komukolwiek bądź kwalifikującemu się bez względu na stan [...] odstąpić lub sprzedać może, tak iednak aby nigdy Kanon nie był uszczuplony”. *Ibidem*, sygn. 1/23, umowa z 20 VI 1825 r., s. 232.

²¹¹ *Ibidem*, umowa z 17 IV 1829 r., s. 241.

²¹² *Ibidem*, umowa kupna–sprzedaży z 22 III (3 IV) 1846 r., s. 310 nowej numeracji.

nie zachodzą²¹³). W związku z tym jednak, że zaświadczenia dotyczyły kwestii regulacji hipotecznej i były wydawane po dokonaniu czynności alienacyjnej, nie rozwiązują wątpliwości w zakresie skutków ewentualnego rozporządzenia nieruchomością na rzecz osoby nieposiadającej wymaganych kwalifikacji.

Realna wartość tego ograniczenia budzi pewne wątpliwości także w związku z treścią umowy zawartej 6 VIII 1834 r. przez urząd miejski i Augusta Saenger. Zgodnie z nią nieruchomości mogła zostać zbyta w ciągu dwudziestu lat tylko na rzecz tkacza wyrobów bawełnianych lub lnianych, ale A. Saenger (w przeciwieństwie do innych osób zawierających podobne kontrakty) nie był tkaczem, lecz farbiarzem²¹⁴.

Z drugiej strony wydaje się jednak, że również to ograniczenie uprawnień właścicielskich miało istotne znaczenie, gdyż wpisywano je do treści działu III wykazu hipotecznego (np. „Nie wolno nabywać Żydowi i każdemu innemu iak tylko wykwalifikowanemu Tkaczowi Wyrobów bawełnianych i na użytek fabryczny²¹⁵”).

2.4.5. Obowiązek nabycia innego placu i jego zabudowania

Kolejne ograniczenie odnosiło się wyłącznie do nieruchomości zabudowanych, położonych w osadach Ślązaki i Łódka, nabywanych przez osadników drogą umów kupna–sprzedaży zawieranych z Magistratem Miasta Łodzi.

Zostało ono wprowadzone między innymi do kontraktu spisanego 6 VI 1833 r. Art. 9 tego aktu stanowił: „Gdyby Karol Hoffman w przeciągu lat ośmiu Dom w mowie będący odnośnie do artykułu 6. miał odprzedać, w takim przypadku obowiązany będzie Plac inny w Nowey Osadzie obrać i własnym Kosztem zabudować, a to pod przepadkiem zaliczoney na Kupno Domu Summy i powrotem odprzedającego się – jako wyżey Domu na własność Skarbu publicznego²¹⁶. Zgodnie z tym sformułowaniem, w razie sprzedaży nieruchomości w ciągu ośmiu lat, licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy, nabywca miał zostać obciążony dodatkowym obowiązkiem, polegającym na konieczności nabycia innego, niezabudowanego placu w tej samej osadzie i zabudowania go. Koszty inwestycji miał ponieść sam, zatem w tym zakresie nie przysługiwałyby mu szczególne uprawnienia przyznane osadnikom w Królestwie Polskim (np. dotyczące otrzymania bezpłatnego drewna na budowę). Regulacja ta była uzasadniona uzyskaniem przez osadnika uprawnień w związku z nabywaniem pierwszej nieruchomości, zatem nie mógł ponownie ich otrzymać, kupując kolejną.

²¹³ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/27, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 2 (14) II 1849 r., s. 121.

²¹⁴ *Ibidem*, umowa kupna–sprzedaży z 6 VIII 1834 r., s. 57–64.

²¹⁵ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/26, wykaz hipoteczny, dział III, s. 19.

²¹⁶ *Ibidem*, sygn. 1/24, umowa kupna–sprzedaży z 6 VI 1833 r., k. 11 ob.–12.

Naruszenie tego obowiązku było obwarowane przede wszystkim sankcją utraty kwoty pieniężnej uiszczonyj z tytułu kupna domu. Konsekwencje miały jednak iść dalej i dotyczyć również osobę trzecią, nabywającą nieruchomości od osadnika. Miała ona utracić własność domu na rzecz Skarbu Królestwa, czyli następowałby przypadek mienia.

Analogiczne zasady były przyjmowane w umowach kupna–sprzedaży nieruchomości położonych w Łódce, np.

Artykuł 9. Gdyby Karol Anst w przeciągu pierwszych lat ośmiu Dom w mowie będący odnośnie do arty. 6. miał odprzedać, w takim przypadku obowiązany będzie plac inny w nowej Osadzie obrać i własnym Kosztem zabudować, a to pod przypadkiem zaliczonej na Kupno Domu Summy i powrotem odprzedającego się iako wyżej Domu na własność Skarbu publicznego²¹⁷.

Artykuł 9^{ty} Gdyby Karol Luniak w przeciągu pierwszych lat ośmiu dom w mowie będący odnośnie do Artykułu 6 miał odprzedać w takim przypadku obowiązany będzie plac inny w nowej Osadzie obrać i własnym kosztem zabudować, a to pod przypadkiem zaliczonej na Kupno Domu Summy i powrotem odprzedającego się iako wyżej Domu na własność Skarbu publicznego²¹⁸.

W związku z tym, że te klauzule były stosowane tylko w przypadku nieruchomości zabudowanych kosztem Skarbu Królestwa Polskiego, można stwierdzić, że powyższe ograniczenie miało wyjątkowy charakter. Pojawiają się jednak wątpliwości na tle konsekwencji alienacji nieruchomości z naruszeniem opisanych wyżej zasad, zwłaszcza w kontekście przypadku mienia przez osobę trzecią. Jej interesy nie były w takim przypadku chronione, bowiem ponosiła ona odpowiedzialność za działania dotychczasowego właściciela.

Powyższa reguła miała zapobiegać spekulacjom działkami przeznaczonymi pod osadnictwo fabryczne.

2.4.6. Zakaz zbywania nieruchomości przed uiszczeniem pełnej kwoty stanowiącej cenę sprzedaży

W jednej z umów kupna–sprzedaży, dotyczącej nieruchomości położonej w Nowym Mieście, zostało natomiast wprowadzone nowe ograniczenie uprawnień właściciela podległego. Ograniczenie to nie występowało w odniesieniu do żadnej innej nieruchomości, zatem klauzula wprowadzona do kontraktu miała charakter wyjątkowy. Umowa została zawarta 12 (24) XI 1838 r. przez burmistrza Łodzi Karola Tangermanna i Walentego Güntera. Jej art. 4 stanowił: „Odku-

²¹⁷ *Ibidem*, sygn. 1/30, umowa kupna–sprzedaży z 10 III 1834 r., s. 62–63.

²¹⁸ *Ibidem*, sygn. 1/39, umowa kupna–sprzedaży z 18 IX 1833 r., s. 48.

pioney posiadłości Walentemu Günter dotąd nie wolno zbywać nikomu, dopóki Summa Szacunkowa przez Niego wypłaconą nie będzie...²¹⁹. Zgodnie z nim, nabywca nie mógł zbyć nieruchomości przed uiszczeniem pełnej kwoty stanowiącej cenę sprzedaży.

Ograniczenie to jest niezgodne z art. 1583 KN, który stanowił: „Przedaż jest zupełną pomiędzy stronami i kupujący nabywa własność względem sprzedającego z samego prawa, skoro zgodzono się na rzecz i jej cenę, chociażby rzecz jeszcze wydaną ani cena zapłaconą nie była”²²⁰. Z przepisu tego wynika, że własność przechodziła na nabywcę już w chwili zawarcia umowy, a niezapłacenie całości ceny nie miało znaczenia z punktu widzenia momentu nabycia. Zastrzeżone w umowie ograniczenie możliwości zbycia nieruchomości było zatem nieważne.

2.4.7. Obowiązek poinformowania o przejściu własności na inną osobę

Innym ograniczeniem w zakresie rozporządzania nieruchomościami występującym w łódzkiej praktyce był nałożony na osadnika obowiązek poinformowania właściwych organów administracji (władzy miejscowej) o przejściu własności nieruchomości na inną osobę. Obciążenie to miało wyjątkowy charakter, ponieważ dotyczyło wyłącznie posiadeli wodno-fabrycznych.

Początkowo zastosowano je w odniesieniu do F. K. Wendischa, ale wyłącznie w kontekście Wójtowskiego Młyna. Sankcję naruszenia tego obowiązku miała stanowić kara pieniężna o równowartości poczwórnej opłaty laudemium²²¹. Należy jednak podkreślić, że powinność ta nie była obwarowana żadnym terminem.

W dalszej kolejności natomiast rozciągnięto ją również na Księży Młyn²²².

2.4.8. Wymóg prawa pierwokupu

Kolejnym ograniczeniem uprawnień właściciela podległego w zakresie rozporządzania nieruchomością, niewystępującym jednak w łódzkiej praktyce, było przysługujące właścicielowi zwierzchniemu prawo pierwokupu. Prawo to zostało przyznane między innymi postanowieniem dekretu księcia warszawskiego z 31 I 1810 r. Ten akt prawny nakładał na wieczystego dzierżawcę, zamierzającego dokonać alienacji nieruchomości, obowiązek zawiadomienia władz o swoim zamiarze i wskazania ceny ustalonej z nabywcą. Obowiązek ten wynikał z przyznania rządowi prawa pierwokupu w stosunku do owej nieruchomości. Rząd mógł

²¹⁹ *Ibidem*, sygn. 1/40, umowa kupna–sprzedaży z 12 (24) XI 1838 r., s. 64.

²²⁰ Kodeks Napoleona cytowany za: S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I.

²²¹ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/23, wykaz hipoteczny, dział III, k. 7 ob.

²²² *Ibidem*, k. 10.

nabyć uprawnienia przysługujące dotychczasowemu dzierżawcy za cenę ustaloną między dzierżawcą a nabywcą²²³.

Prawo pierwokupu zostało przyznane właścicielowi zwierzchniemu również w wydanych przez Komisję Rządową Spraw Wewnętrznych *Warunkach do kontraktów wieczysto-dzierżawnych* dołączonych do rozporządzenia z 27 I (8 II) 1843 r. Dotyczyło to nieruchomości miejskich, w stosunku do których własność zwierzchnia przysługiwała gminie²²⁴.

Właściciel zwierzchni miał pierwszeństwo nabycia nieruchomości za cenę ustaloną przez zbywcę z potencjalnym kontrahentem²²⁵.

W analizowanych aktach praktyki pojęcie prawa pierwokupu w ogóle się nie pojawiło. Brak też przepisów pozbawiających właściciela zwierzchniego tego uprawnienia, nie wyłączano go również w aktach indywidualnych. Pozwala to na stwierdzenie, że właściciele zwierzchni uprawnieni do pierwokupu z tego prawa nie korzystali. Mógł mieć na to wpływ specyficzny charakter łódzkich nieruchomości przeznaczonych na prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie przemysłu włókienniczego, w związku z tym właściciele zwierzchni byli zainteresowani nabywaniem placów przez osadników, którzy taką działalność byli w stanie prowadzić. Jeżeli nieruchomość nabywała osoba spełniająca wymogi, *dominus directus* chciał, by jak najszybciej rozpoczęła prowadzenie działalności gospodarczej.

2.4.9. Zakaz spłacania kanonu i wykupu nieruchomości

18 (30) IV 1840 r. Rada Administracyjna Królestwa Polskiego wydała decyzję o dopuszczalności spłaty kanonu, czyli czynszu, przez wieczystych dzierżawców. Tym samym dozwoliła na nabywanie pełnej własności nieruchomości. Swoją decyzję uzasadniała brakiem sprzeczności między stanowiskiem władcy w zakresie wstrzymania sprzedaży dóbr rządowych a jego wolą wyrażoną 20 I (2 II) 1830 r., zezwalającą na spłacanie kanonu przez wieczystych dzierżawców²²⁶.

Cztery lata później zmieniła swoje dotychczasowe stanowisko. 10 (22) XI 1844 r. wydała postanowienie, w którym przychyliła się do zdania Komisji Rzą-

²²³ § 15 postanowienia księcia warszawskiego z 31 I 1810 r. K. Mejer wskazywał, że prawo pierwokupu przysługiwało skarbowi, zaś J. K. Wołowski – rządowi. K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 81; J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 101.

²²⁴ Akt prawny cytowany za: ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 352–361.

²²⁵ Pkt 6 aneksu do rozporządzenia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 I (8 II) 1843 r.

²²⁶ Postanowienie, że zamiana wieczystych dzierżaw na bezwarunkowe sprzedaże, przez spłacenie kanonu wieczystego, ma być wstrzymaną 10 (22) XI 1844 r. ZPA WS, t. XIX, s. 687.

dowej Przychodów i Skarbu, stwierdzając sprzeczność dopuszczalności spłaty kanonu z zakazem zbywania dóbr rządowych²²⁷.

W badanych aktach praktyki kwestia ta nie była w ogóle poruszana. Brak jakichkolwiek informacji na temat możliwości spłaty kanonu, a w efekcie wykupu nieruchomości. Mogło to wynikać z braku inicjatywy ze strony właścicieli podległych, którzy takich prób nie podejmowali.

2.4.10. Ograniczenie poddzierżawiania osobom nieposiadającym wymaganych kwalifikacji

Początkowo zagadnienie poddzierżawiania nieruchomości osobom nieposiadającym wymaganych kwalifikacji nie było prawnie uregulowane. W związku z tym ze stosownym pytaniem zwrócił się do Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu Rząd Gubernialny Mazowiecki w raporcie z 22 I (3 II) 1844 r. W odpowiedzi na raport komisja wydała 10 (22) VII 1844 r. pismo zatytułowane *Objaśnienie, iż wieczyste dzierżawy nie mogą być nawet czasowo poddzierżawiane osobom nie posiadającym kwalifikacji*, skierowane do rządów gubernialnych. Wskazała w nim, że dzierżawcy wieczyści nie mogli samodzielnie poddzierżawiać przysługujących im nieruchomości (ani wieczyście, ani czasowo). Umowa dotycząca poddzierżawienia mogła być zawarta tylko z osobą posiadającą kwalifikacje określone przez prawo, zaś kontrolę nad tym, czy nabywca spełnia wszystkie wymogi, miał sprawować rząd gubernialny²²⁸.

W piśmie zamieszczono następujące sformułowanie:

Wieczyści dzierżawcy nie mają dozwolonej osobnej hipoteki, z tej głównie przyczyny, aby długi hipoteczne nie były zaciągane, przez co by egzekucja administracyjna, obok przewidzieć się mogących sporów z wierzycielami, była utrudniona; gdy pod tytułem poddzierżawienia mogłoby być ukryte odstąpienie posiadłości na zawsze, albo takie pretensje dzierżawcy, że ten stawszy się następnie wierzycielem, mógłby czynić utrudzenia; gdy wreszcie kwalifikacje do dzierżaw wieczystych są niektóre też same, jak do czasowych, mianowicie co do niegraniczenia z majątkiem własnym, i co do wyznania, z tych przeto powodów Rząd Gubernialny czuwać nad tem winien, aby dzierżawcy wieczyści nie poddzierżawiali czyli nie odstępowali, chociażby czasowo, swego prawa osobom wspomnianych kwalifikacyj nie posiadającym, i o tem wiezystych dzierżawców zawiadomi²²⁹.

Z przytoczonego fragmentu wynika, że swoje stanowisko w sprawie zakazu poddzierżawiania nieruchomości komisja uzasadniała obawą przed możliwością

²²⁷ *Ibidem*, s. 687, 689.

²²⁸ *Ibidem*, s. 682–683.

²²⁹ *Ibidem*, s. 683.

dokonywania, pod pozorem dzierżawy, czynności prowadzącej do zbycia nieruchomości ewentualnie zabezpieczenie roszczeń wierzyciela. Zwracała również uwagę na konieczność spełniania określonych wymogów przez potencjalnego dzierżawcę, w tym osobistych – dotyczących wyznania, oraz majątkowych – w zakresie własności nieruchomości graniczących z nieruchomością podlegającą dzierżawie.

2.5. Szczególne uprawnienia nabywców posiadeli wodno-fabrycznych

27 X 1824 r. została zawarta umowa przez Komisję Województwa Mazowieckiego i Krystyana Fryderyka Wendischa o wybudowanie i urządzenie dwóch przędzalni bawełny i lnu. Komisja działała na podstawie upoważnienia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji wydanego 21 X 1824 r. (Nr 346/751), stosownie do postanowienia namiestnika w Radzie Administracyjnej²³⁰.

Celem zawarcia kontraktu było ułatwienie przez władze Królestwa Polskiego Krystyanowi Fryderykowi Wendischowi podjęcia działalności gospodarczej. Przedsiębiorca oświadczył, że zamierza wybudować i uruchomić produkcję w ramach dwóch przędzalni: bawełny oraz lnu, zaś koszty tego przedsięwzięcia miał pokryć sam. Działalność zamierzał podjąć na terenie łódzkiej osady fabrycznej²³¹.

Ułatwienie uruchomienia przędzalni miało polegać na wskazaniu K. F. Wendischowi dogodnej nieruchomości, na której mógłby wznieść fabrykę. Art. 2 umowy stanowił:

W tym celu Kommissya Województwa Mazowieckiego zapewnia onemu oddanie w posiadłość i w zupełne zarządzanie wiecznymi czasy dwóch siedlisk młynowych do tak zwanych młynów Xięzego i Woytowskiego należących i na gruncie ograniczonych z całym użytkiem i spadkiem wody nadania ruchu wybudować się mianym machinom potrzebnem, niemniej z zaręczeniem rozprzestrzenienia tychże siedlisk, by dogodne rozprzestrzenienie Zakładów mechanicznych przez J P^a Wendisch wystawić się mianych potrzebować tego mogło²³².

Z artykułu wynika, że K. F. Wendisch miał nabyć prawo do dwóch nieruchomości określanych mianem Księzego Młyna i Wójtowskiego Młyna. Gwarantem przyznania mu prawa do tych gruntów była Komisja Województwa Mazowieckiego. W umowie nie sprecyzowano jednak, jaki byłby charakter nabywanych

²³⁰ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/23, umowa z 27 X 1824 r., s. 63.

²³¹ Art. 1 umowy: „J P^{an} Krystyan Fryderyk Wendisch podejmuje się w osadzie rękodzielnej Miasta Łodzi własnym kosztem i na własny użytek wybudować i urządzać zupełnie dwie przędzalnie, mianowicie: jedną do wyrabiania przędzy bawełnianej, drugą zaś do przędzy lnianej”. *Ibidem*, s. 63.

²³² *Ibidem*, s. 63–64.

praw do nieruchomości. Wskazano jedynie, że miało to nastąpić prawem wieczystym. Z pewnością przedsiębiorca miał nabyć ich posiadanie i używanie.

Kolejny artykuł nakładał na K. F. Wendischa obowiązek ponoszenia świadczeń związanych z przyznaniem mu prawa do nieruchomości w postaci kanonu, czyli czynszu, który miał być opłacany rocznie na rzecz uprawnionych²³³. Wskazywał zatem na to, że powyższe nieruchomości były objęte własnością podzieloną.

Komisja zagwarantowała ponadto, że w razie rozbudowy fabryki K. F. Wendischowi miałyby zostać przyznane prawa do kolejnych nieruchomości, co wiązało się również ze zwiększeniem czynszu.

W umowie zostały również określone dodatkowe uprawnienia, bardzo korzystne dla przedsiębiorcy, przyznane mu w celu ułatwienia budowy i uruchomienia przędzalni.

Po pierwsze uzyskał on prawo do bezpłatnego nabycia drewna z najbliższej położonych lasów stanowiących własność Skarbu Królestwa Polskiego z przeznaczeniem na budowę przędzalni i innych budynków przemysłowych. Drewno miał otrzymać po przedłożeniu projektów budowlanych w ilości ustalonej przez eksperta rządowego²³⁴.

Po drugie K. F. Wendisch miał otrzymać ze Skarbu dwie pożyczki na preferencyjnych zasadach. Pierwsza z nich, w kwocie 144 000 zł, mogła zostać przeznaczona na budowę i wyposażenie przędzalni bawełny. Wpłata poszczególnych transzy miała być dokonywana przez Komisję Województwa Mazowieckiego²³⁵. Druga pożyczka, na kwotę 36 000 zł, zostałaaby udzielona w związku z zamiarem uruchomienia produkcji na tak dużą, jak na łódzkie warunki, skalę. K. F. Wendisch zobowiązał się do uruchomienia w swojej przędzalni 100 warsztatów i zatrudnienia odpowiedniej liczby wykwalifikowanych pracowników. Ułatwieniu realizacji tego celu miała służyć wypłata pożyczki w kolejnych transzach po 3 600 zł

²³³ Art. 3 umowy: „Z takowej posiadłości J P^{an} Wendisch opłacać ma pod tytułem Kanonu Czynsz roczny komu z prawa należeć będzie, a to w ilości na teraz praktykowanej i w proporcji rozprzestrzenionych siedlisk, jeśli tego wyniknie potrzeba”. *Ibidem*, s. 64.

²³⁴ Art. 5 umowy: „Nie tylko do budowli przędzalni tak wewnętrznej iako i zewnętrznej ale i innych, które J P^{an} Wendisch w zamiarze urządzenia warsztatów mechanicznych wybudować zamyśla, mieć sobie będzie przez Kommissyą Wojewódzką assygnowane i wydane bezpłatnie z najbliższych lasów Rządowych drewno, a to za złożeniem przez siebie rysunków budowlanych i nastąpnym wyrachowaniem potrzebnych do tego materyałów przez Budowniczego w służbie Rządowej zostającego”. *Ibidem*, s. 65.

²³⁵ Art. 6 umowy: „Prócz takowego dobrodzieystwa otrzyma J P Krystyan Fryderyk Wendisch iako pomoc do wystawienia i urządzenia przędzalni bawełnianej pożyczonym sposobem Summę Złp 144000 wyraźnie Złotycho sto czterdzieści cztery Tysięcy która mu po złożeniu stosowney rękoyami, o iakiey niżey, i w miarę postępu budowli przez Kommissyą Wojewódzką częściami assygnowaną będzie”. *Ibidem*, s. 65.

przez Komisję Województwa Mazowieckiego wraz z uruchamianiem kolejnych 10 warsztatów²³⁶.

Obie pożyczki miały być udzielone z funduszu fabrycznego znajdującego się w dyspozycji Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji. Przedsiębiorca mógł je wykorzystywać tylko w celach wskazanych w umowie²³⁷.

Jak już wyżej wskazano, pożyczki były udzielone na preferencyjnych zasadach. Przede wszystkim były to pożyczki nieoprocentowane, poza tym ich spłata została odsunięta w czasie. Termin zapłaty pierwszej raty ustalono na 2 I 1829 r., zaś kolejnych na 2 stycznia każdego następnego roku. Raty wynosiły 10% pożyczonej kwoty. Jednocześnie zastrzeżono w kontrakcie sankcję na wypadek niezrealizowania przez K. F. Wendischa założonych celów. Sankcję tę miało stanowić oprocentowanie pożyczek w wysokości 5%²³⁸.

Umowa regulowała kolejne obowiązki przedsiębiorcy. Przede wszystkim został on zobowiązany do wybudowania przędzalni bawełny i rozpoczęcia w niej produkcji w ciągu dwóch lat od dnia zawarcia kontraktu. Ponadto określono wielkość przędzalni, wskazując parametry maszyn w niej działających²³⁹.

²³⁶ Art. 7 umowy: „Ponieważ J PP^{an} Wendisch dla zapewnienia własnej swej przędzalni przyzwoitego zatrudnienia, obowiązuję się niniejszym za własnym staraniem sto warsztatów do tkanek bawełnianych w mieście Łodzi zaprowadzić i sposobnemi rękodzielnikami osadzić, przeto dla ułatwienia mu w tej mierze działalnych środków osobna pożyczka w summie ogólnej 36000. Złp. wyraźnie trzydziestu sześciu tysięcy złotych polskich akkodrowaną mu zostaje, która w miarę każdego dziesięciu warsztatów w ruch wprowadzonych po 3600 Złp. wyraźnie trzy tysiące sześćset złotych polskich przez Kommissyą Woiewódzką assygnowaną mu będzie”. *Ibidem*, s. 66.

²³⁷ Art. 8 umowy: „Wypożyczonych podług artykułów 6^{go} i 7^{go} niniejszej umowy summ, które z funduszu do zarządzenia Kommissyi Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji na fabryki wyznaczonego wypłaconemi będą, nie będzie mocen J P Krystyan Fryderyk Wendisch nic innego użyć iak tylko na cele w niniejszej umowie wskazane...”. *Ibidem*, s. 66.

²³⁸ Art. 8 umowy: „Do zwrotu zaś onych Skarbowi Publicznemu aż do końca Roku 1828 bynajmniej wypożyczający obowiązany nie będzie, a dopiero zacząwszy od początku roku 1829 w każdym dniu 2^{sim} mca stycznia i corocznie dziesiątą część wypożyczonego przez siebie Kapitału JP. Krystyan Fryderyk Wendisch do Skarbu Publicznego bez prowizyi w [...] terminie wnosić ma dla umorzenia tym sposobem iako wyżej zaciągniętego długu. Gdyby atoli J P^{an} Wendisch powyżey wyrażonych swych przyrzeczeń i zobowiązań do skutku nie przywiódł swych Zakładów mechanicznych do przynależnego i ciąglego ruchu nie sposobil, rękodzielnich zaś ciągle nie zatrudniał, w takim przypadku pożyczkę wziętą wraz z procentem po 5/100 Skarbowi Publicznemu zwrócić obowiązany będzie”. *Ibidem*, s. 67.

²³⁹ Art. 4 umowy: „Obowiązkiem nayprzód będzie J PP^{an} Wendisch, naydaley z biegiem lat dwóch od daty niniejszego Kontraktu przędzalnię bawełnianą wybudować i w zupełny ruch wprowadzić. Takowa przędzalnia ma się składać naymniej z ośmiu

Obowiązek wybudowania i wyposażenia przędzalni lnu nałożony na K. F. Wendischa miał natomiast zostać przez niego wykonany dopiero po rozpoczęciu produkcji przez przędzalnię bawełny. Zgodnie z treścią art. 14 umowy, przystąpienie do realizacji tego zadania miało zostać poprzedzone zawarciem osobnego kontraktu dotyczącego przędzalni lnu, który regulowałby kwestię udzielenia odrębnej pożyczki ze Skarbu, według takich samych, a zatem preferencyjnych zasad, jak pożyczka udzielona w związku z budową przędzalni bawełny²⁴⁰.

Kolejnym uprawnieniem przyznanym przedsiębiorcy było prawo do importu na terytorium Królestwa określonej ilości pończoch. Przyznanie przedsiębiorcy takiego przywileju wynikało ze zobowiązania się przez niego do uruchomienia w swoich zakładach produkcji tych wyrobów. Importowany towar miał pozostać w dyspozycji organów administracji Skarbu do czasu wydania stosownego pozwolenia przez Komisję Województwa Mazowieckiego. Takie pozwolenia natomiast komisja miała wydać dopiero po uruchomieniu produkcji pończoch w zakładach Wendischa i osiągnięciu przez ową produkcję takich samych rozmiarów, jak towar sprowadzony z zagranicy²⁴¹.

W art. 10 umowy zostały zastrzeżone także korzystne dla przedsiębiorcy zasady naliczania cła na wyżej wskazane produkty. Miało ono zostać pobrane w wysokości jedynie 2/5 należnej kwoty, z czego K. F. Wendisch był zobowiązany do

kompletnych asortymentów, ciągle czynnymi byź mogących i do przędzenia bawełny od N° 30 do N° 120 zdolnych. Każdy asortyment ma się przeto składać iako to:

a z ośmiu machin na cienko przędzących – po 192 wrzecion każda

b z dwóch machin podprzędowych po 96 wrzecion każda

c z dwóch machin konwiowych po 5 konwi każda

d z iedney maszyny naciągälney o czterech nasadach”. *Ibidem*, s. 64–65.

²⁴⁰ Art. 14 umowy: „Co się zaś dotyczy wybudowania i urządzenia przędzalni lnianey, JP Krystyan Fryderyk Wendisch dopiero po wykończeniu i wprowadzeniu w zupełny ruch przędzalni bawełnianey przystąpić będzie obowiązany, a to za poprzedniem zawarciem oddzielnie stosowney w tey mierze umowy, i uzyskaniem proporcjonalney ze Skarbu publicznego pożyczki, podług tychże samych, iak i na przędzalnią Bawełnianą zasad”. *Ibidem*, s. 70.

²⁴¹ Art. 9 umowy: „Gdy zaś nadto z iednakiey przyczyny dla zatrudnienia przędzalni obowiązuię się J P Wendisch własnym staraniem w mieście Łodzi sześćdziesiąt Warsztatów pończoszniczych zaprowadzić, urządzić i sposobnemi Rękodzielnikami osadzić, przeto otrzyma szczególne pozwolenie czyli licencyą do wprowadzenia w Kray polski sto dwudziestu cetnarów wagi tuteyszey pończoch bawełnianych, które iednakże pod pieczęcią urzędów skarbowego i administracyinego tak długo zostawać będą, dopóki w miarę ustanowionych i w ruch wprowadzonych warsztatów pończoszniczych do sprzedania onych w proporcjonalney części J P Wendisch od Kommissyi Województwa Mazowieckiego nie uzyszcze szczegółowego przyzwolenia”. *Ibidem*, s. 67–68.

zapłaty jedynie 90%, zaś 10% należnej kwoty miało zostać pokryte z funduszy Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji²⁴².

Umowa ta została zatwierdzona przez Komisję Rządową Spraw Wewnętrznych i Policji 10 XI 1824 r.²⁴³

Dalsze przywileje przedsiębiorca uzyskał natomiast na podstawie kontraktu dotyczącego kolejnej nieruchomości – Wójtowskiego Młyna. Umowa została zawarta 17 IV 1829 r., a K. F. Wendisch otrzymał szczególne uprawnienie polegające na zwolnieniu z opłaty wkupnego z tytułu nabycia nieruchomości. Jak wynika z § VIII²⁴⁴ i § IX²⁴⁵ kontraktu, przyznanie mu tego uprawnienia było konsekwencją przyjęcia na siebie przez przedsiębiorcę obowiązku utrzymywania w dobrym stanie budynków fabrycznych, mostów, grobli, alei i innych urządzeń. Zwolnienie K. F. Wendischa z obowiązku uiszczenia wkupnego stanowiło zatem wyjątek od zasad ogólnych dotyczących opłaty wkupnego w razie nabycia dzierżawy wieczystej.

Szczególne przywileje otrzymał od rządu również kolejny nabywca Księżego Młyna i Wójtowskiego Młyna – Frydrych Karol Moes. Cenę kupna nieruchomości w kwocie 14 605 rubli srebrem miał on uiszczać w ratach „w ciągu lat 18^{tych} bez procentu w półrocznych równych terminach, to jest pierwszym Lipca i trzydziestym pierwszym Grudnia każdego roku, poczynając od dnia pierwszego Stycznia 1848. r. czyli po upływie dwóch lat wolnych od zwrotu kapitału, lub opłaty procentu, które się przeznaczają od włącznie 1^o Stycznia 1846. r. na dokładne wyrestaurowanie Zakładu”²⁴⁶. Spłata ceny kupna została zatem rozłożona na 18 lat i miała być uiszczana w ratach półrocznych płatnych 1 VII i 31 XII. Ponadto raty te nie były oprocentowane, zaś ich spłata została odroczone na dwa lata, licząc od

²⁴² Art. 10 umowy: „Od takowych pończoch będzie obrachowane i pobrane dwie piąte cła podług pozycyi N° 5 Części I Taryffy z których dziewięć dziesiątych J P. Krystyan Frydrych Wendisch, a iedną dziesiątą Kommissya Rządowa Spraw Wewnętrznych i Policji z swych funduszów do Skarbu Publicznego opłaca, resztujące bowiem 3/5 umorzonemi będą”. *Ibidem*, s. 68.

²⁴³ *Ibidem*, s. 71.

²⁴⁴ § VIII umowy: „Wieczysty Dzierżawca obowiązany iest wszelkie Budowle fabryczne iakie do wystawienia uzna za potrzebne w miejsce dotychczas exystujących iak równie Mosty, Groble, Aleie itp. w terytorium tym położone w dobrym stanie własnym Kosztem utrzymywać bez żądania pod iakiemkolwiek bądź względem pomocy lub wynagrodzenia”. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/23, umowa z 17 IV 1829 r., s. 241.

²⁴⁵ § IX umowy: „Ponieważ JPan Krystyan Frydrych Wendisch wedle powyższego paragrafu wszelkie Budowle, Groble itp. własnym Kosztem zaprowadza z tey zatem przyczyny wolnym byđ ma od opłaty wkupnego za uzyskanie prawa wieczystey Dzierżawy zwłaszcza odnośnie do ogólnie w tey mierze przyjętych zasad”. *Ibidem*, s. 241.

²⁴⁶ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/23, umowa kupna–sprzedaży z 22 III (3 IV) 1846 r., s. 306–307 nowej numeracji.

dnia zawarcia umowy kupna–sprzedaży. Odroczenie terminu płatności nastąpiło, jak wynika z przytoczonej klauzuli, z powodu konieczności wyremontowania fabryki przez nabywcę.

W umowie zastrzeżono, że wadium złożone podczas licytacji nieruchomości miało zostać potrącone z ostatniej raty. Dokonanie potrącenia tej kwoty dopiero z ostatniej raty uzasadniono koniecznością zabezpieczenia wykonania warunków umowy przez F. K. Moesa²⁴⁷.

Postanowienia wyjątkowo korzystne dla nabywcy nieruchomości zostały wprowadzone do kontraktu dotyczącego posiadła wodno-fabrycznego, na którym był wznoszony bielnik. Kontrakt zawarli 12 II 1828 r. Marcelli Tarczewski (działający w imieniu Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji) i nabywca Tytus Kopisch, zamierzający założyć w Łodzi fabrykę płócienniczą. Budowa bielnika rozpoczęła się z inicjatywy i z pokryciem kosztów przez rząd. Koszty te jednak miał zwrócić nabywca. Termin i warunki spłaty zostały ustalone w sposób korzystny dla nabywcy. Spłatę odroczonego na trzy lata i rozłożono na dwadzieścia rocznych rat²⁴⁸. Należy przy tym zauważyć, że nabywca nie ponosił żadnych innych kosztów z tytułu nabycia praw do powyższej nieruchomości.

Ponadto w kontrakcie zagwarantowano dalsze korzyści dla nabywcy. Po pierwsze Tytus Kopisch miał otrzymać pożyczkę w kwocie 30 tysięcy złotych z przeznaczeniem na cele budowlane związane z prowadzeniem działalności gospodarczej na terenie Łodzi. Wyplata pożyczki miała nastąpić dopiero po zakończeniu bielnika, folusza i magła, do których uruchomienia zobowiązywał się nabywca. Celem wprowadzenia takiej klauzuli było zapewne zabezpieczenie interesów gospodarczych Królestwa Polskiego w zakresie rozwoju przemysłu.

²⁴⁷ Art. X: „Vadium potrącone będzie przy wypłacie ostatniej osiemnastej raty, do-tychczas zaś pozostanie jako rękoymia Rządu na dotrzymanie wszelkich warunków niniejszej umowy”. *Ibidem*, s. 309 nowej numeracji. Określenie ostatniej raty jako osiemnastej jest nieprawidłowe. Raty miały być spłacane przez nabywcę dwa razy do roku w ciągu 18 lat, zatem łączna ich liczba to 36.

²⁴⁸ „§ 1. Gdy J Pan Tytus Kopisch pragnie w mieście Łodzi w Województwie Mazowieckim zaprowadzić zakład płócienniczy, za uzyskaniem zapomogi i swobód od Rządu krajowego, przeto Kommissyia Rządowa Spraw Wewnętrznych i Policji nadaie IP Tytusowi Kopischowi na ten cel bielnik rozpoczęty kosztem Rządu w Łodzi, z budynkami na nim znajdującymi się za Summę Żłotyeh polskich siedmdziesiąt dziewięciu tysięcy dziewięćset czterdziestu pięciu groszy siedmnastu wynagradzającą Rządowi koszt w gotowiźnie dotychczas na to wyłożony którą po upływie trzech lat wolnych J Pan Tytus Kopisch, zaczynając od dnia 1szego Stycznia roku Tysiąc Ośmset trzydziestego drugiego w dwudziestu równych rocznych ratach, po Żłotyeh polskich Trzy Tysiące Dziewięćset dziewięćdziesiąt siedm groszy ośm i siedem dwudziestych, bez procentu niezawodnie pod Exekucyą Administracyjną [...] wypłacić winien będzie...”. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/19, kontrakt z 12 II 1828 r., k. 24 ob.–25.

Warunki spłaty pożyczki zostały natomiast określone w umowie korzystnie dla pożyczkobiorcy. Mianowicie spłata była rozłożona na dwadzieścia równych, nieoprotentowanych rat i odroczone na 3 lata²⁴⁹.

Dalsze uprawnienia dla nabywcy gwarantował § 4 aktu, który brzmiał:

Wydanie z Lasów Rządowych drzewa bezpłatnego na budowę i dozwole nie kopania gliny na cegłę w gruncie Miasta Łodzi uskutecz nione będą przez Kommissyę Woiewództwa Mazowieckiego w miarę istniejących w tem przepisów i upoważnień, która czuwać nad tem także winna będzie aby woda powyżey bielnika w gruncie Rządowym na nic takiego nie była użytą, co by [...] osłabiać lub o nieczystość przyprawiać mogło²⁵⁰.

Z tego punktu kontraktu wynika, że Tytus Kopisch miał otrzymać bezpłatnie z lasów rządowych drzewo na budowę, a także zezwolenie na wydobywanie gliny na terenie Łodzi z przeznaczeniem na cele budowlane. Stosowne decyzje w tym zakresie miała wydać Komisja Województwa Mazowieckiego. Ponadto ten organ administracji został zobowiązany do zapewnienia czystości wody spływającej na teren bielnika i używanej do produkcji płótna. Miał kontrolować sposób wykorzystywania wody na gruntach stanowiących własność Skarbu, aby woda nie była zanieczyszczana.

Kolejne udogodnienie było związane z przyznawaniem w przyszłości licencji na import lnu przez Tytusa Kopischa z zagranicy i z ulgami w zakresie wysokości cła na ten surowiec. Przewidujący je § 10 stanowił:

Maiąc wzgląd na dotychczasowy niedostatek przędzy lnianej w kraju, ułatwione będzie przez szczególne Licencyie, na rzecz JP Tytusa Kopischa udzielać się maiące wprowadzenie iey za opłatą dwóch piątych części cła, taryfą terażnieyszą oznaczonego, o ile przedsiębiorca takowey w gatunku i ilości potrzebney nie potrafi dostać w kraju, aż do upływu lat dziesięciu, tudzież o ile by cło od takowey przędzy dla wszystkich do tey wspólności nie zostało zniesione, a przeto licencya okazałaby się zbyteczną²⁵¹.

Ze sformułowania tego wynika, że właściciel bielnika miał uiszczać cło w wysokości 2/5 należności wynikającej z taryfy celnej obowiązującej w momencie zawarcia umowy. Ulga dotyczyła tylko przędzy lnianej wykorzystywanej w procesie produkcji przez nowo tworzone przedsiębiorstwo i miała przysługiwać jedynie

²⁴⁹ „§ 3 Na wystawienie Budowli potrzebnych otrzyma JP Tytus Kopisch pożyczkę Złotych Polskich Trzydzieści tysięcy z funduszu właściwego, którą po upływie Trzech lat wolnych dwudziestu równemi prostemi ratami bez procentu zwrócić i spłacać obowiązany będzie udzielenie tey pożyczki dopiero po wykończeniu bielnika, folusza i magła nastąpi”. *Ibidem*, k. 26.

²⁵⁰ *Ibidem*, k. 26 ob.

²⁵¹ *Ibidem*, k. 30.

w ciągu 10 lat od dnia zawarcia umowy. Okres ten stanowił pewne minimum, w ciągu którego przedsiębiorstwo miało funkcjonować.

Poza tym T. Kopisch miał otrzymać środki pieniężne umożliwiające sprowadzenie do kraju pracowników, zgodnie z §11 kontraktu:

Dla tkaczy prządków Bieliarzy i Robotników i takich JP Tytus Kopisch dla osadzenia w Królestwie z zagranicy sprowadzi, otrzyma także po Złotyach polskich sześćdziesiąt od każdej rodziny, czyli na ogół stu rodzin, w razie sprowadzenia tej liczby onychże rocznie Złotyach polskich Sześć Tysięcy, jako kosztu podróży za ich przybyciem i osiedleniem bez obowiązku zwrotu tej zapomogi. Nadto każdej takiej rodziny nadany zostanie plac wraz z drzewem do budowy podług przyjętych zasad²⁵².

Przyznawana na podstawie kontraktu zapomoga miała dotyczyć tkaczy, prządków, osób zatrudnionych przy bieleniu płótna i innych pracowników nowo zakładanego przedsiębiorstwa, którzy przenosiliby się na terytorium Królestwa z zagranicy. Otrzymywać ją miało 100 pracowników imigrujących wraz z rodzinami w danym roku, w kwocie po 60 złotych każdy. Wypłata następowałaby na ręce T. Kopischa w łącznej wysokości 6000 złotych. Celem jej przyznania było pokrycie kosztów podróży i osiedlenia się pracowników. Ponadto każdy z imigrantów miał otrzymać działkę gruntu oraz drewno z przeznaczeniem na cele budowlane, zgodnie z zasadami ogólnymi dotyczącymi uprawnień przyznawanych osadnikom. Zapomoga ta przyznawana byłaby bezzwrotnie.

W kontrakcie zastrzeżono również, że zarówno nabywca bielnika, jak i jego pracownicy oraz ich rodziny imigrujące do Królestwa Polskiego będą korzystać z wszelkich przywilejów zagwarantowanych osadnikom przez władze państwowe. W tym w szczególności mieli oni być zwolnieni z opłaty cła w przypadku sprowadzania ruchomości „fabrycznych i gospodarskich”, czyli służących do produkcji wyrobów płócienniczych oraz do użytku domowego²⁵³.

Nadzwyczajne uprawnienia uzyskał, w związku z nabyciem własności działki nr 285 w Łódce, Ludwik Geyer, który 30 IV (12 V) 1846 r. zawarł umowę kupna-sprzedaży z prezydentem miasta Łodzi Franciszkiem Traegerem. Przywileje te zostały określone w § IX aktu, który stanowił:

Ponieważ powierzchnia stawu w Paragrafie szóstym wyrażonego, należy do Placu Numero Dwieście ósmdziesiąt cztery w wiecznym posiadaniu Ludwika Geyer będącego, zastrzega się przeto, że Geyerowi wolno będzie wiecznymi czasy utrzy-

²⁵² *Ibidem*, k. 30 ob.

²⁵³ „§ 16. JPan Tytus Kopisch i osoby przez niego sprowadzić się mające używać będą tych wszystkich swobód iakie dla cudzoziemców w Polsce osiadających przez postanowienie Rządu są zapewnione. Wszelkie swoje fabryczne i gospodarskie ruchomości wolno im wprowadzić bez opłaty cła”. *Ibidem*, k. 31–31 ob.

mywać na stawie płóczkarnię swoich wyrobów, przędzalnię w potrzebną ilość wody zaopatrywać, do Machin parowych takową sprowadzać, i wszelkie korzyści z rybołówstwa ciągnąć, wszystko to jednak w taki sposób wykorzystywanem być winno, aby przez to ani siła wody osłabioną, ani też wieczysty Dzierżawca w widokach swego zarobkowania na straty narażonym nie był²⁵⁴.

Zastrzeżenie to zostało wprowadzone do kontraktu celem ochrony praw nabywcy, który miał korzystać z wody spływającej z pobliskiego stawu. Właściciel działki gruntu nr 284 graniczącej ze stawem mógł korzystać ze stawu na rozmaite sposoby, w tym na potrzeby płóczkarni, przędzalni, do napędzania maszyn parowych, a także na cele rybołówstwa. W związku z tym jednak, że nabywca nieruchomości nr 285, na którą spływała woda, był uprawniony do wykorzystywania wody na potrzeby prowadzonego zakładu, korzystanie ze stawu na działce nr 284 musiało się ograniczać do takich rozmiarów, by nie powodować zmniejszenia ilości wody spływającej na nieruchomość nr 285. Właściciel tej ostatniej nie mógł być bowiem narażony na straty.

3. Obowiązki nabywcy własności prefabrykanckiej

Na nabywcy własności podległej ciążyło wiele obowiązków, wynikających z istoty własności podzielonej funkcjonującej w stosunkach miejskich. Obowiązki te należały do następujących kategorii: inwestycyjno-remontowe, opłaty, zapewnienie bezpieczeństwa i nienaruszalności oraz prowadzenie działalności. Były one regulowane w kontraktach przenoszących prawa do nieruchomości.

3.1. Inwestycyjno-remontowe

Pierwszą kategorię stanowiły obowiązki inwestycyjno-remontowe, związane głównie z przeznaczeniem nieruchomości na cele gospodarcze. Były to: obowiązek zabudowy, utrzymywanie w dobrym stanie budowli fabrycznych, mostów, grobli i alei, położenie progu, utrzymywanie w dobrym stanie śluzy i zapewnienie odpowiedniego poziomu wody, wyremontowanie nabywanego zakładu fabrycznego, a także odstąpienie części nieruchomości w razie regulacji.

3.1.1. Obowiązek zabudowy

Pierwszą powinnością ciążącą na nabywcy nieruchomości był obowiązek jej zabudowania. Jego zakres został uregulowany przez ustawodawcę, ale wyłącznie w odniesieniu do dzierżawy wieczystej. Naruszenie tego obowiązku było obwarowane surowymi konsekwencjami.

²⁵⁴ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/44, umowa kupna-sprzedaży z 30 IV (12 V) 1846 r., k. 41 ob.

Reskrypt Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 18 II 1820 r., którego przepisy zostały przedstawione w aneksie do pisma z 27 II 1821 r. *Warunki do dzierżaw wieczystych*²⁵⁵, nakładał nowy obowiązek na dzierżawcę wieczystego.

Zgodnie z § 15 tego aneksu nabywca nieruchomości niezabudowanej przyjmował na siebie obowiązek zabudowy, a w zamian uzyskiwał przywilej w postaci lat wolnych od opłaty czynszu. W każdym przypadku indywidualnie oznaczano, biorąc pod uwagę charakter nieruchomości i potrzeby gospodarcze, jakie budynki musiały zostać wzniesione i w jakim czasie nabywca miał zrealizować nałożony na niego obowiązek²⁵⁶. Niewykonywanie tego obowiązku było zagrożone sankcjami, których progres miał charakter chronologiczny.

Przed wszystkim już w pierwszym roku dzierżawca wieczysty miał zgromadzić materiały budowlane. Jeżeli tego nie zrobił, musiał uiścić kanon już za ten rok, mimo że wcześniej został zwolniony z jego zapłaty. Takie same konsekwencje ponosił w drugim roku, jeżeli w dalszym ciągu nie realizował obowiązku.

Najsurowszą sankcją nałożoną przez ustawodawcę była eksmisja dzierżawcy wieczystego i wystawienie nieruchomości na sprzedaż w drodze licytacji. Zastosowanie tego środka następowało w trzecim roku wykonywania prawa dzierżawy wieczystej, jeżeli zostały spełnione łącznie następujące przesłanki: uprawniony nie zgromadził potrzebnych materiałów budowlanych ani nie wznosił żadnego budynku, a jednocześnie nie uiścił czynszu z dwóch poprzednich lat.

W reskrypcie nie uregulowano natomiast sytuacji, w której dzierżawca wieczysty nie zabudowałby nieruchomości, ale uiszczał czynsz. W związku z łącznym ujęciem przesłanek wskazanych wcześniej, zastosowanie środka w postaci eksmisji właściciela podległego i wystawienia nieruchomości na licytację nie mogło w takim przypadku nastąpić.

Możliwość, a nie konieczność, nałożenia obowiązku zabudowy na dzierżawcę wieczystego nieruchomości miejskiej, będącej własnością gminy, przewidywał aneks do rozporządzenia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 I (8 II) 1843 r.

Powinność tę można było nałożyć na nabywcę nieruchomości w kontrakcie. Jeżeli przedmiotem dokonywanej czynności była nieruchomość niezabudowana, wówczas dopuszczalne było zobowiązanie dzierżawcy wieczystego do wybudowania domu w ściśle oznaczonym terminie. Niezrealizowanie tej powinności skutkowało utratą prawa. Jednocześnie zastrzeżono, że budynek musiał zostać wzniesiony według planu zatwierdzonego przez Komisję Rządową Spraw Wewnętrznych²⁵⁷. W tym zakresie zatem uprawniony był pozbawiony swobody.

²⁵⁵ Akt jest cytowany za: ZPA WS, t. XIX, s. 464–483.

²⁵⁶ § 15 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

²⁵⁷ Pkt 16 ppkt 1 aneksu do rozporządzenia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 I (8 II) 1843 r.

Użycie na określenie rodzaju nabywanej nieruchomości terminu „plac” sugeruje, że obowiązek ten mógł dotyczyć tylko nabywców działek budowlanych. Nie odnosił się zatem do gruntów ornych, łąk czy ogrodów²⁵⁸.

Drugim ze wskazanych przez komisję rządową obowiązków było wystawienie ogrodzenia²⁵⁹. W tym zakresie, jak się wydaje, organ zawierający kontrakt z nabywcą mógł zastrzec, czy ogrodzenie ma być murowane czy drewniane. Zapewne decydowało o tym położenie nieruchomości w obrębie miasta. Realizacja tego obowiązku nie została obwarowana żadną sankcją.

W praktyce obowiązek zabudowy nakładano na nabywców niezabudowanych placów w łódzkich osadach fabrycznych. Zasadniczo miał on być wykonany w ciągu dwóch lat od dnia podpisania protokołu deklaracyjnego przez nabywcę. Taki termin został zastrzeżony między innymi w protokole złożonym przez Marcina Nazarskiego, dotyczącym nieruchomości nr 229 (358) przy ul. Średniej. W akcie tym zamieszczono następującą klauzulę:

Obieram sobie plac N° 358. przy ulicy Średniej w nowej osadzie rękodzielniczej tutejszej oznaczony [...] z obowiązkiem pobudowania w przeciągu najdalej lat dwóch na obranym jako wyżej placu domu drewnianego pod dachówką, a to co do powierzchni onego struktury wedle Rysunku przez Budowniczego sporządzonego a przez JW. Gubernatora Cywilnego Rządu Gubernialnego Warszawskiego zatwierdzić się mianego, pod utratą prawa do placu, niemniej pod karą opłacenia Złp. 600 do Kassy Miejskiej na przypadek zawodu, a to bez żadnej pretensyi i z poddaniem się decyzji administracyjnej²⁶⁰.

Sporadycznie natomiast (zaledwie w kilkunastu przypadkach) na nabywcę nakładano termin roczny, jak to miało miejsce na przykład w przypadku nieruchomości nr 69 (444) przy ul. Południowej. W złożonym 15 (27) VI 1851 r. protokole deklaracyjnym zastrzeżono:

Tym właśnie celem obieram sobie plac N° 69. przy ulicy Południowej w nowej osadzie rękodzielniczej tutejszej oznaczony [...] z obowiązkiem pobudowania w przeciągu najdalej roku jednego na obranym jako wyżej placu domu masiv murowane-

²⁵⁸ Zgodnie z przypisem wydawcy ZPA, nie dotyczył „ogrodów, łąk itp. realności, za miastem znajdujących się”. ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 361.

Wydaje się jednak, że ta interpretacja jest zbyt wąska. Nie tylko nieruchomości położone poza terytorium miasta, ale również znajdujące się w jego granicach (np. ogrody) nie mogły być obciążone obowiązkiem zabudowy. Wynika to z ich charakteru i przeznaczenia na inne cele niż budowlane. Nie sposób zresztą nie zauważyć, że tego rodzaju nieruchomości znajdowały się także na obszarze miasta, a nie wyłącznie poza jego granicami.

²⁵⁹ Pkt 16 ppkt 2 aneksu do rozporządzenia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 I (8 II) 1843 r.

²⁶⁰ APŁ, Zespół 94, sygn. 6/44, protokół deklaracyjny z 9 (21) VIII 1856 r., k. 6 ob.

go, parterowego dachówką krytego, a to co do powierzchni onego struktury wedle Rysunku przez Budowniczego sporządzonego przez JW. Gubernatora Cywilnego Rządu Gubernialnego Mazowieckiego zatwierdzić się mianego, pod utratą prawa do placu, niemniej pod karą opłacenia Złp. 600 do Kassy Miejskiej na przypadek zawodu, a to bez żadnych dalszych reklamacyi, lub roszczenia jakichkolwiek bądź pretensyi²⁶¹.

Z przytoczonych wyżej klauzul wynika, że budynek musiał być wzniesiony z określonego materiału oraz według konkretnego projektu. Nabywca nieruchomości nie miał zatem w tym zakresie swobody. Niedopełnienie obowiązku w oznaczonym terminie zagrożone było surowymi sankcjami. Przede wszystkim następowała utrata placu, a ponadto osadnik podlegał karze pieniężnej w wysokości 600 złotych polskich.

Jeżeli nabywca miał uzyskać bezpłatnie drewno na cele budowlane, zaznaczano to w protokole deklaracyjnym, choć należy podkreślić, że korzystanie z tego przywileju nie miało wpływu ani na czas realizacji obowiązku zabudowy, ani na ewentualne konsekwencje jego naruszenia. Przykład takiego zastrzeżenia może stanowić protokół deklaracyjny złożony 19 (31) V 1840 przez Franciszka Nowotnego, dotyczący nieruchomości położonej w Nowej Dzielnicy:

Tym właśnie celem obieram sobie plac N° 22, przy ulicy Widzewskiej w nowej osadzie rękodzielniczej tutejszej oznaczony, wraz z przynależnym do niego w tem samym miejscu pod N° 22 ogrodem na warzywo z obowiązkiem pobudowania w przeciągu najdalej lat dwóch na obranym jako wyżej placu domu drewnianego gontami krytego długości łokci 26. szerokości łokci 14. wysokości łokci 3 1/2 za otrzymaniem bezpłatnie drzewa z lasów Rządowych Leśnictwa Pabjanice Straży Wola Rakowa obrębu Kraszew, a to co do powierzchni onego struktury wedle Rysunku Normalnego, przez J W Gubernatora Cywilnego Rządu Gubernialnego Mazowieckiego zatwierdzić się mianego, pod utratą prawa do placu, niemniej pod karą opłacenia Złp. 600 do Kassy Miejskiej na przypadek zawodu²⁶².

W praktyce zdarzało się, że gdy osadnik nie miał możliwości zrealizowania nałożonego nań obowiązku zabudowy, zwykle zbywał nieruchomość na rzecz innej osoby, co władze miejskie akceptowały. Wzniesienie budynku było przecież pierwszym krokiem w kierunku podjęcia działalności gospodarczej, na czym zależało organom centralnym i lokalnym. Jeżeli osadnik nie był w stanie zabudować placu, to w konsekwencji nie mógł prowadzić działalności. Zbycie nieruchomości na rzecz osoby, która była w stanie na niej gospodarować, stanowiło zatem najlepsze rozwiązanie. Do takiej sytuacji doszło na przykład w przy-

²⁶¹ *Ibidem*, sygn. 3/21, protokół deklaracyjny z 15 (27) VI 1851 r., k. 4 ob.

²⁶² *Ibidem*, sygn. 1/61, protokół deklaracyjny z 19 (31) V 1840 r., k. 6–6 ob.

padku nieruchomości nr 1329 przy ul. Przejazd w Łódce. Ten niezabudowany plac nabył Jan Steinbrück, który jednak nie mógł zrealizować przyjętego obowiązku zabudowy. W związku z tym zbył go na rzecz Jana i Józefa Kazubińskich²⁶³.

Wyjątkowy charakter miała natomiast klauzula wprowadzona do umowy zawartej przez prezydenta miasta Łodzi Franciszka Traegera i L. Geyera 30 IV (12 V) 1846 r., zgodnie z którą

§ XI Grunta do Zakładu należące w całym przedłużeniu graniczą z Ulicą Piotrkowską stanowiącą jedną część rynku górnym zwanego, jeżeli ta część Miasta zregulowaną i upiększoną zostanie, w szczególności zaś gdy melioracya Rynku górnego i jego wybrukowanie zarządzonem będzie, wówczas na wezwanie władzy miejscowej, obowiązuje się wieczysty Dzierżawca, o ile to widokom Jego osobistym znajdzie odpowiedniem, całą tę przestrzeń zawierającą w sobie zwyczajnych ośm placów budowlanych, albo domami mieszkalnemi zabudować, lub też front tejsze przestrzeni od strony Ulicy Piotrkowskiej, czyli Rynku górnego osztachetować według planu przez miejscową władzę wskazać się mającego, bez żadnej bonifikacyi²⁶⁴.

Wynika z tego, że nabywca nieruchomości nr 285 przyjął na siebie dodatkowe zobowiązanie związane z perspektywą rozwoju miasta. Nabyta działka gruntu miała znaczną powierzchnię, obejmującą aż osiem typowo wytyczanych placów budowlanych. W związku z tym wprowadzono do umowy zastrzeżenie, zgodnie z którym rozwój urbanistyczny tej części Łodzi (polegający zwłaszcza na wybrukowaniu górnego rynku) dawał władzom miejskim prawo do wezwania nabywcy do dokonania ulepszeń na swoim gruncie. Ulepszenia te, w zależności od woli nabywcy i jego interesów, miały polegać na wzniesieniu budynków mieszkalnych lub na ogrodzeniu nieruchomości zgodnie z planem sporządzonym przez władze miejskie. Koszty realizacji tego przedsięwzięcia miał ponieść w całości nabywca.

Zastrzeżenie to z jednej strony nie nakładało nadmiernych obciążeń finansowych na nabywcę, którym był przecież liczący się wśród łódzkich przedsiębiorców L. Geyer, z drugiej zaś gwarantowało estetykę tej części rozbudowującej się Łodzi.

²⁶³ „Plac i ogród miał sobie nadane przez Rząd Jan Steinbrück, lecz nie będąc w stanie wystawić domu, B. [litera oznacza kolejny załącznik do protokołu pierwiastkowej regulacji hipoteki – D. W.] do czego się zobowiązał, plac i ogród przez kontrakt dnia 20. Kwietnia/2. Maja 1860 r. w Magistracie miasta Łodzi spisany, odstąpił Janowi i Józefowi braciom Kazubińskim...”. *Ibidem*, sygn. 1/85, protokół pierwiastkowej regulacji hipoteki z 18 (30) IV 1860 r., k. 2–2 ob.

²⁶⁴ *Ibidem*, sygn. 1/44, umowa kupna–sprzedaży z 30 IV (12 V) 1846 r., k. 42.

3.1.2. Utrzymywanie w dobrym stanie budowli fabrycznych, mostów, grobli, alei

Kolejny obowiązek inwestycyjno-remontowy był związany ze specyfiką nabywanej nieruchomości i obciążał nabywcę Wójtowskiego Młyna. Został on uregulowany w § VIII umowy zawartej 17 IV 1829 r., zgodnie z którym

Wieczysty Dzierżawca obowiązany jest wszelkie Budowle fabryczne iakie do wystawienia uzna za potrzebne w mieysce dotychczas exystujących iak równie Mosty, Groble, Aleie itp. w terytorium tym położone w dobrym stanie własnym Kosztem utrzymywać bez żądania pod iakiemkolwiek bądź względem pomocy lub wynagrodzenia²⁶⁵.

Klauzula ta przenosiła na właściciela podległego wszelkie koszty związane z utrzymywaniem w dobrym stanie budynków, mostów, grobli, alei i innych urządzeń. Tym samym właściciel zwierzchni został zwolniony z konieczności partycypowania w kosztach ich naprawy.

Obowiązek ten spoczywał również na kolejnym nabywcy nieruchomości – F. K. Moesie²⁶⁶.

3.1.3. Wymóg położenia progu rzecznego

Wyjątkowy charakter miał także obowiązek nałożony na właściciela podległego Księżego Młyna i Wójtowskiego Młyna w zakresie tak zwanego „położenia progu”, czyli wzniesienia budowli hydrotechnicznej, regulacyjnej. Był on związany ze specyfiką gruntu, przez który przepływał ciek wodny. Art. 13 umowy o dzierżawę wieczystą Księżego Młyna przez K. F. Wendischa stanowił, że

Wieczysty Dzierżawca poddaie się rozporządzeniom Rządu względem położenia progu tudzież wszelkim Ogólnym i szczególnym w tey mierze exystującym i później wyiść mogącym przepisom²⁶⁷.

Takie samo sformułowanie zostało zamieszczone w § XIV kontraktu nabycia Wójtowskiego Młyna²⁶⁸, a także w kontrakcie zawartym z F. K. Moesem²⁶⁹.

Wynika z nich, że nabywca obu powyższych posiadał wodno-fabrycznych był zobowiązany do wykonywania decyzji administracyjnych i realizacji przepisów aktów prawnych już obowiązujących oraz w przyszłości wydanych w zakresie wzniesienia progu.

²⁶⁵ *Ibidem*, sygn. 1/23, umowa z 17 IV 1829 r., s. 241.

²⁶⁶ *Ibidem*, umowa kupna–sprzedaży z 22 III (3 IV) 1846 r., s. 310 nowej numeracji.

²⁶⁷ *Ibidem*, umowa z 20 VI 1825 r., s. 233.

²⁶⁸ *Ibidem*, umowa z 17 IV 1829 r., s. 242.

²⁶⁹ *Ibidem*, umowa kupna–sprzedaży z 22 III (3 IV) 1846 r., s. 311 nowej numeracji.

3.1.4. Utrzymywanie w dobrym stanie śluzy i zapewnianie odpowiedniego poziomu wody

Inny obowiązek dotyczący budowli hydrotechnicznej znajdującej się już na nieruchomości nr 285 przyjął na siebie nabywca L. Geyer. § X zawartej przez niego 30 IV (12 V) 1846 r. umowy kupna–sprzedaży stanowił:

Śluzę czynną i fałową [wałową – D. W.] do przedmiotowego Zakładu należącą obowiązany wieczysty Dzierżawca w dobrym stanie utrzymywać, i takowe w razie uszkodzenia własnym kosztem naprawiać lub nowe wystawiać nie inaczej wszakże jak za uznaniem potrzeby tego przez władze miejscowe, ku czemu w każdym wypadku uszkodzenia, winien będzie Magistratowi Miasta Łodzi donieść...²⁷⁰.

Zgodnie z nim dzierżawca wieczysty został zobowiązany do utrzymywania w dobrym stanie śluz wodnych znajdujących się na działce. W związku z tym miał obowiązek informowania władz miejskich o wszelkich uszkodzeniach tych śluz. Jeśli zdaniem magistratu uszkodzenie wymagało naprawy, dzierżawca był zobowiązany do jej dokonania i w tym zakresie ponosił wszelkie koszty. Podobne zasady przyjęto na wypadek konieczności wzniesienia nowej śluzy.

W dalszej części § X kontraktu zastrzeżono:

Nadto najmocniej czuwać ma nad tem ażeby skutkiem zniżenia lub podniesienia progu wody, ani grobla, ani sąsiednich obywateli grunta, ani przyległe fabryki, na żadne uszkodzenie, zalew lub niedogodność, narażone nie były, gdyż wszelkie szkody stąd wyniknąć mogące, na wieczystym Dzierżawcy poszukiwane będą²⁷¹.

Wynika z tego, że w związku ze znajdowaniem się śluzy na nieruchomości nabywca zobowiązywał się do utrzymywania poziomu wody na odpowiedniej wysokości, która nie spowodowałaby uszkodzenia lub zalania sąsiednich nieruchomości i nie uniemożliwiałaby korzystania z nich, w tym produkcji w okolicznych fabrykach. Naruszenie tego obowiązku, skutkujące wystąpieniem szkody, rodziłoby obowiązek odszkodowawczy po stronie nabywcy tej nieruchomości.

3.1.5. Remonty nabywanego zakładu fabrycznego

Kolejny obowiązek inwestycyjno-remontowy przyjęty przez tego samego nabywcę został uregulowany w § VIII powyższej umowy:

²⁷⁰ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/44, umowa kupna–sprzedaży z 30 IV (12 V) 1846 r., k. 41 ob.

²⁷¹ *Ibidem*, k. 41 ob.–42.

Ludwik Geyer jako nowonabywca obowiązany jest natychmiast rozpocząć reparację nabytego na własność Zakładu, i w ciągu roku o tyle wzmocnić fundamenta, ściany takowego aby niebezpieczeństwo zawalenia zupełnie usuniętym zostało, w drugim zaś cały zakład do stanu używalnego doprowadzić²⁷².

Zgodnie z tym sformułowaniem L. Geyer był zobowiązany do wyremontowania nabytego budynku fabrycznego, który jak można domniemywać, znajdował się w bardzo złym stanie technicznym, o czym świadczy niebezpieczeństwo zawalenia się go.

Na realizację tej powinności przewidziany został krótki, bo zaledwie dwuletni, termin. W pierwszym roku od dnia sporządzenia kontraktu nabywca miał wzmocnić fundamenty i ściany budynku, w kolejnym zaś zakończyć całkowicie remont w sposób umożliwiający uruchomienie fabryki.

Obowiązek odnowienia fabryki przyjął na siebie również nabywca Księżego Młyna i Wójtowskiego Młyna – Frydrych Karol Moes. Wykonanie go także było ograniczone dwuletnim terminem biegnącym od dnia zawarcia umowy kupna–sprzedaży. Naruszenie tego terminu skutkowało utratą prawa własności i złożonego wadium. Nieruchomość zaś miała zostać ponownie sprzedana w drodze licytacji publicznej²⁷³.

3.1.6. Odstąpienie części nieruchomości w razie regulacji

Odmienny charakter miał obowiązek nałożony w drodze ugody o dzierżawę wieczystą na nabywców kilku nieruchomości położonych w osadzie Łódka. Polegał on na konieczności zrzeczenia się prawa do części placu w przypadku przeprowadzania regulacji terytorium miasta. W celu ochrony interesów osadników zastrzeżono jednak, że zmniejszenie obszaru nabytej nieruchomości miało skutkować proporcjonalnym zmniejszeniem wysokości czynszu (np. „w razie zaś

²⁷² *Ibidem*, k. 41–41 ob.

²⁷³ Art. IX: „W lat dwa od dopełnionego kupna, nabywca Moes obowiązanie się fabrykę kupioną zrestaurować [...] w przeciwnym razie nabywca odpada od Kupna, utracając prawo do Vadium a nadto na koszt i ryzyko jego ogłoszoną i odbytą będzie nowa Licytacja”. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/23, umowa kupna–sprzedaży z 22 III (3 IV) 1846 r., s. 309 nowej numeracji.

O tym jak istotny był ten warunek prowadzenia działalności gospodarczej przez nabywcę, świadczy zamieszczenie w umowie go jeszcze po raz kolejny w art. XV, który stanowił: „Nabywca Frydrych Karol Moes wraz z Sukcessorami swemi zostawać będzie w possessyi wypuszczonego mu Posiadła, i takowe wedle własney woli; wszelako tylko na zakład fabryczny z uznaniem Kommissyi Rządowej Spraw Wewnętrznych i Duchownych, wedle warunków powyżey wyrażonych i przepisami prawa używać...”. *Ibidem*, s. 310 nowej numeracji.

regulacji Miasta zaszłej potrzeby zajęcia części nadanego placu i ogrodu obowiązany jest odstąpić takową, a czynsz stosunkowo będzie miał zmniejszonym²⁷⁴).

Obciążenie taką powinnością było uzasadnione rozbudowywaniem się Łodzi.

3.2. Opłaty

Kolejną grupę obowiązków obciążających nabywców własności podległej stanowiły opłaty, w tym: czynsz, czynsz z gruntu i wyłącznego użytku siły wody, kanon od gorzelni i od browaru, podatki, opłaty i ciężary, dziesięcina i daniny kościelne, laudemium, a także wynagrodzenie szkód wynikających z przeniesienia prawa do nieruchomości oraz przyjmowanie robocizny²⁷⁵ od chłopów. Powinności te miały charakter pozostałości feudalnych.

3.2.1. Czynsz

Jedną z najistotniejszych powinności stanowiło opłacanie czynszu. Jego wysokość, zasady uiszczania, w tym wskazanie okresu wolnizny, a także konsekwencje niedopełniania tego obowiązku przez właściciela podległego nie zostały kompleksowo uregulowane przez prawo. Ustawodawca określił jedynie zasady dotyczące dzierżawy wieczystej.

Dzierżawca wieczysty był zobowiązany na podstawie dekretu księcia warszawskiego z 31 I 1810 r. do uiszczania na rzecz Skarbu kanonu, czyli jak wynika z definicji zawartej w postanowieniu, czynszu pieniężnego²⁷⁶, obliczanego w stosunku do dochodów z nieruchomości²⁷⁷. Obowiązek ten był nakładany w drodze kontraktu, zatem nie pochodził ze stosunków dominialnych.

W § 4 postanowienia zostały określone zasady ustalania jego wysokości. W przypadku gruntu czynsz miał być obliczany proporcjonalnie do wartości pie-

²⁷⁴ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/41, umowa o dzierżawę wieczystą z 1 (13) II 1864 r., k. 51 ob.

²⁷⁵ Robocizna jest definiowana jako „pańszczyzna ręczna”. M. S. B. Linde, *Słownik języka polskiego*, t. V: R–T, Lwów 1859, s. 50.

²⁷⁶ § 5 postanowienia księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.: „Kanon, czyli czynsz pieniężny...”.

Zamiennie terminów „kanon” i „czynsz” używali również J. K. Wołowski i H. Konic. J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 100; *Prawo cywilne obowiązujące w b. Królestwie Polskiem. Repetitorium egzaminacyjne opracowane na podstawie wykładów uniwersyteckich Prof. H. Konica*, t. II zawiera: prawo rzeczowe i hipoteczne spadki, testamenty i darowizny, Warszawa 1931, s. 285.

²⁷⁷ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 100; K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 80.

niężej pożytków pochodzących z tego gruntu. Obliczano go też na podstawie odsetek od kapitału, taksy budowli oraz inwentarza gruntowego, po uprzednim potrąceniu 5% na koszty naprawy i utrzymania. W przypadku pobierania przez wieczystego dzierżawcę „intraty”, czyli dochodów²⁷⁸, czynszu, danin, dochodów z propinacji, kanon był pobierany z uzyskiwanych sum, zaś w przypadku prawa propinacji dla ustalenia kanonu wystarczał już sam fakt przysługiwania powyższego uprawnienia. Wreszcie jego wysokość określano na podstawie rocznych dochodów pochodzących z różnych źródeł, a uiszczanych do tej pory „rządowi”. W przypadku lasów oddanych w dzierżawę wieczystą kanon miały stanowić odsetki od kapitału wynikającego z taksy sporządzonej przez wydział leśny departamentowy²⁷⁹ i zatwierdzonej przez ministra spraw wewnętrznych²⁸⁰.

Wysokość kanonu miała być wpisywana w treści umowy o dzierżawę wieczystą. Nie wskazywano jej jednak w pieniądzu, a w liczbie korców żyta²⁸¹. Przeliczenie następowało według średniej ceny targowej z ostatnich dziewięciu lat w mieście będącym stolicą departamentu. W związku z tym, w celu zapewnienia wykonalności powyższego przepisu, § 5 ustęp 2 zawierał delegację wydania przepisów wykonawczych, zgodnie z którymi ceny targowe w miastach departamentowych miały być spisywane i przechowywane w aktach burmistrzów. Spo-

²⁷⁸ Termin oznaczający dochód. M. S. B. Linde, *Słownik języka polskiego*, t. II: G–L, Lwów 1855, s. 211.

²⁷⁹ Tym terminem określono działający w biurze prefekta departament dóbr i lasów narodowych. W. Sobociński, *Historia ustroju i prawa Księstwa Warszawskiego*, s. 135.

²⁸⁰ § 4 ustęp 1 postanowienia księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.:

„Kanon roczny, podaż się mającej posiadłości czerpany będzie:

a) Co do gruntów, w proporcji ilości produktów, które też wydadz mogą, podług wyciągu skutecznego, lub skutecznici się mającego, zredukowanych na pieniądze.

b) Z procentu wyrachowanego od kapitału, z taksy budowli, i inwentarza gruntowego wynikającego, i po potrąceniu z tegoż procentu pięć od sta na kosztu reparaacji i utrzymania.

c) Z intraty, z czynszów, danin, propinacji, które dzierżawcom takowe teraz pobierającym, lub prawa propinowania mającym, z summ przez nich opłacanych, potrąconemi zostaną.

d) Z rocznych intrat z różnych źródeł dotąd Rządowi opłacanych.

Gdy bór bądź osobny, bądź do folwarku na dziedziczną dzierżawę przeznaczonego przyległy a od rzek spławnych odległy, od fabryk oddalony, przez swoją odległość od Nadleśnictwa, od wyższych urzędników leśnych, dokładnie być dozorowanym nie może, przez swoją szczupłość na opłatę tych officyalistów nie dostarcza, na ten czas i takowy bór być może w dziedziczną dzierżawę wypuszczony, a w takim razie procent od kapitału, iaki z taksy przez Wydział leśny departamentowy, zrobiony, a przez Naszego Ministra Spraw Wewnętrznych potwierdzony, wypadnie, na intratę policzoną będzie”.

²⁸¹ Jeden korzec był równy 120,605 litrów. I. Ihnatowicz, A. Biernat, *Vademecum do badań nad historią XIX i XX wieku*, Warszawa 2003, s. 48.

rzządzanie tego rodzaju wykazów miało również zapobiegać ewentualnym wątpliwościom w zakresie wysokości czynszu²⁸².

Postanowienie regulowało zasady podwyższania kanonu, przewidując taką możliwość raz na 25 lat, pod warunkiem zwiększenia się średniej ceny żyta w danym mieście będącym stolicą departamentu, obliczonej z ostatniego dwudziestopięcioletniego okresu. W przypadku jednak obniżenia się średniej ceny żyta, czynsz pozostawał bez zmian i dzierżawca wieczysty miał go uiszczać w dotychczasowej wysokości.

Według Artura Bardzkiego przyczyną zastrzeżenia możliwości podwyższania czynszu były okoliczności, w których znalazły się władze Księstwa Warszawskiego zawierające kontrakty o dzierżawę wieczystą. Stosunki te ustanawiano bowiem w trudnych czasach, gdy wysokość wkupnego była bardzo niska²⁸³. Wprowadzenie możliwości zwiększania czynszu miało zatem uwzględniać interes ekonomiczny państwa.

Powyzszą zasadę zaczęli stosować również właściciele prywatni, a w szczególności wprowadzano ją przy wydzierżawianiu wieczystym nieruchomości duchownych²⁸⁴.

Reguły dotyczące określenia wysokości intraty, czyli dochodów z nieruchomości, uregulowała już w Królestwie Polskim Komisja Rządowa Przychodów i Skarbu. W § 2 aneksu do aktu z 27 II 1821 r. *Warunki do dzierżaw wieczystych* wskazała:

Wieczyste wydzierżawienie dóbr i realności rządowych odbywa się ryczałtem; przedmioty i użytki z nich te tylko należeć będą do wieczystej dzierżawy, które kontrakt wskaże; wyprowadzenie intraty z przedmiotów na wieczystą dzierżawę przeznaczonych, służy tylko dla informacji Rządu, zaś przyszły wieczysty dzierżawca zrzeka się wszelkich reklamacji.

Z tego przepisu wynika, że wskazana w kontrakcie wysokość dochodów z nieruchomości miała jedynie charakter informacyjny, a zatem nie była gwarantowana przez organ zawierający umowę. W związku z tym organ ten nie ponosił odpowiedzialności za ewentualne rozbieżności między wysokością dochodów zadeklarowaną w kontrakcie a rzeczywistą. Z tego tytułu dzierżawcy wieczystemu nie przysługiwały żadne roszczenia.

Również zamieszczone w kontrakcie określenie nieruchomości, w tym między innymi jej stanu oraz powierzchni, nie rodziło żadnych roszczeń po stronie dzierżawcy wieczystego. Skarb Królestwa nie ponosił zatem z tego tytułu żadnej

²⁸² § 5 postanowienia księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

²⁸³ A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, Warszawa 1900, s. 50.

²⁸⁴ *Ibidem*.

odpowiedzialności wobec nabywcy. To na nabywcę zostały natomiast przerzucone koszty pomiaru powierzchni nieruchomości, bez względu na to, czy pomiar został dokonany wcześniej czy w związku z podjęciem czynności mających na celu wydzierżawienie nieruchomości. Opłata miała stałą wysokość i wynosiła po 6 złotych polskich od włóki²⁸⁵. Nabywca był zobowiązany do uiszczenia tej opłaty na rzecz Skarbu, a otrzymane pokwitowanie musiał przedstawić przy podpisywaniu kontraktu. W zamian bezpłatnie otrzymywał mapę i wypis z rejestru pomiarowego²⁸⁶.

Zgodnie z treścią aneksu dzierżawca wieczysty był zobowiązany do uiszczenia kanonu²⁸⁷. Ze względu na to, że zasady ustalania jego wysokości nie zostały precyzyjnie uregulowane, wydaje się konieczne stosowanie reguł wcześniejszych, wynikających z treści postanowienia księcia warszawskiego z 1810 r.

W aneksie wskazano jedynie, że czynsz był obliczany ze względu na liczbę korców żyta, a zatem tak samo jak określono to w postanowieniu. Do jego obliczania brano zaś pod uwagę cenę targową żyta w mieście obwodowym²⁸⁸.

Zmodyfikowane zostały natomiast zasady dotyczące zmiany jego wysokości. O ile wcześniej przyjęto, że wszelkie modyfikacje mogły być dokonywane co 25 lat, o tyle Komisja Rządowa Przychodów i Skarbu przedłużyła ten okres, wskazując okresy trzydziestoletnie. Ograniczeniu uległ również sam zakres podwyżki kanonu, która nie mogła odtąd przekraczać 1/3 jego wysokości. To rozwiązanie miało z pewnością na celu ochronę interesów dzierżawców wieczystych. Jeszcze korzystniejsze dla nich rozwiązanie przyjęto na wypadek spadku cen żyta. W przeciwieństwie do rozwiązań wprowadzonych w Księstwie Warszawskim, w 1821 r. dopuszczono możliwość obniżenia czynszu, którą jednak ograniczono, ustalając, że obniżka nie mogła przekroczyć 1/3 wysokości kanonu. Tym samym chroniono jednocześnie interesy Skarbu Królestwa²⁸⁹.

Zasady dotyczące ustalania wysokości czynszu w przypadku wydzierżawiania wieczystego placów rządowych w miastach zostały wskazane w rozporządzeniu Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 10 XI 1823 r.

Zgodnie z nim, przystępując do ustalania wysokości czynszu z danego placu, należało najpierw zmierzyć powierzchnię oraz sporządzić plan tego placu²⁹⁰.

²⁸⁵ Jedna włóka równała się 167 961,6 metrów kwadratowych. I. Ihnatowicz, A. Biernat, *Vademecum do badań nad historią...*, s. 45.

²⁸⁶ § 9 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

²⁸⁷ § 11 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

²⁸⁸ § 12 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

²⁸⁹ *Ibidem*.

²⁹⁰ Pkt 1 rozporządzenia Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 10 XI 1823 r. *O szacowaniu placów rządowych po miastach, i wypuszczaniu onych w dzierżawę wieczystą*. ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 337.

Dla wszystkich tego rodzaju nieruchomości miał być stosowany jako jednostka powierzchni łokieć kwadratowy według miary nowopolskiej²⁹¹. Akt wskazuje też zasady przeliczania innych jednostek.

Następnie należało obliczyć wartość placu, czyli tak zwany „kapitał”, mnożąc powierzchnię nieruchomości przez cenę jednego łokcia kwadratowego²⁹². Na określenie ceny użyto terminu „normalna”, jednak nie sprecyzowano jego znaczenia. Rozporządzenie odsyłało natomiast do podziału miast na 5 kategorii, przeprowadzonego uprzednio przez Komisję Rządową Spraw Wewnętrznych. Wartość łokcia kwadratowego była uzależniona od kategorii miasta, na którego obszarze znajdował się dany plac. W związku z tym wahała się zgodnie z rozporządzeniem od 8 do 2 groszy – w przypadku nieruchomości znajdujących się na obszarze miast²⁹³, oraz od 5 groszy do 1 grosza – w odniesieniu do przedmieść²⁹⁴.

Dzierżawca wieczysty miał uiszczać co roku kanon stanowiący dwie trzecie rocznego czynszu obliczanego jako 5% z wartości placu²⁹⁵.

²⁹¹ Pkt 2 rozporządzenia Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 10 XI 1823 r.: „Do przemierzenia placów rządowych po miastach, użytą być ma miara nowo-polska, mianowicie prętów 7 1/2 łokci trzymająca”. Jeden łokieć był równy 0,576 metra. I. Ihnatowicz, A. Biernat, *Vademecum do badań nad historią...*, s. 39.

Pkt 3 rozporządzenia Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 10 XI 1823 r.: „Redukcja pręta kwadratowego na łokcie, następować ma wedle dzieła Kolberga, to jest pręt kwadratowy rachuje się po łokci kwadratowych 56 1/4, sążeń kwadratowy zaś po łokci kwadratowych 9”.

²⁹² Pkt 7 rozporządzenia Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 10 XI 1823 r.

²⁹³ Pkt 4 rozporządzenia Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 10 XI 1823 r.: „Miasta dzielą się na pięć rzędów, wedle podziału miast przez Kommissyę Rządową Spraw Wewnętrznych i Policji skutecznego. Wedle tego podziału oszacuje się łokieć kwadratowy placu w obrębie samego miasta II rzędu po gr. 8
w obrębie samego miasta III rzędu po gr. 6
w obrębie samego miasta IV rzędu po gr. 4
----- V rzędu -- 2”.

²⁹⁴ Pkt 6 rozporządzenia Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 10 XI 1823 r.: „Ponieważ place na przedmieściach, nie mogą być uważane w tej samej wartości, w jakiej są place w obrębie miast samych położone, przeto oszacuje się łokieć kwadratowy na przedmieściu miasta rzędu II po gr. 5
----- III – 4
----- IV – 3
----- V – 1”.

²⁹⁵ Pkt 8 i 9 rozporządzenia Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 10 XI 1823 r.:

„8. Pięć procent od kapitału, czyni roczny czynsz z placu.

9. Przy wieczystem placów wydzierżawieniu, potrąci się z czynszu rocznego jedna trzecia część na ciężary gruntowe, a summa pozostała, będzie kanon roczny”.

W sporządzonych przez Komisję Rządową Spraw Wewnętrznych *Warunkach do kontraktów wieczysto-dzierżawnych*, dołączonych do rozporządzenia wydanego 27 I (8 II) 1843 r., została również uregulowana kwestia nakładania na dzierżawcę wieczystego nieruchomości miejskiej obowiązku uiszczania czynszu.

W związku z tym, że akt odnosił się do nieruchomości objętych własnością gminy, komisja wskazała, że czynsz roczny powinien być opłacany na rzecz kasy miejskiej. W zawieranim z dzierżawcą wieczystym kontrakcie miały zostać określone terminy, w których obowiązek ten miał być wykonywany²⁹⁶.

Właściciele podlegli łódzkich nieruchomości uiszczali czynsz zarówno z placów położonych na terenie Starego Miasta, jak i z osad fabrycznych.

Wysokość czynszu z tych pierwszych była określana w składanych do akt hipotecznych zaświadczeniach Magistratu Miasta Łodzi (np. zaświadczenie z 27 VI (9 VII) 1862 r.: „Z Placu rzeczzonego jako egzystującego na gruncie Staromiejskiem dziedzicznym czynsz do Kassy Miejskiej nie jest opłacany, uiszcza się tylko czynsz do Skarbu Królestwa corocznie w kwocie kop. 34 1/2 razem z tegoż Placu jak niemniej z Placu N daw. 119/obec. 53 przypadający”)²⁹⁷. Następnie, na ich podstawie, wskazywano ją w dziale III wykazu hipotecznego, jak to miało miejsce na przykład w aktach hipotecznych założonych dla nieruchomości nr 150 (63) ul. Zachodnia, w których zamieszczono następującą klauzulę: „Nr 1 15 Kopiejek piętnaście czynszu rocznego opłaca się z nieruchomości dla Skarbu Królestwa a to za pośrednictwem Kassy Miasta Łodzi”²⁹⁸.

Jak wynika z przytoczonych wyżej sformułowań, wysokość czynszu opłacanego z nieruchomości staromiejskich nie była znaczna. Podobnie kształtował się ten obowiązek w odniesieniu do placów znajdujących się w rewirze żydowskim (np. w dziale III nieruchomości nr 48 (25) przy ul. Podrzecznej wskazano, że „N^o 1. 15. Kopiejek piętnaście czynszu, stosownie do świadectwa Magistratu miasta Łodzi z dnia 1/13 Sierpnia 1862 r. N^o 5508. opłaca się corocznie z tej nieruchomości do Skarbu Królestwa”²⁹⁹).

W przypadku nieruchomości położonych w osadach fabrycznych nieznaną wysokość kanonu zagwarantowało nabywcom powoływane w poprzednim rozdziale postanowienie namiestnika z 18 IX 1820 r. *zapewniające różne ułatwienia i ulgi dla osiadających w Królestwie zagranicznych fabrykantów sukna i innych*

²⁹⁶ Pkt 3 aneksu do rozporządzenia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 I (8 II) 1843 r.: „Wysokość ustanowionego wieczystego kanonu, jaki ma być płacony rocznie do Kassy Miejskiej [...] termina wypłaty kanonu pod rygorem egzekucji administracyjnej”. ZPA WSWID, cz. I, t. I, s. 355.

²⁹⁷ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/79, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 27 VI (9 VII) 1862 r., k. 4.

²⁹⁸ *Ibidem*, sygn. 3/17, wykaz hipoteczny, dział III, k. 13 ob.

²⁹⁹ *Ibidem*, sygn. 1/92, wykaz hipoteczny, dział II, k. 5.

fabrykantów i rzemieślników. Art. 2 tego aktu prawnego stanowił, że pobierany czynsz miał być „umiarkowany”³⁰⁰. Użyty termin wskazywał na konieczność ustalenia niewielkiej kwoty kanonu, w związku z dążeniem do zachęcenia „fabrykantów” do imigracji na ziemię Królestwa Polskiego.

W aktach wskazywano, że był on uiszczany na rzecz właściciela zwierzchniego (np. „Po upływnieniu atoli pierwszych lat sześciu wolnych licząc od czasu obięcia placu, obowiązany będzie na wieczne czasy opłacać z onego corocznie do Gminney Kassy Miasta Łodzi titulo Domini directi po zp. 6. Czyszu od iedney morgi gruntu w brzęcącey Monecie kurs w Kraiu mającey”³⁰¹).

W praktyce czynsz nie stanowił znacznego obciążenia, a jego wysokość uzależniano od powierzchni gruntu³⁰².

Początkowo omyłkowo zawyżano wysokość czynszu, wskazując w protokołach deklaracyjnych, że miał on wynosić 12 złotych od każdej morgi gruntu. Na występowanie tego błędu zwrócił uwagę Urząd Miejski Miasta Łodzi, który określił roczny czynsz na kwotę 10 złotych od morgi³⁰³.

³⁰⁰ Art. 2 postanowienia z 18 IX 1820 r.

³⁰¹ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/24, umowa kupna–sprzedaży z 6 VI 1833 r., k. 11 ob.

³⁰² Np. APŁ, Zespół 221, sygn. 95, Wykaz Czyszów opłacić się mianych z Placów i Ogrodów w nowych Osadach Fabrycznych Miasta Łodzi a mianowicie: Sukienniczey, Tkackiey, Prządniczey i Szlązaków służyc mający do Projektu do Etatu dla Kassy tegoż Miasta na Lata 1839, 1840 i 1841, z 15 (27) VIII 1838 r., s. 611–628. Zgodnie z projektem etatu sporządzonego na ten okres czynsze wieczyste miały wynieść łącznie 9007 zł. 14 gr. *Ibidem*, sygn. 96, Projekt do Etatu Dla Kassy Mieyskiey Miasta Narodowego Łodzi w Obwodzie Łęczyckiem Gubernii Mazowieckiey położonego, na czas od 1. Stycznia 1839. do końca Grudnia 1841. Roku, z 18 (30) VIII 1838 r., s. 106–125. Taka kwota została wskazana również w etacie na 1840 r. *Ibidem*, Etat Dla Kassy Ekonomicznej Miasta Łodzi Obwodzie Łęczyckim Guberni Mazowieckiej na Rok jeden, od 1^o Stycznia 1840. do ostatniego Grudnia tegoż Roku, s. 158.

³⁰³ APŁ, Zespół 221, sygn. 491, protokół Urzędu Miejskiego Miasta Łodzi z 5 (17) IX 1836 r., s. 66–68. Na problem ten zwróciła również uwagę A. Rynkowska, wskazując, że „Na podstawie rozporządzenia namiestnika z 18. IX. 1820 r. czynsz z placów tkackich i sukiennicznych miał wynosić po 10 złp od morga. W deklaracjach przez pomyłkę podano 12 złp, co władze poprawiły po roku 1831. Czynsz z placów prządniczych wynosił 6 złp od morga”. A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego na terenie Łodzi przemysłowej w latach 1821–1831*, Łódź 1951, s. 193.

Faktycznie początkowo określano w aktach (nie tylko w protokołach deklaracyjnych, ale również w umowach kupna–sprzedaży zawieranych z osadnikami przez magistrat) wysokość kanonu na kwotę 12 zł. Dopiero w drugiej połowie lat trzydziestych XIX w. nastąpiła zmiana wysokości czynszu na 10 zł. Taka sytuacja miała miejsce na przykład w przypadku jednej z nieruchomości w Łódce. W umowie kupna–sprzedaży zawartej 7 (19) V 1835 r. zamieszczono następującą klauzulę: „Plac takowy otrzymuie bezpłatnie Aloizy Dyzner na własność Dziedziczo Czyszową a to odnośnie do ogólnych dobrodzieystw dla fabrykantów zagranicznych w kraiu tuteyszym osiedlających się – po uplywie atoli pierwszych

Zasadą było określanie wysokości czynszu już w treści składanych przez osadników protokołów deklaracyjnych³⁰⁴, następnie w listach nadawczych³⁰⁵, umowach kupna–sprzedaży zawieranych przez urząd municypalny z nabywcami³⁰⁶ oraz ugodach o dzierżawę wieczystą³⁰⁷ i zaświadczeniach magistratu³⁰⁸. Zwykle wskazywano ją również w umowach kupna–sprzedaży zawieranych przez osoby fizyczne³⁰⁹. Ponadto obciążenie tym obowiązkiem organy hipoteczne odnotowywały w dziale III wykazów hipotecznych³¹⁰. Tak skrupulatnie odnotowywanie danych dotyczących tej powinności wskazuje na jej znaczną rangę.

Na podstawie przepisów dekretu księcia warszawskiego z 31 I 1810 r. zapłata czynszu rocznego na rzecz Skarbu była rozłożona na cztery raty³¹¹. Dzierżawcy wieczystemu nie przysługiwało zaś prawo „defalki i remissyi”³¹². Nie był on zatem zwolniony z obowiązku uiszczania czynszu ani uprawniony do potrącania własnych pretensji do Skarbu nawet w przypadku klęski żywiołowej³¹³.

lat sześciu wolnych licząc od czasu zatwierdzenia niniejszego Kontraktu obowiązany będzie [...] opłacać z onego [...] po Złoty 12...” APŁ, Zespół 94, sygn. 1/26, umowa kupna–sprzedaży z 7 (19) V 1835 r., s. 49. Następca prawny Alojzego Dyznera był zaś zobowiązany, zgodnie z treścią ugody o dzierżawę wieczystą sporządzonej 26 IV (8 V) 1839 r., do uiszczania czynszu w wysokości 10 zł rocznie. *Ibidem*, ugoda o dzierżawę wieczystą z 26 IV (8 V) 1839 r., s. 56–57. W aktach hipotecznych tej nieruchomości nie zamieszczono jednak żadnej informacji w kwestii weryfikacji wysokości kanonu.

³⁰⁴ Np. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/17, protokół deklaracyjny z 10 II 1833 r., s. 36. *Ibidem*, protokół deklaracyjny z 10 II 1835 r., s. 29.

³⁰⁵ Np. „2 Zarządzać może tymże Placem i Ogrodem iako własnością swoją, z obowiązkiem iednak opłacania corocznie w miesiącu Listopadzie do Kassy mieyskiej po złł pol. 55 wyraźnie Złoty 12 polskich pięćdziesiąt pięć wedle dzisiejszey stopy menniczey, a to zacząwszy od 1 Stycznia 1832 r.” APŁ, Zespół 94, sygn. 1/12, list nadawczy z 28 III 1827 r., k. 14.

³⁰⁶ Np. *ibidem*, sygn. 1/25, umowa kupna–sprzedaży z 31 VIII 1830 r., s. 59.

³⁰⁷ Np. *ibidem*, sygn. 1/47, ugoda o dzierżawę wieczystą z 9 (21) III 1842 r., k. 6 ob.

³⁰⁸ Np. *ibidem*, sygn. 1/106, zaświadczenie magistratu z 13 (25) II 1865 r., k. 2.

³⁰⁹ Np. *ibidem*, sygn. 1/51, umowa kupna–sprzedaży z 28 III (9 IV) 1847 r., k. 10.

³¹⁰ Np. „N^m 1. 1.25. Rubel sr. jeden kopiejek dwadzieścia pięć czynszu, stosownie do kontraktu administracyjnego z Magistratem miasta Łodzi w dniu 6/18 Lutego 1862 roku zawartego i przez Rząd Gubernialny Warszawski w dniu 9/21. Marca tegoż roku zatwierdzonego, obowiązani są właściciele co rok opłacać z tej nieruchomości do Kassy miasta Łodzi...” *Ibidem*, sygn. 6/69, wykaz hipoteczny, dział III, k. 11. Podobnie *ibidem*, sygn. 1/18, wykaz hipoteczny, dział III, k. 3 ob.

³¹¹ K. Mejer błędnie wskazuje, że kanon był uiszczany w trzech ratach. K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 80.

³¹² Zob. Rozdział I „Formy własności nieruchomości na ziemiach polskich” podrzdz. 1.3.1. „Emfiteuza i dzierżawa wieczysta”.

³¹³ § 12 postanowienia księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

Zasady dotyczące spłaty czynszu uregulowane w 1821 r. powielały wcześniejsze rozwiązania w zakresie liczby rat wnoszonych w ciągu roku³¹⁴. Ustawodawca wprowadził jednak korzystniejsze dla dzierżawcy wieczystego reguły w przypadku wystąpienia klęski żywiołowej. Co do zasady dzierżawca nie był zwolniony z obowiązku uiszczania czynszu, ani kanon nie ulegał w takich wypadkach zmniejszeniu, ale podstawą przyjęcia takiego rozwiązania były wprowadzone w § 19 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r. zasady dotyczące ustalania wysokości kanonu. Zgodnie z tym przepisem przy obliczaniu czynszu brano pod uwagę dochód z nieruchomości pomniejszony o 1/6 część brutto z całości kwoty dochodu. Obniżenie dochodu następowało właśnie na wypadek wystąpienia ewentualnych klęsk żywiołowych oraz przypadków losowych³¹⁵, których ryzyko przyjmował na siebie dzierżawca wieczysty.

Ustawodawca wprowadził jednak wyjątek od tej ogólnej zasady. W pewnych przypadkach dzierżawca wieczysty mógł wystąpić o obniżenie wysokości czynszu. Dotyczyło to sytuacji, gdy powierzchnia gruntu zmniejszyła się więcej niż o 1/6 na skutek wystąpienia okoliczności, którym nie można było zapobiec, i jednocześnie niezależnych od wieczystego dzierżawcy³¹⁶.

Czynsz z łódzkich nieruchomości zasadniczo nie był rozkładany na raty, zatem miał być uiszczony w całości w danym roku. W niektórych aktach, przede wszystkim w protokołach deklaracyjnych, nie wskazywano nawet terminu płatności, a podkreślano jedynie, że jest to czynsz roczny. Posługiwano się w tym celu ogólną klauzulą, na przykład: „Z uzyskanego placu i ogrodu po upłynieniu lat wolnych sześciu, licząc od dnia zatwierdzenia niniejszej deklaracji, obowiązuję się płacić corocznie do kassy miejskiej po Zł. 12. wyraźnie Dwanaście od każdej morgi gruntu nowej miary polskiej”³¹⁷.

W treści innych dokumentów określano miesiąc, w którym miała nastąpić płatność (np. „2 Zarządzać może tymże Placem i Ogrodem jako własnością swoją, z obowiązkiem iednak opłacania corocznie w miesiącu Listopadzie do Kassy miejskiej po zł pol. 55 wyraźnie Złotyeh polskich pięćdziesiąt pięć wedle dzisiejszey stopy menniczey, a to zacząwszy od 1 Stycznia 1832 r.”)³¹⁸. W innych zaś,

³¹⁴ Zob. § 11 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

³¹⁵ § 19 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

³¹⁶ § 20 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

³¹⁷ APŁ, Zespół 94, sygn. 3/13, protokół deklaracyjny z 5 VI 1828 r., s. 56. Podobnie w zaświadczeniach magistratu, np.: „z nieruchomości tej posiadacz obowiązany jest opłacać co rok na rzecz Kassy Miejskiej czynszu po Rs. 1. k. 75”. *Ibidem*, sygn. 1/115, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 14 (26) VIII 1865 r., k. 2.

Jedna morga była równa 5 598,7 metrów. I. Ihnatowicz, A. Biernat, *Vademecum do badań nad historią...*, s. 45.

³¹⁸ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/12, list nadawczy z 28 III 1827 r., k. 14.

w szczególności w ugodach o dzierżawę wieczystą, wyraźnie wskazywano dzień, gdy opłata powinna zostać wniesiona:

§ III. JP. Wilhelm Hertlein jako nabywca prawa wieczystego, wraz z Sukcessorami swemi, obowiązany został opłacać począwszy od dnia 1. Mca Stycznia r. 1855. corocznie w dniu 1^o Czerwca każdego roku, czynszu stałego do Kassy Miejskiej z tego placu po r.s. 1. kop. 69. wyraźniej rubel sr: jeden kop: sześćdziesiąt dziewięć (czyli Zł. 10 g 20.) w monecie srebrnej, kurs w kraju mającej³¹⁹.

Wyjątek, z punktu widzenia zasad uiszczania kanonu, stanowiły dwa posiadła wodno-fabryczne: Księży Młyn oraz Wójtowski Młyn. Zgodnie z art. 3 ugody o dzierżawę wieczystą z 20 VI 1825 r. dotyczącej pierwszego z nich czynsz miał wynosić 712 zł rocznie. Wnoszony był w czterech ratach płatnych po 178 złotych w dniach 1 III, 1 VI, 1 IX i 1 XII, w tym 400 zł z posiadła młynarskiego, a 312 zł – z pozostałego gruntu³²⁰. W ciągu pierwszego roku przysługiwania K. F. Wendischowi prawa dzierżawy wieczystej miał on uiścić jedynie 400 zł, czyli kanon z posiadła młynarskiego. Do spłaty pozostałej części nie był zobligowany z uwagi na to, że właściciel zwierzchni był uprawniony do pobrania dochodów z zasianego w tym roku zboża. Kanon w pełnej wysokości dzierżawca wieczysty miał uiszczać od czerwca 1826 r.³²¹

³¹⁹ *Ibidem*, sygn. 1/57, ugoda o dzierżawę wieczystą z 1 (13) VII 1855 r., k. 11.

³²⁰ Art. 3 umowy: „JP. Krystyan Frydrych Wendisch przyjąwszy na mocy artykułu pierwszego niniejszey Umowy zlewek prawa JP. Karola Saenger do posiadła Młynarskiego a skutkiem tego i w obowiązki Onego względem Proboszcza Łódzkiego titulo dominii directi wszedłszy, obowiązany zostaje na przyszłość opłacać corocznie wiecznymi czasami do rąk i za Kwitem Proboszcza Łódzkiego po Złotyach Czteryście N^o 400, prócz zaś tego za uzyskanie i użytkowanie prawa wieczystey Dzierżawy wedle artykułu drugiego teyże Umowy do reszty territorium Młyna Xiężym zwanego obowiązue się opłacać corocznie do rąk i za kwitem tegoż Proboszcza Łódzkiego po Zł. 312. Wyraźnie Złoty Trzysta dwańście, a tym przeto sposobem obowiązue się niniejszym opłacać z całkowitego Młyna i territorium Xiężym zwanego do rąk i za Kwitem Proboszcza Łódzkiego w grubey brzęczącej monecie Kanon w summie Zł. 712 Wyraźnie Siedemset dwańście Czerema Kwartalnymi Ratami decursive mianowicie:

a Pierwszego Czerwca Zł 178. Wyraźnie Sto siedemdziesiąt Ośm

b Pierwszego Września Zł 178. Wyraźnie Sto siedemdziesiąt Ośm

c Pierwszego Grudnia Zł 178. Wyraźnie Sto siedemdziesiąt Ośm

d Pierwszego Marca Zł 178. Wyraźnie Sto siedemdziesiąt Ośm
każdego roku”.

APŁ, Zespół 94, sygn. 1/23, umowa z 20 VI 1825 r., s. 228. Podobna klauzula została zamieszczona w dziale III wykazu hipotecznego. *Ibidem*, wykaz hipoteczny, dział III, k. 6 ob.

³²¹ Art. 4 umowy: „Ponieważ na rzecz WJX Zengteller Proboszcza Łódzkiego sprzęt zboża tegorocznego z gruntów artykułem drugim niniejszym do praw wieczy-

Podobne zasady przyjęto w umowie dotyczącej Wójtowskiego Młyna. Właściciel podległy był zobowiązany do uiszczania na rzecz kasy miejskiej miasta Łodzi rocznego czynszu w wysokości 400 zł, płatnego w czterech ratach po 100 zł w dniach 1 III, 1 VI, 1 IX i 1 XII³²².

Rozłożenie płatności czynszu na raty było uzasadnione jego znaczną wysokością, wynikającą z wielkości Księżego Młyna i Wójtowskiego Młyna.

Osadnicy przybywający do Łodzi i nabywający nieruchomości w osadach fabrycznych korzystali także z kolejnego uprawnienia przyznanego imigrantom na mocy postanowienia namiestnika Królestwa Polskiego z 18 IV 1820 r., czyli okresu wolnizny od opłaty czynszu. Zgodnie z tym aktem prawnym miał on wynosić 6 lat³²³ i co do zasady w praktyce tyle wynosił³²⁴.

Zwykle okres wolnizny był liczony od dnia zatwierdzenia aktu, w którym został zastrzeżony, czyli na przykład protokołu deklaracyjnego złożonego przez

stych JP. Krystyana Frydrycha Wendisch wypuszczonych dozwołonym zostaje, przeto ten rzeczony JP. Krystyan Frydrych Wendisch za rok poczynający od 1^o Czerwca r.b. a kończący się z dniem tymże w roku przyszłym obowiązany będzie opłacać do rąk i za Kwitem wzmiankowanego Proboszcza Łódzkiego iedynie Kanon Onemu z samego Posiadła Młynarskiego wedle poprzedniego Artykułu w Summie Złotych Czterechset przynależny, który w czterech równych ratach Kwartalnych decursive do rąk i za kwitem pomienionego Proboszcza opłacać obowiązuię się, ogólny zaś Kanon z całkowitego Terrytorium Młyna Xiężym zwanego, iaki w poprzednim Artykule przypisanym został dopiero od d. 1 Czerwca roku [...] 1826. uiszczać pocznie". APŁ, Zespół 94, sygn. 1/23, umowa z 20 VI 1825 r., s. 229.

³²² § 3 umowy: „JP. Krystyan Fryderyk Wendisch z posiadła takowego wraz z wszelkim w tym mieyscu użytkiem sposobem wieczystey Dzierżawy posiadanego, opłacać będzie do Kassy Mieyskiej Miasta Łodzi wiecznemi czasy po upływie sześciu lat wolnych mianowicie od 1^o Czerwca roku 1832. corocznego Kanonu po Złp. 400. Wyrażnie Złotych Polskich Czterysta w czterech równych ratach, a mianowicie:

a W dniu 1. Czerwca Złp. 100. Wyrażnie Złotych Sto.

b 1^m Września Złp. 100. Wyrażnie Złotych Sto

c 1^m Grudnia Złp. 100. Wyrażnie Złotych Sto

d 1^m Marca Złp. 100. Wyrażnie Złotych Sto

w monecie brzęczącej wedle Stopy Menniczey Dekretem Królewskim z dnia 19 Listopada/1 Grudnia 1815 roku postanowioney...”

APŁ, Zespół 94, sygn. 1/23, umowa z 17 IV 1829 r., s. 237–238. Klauzula zbliżonej treści została wprowadzona do wykazu hipotecznego. *Ibidem*, sygn. 1/23, wykaz hipoteczny, dział III, k. 7–7 ob.

³²³ Art. 2 postanowienia z 18 IX 1820 r.

³²⁴ Np. „Z uzyskanego placu i ogrodu po upłynieniu lat wolnych sześciu, licząc od dnia zatwierdzenia niniejszey deklaracyi, obowiązuię się płacić corocznie do kassy mieyskiej po zł: 6 wyrażnie sześć, od kaźdey morgi gruntu nowej miary polskiej”. APŁ, Zespół 221, sygn. 393, protokół deklaracyjny z 6 V 1833 r., s. 20.

osadnika³²⁵. Ewentualnie niekiedy miał się rozpoczynać od dnia objęcia nieruchomości w posiadanie³²⁶. Zdarzały się jednak przypadki, gdy wyraźnie wskazywano datę rozpoczęcia realizacji obowiązku uiszczania czynszu. Dotyczyło to głównie umów kupna–sprzedaży zabudowanych nieruchomości położonych w Łódce, zawartych przez burmistrza i osadnika.

Jako przykład wskazać można klauzulę zamieszczoną w kontrakcie z 18 IX 1833 r.: „Po upływie atoli pierwszych sześciu lat wolnych to iest poczynając od 18 Września 1840 r. obowiązany będzie na wieczne czasy opłacać z onego co rocznie do Gminney Kassy Miasta Łodzi titulo Dominij directi po Złoty Dwanaście Czynszu w brzęcącey monecie kurs w kraju mającey”³²⁷. Zgodnie z nią okres wolnizny miał wynosić 6 lat, ale jednocześnie w sformułowaniu tym została wskazana data rozpoczęcia realizacji obowiązku opłacania kanonu, czyli 1 IX 1840 r. Wynika z tego, że wolnizna miała jednak przysługiwać w ciągu 7 lat, zatem w umowie zostały zamieszczone sprzeczne dane (chyba że czynsz był płatny z dołu). Nie był to bynajmniej przypadek odosobniony, podobne błędy wystąpiły również w innych tego rodzaju umowach³²⁸.

Należy jednak zauważyć, że uprawnienie to przysługiwało tylko temu właścicielowi podległemu danej nieruchomości, który nabył ją jako pierwszy po utworzeniu osady fabrycznej i wytyczeniu placów. Kolejni zaś, jeżeli uzyskali tytuł prawny po upływie okresu wolnizny przyznanego poprzednikowi, już takiego przywileju nie nabywali³²⁹.

W przypadku zbycia nieruchomości i zamiaru emigracji z Łodzi osadnik był zobowiązany do uiszczenia czynszu przypadającego za okres wolnizny. Obowiązek ten był egzekwowany przez władze miejskie, o czym świadczą między innymi wykazy pobranych czynszów³³⁰.

Problem nieregularnego opłacania czynszu został unormowany przez ustawodawcę jedynie w odniesieniu do dzierżawy wieczystej. Dekret księcia war-

³²⁵ Np. APŁ, Zespół 221, sygn. 393, protokół deklaracyjny z 14 VII 1834 r., s. 87.

³²⁶ Np. „Po upłynieniu atoli pierwszych lat sześciu wolnych licząc od czasu objęcia placu, obowiązany będzie [...] opłacać z onego [...] po zp. 6. Czynszu...”. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/24, umowa kupna–sprzedaży z 6 VI 1833 r., k. 11 ob.

³²⁷ *Ibidem*, sygn. 1/34, umowa kupna–sprzedaży domu z 18 IX 1833 r., s. 52.

³²⁸ Np. *ibidem*, sygn. 1/35, umowa kupna–sprzedaży domu z 18 IX 1833 r., s. 71.

³²⁹ W formularzach zapis o przyznaniu okresu wolnizny zwykle przekreślano, np. „Z uzyskanego placu i ogrodu [po upłynieniu lat wolnych sześciu, licząc – wyrazy przekreślone – D. W.] zaraz od dnia zatwierdzenia niniejszey deklaracyi, obowiązuię się płacić corocznie do kassy mieyskiej po złł 10. wyraźnie Złoty Dzesięć, od każdej morgi gruntu nowej miary polskiej”. APŁ, Zespół 221, sygn. 393, protokół deklaracyjny z 25 VI (6 VII) 1840 r., s. 242.

³³⁰ Np. *ibidem*, sygn. 491, wykaz pobranych Czynszów za wolne lata od wyprowadzających się z Miasta Łodzi Prządków i Tkaczy z 14 (26) VIII 1835 r., s. 62–63.

szawskiego z 31 I 1810 r. nie zobowiązywał nabywcy do złożenia kaucji w celu zabezpieczenia regularnej spłaty kanonu, jednak w razie niezapłacenia raty w wyznaczonym terminie wszczynana była egzekucja³³¹.

Zasadę wszczynania egzekucji administracyjnej w razie nieterminowej spłaty rat przez wieczystego dzierżawcę utrzymano w czasach Królestwa Polskiego mocą aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.³³² Takie same konsekwencje uregulował aneks do rozporządzenia wydanego 27 I (8 II) 1843 r. przez Komisję Rządową Spraw Wewnętrznych w przypadku dzierżawy wieczystej nieruchomości miejskich stanowiących własność gminy³³³.

Zgodnie z wolą ustawodawcy bezskuteczność egzekucji wywoływała dalsze następstwa negatywne dla właściciela podległego. Surowe zasady wprowadził w tym zakresie dekret księcia warszawskiego z 31 I 1810 r., stanowiąc, że jeśli egzekucja okazałaby się bezskuteczna, a dzierżawca nie uiścił już szóstej raty, tracił prawo dzierżawy wieczystej i podlegał eksmisji. W tym przypadku nie było potrzebne orzeczenie sądowe. Dalszą konsekwencją stanowił przepadek wykupnego³³⁴. Po przeprowadzeniu eksmisji nieruchomość ponownie winna być alienowana³³⁵.

W czasach Królestwa Polskiego zasady dotyczące prowadzenia eksmisji w razie zalegania z opłatą czynszu przez wieczystego dzierżawcę uległy pewnemu złagodzeniu. W aneksie do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r. potwierdzono, że dzierżawca wieczysty podlegał eksmisji w przypadku dłuższych zaległości. Nie następowała ona jednak już w razie zalegania z zapłatą 6 rat, lecz dopiero w przypadku opóźnień co najmniej dwuletnich, bo dotyczących sumy 8 rat czynszu. Po przeprowadzeniu eksmisji dotychczasowego dzierżawcy nieruchomość można było ponownie zbyć. W tym celu ogłaszano licytację publiczną³³⁶.

Wyjątkowo eksmisja mogła nastąpić wcześniej, o czym stanowił § 11 *in fine* aneksu. Zgodnie z tym przepisem dzierżawca wieczysty mógł zostać eksmitowany w przypadku nieterminowej spłaty czynszu, nawet jeżeli zaległość nie równała się sumie jego dwuletniej kwoty. Wystarczyło, że dzierżawca na tyle nieregularnie opłacał kanon, że należało ustanawiać administrację objętej przez niego nieruchomości. Jeśli taki zarząd był powoływany czterokrotnie, albo jeżeli musiał funkcjonować nieprzerwanie przez dwa lata, wówczas można było dokonać eksmisji, a nieruchomość ponownie wydzierżawić.

³³¹ § 13 postanowienia księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

³³² § 13 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

³³³ Pkt 3 aneksu do rozporządzenia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 I (8 II) 1843 r.

³³⁴ § 13 postanowienia księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

³³⁵ P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. II, Lwów 1911, s. 249–250.

³³⁶ § 13 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

W przypadku nieruchomości miejskich stanowiących własność gminy aneks do rozporządzenia wydanego 27 I (8 II) 1843 r. przez Komisję Rządową Spraw Wewnętrznych potwierdzał tę zasadę. Stanowił, że dłuższe niewykonywanie obowiązku regularnego opłacania czynszu, w okresie przekraczającym 2 lata, zagrożone było utratą prawa do nieruchomości przez dotychczasowego dzierżawcę wieczystego. Nieruchomość miała zostać zajęta na drodze prostej egzekucji administracyjnej, a następnie ponownie wydzierżawiona przez publiczną licytację. Wraz z gruntem utracie ulegało również prawo do znajdujących się na nim budynków. Oddanie nieruchomości ponownie w dzierżawę wieczystą miało nastąpić pod takimi samymi warunkami, jakie przysługiwały dotychczasowemu uprawnionemu. Kwota pieniężna wylicytowana jako wkupne była w pierwszej kolejności przeznaczana na pokrycie należności, z których opłatą zalegał dzierżawca wieczysty, oraz na koszty ponownego wydzierżawienia. Pozostałą część natomiast zwracano dzierżawcy, a w przypadku jego śmierci – spadkobiercom³³⁷.

Kolejną sankcją dla eksmitowanego dzierżawcy wieczystego, który poniósł nakłady na nieruchomość („koszty amelioracyi”), było pozbawienie go prawa do ich zwrotu. Tak surowe konsekwencje wprowadził dekret księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.³³⁸, nie przewidywał ich jednak ustawodawca w Królestwie Polskim.

Ponadto w dekreście wprowadzono rozwiązanie mające charakter tymczasowego zabezpieczenia, którego także nie regulowały akty prawne wydawane w Królestwie. Dopuszczalne ono było tylko w wyjątkowych przypadkach, a polegało na możliwości zajęcia nieruchomości wcześniej i bez wyroku sądowego. Przesłankami tego szczególnego trybu postępowania było nieuiszczanie przez dzierżawcę rat czynszu, przy jednoczesnym złym gospodarowaniu, które prowadziło do tak złego stanu nieruchomości, że zachodziła obawa utraty możliwości pobierania kanonu w przyszłości, nawet po przeprowadzeniu eksmisji. W takim przypadku nieruchomość mogła zostać zajęta przed upływem roku, a więc nawet wtedy, gdy dzierżawca nie zalegał jeszcze z zapłatą czterech rat. Po zajęciu nieruchomości należało wystąpić do sądu z wnioskiem o eksmisję nabywcy³³⁹. W tym przypadku zatem sekwestr miał stanowić tymczasowe zabezpieczenie.

Przyjmowane w kontraktach dotyczących łódzkich nieruchomości unormowania konsekwencji nieregularnego uiszczenia czynszu były zbliżone do stanowiska organów rządowych w zakresie opłacania kanonu z dzierżawy wieczystej. Zwykle określano je za pomocą klauzuli o treści zbliżonej do tej zastosowanej w ugodzie o dzierżawę wieczystą nieruchomości nr 144 (758) przy ul. Piotrkowskiej z 4 (16) II 1854 r.:

³³⁷ Pkt 4 aneksu do rozporządzenia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 I (8 II) 1843 r.

³³⁸ § 13 *in fine* postanowienia księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

³³⁹ § 14 dekret księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

§ IV. W przypadku nieopłacenia powyżej zastrzeżonego czynszu, podlegać będzie egzekucji Administracyjnej, gdyby zaś ciągle przez lat dwa w opłacie tego czynszu zalegał, natenczas Magistrat, mocen będzie na rzecz Kassy gminnej objektem przez niniejszy Kontrakt wydzierżawionym jako jego własnością, na nowo zarządzić, mianowicie zaś, w drodze Administracyjnej przez publiczną licytacją pod temi samemi warunkami wraz z wszelką budowlą, wówczas na gruncie znajdującą się na nowo wydzierżawić, z osiągniętego przez licytacją wkupnego, wszelkie zalegające gruntowe ciężary i kosza nowego wydzierżawienia zaspokoić, dopiero resztę z postąpionych na wkupno pieniędzy terazniejszemu Kontrahentowi, lub jego successorom oddać³⁴⁰.

Wynika z niej, że zaległości w opłacie czynszu miały podlegać egzekucji administracyjnej. Nieuiszczanie kanonu przez dwa lata pociągało zaś za sobą dodatkowe konsekwencje w postaci utraty prawa do nieruchomości, która podlegała zajęciu. Następnie była wystawiana na sprzedaż w drodze licytacji publicznej. Kwota uzyskana tytułem wkupnego miała być w pierwszej kolejności przeznaczana na opłacenie zaległości czynszowych, podatkowych i innych obciążeń, a także na pokrycie kosztów przeprowadzenia licytacji. Dopiero pozostała kwota była przekazywana dotychczasowemu właścicielowi podległemu, a jeżeli ten zmarł – jego spadkobiercom. Zastrzeżenie to było zgodne z regułami wynikającymi z aneksu do rozporządzenia wydanego 27 I (8 II) 1843 r. przez Komisję Rządową Spraw Wewnętrznych.

Klauzule tej samej treści zamieszczano również w innych ugodach o dzierżawę wieczystą³⁴¹ oraz w wydawanych na ich podstawie zaświadczeniach Magistratu Miasta Łodzi³⁴².

³⁴⁰ APŁ, Zespół 94, sygn. 3/22, uгода o dzierżawę wieczystą z 4 (16) II 1854 r., k. 9 ob.

³⁴¹ Np. „§ IV. W przypadku nieopłacania powyżej zastrzeżonego czynszu, podlegać będzie egzekucji Administracyjnej, gdyby zaś przez lat dwa ciągle w opłacie tego czynszu zalegał, natenczas Magistrat, mocen będzie na rzecz Kassy gminnej, objektem przez niniejszy Kontrakt wydzierżawionym jako jego własnością, na nowo zarządzić, mianowicie zaś w drodze Administracyjnej przez publiczną licytacją pod temi samemi warunkami wraz z wszelką budowlą, wówczas na gruncie znajdującą się, na nowo wydzierżawić, z osiągniętego przez licytacją wkupnego, wszelkie zalegające gruntowe ciężary i kosza nowego wydzierżawienia zaspokoić, dopiero resztę z postąpionych na wkupne pieniądze, terazniejszemu Kontrahentowi lub jego successorom oddać”. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/17, uгода o dzierżawę wieczystą z 28 XI (10 XII) 1846 r., s. 101 ob.

³⁴² Np. „4. W przypadku nieopłacenia powyżej zastrzeżonego czynszu, właściciel podlegać będzie egzekucji administracyjnej, gdyby zaś przez dwa lata ciągle w opłacie zalegał – wtenczas Magistrat mocen będzie całą possessyą na rzecz Kassy Miejskiej w drodze administracyjnej sprzedać – zaległy czynsz i wszystkie opłaty z pozyskanego wkupnego potrącić, a reszta dopiero właścicielowi powrócona zostanie”. *Ibidem*, sygn. 1/51, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 19 (31) V 1853 r., k. 14 ob.

Surowsze konsekwencje nieregularnego opłacania kanonu natomiast zostały określone w zawieranych przez burmistrza umowach kupna–sprzedaży zabudowanych nieruchomości w Łódce. Przykład takiego unormowania może stanowić klauzula zamieszczona w art. 10 kontraktu z 10 III 1834 r.:

We względzie wypłaty Summy Szacunkowej za Kupno Domu odnośnie do artykułu 3. tudzież regularnego uiszczania corocznego Czynszu stosownie do artykułu 5^{go} niemniej względem innych swych zobowiązań poprzednimi Artykułami objętych poddaie się Karol Anst prostey Exekucyi Administracyney, a gdyby ta skutkować nie miała nastąpi takoz drogą Administracyiną sprzedaż prawa Kupuiącego Karola Anst na koszt i riziko onego³⁴³.

Wynika z tego, że bezskuteczność egzekucji, przeprowadzanej już w przypadku nieopłacenia jednej raty, skutkowałą utratą praw do nieruchomości, a zatem jakiegokolwiek zaległości czynszowe mogły spowodować tak daleko idące konsekwencje.

3.2.2. Czynsz z gruntu i wyłącznego użytku siły wody

Kolejnym obowiązkiem zaliczanym do kategorii opłat był czynsz z gruntu i wykorzystywania wody. Opłata ta miała charakter wyjątkowy, ponieważ nałożono ją (w całym badanym okresie) tylko na jednego nabywcę łódzkiej nieruchomości. Wprowadzono ją w zawartej przez Ludwika Geyera umowie kupna–sprzedaży nieruchomości nr 285 położonej w Łódce:

§ VI Z gruntów i łąk tudzież za wyłączny użytek siły wodney z przyległego stawu obowiązany jest wieczysty Dzierżawca opłacać do Kassy Miasta Łodzi w dniu Iedenastym Listopada każdego roku novi stylu [według kalendarza gregoriańskiego – D. W.] czynsz po Rubli srebrem Dziewięćdziesiąt czyli /Złotyeh polskich Sześćset N^o 600/ w monecie Srebrnej kurs w Kraju mającej³⁴⁴.

Ze sformułowania tego wynika, że nabywca był zobowiązany do uiszczania kanonu nie tylko z gruntu, ale również z powodu wykorzystywania wody do celów przemysłowych. Czynsz miał wynosić łącznie 600 złotych polskich rocznie

Np. „2. Opłata pomieniona uiszczaną być ma pod skutkami egzekucyi administracyjnej, a gdyby posiadacz przez lat dwa ciągle w opłacie czynszu zalegał, podług ar. IV Kontraktu służy Kassie prawo wywłaszczyć właściciela i Possessyę komu innemu przez licytacją wypuścić niemniej zaległości wszelkie z wkupnego potrącić”. *Ibidem*, sygn. 1/58, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 19 (31) X 1857 r., k. 11–11 ob.

³⁴³ *Ibidem*, sygn. 1/30, umowa kupna–sprzedaży z 10 III 1834 r., s. 63–64.

³⁴⁴ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/44, umowa kupna–sprzedaży z 30 IV (12 V) 1846 r., k. 41.

i być uiszczany 11 XI każdego roku do kasy miejskiej. Nałożenie tego obowiązku na L. Geyera stanowi ewenement, gdyż takie obciążenie nie zostało ustanowione w przypadku żadnej innej łódzkiej nieruchomości.

3.2.3. Kanon od gorzelni, browaru i wiatraka

Ze względu na szczególne przeznaczenie niektórych łódzkich nieruchomości ich właściciele podlegli byli zobowiązani do uiszczania kolejnej opłaty. Stanowił ją kanon pobierany od gorzelni, browaru i wiatraka³⁴⁵. Wszystkie te trzy nieruchomości znajdowały się w osadzie fabrycznej Nowe Miasto.

W przypadku gorzelni kwota ta wynosiła 6 złotych rocznie³⁴⁶, browaru – 30 zł³⁴⁷, zaś wiatraka – 5 rubli 50 kopiejek³⁴⁸.

3.2.4. Podatki, opłaty i ciężary

Opłacanie czynszu nie było jedynym obowiązkiem finansowym nałożonym na właściciela podległego³⁴⁹. Już dekret księcia warszawskiego z 31 I 1810 r. zobowiązywał dzierżawcę wieczystego do uiszczania podatków i opłat oraz do „dawania furazów”³⁵⁰, „czynienia [...] wysług” (tzn. robocizn) i ponoszenia wszelkich innych ciężarów związanych z własnością nieruchomości, obciążających nieruchomość w czasie trwania stosunku dzierżawy wieczystej. Dotyczyło to zarówno ciężarów istniejących w chwili wydania dekretu, jak i tych, które dopiero w przyszłości zostałyby ustanowione. Prawodawca przyjął jednak korzystne dla dzier-

³⁴⁵ Prawo propinacji przysługiwało właścicielowi zwierzchniemu.

³⁴⁶ „Złotych sześć Kanonu od Gorzelni także do teyże Kassy mieyskiej rokrocznie w miesiacu Listopadzie właściciel obowiązany iest opłacać”. *Ibidem*, sygn. 1/14, wykaz hipoteczny, dział III, k. 3 ob.

³⁴⁷ „Złotych trzydzieści Kanonu od Browaru Właściciel obowiązany iest rocznie opłacić do Kassy mieyskiej”. *Ibidem*, sygn. 1/18, wykaz hipoteczny, dział III, k. 3 ob.

³⁴⁸ „Magistrat Miasta Łodzi. Przychylnie do zanesionego na dniu dzisiejszym podania przez P. Piotra Holice, Magistrat zaświadcza niniejszym że wiatrak pod N^m 358 przy Ulicy Średniej w Mieście tutejszym egzystujący na gruncie wieczysto czynszowym, pobudowany w roku 1853 przez Marcina Nazarskiego jest w obecnej chwili własnością Katarzyny Nazarskiej pozostałej po tymże wdowy [...] oprócz zwykłych Podatków i Składek opłaca właścicielka [...] do Kassy Powiatu Łęczyckiego corocznie z wiatraka Kanonu po Rs. 5 Kop 50”. *Ibidem*, sygn. 6/44, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 12 (24) III 1858 r., k. 8–8 ob.

³⁴⁹ Szerzej na temat podatków, opłat i innych ciężarów zob.: W. Witkowski, *Nowożytna skarbowość na ziemiach polskich w latach 1764–1918*, [w:] *System prawa finansowego*, t. I: *Teoria i nauka prawa finansowego*, pod red. C. Kosikowskiego, Warszawa 2010, s. 94–154.

³⁵⁰ „Furaz” – pojęcie to oznaczało wszelką żywność dla koni wojskowych „lub innego bydła”. M. S. B. Linde, *Słownik języka polskiego*, t. I, s. 679.

żawcy rozwiązanie, polegające na potrąceniu z kwoty czynszu rocznego wartości wszystkich obciążeń istniejących w chwili zawarcia umowy³⁵¹, zatem pomniejszały one wysokość kanonu.

Zasada powyższa została zmieniona w Królestwie Polskim³⁵². Zgodnie z aneksem do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r., podwyżki już istniejących podatków oraz nowe obciążenia miały dotyczyć tylko tych nieruchomości, z których w chwili podwyżki podatku lub jego wprowadzenia jeszcze nie została obliczona wysokość kanonu.

Zmiany niekorzystne dla dzierżawcy wieczystego nastąpiły na mocy aneksu do rozporządzenia wydanego 27 I (8 II) 1843 r. przez Komisję Rządową Spraw Wewnętrznych. Odnosiły się one jednak wyłącznie do nieruchomości stanowiących własność gmin miejskich. Polegały na tym, że obowiązek opłacania podatków i wszelkich ciężarów spoczywał na dzierżawcy wieczystym i miał być wykonywany od dnia objęcia nieruchomości w posiadanie. Komisja zastrzegła zaś możliwość wprowadzenia nowych podatków i ciężarów, które także byłyby pobierane od nabywcy³⁵³.

W łódzkiej praktyce nabycie prawa do nieruchomości skutkowało przyjęciem na siebie przez właściciela obowiązku uiszczania podatków i innych opłat publicznych. Stosowne wzmianki dotyczące tej powinności zamieszczano między innymi w wykazach hipotecznych³⁵⁴, listach nadawczych³⁵⁵ oraz ugodach o dzierżawę wieczystą³⁵⁶. Zasadniczo miały one bardzo ogólny charakter:

Wszelkie podatki i ciężary publiczne, niemniej obowiązki tak krajowe iako i mieyskie podług istniejących ustaw do tego rodzaju własności zastosować się lub w przyszłości postanowionemi być mogące, właściciel po upływie lat wolnych ogólnem postanowieniem Rządu dla Cudzoziemców zastrzeżonych a od czasu osiedlenia się iego w kraju tuteyszem liczyć się mających, opłacać i ponosić obowiązany będzie³⁵⁷.

³⁵¹ § 19 postanowienia księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

³⁵² § 21 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

³⁵³ Pkt 8 aneksu do rozporządzenia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 I (8 II) 1843 r.

³⁵⁴ Np. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/10, wykaz hipoteczny, dział III, k. 3 ob.; *ibidem*, sygn. 6/2, wykaz hipoteczny, dział III, k. 5 ob.

³⁵⁵ Np. *ibidem*, sygn. 1/58, list nadawczy z 15 (27) V 1842 r., k. 11.

³⁵⁶ Np. *ibidem*, sygn. 1/67, ugoda o dzierżawę wieczystą z 8 (20) VIII 1857 r., k. 9 ob.

³⁵⁷ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/12, list nadawczy z 28 III 1827 r., k. 14 ob. Por. też inne przykłady: „§ VII Wszelkie podatki publiczne jakie do rzeczonoego Obiektu Dzierżawnego, czy to na rzecz Rządu, czyli też na rzecz Kassy Mieyskiej lub Gminy Miasta są przywiązane lub w przyszłości ustanowione, lub nałożone będą Posiadacz wieczysto Czynnzowy sam ponosić będzie, bez roszczenia stąd pretensyi i żądania zmniejszenia Czynnzsu stale ustanowionego”. *Ibidem*, sygn. 1/37, ugoda o dzierżawę wieczystą z 4 (16) XII 1839 r., s. 56.

Same klauzule nie precyzowały, jakie podatki i opłaty mieli ponosić nabywcy, a jedynie wskazywały na istnienie takich obciążeń. Ponadto w ich treści zastrzeżano możliwość ustanawiania nowych podatków i opłat, do których uiszczania również byłby zobowiązany nabywca.

Szczegółowe informacje dotyczące takich obciążeń znajdują się natomiast w protokołach zajęcia nieruchomości, złożonych do akt hipotecznych. Zgodnie z pierwszym protokołem, spisany 13 (25) VII 1839 r. z nieruchomości (powierzchni placu nie wskazano, na nim znajdowały się dom, stodoła i gorzelnia) opłacano:

1. Podymnego Rocznie Zł polskich 8.
2. Szarwarku Zł 6.
3. Składki Ogniowej Zł. 74. g 25.
4. Składki Szkólnej Zł. 8.
5. Transportowego Zł. 2.
6. Kwaterunkowego Zł. 45.
7. Opalanie Latarni Rocznie zł 11³⁵⁸.

W akcie spisany 4 (16) VII 1855 r., odnoszącym się do dwóch nieruchomości położonych na terenie osady Łódka (każda z nich miała powierzchnię około jednej morgi)³⁵⁹, wskazano zaś:

Opłacają się z tych possessyi N 588 i 589 do Kassy Miasta Łodzi, następujące podatki jako to:

1. Składki ogniowej r. 6. kop. 56.
2. Składki kwaterunkowej 12 – 56. [pierwsza liczba wskazuje wartość w rublach, druga, po myślniku wskazuje kopiejki – D. W.]
3. Podymnego – 33.
4. Szarwarku 3 – 15.
5. Składki transportowej – 45.
6. Składki na opalanie latarni 1 – 8.
7. Składki na pośląca – 14.
8. Czynszu 3³⁶⁰.

Szczegółowe dane znalazły się również w wyroku wydanym 20 I (1 II) 1865 r. przez Trybunał Cywilny Guberni Warszawskiej w procesie działowym

³⁵⁸ *Ibidem*, sygn. 1/14, Protokół zajęcia Nieruchomości w M. Łodzi z 13 (25) VII 1839 r., k. 21.

³⁵⁹ *Ibidem*, sygn. 1/29, Protokół zajęcia nieruchomości z 4 (16) VII 1855 r., k. 77 ob. (nowej numeracji).

³⁶⁰ *Ibidem*, sygn. 1/29, Protokół zajęcia nieruchomości z 4 (16) VII 1855 r., k. 78 ob.–79 (nowej numeracji).

prowadzonym po śmierci F. K. Moesa (zmarł w 1863 r.). W treści tego wyroku wskazano następujące obciążenia nieruchomości:

Podatki opłacają się corocznie następujące:

1. Czynsze Proboszczowi Miasta Łodzi rubli srebrem sto sześć kopiejek ośmdziesiąt – 106 – 80 [pierwsza liczba wskazuje wartość w rublach, druga, po myślniku, wskazuje kopiejki – D. W.]
 2. Czynsze do Kassy Miasta Łodzi rubli srebrem sześćdziesiąt – 60
 3. Kontyngensu do wsi Widzewa rubel srebrem jeden kopiejek ośmdziesiąt – 1 – 80
 4. Ofiary do Miasta Łodzi rubli srebrem trzy kopiejek trzydzieści jeden i pół – 3 – 31 1/2
 5. Składki transportowej rubli srebrem cztery kopiejek czterdzieści – 4 – 40
 6. Kwaterunkowego rubli srebrem sto sześćdziesiąt kopiejek czterdzieści dziewięć i pół – 160 – 49 1/2
 7. Dziesięciny z młyna Wójtowskiego do wsi Widzewa rubli srebrem pięć – 5
 8. Kanonu z młyna rubli srebrem dziewięć – 9
 9. Podymnego rubli srebrem czterdzieści kopiejek pięćdziesiąt – 40 – 50
 10. Fajerkasy z budynków rubli srebrem sto jeden kopiejek pięćdziesiąt – 101 – 50
 11. Konsensowego z szynku rubli srebrem dwadzieścia dwa kopiejek pięćdziesiąt – 22 – 50
 12. Na Szkołę Realną rubli srebrem cztery kopiejek czterdzieści pięć – 4 – 45
 13. Pastorowi Ewangelickiemu rubli srebrem dwadzieścia pięć – 25 –
 14. Szarwarku rubli srebrem dwadzieścia siedem – 27 –
 15. Latarniowego i stójkowego rubli srebrem sześć kopiejek czternaście – 6 – 14
- Razem rubli srebrem pięćset siedmdziesiąt siedm kopiejek dziewięćdziesiąt³⁶¹.

Mieszkańcy miasta nie uiszczali żadnych danin w naturze. Wynika to z treści wykazu sporządzonego 17 III 1820 r. przez burmistrza Łodzi, który wskazał, że: „Żadne Daniny ani Osep nie bywa dawany prócz Czynszu Rocznie Złp 450 które oddawany bywa Folwarkowi Starowieyskiemu”³⁶².

3.2.5. Dziesięcina i daniny kościelne

Kolejnym obowiązkiem obciążającym właściciela było opłacanie dziesięciny i innych danin kościelnych³⁶³.

³⁶¹ *Ibidem*, sygn. 1/23, wyrok z 20 I (1 II) 1865 r., k. 413–415 ob. (trzeciej numeracji).

³⁶² Wykazania własności w Territorium Miasta Łódź w Obwodzie Łęczyckiem na teraz przez Rząd posiadanych z 17 III 1820 r. APŁ, Zespół 1, sygn. 677 (mikrofilm 121753), k. 12 ob.–13.

³⁶³ Dziesięciny były uważane za ciężar publiczny. W. Sobociński, *O prawie francuskim w Niemczech na początku XIX wieku*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1981, t. XXXIII,

Zgodnie z § 18 dekretu księcia warszawskiego z 31 I 1810 r., dzierżawca wieczysty nie był zwolniony z obowiązku uiszczania dziesięciny i danin kościelnych ponoszonych w pieniądzech lub w naturze na rzecz kościołów lub instytucji duchownych. Miał je nadal uiszczać, ale „jako potrącone przy wyciągu intrat”³⁶⁴, to znaczy ulegały one potrąceniu z dochodów z nieruchomości, a zatem uwzględniano je przy ustalaniu wysokości czynszu.

Wątpliwości powstające na tle obowiązku wpisywania dziesięciny do ksiąg hipotecznych rozwiła treść postanowienia namiestnika z 7 V 1822 r. Zgodnie z nim powinność ta nie miała być wpisywana do ksiąg, ze względu na to, że jej uiszczanie opierało się na powszechnym tytule³⁶⁵.

Zasada ta została wyrażona w orzeczeniu wydanym w 1851 r. przez Senat (nr 209), zgodnie z którym dziesięciny nie wpisywało się do ksiąg hipotecznych³⁶⁶.

Należy zwrócić również uwagę na problem uiszczania dziesięcin w dobrach duchownych zajętych na rzecz państwa. Jak wskazywał Henryk Radziszewski, zarówno władze pruskie, austriackie, jak i organy rządowe Królestwa Polskiego przejmowały dobra duchowne. Wskutek tego Skarb stał się „właścicielem albo poborcą dziesięcin”³⁶⁷. Dochodziło zatem do sekularyzacji dziesięciny.

W związku z tym, że Łódź uległa sekularyzacji, dziesięcina pobierana z łódzkich nieruchomości, zarówno położonych na gruntach staromiejskich³⁶⁸,

z. 1, s. 211; W. Sobociński, *Prawo francuskie w Niemczech a w Polsce (nowe opracowania niemieckie recepcji i refleksje porównawcze)*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio F” 1982, Vol. XXXVII, 9, s. 173.

³⁶⁴ § 18 postanowienia księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

³⁶⁵ K. Józefowicz, *Przepisy o hypotekach czyli wykład prawa hipotecznego w Królestwie Polskiem obowiązującego*, Warszawa 1873, s. 169.

³⁶⁶ *Jurysprudencja Senatu z lat dwudziestu sześciu (1842–1867). Opatrzona skorowidzem wyrazowym*, zebrał Piotr Kapuściński, Warszawa 1869, s. XV.

³⁶⁷ H. Radziszewski, *Skarb i organizacja władz skarbowych w Królestwie Polskiem*, t. I (1815–1830), Warszawa 1907, s. 119.

³⁶⁸ Np. „N^o 1. 54. Kopiejek sr. pięćdziesiąt cztery czynszu, 11. Kopiejek sr. jedenaście dziesięciny, stosownie do świadectwa Magistratu miasta Łodzi z dnia 28. Listopada/9. Grudnia/ 1862 roku N^o 8540. opłaca się co rok z tej nieruchomości na rzecz Skarbu Królestwa. Wciągnięto na mocy decyzji Zwierzchności Hypotecznej Okręgu Zgierskiego dnia 17/29 Grudnia 1865 roku zapadłej”. APŁ, Zespół 94, sygn. 5/4, wykaz hipoteczny, dział III, k. 11.

W cytowanym zaświadczeniu wskazano, że „Wreszcie zaświadcza że z Nieruchomości rzeczonyj jako na gruncie dziedzicznym położonyj, oprócz zwykłych Podatków i Składek, tudzież Kontyngensu kop 24 czynszu kop 54 i Dziesięciny kop 11 na rzecz Skarbu uiszczanych – żaden czynsz do Kassy Miejskiej nie jest opłacany”. *Ibidem*, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 28 XI (9 XII) 1862 r., k. 4 ob.

jak i częściowo w osadach fabrycznych³⁶⁹, była uiszczana na rzecz Skarbu Królestwa.

W 1820 r. dziesięcina wytyczna uiszczana przez łódzkich mieszczan została zamieniona na dziesięcinę opłacaną w pieniądzach³⁷⁰. Z akt wynika, że początkowo była uiszczana na rzecz scholasterii łęczyckiej, następnie należała do funduszy religijnych³⁷¹. Od 1823 r. natomiast, czyli od momentu przyłączenia do Łodzi Wójtostwa Łódzkiego, kasa miejska była zobowiązana do opłacania dziesięciny również z tego terytorium (także do „Kasy Supresyjnej”)³⁷², podobnie z terenu Młyna Lamus i Kulam³⁷³.

Dziesięcina z włóki młynarskiej była uiszczana na rzecz probostwa łódzkiego³⁷⁴, zaś z terenu dawnej wsi Wólka – probostwa woblorskiego³⁷⁵.

³⁶⁹ Np. „Przychylnie do zaniesionego podania Magistrat zaświadcza, jako nieruchomości w Mieście tutejszem pod N^m dawniej 196. obecnie 267 przy Ulicy Piotrkowskiej położona, posiadana jest przez Hajder Hajnrycha prawem dziedzicznym, z której właściciel obowiązany jest opłacać co rok do Kassy Miejskiej na rzecz Skarbu Kontyngensu kop. 44. Czysnszu kop. 16 i dziesięciny kop. 19”. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/111, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 26 X (7 XI) 1865 r., k. 4.

³⁷⁰ „Wyciąg z protokołu oryginalnego zamiany dziesięciny wytyczney na inny rodzaj z wsi [...] Miasta Łodzi do kościoła parafialnego do kapituły [...] Scholasteryi kollegiaty Łęczyckiej należącej, reskryptem Kommissyi Rządowej Wyznań Religijnych i Oświecenia Publicznego z dnia 14 miesiąca Czerwca roku 1820 Nro 2519 zatwierdzonej.

Wyrachowanie ogólne.

z Plonu ogólnego złotych 3077 groszy 15.

Potrącając podatki złotych 1176 groszy 15.

Dziesiąta część na dziesięcinę wypada złotych Polskich 190 groszy 3. czyli tę kwotę obracając na żyto, a korzec żyta rachując podług ceny frakcyjney po złotych Polskich 16 groszy 9 czyni żyta korcy 11 garcy 20 kwart 1. Którą to summę w pieniądzach, przypadającą włościanie wsi wspomnioney [powinno być „miasta” – D. W.] obowiązani są każdorocznie w dniu 11 Listopada bez najmniejszey zwłoki czasu pod exekucyą administracyjną Proboszczowi Kapitulie [...] Scholasteryi oddawać”. APŁ, Zespół 221, sygn. 1582, protokół z 8 VII 1820 r., s. 4.

³⁷¹ *Ibidem*, pismo burmistrza miasta Łodzi z 23 IX 1820 r. (nr 326), s. 8.

³⁷² APŁ, Zespół 221, sygn. 1583, pismo kasjera Miasta Łodzi do burmistrza łódzkiego z 11 IX 1827 r. (nr 60), s. 3. Termin „supresyjny” rozumiano jako ‘pozostały po zniesionym duchowieństwie, zakonie’. *Słownik języka polskiego*, pod red. J. Karłowicza, A. Kryńskiego, W. Niedźwiedzkiego, t. VI: S–Ś, Warszawa 1915, s. 515. Przez „Kasę Supresyjną” należy zatem rozumieć fundusz poduchowny.

³⁷³ APŁ, Zespół 221, sygn. 1583, likwidacja forszusu z 26 XI 1829 r., s. 6.

³⁷⁴ *Ibidem*, reskrypt Komisarza Obwodu Łęczyckiego z 19 II 1830 r. (nr 790), s. 8–10.

³⁷⁵ *Ibidem*, reskrypt Komisji Województwa Mazowieckiego z 25 XI 1830 r. (nr 82569/10647), s. 21.

3.2.6. Laudemium

Kolejnym obowiązkiem było laudemium uiszczane przez nabywcę nieruchomości, stanowiące pozostałość feudalną. Obowiązek uiszczania tej opłaty na rzecz właściciela zwierzchniego był uregulowany prawnie tylko w odniesieniu do dzierżawy wieczystej. Zastrzegano go również w aktach praktyki odnoszących się do łódzkich nieruchomości.

Zgodnie z zasadami przyjętymi w dekreście księcia warszawskiego z 31 I 1810 r. w razie nieskorzystania przez rząd z prawa pierwokupu prawo dzierżawy wieczystej mogło zostać zbyte w drodze umowy kupna–sprzedaży. Zawarcie takiej umowy rodziło jednak obowiązek zapłaty laudemium, którego wysokość była ustalana proporcjonalnie do ceny i wynosiła 2%. Opłatę tę uiszczal na rzecz Skarbu nabywca³⁷⁶.

Dzierżawa wieczysta podlegała spadkobranium, ale spadkobiercy również byli zobowiązani do ponoszenia opłaty na rzecz Skarbu. Spadkobiercy w linii bocznej oraz wstępni wnosili opłatę w wysokości 5% „wkupnego” – jeżeli spadkodawca nabył nieruchomość od rządu w drodze licytacji, lub 5% ceny sprzedaży – jeśli nabył dzierżawę wieczystą drogą umowy kupna–sprzedaży³⁷⁷.

Na mocy § 14 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.³⁷⁸ zostały nieco zmodyfikowane wskazane wyżej zasady, wynikające z postanowienia księcia warszawskiego z 1810 r., dotyczące obowiązku uiszczania laudemium w przypadku dziedziczenia dzierżawy wieczystej. Przepis ten stanowił, że spadkobierca był zobowiązany do wniesienia tej opłaty na rzecz Skarbu Królestwa, któremu przysługiwała własność zwierzchnia nieruchomości (*dominium directum*)³⁷⁹.

Jeśli spadkobierca był krewnym w linii bocznej lub wstępnym dotychczasowego dzierżawcy, miał wnieść laudemium w wysokości 5% kanonu rocznego, czyli rocznego czynszu. Zstępni natomiast nie byli obciążeni takim obowiązkiem. Określenie zasad pobierania laudemium w ten sposób było korzystne dla krewnych i miało zachęcać ich do obejmowania nieruchomości po śmierci spadkodawcy. Państwo było zainteresowane kontynuowaniem działalności i zachowaniem produkcji.

Informacja o śmierci dotychczasowego dzierżawcy i następującym dziedziczeniu, o ile spadkobiercą nie był zstępny, musiała zostać przekazana właściwemu organowi administracji. Naruszenie tego obowiązku zagrożone było karą w wysokości poczwórnego laudemium.

³⁷⁶ § 16 postanowienia księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

³⁷⁷ § 17 postanowienia księcia warszawskiego z 31 I 1810 r.

³⁷⁸ Akt jest cytowany za: ZPA WS, t. XIX, s. 464–483.

³⁷⁹ § 14 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.

Zagadnienie pobierania laudemium poruszyła również Komisja Rządowa Przychodów i Skarbu w wydanym 30 V (11 VI) 1840 r. piśmie *O udzielaniu konsensów i pobieraniu laudemium, przy zmianie posiadaczy realności rządowych* skierowanym do rządów gubernialnych³⁸⁰. Nakazywała ona stosowanie zasad określonych w kontrakcie, przywileju lub nadaniu dotyczącym danej nieruchomości. Jeżeli z treści takiego aktu wynikało, że laudemium w ogóle nie było pobierane, rząd gubernialny nie mógł nakazać uiszczenia takiej opłaty. Sytuacje, w których miała ona być uiszczana, oraz jej wysokość miały zatem wynikać z treści kontraktu, przywileju lub nadania. Jednocześnie komisja zwróciła uwagę, że nabywca dzierżawy wieczystej lub innego prawa wiążącego się z opłacaniem czynszu posiadał status właściciela podległego i w związku z tym co do zasady był zobowiązany do wniesienia tej opłaty³⁸¹.

Przy braku wzmianki o wysokości laudemium, określenia przypadków jego pobierania albo też braku jakiegokolwiek klauzuli dotyczącej tej opłaty, Komisja Rządowa Przychodów i Skarbu wskazała obowiązujące przepisy i wynikające z nich reguły³⁸². W odniesieniu do praw przysługujących na podstawie dawnego prawa polskiego bez względu na charakter nieruchomości laudemium nie było pobierane, chyba że kontrakt lub przywilej stanowił inaczej³⁸³. Rząd gubernialny, udzielając konsensu, nie był zatem uprawniony do żądania jego uiszczenia. Podobna zasada obowiązywała w odniesieniu do nieruchomości nadanych przez organy administracji w okresie panowania austriackiego, czyli na terenach, które w wyniku rozbiorów zostały zajęte przez Austrię, a ostatecznie włączono je do Królestwa Polskiego³⁸⁴.

W stosunku do nieruchomości podlegających prawu pruskiemu należało stosować zasady wynikające z przepisów Landrechtu. Inne zasady obowiązywały zatem w odniesieniu do dzierżawy wieczystej, a inne w zakresie prawa wieczysto-czynszowego. W pierwszym przypadku, jeżeli umowa nie zastrzegła laudemium, opłata ta nie mogła być pobierana, natomiast w odniesieniu do nieruchomości objętych prawem wieczysto-czynszowym laudemium wynosiło 2% ustalonej ceny, chyba że strony pierwotnego kontraktu postanowiły inaczej³⁸⁵.

W przypadku dzierżawy wieczystej opartej na przepisach dekretu księcia warszawskiego z 31 I 1810 r., wysokość laudemium była uzależniona od sposobu nabycia nieruchomości. W razie zawarcia umowy kupna–sprzedaży wynosiła 2% ceny, zaś w wypadku dziedziczenia – 5% wkupnego³⁸⁶.

³⁸⁰ ZPA WS, t. XIX, s. 656–681.

³⁸¹ *Ibidem*, s. 673, 675.

³⁸² *Ibidem*, s. 675.

³⁸³ *Ibidem*.

³⁸⁴ ZPA WS, t. XIX, s. 675, 677.

³⁸⁵ *Ibidem*, s. 677.

³⁸⁶ *Ibidem*.

Komisja Rządowa wskazała również wysokość laudemium pobieranego w odniesieniu do nieruchomości we wszystkich innych przypadkach niż opisane wcześniej, jeśli nałożenie tego obowiązku na nabywcę nie budziło wątpliwości, a jedynie wielkość tej opłaty nie została ustalona. Zgodnie z wytycznymi Komisji laudemium w przypadku nieruchomości miejskich wynosiło 5% kwoty rocznej uiszczanej na rzecz Skarbu Królestwa³⁸⁷.

Wątpliwości mogły powstawać również na tle przypadków, w których należało pobierać tę opłatę. Zdaniem Komisji, jeżeli kontrakt lub nadanie nakładało taki obowiązek na kupującego, a nie regulowało innych sytuacji, wówczas powinność ta nie dotyczyła spadkobierców będących krewnymi dotychczasowego uprawnionego. Niezależnie zatem od tego, czy nieruchomość rządowa podlegała dziedziczeniu ustawowemu czy testamentowemu, czy do spadku dochodzili krewni w linii prostej czy w linii bocznej, nie byli oni zobowiązani do zapłaty laudemium. Odmiennie kształtowała się sytuacja osób obcych, niezależnie od sposobu nabycia przez nie prawa do nieruchomości³⁸⁸.

Podobnie powinność taka nie funkcjonowała w razie znoszenia współwłasności³⁸⁹.

Nie tylko Komisja Rządowa Przychodów i Skarbu, ale także Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych uregulowała problem opłacania laudemium. W *Warunkach do kontraktów wieczysto-dzierżawnych* dołączonych do rozporządzenia wydanego 27 I (8 II) 1843 r., skierowanego do rządów gubernialnych, określiła zasady dotyczące wydzierżawiania wieczystego nieruchomości miejskich³⁹⁰. Akt ten przewidywał obowiązek uiszczenia przez nabywcę laudemium *in recognitionem dominii directi*. Opłata ta stanowiła równowartość dwuletniego kanonu. Do jej wniesienia zobowiązane były nie tylko osoby nabywające nieruchomość na podstawie czynności dwustronnej (np. umowy kupna–sprzedaży), ale również spadkobiercy. Jedyne wyjątek przewidziany przez prawo dotyczył „potomków w prostej linii idących”, które to pojęcie należy odnieść, jak się wydaje, wyłącznie do spadkobrania zstępnych³⁹¹. Również ten organ rządowy sprzyjał przejmowaniu nieruchomości przez najbliższych krewnych spadkodawcy.

Komisja zajęła się ponownie kwestią laudemium w rozporządzeniu wydanym 22 VII (3 VIII) 1843 r.³⁹² Przede wszystkim zobowiązała ona rządy guber-

³⁸⁷ ZPA WS, t. XIX, s. 677, 679.

³⁸⁸ *Ibidem*, s. 679.

³⁸⁹ *Ibidem*.

³⁹⁰ Akt prawny cytowany za: ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 352–361.

³⁹¹ Pkt 6 aneksu do rozporządzenia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 I (8 II) 1843 r.

³⁹² Rozporządzenie cytowane za: ZPA WSWiD, cz. I, dodatek do t. 1, Warszawa 1866, s. 96–101.

nialne do wydawania aktów prawnych polecających prezydentom miast i burmistrzom realizację zasad dotyczących wystawiania pokwitowań z tytułu opłacenia laudemium przez nabywców nieruchomości.

Ponadto Komisja nałożyła na rządy gubernialne obowiązek bezzwłocznego podjęcia działań, na drodze egzekucji administracyjnej, mających na celu pobór należnego laudemium. Opłata ta miała wpływać do właściwych kas miejskich. Dzięki zastosowaniu tego rodzaju środków byłyby chronione interesy tych kas³⁹³.

Dalszemu funkcjonowaniu laudemium sprzeciwiał się August Heylman. Jego zdaniem było ono niesłuszne z punktu widzenia ówczesnego prawa cywilnego, zwłaszcza w kontekście uiszczania „opłat sukcesyjnych skarbowych”. Ponadto autor ten wskazywał, że „feudalna i glossatorska różnica domini directi et domini utilis dawno przepadła”³⁹⁴.

Jak ustalił Kazimierz Mejer, uiszczanie tej opłaty było powszechnie zastrzeżone w umowach, a jej wysokość strony ustalały swobodnie. Zwyczajowo w Warszawie laudemium było pobierane w przypadku przeniesienia prawa („przy każdej alienacji”). Jego wysokość była różnie określana i wahała się od równowartości półrocznego czynszu do nawet jego trzykrotności. W przypadku miast prywatnych, ewentualnie dawnych miast królewskich, laudemium, co do zasady, nie było zastrzeżone w aktach nadawczych. Odmiennie sytuacja przedstawiała się w przypadku nieruchomości skarbowych lub instytucyjnych, a także w odniesieniu do dóbr ziemskich³⁹⁵.

Ponadto w praktyce zastrzegano niekiedy w umowach obowiązek odnowienia konsensu, po upływie ściśle określonego czasu (np. 20 lub 30 lat) i w takim przypadku również wieczysty dzierżawca musiał uiścić laudemium³⁹⁶. Zdaniem K. Mejera, z samej natury wieczystej dzierżawy wynikało, że w takim przypadku właściciel zwierzchni nie mógł odmówić konsensu³⁹⁷.

Koncepcje tego przedstawiciela doktryny można zweryfikować, opierając się na łódzkiej praktyce.

Podobnie jak w przypadku zakazu dzielenia nieruchomości na części, analizowany materiał źródłowy nie wskazuje na istnienie obowiązku uiszczania laudemium w odniesieniu do nieruchomości staromiejskich. Takie ograniczenie rozporządzania stosowano w osadach fabrycznych. Było ono zastrzeżone zarówno w listach nadawczych (gruntkartach), jak i w ugodach o dzierżawę wieczystą, a zasady jego uiszczania były odmiennie niż określone przez ustawodawcę w odniesieniu do dzierżawy wieczystej.

³⁹³ Rozporządzenie Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 22 VII (3 VIII) 1843 r.

³⁹⁴ A. Heylman, *O potrzebie i warunkach ustawy wieczysto-dzierżawnej*, „Biblioteka Warszawska” 1856, t. III, s. 88.

³⁹⁵ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 103, 106–107.

³⁹⁶ *Ibidem*, s. 107.

³⁹⁷ *Ibidem*, s. 108.

Pkt 3 listu nadawczego z 28 III 1827 r., którego przedmiotem była nieruchomości położona w osadzie Nowe Miasto, stanowił:

Na przypadek odstąpienia prawa swego, lub przeniesienia onego na inną osobę, wyiąwszy spadkobiercę w prostey linii, obowiązany będzie nowo nabywca do Urzędu Mieyskiego w tey mierze zgłosić się i prawo nabycia udowodnić; a to dla uzyskania stosowney zmiany w Reistrze biorczym czynszowym, i przyznania onemu prawa przez właściwą Kommissją Woiewodzką w drodze administracyney, za co opłatę nadzwyczajną pod tytułem laudemii iednorocznemu czynszowi wyrównyującą na rzecz Kassy Mieyskiej uścić winien będzie³⁹⁸.

Zgodnie z nim, przeniesienie własności nieruchomości powodowało powstanie obowiązku uiszczenia laudemium przez nabywcę na rzecz kasy miejskiej. Z obowiązku tego byli zwolnieni jedynie spadkobiercy dotychczasowego właściciela w linii prostej, czyli jego zstępni i wstępni. Wysokość laudemium była zaś ustalona jako równowartość rocznego czynszu.

Zbliżone reguły przyjmowano w ugodach o dzierżawę wieczystą, między innymi w akcie dotyczącym jednej z nieruchomości położonych w Łódce, spisany 26 IV (8 V) 1839 r. Stanowił on, że „za każdym przeto zlewem Prawa wieczystey dzierżawy, nie w prostey Linii zstępney lub wstępney, aby uzyskać od Rządu przyznanie czyli Konsens Warunki posiadania przepisujący, obowiązany będzie Prawa nabywca opłacić do Kassy Miejskiej Miasta Łodzi Laudemium, iednorocznemu Czyszowi wyrównyujące, to jest Złotych polskich Dziesięć N° Złp 10”³⁹⁹. Również w tym akcie zastrzeżono laudemium ze strony nabywcy jako równowartość rocznego czynszu. Należy zwrócić uwagę na zakres zwolnienia krewnych dotychczasowego właściciela z obowiązku wniesienia tej opłaty. Byli oni z niej zwolnieni bez względu na sposób nabycia prawa do nieruchomości, zatem nie tylko w razie spadkobrania.

Taką interpretację potwierdza treść wpisu w dziale III wykazu hipotecznego powyższej nieruchomości: „Každy Nowonabywca wyiąwszy wstępny lub zstępny w linij prostey obowiązany iest zapłacić do Kassy Miasta Łodzi Laudemium w kwocie Złotych polskich Dziesięć”⁴⁰⁰.

Tymczasem ze sformułowań stosowanych w innych wykazach hipotecznych już w latach pięćdziesiątych XIX w. wynika, że zwolnienie krewnych w linii prostej dotyczyło jedynie dziedziczenia uprawnień do nieruchomości⁴⁰¹.

³⁹⁸ APŁ, Zespól 94, sygn. 1/12, list nadawczy z 28 III 1827 r., k. 14–14 ob.

³⁹⁹ *Ibidem*, sygn. 1/26, uгода o dzierżawę wieczystą z 26 IV (8 V) 1839 r., s. 57.

⁴⁰⁰ *Ibidem*, wykaz hipoteczny, dział III, s. 19.

⁴⁰¹ Np. „Przy zmianie [właściciela – D. W.] opłaca się laudemium Kassie Miasta Łodzi rocznemu czynszowi wyrównyujące. Spadek w prostey linii wolny od opłaty tej”. APŁ, Zespól 94, sygn. 1/48, wykaz hipoteczny, dział III, k. 6 ob.

Należy zauważyć, że w ugodach spisanych od lat czterdziestych nie zamieszczano klauzuli o zwolnieniu zstępnych i wstępnych z obowiązku opłacania laudemium. Określano jedynie jego wysokość, a także konieczność jego uiszczenia „*pro recognitione Domini Directi*”⁴⁰². W latach sześćdziesiątych zaś organy hipoteczne zaniechały praktyki wpisywania zwolnienia do wykazów hipotecznych, wskazując jedynie istnienie tego obowiązku oraz wysokość opłaty⁴⁰³.

Obowiązek uiszczenia laudemium dotyczył zatem nabywców nieruchomości znajdujących się w łódzkich osadach fabrycznych. Z powinności byli zwolnieni krewni w linii prostej dotychczasowego właściciela podległego. Zwolnienie zstępnych i wstępnych w przypadku nabywania łódzkich nieruchomości potwierdza dążenie władz Królestwa do zachowania produkcji. Wysiłek organizacyjny i koszty sprowadzenia osadnika oraz ułatwienia przy podjęciu przez niego działalności gospodarczej sprawiały, że władze nie były zainteresowane pozostawianiem osady pustej po śmierci dotychczasowego właściciela podległego.

Wysokość laudemium w łódzkich osadach fabrycznych stanowiła zasadniczo równowartość rocznego czynszu. Odmienne określono ją w przypadku Księżego Młyna i Wójtowskiego Młyna. Zgodnie wykazem hipotecznym pierwszej z tych nieruchomości „w przypadku nabycia prawa wieczystej Dzierżawy (wyjąwszy Spadkobierców w prostej Linii) obowiązany Nowonabywca Czynsz nadzwyczajny po tytule Laudemii Proboszczowi miasta Łódź wyrównywały pięciu procent od rocznego Czynszu na raz ieden opłacić”⁴⁰⁴. Laudemium było zatem określone procentowo i miało wynosić 5% rocznego czynszu opłacanego z tej nieruchomości. Z opłaty, tak samo jak w przypadku innych łódzkich nieruchomości, zostali zwolnieni spadkobiercy w linii prostej. Płacono je na rzecz proboszcza parafii rzymskokatolickiej w Łodzi, czyli na rzecz właściciela zwierzchniego.

⁴⁰² Np. w akcie dotyczącym nieruchomości w Nowym Mieście wskazano, że „objekt dzierżawczy, na części nigdy dzielonym być nie może, wolno jednakże Nabywcy, prawa tego, lub Jego Sukcessorom, prawa swe sprzedać, lub odstąpić całkowicie, lecz zawsze za wyraźnym zezwoleniem Urzędu Miejskiego [...], w którym to przypadku, za uzyskaniem pozwolenia, pod tytułem laudemii, nabywca obowiązany jednoroczny czynsz zapłacić do Kassy Miejskiej, a to *pro recognitione Domini Directi*”. *Ibidem*, sygn. 1/102, ugoda o dzierżawę wieczystą z 3 (15) X 1863 r., k. 5 ob.

Taka sama klauzula została zamieszczona w ugodzie dotyczącej nieruchomości z terenu Łódki. *Ibidem*, sygn. 1/87, ugoda o dzierżawę wieczystą z 3 (15) III 1859 r., k. 4 ob.

⁴⁰³ Np. „W razie zezwolenia na zbycie, nowonabywca obowiązany jest wnieść do kassy miejskiej laudemium jednorocznemu czynszowi wyrównyujące”. *Ibidem*, sygn. 1/102, wykaz hipoteczny, dział III, k. 11. Taka sama klauzula: *ibidem*, sygn. 1/87, wykaz hipoteczny, dział III, k. 11.

⁴⁰⁴ *Ibidem*, sygn. 1/23, wykaz hipoteczny, dział III, k. 8–8 ob.

Podobne zasady zostały przyjęte w odniesieniu do Wójtowskiego Młyna. Również w tym przypadku nabywca był zobowiązany do zapłaty laudemium w wysokości 5% rocznego czynszu. Z opłaty byli zwolnieni wyłącznie spadkobiercy w linii prostej. W związku z tym, że własność zwierzchnia przysługiwała gminie miasta Łódź, opłatę wnoszono do kasy miejskiej⁴⁰⁵.

Wprowadzanie stosownego wpisu do działu III wykazów hipotecznych świadczy o wadze, jaką przywiązywano do tego ograniczenia uprawnień właścicielskich i o mocnym zakorzenieniu pozostałości feudalnych.

Obciążenie nabywcy nieruchomości powyższym obowiązkiem zastrzegano sporadycznie nawet w umowach kupna–sprzedaży zawieranych przez osadników. Taką klauzulę wprowadzono między innymi do kontraktu spisane go 29 X (10 XI) 1840 r.: „Art. 5. Opłatę Laudemium od niniejszej sprzedaży W. Zawadzki [kupujący – D. W.] na siebie przyjmuje”⁴⁰⁶.

Spełnienie tego obowiązku potwierdzano, wydając pokwitowania, w których wskazywano wpłacającego, wysokość laudemium oraz nieruchomość alienowaną („P. Emil Trotz zapłacił Laudemium z alienacji Placów pod N° 6 i 7 w mieście Łodzi stosownie do upoważnienia magistratu miasta Łodzi z d. 22 Lipca/3 Sierpnia rb. N° 3389. Rubli sr. 4. Kop. 50. wyraźnie Rubli sr. cztery, kopiejek pięćdziesiąt, i z odebrania Kassa miejska kwituje”)⁴⁰⁷.

Magistrat Miasta Łodzi przysyłał stosowne wykazy przypadającego laudemium naczelnikowi powiatu łęczyckiego. Wraz z wykazami były przekazywane spisane w trzech egzemplarzach kontrakty o wieczyste wydzierżawienie, czyli ugody o dzierżawę wieczystą⁴⁰⁸. Następnie naczelnik odsyłał je Komisji Województwa Mazowieckiego (później Rządowi Gubernialnemu Warszawskiemu)⁴⁰⁹, zaś ten ostatni organ zatwierdzał kontrakty i udzielał upoważnienia do pobrania laude-

⁴⁰⁵ „Przy Gminie Miasta Łodzi pozostaie Dominia directum, za każdym przeto zlewem prawa wieczystey Dzierżawy nie prostey linii zstępny lub wstępny, aby uzyskać od rządu przyznanie zlewka, obowiązany będzie prawa Nabywca opłacić do Kassy Mieyskiej Miasta Łodzi Laudemium w ilości pięciu procent od rocznego Kanonu...”. *Ibidem*, umowa z 17 IV 1829 r., s. 242. Wpis tej treści został wprowadzony do działu III wykazu hipotecznego. *Ibidem*, wykaz hipoteczny, dział III, k. 7 ob.

⁴⁰⁶ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/17, umowa kupna–sprzedaży z 29 X (10 XI) 1840 r., s. 95.

⁴⁰⁷ *Ibidem*, sygn. 3/8, pokwitowanie z 3 VIII 1847 r., k. 81.

⁴⁰⁸ Np. APŁ, Zespół 221, sygn. 418, raport Magistratu Miasta Łodzi Wydział Administracyjny z 3 (15) III 1864 r. do Naczelnika Powiatu Łęczyckiego Nr 861, s. 1–2; *ibidem*, sygn. 410, raport Magistratu Miasta Łodzi Wydział Administracyjny z 12 (24) IX 1849 r. do Naczelnika Powiatu Łęczyckiego Nr 5570, s. 179–184; *ibidem*, sygn. 74, raport Magistratu Miasta Łodzi Wydział Administracyjny z 23 IX (5 X) 1846 r. do Naczelnika Powiatu Łęczyckiego Nr 5284, s. 306–307.

⁴⁰⁹ Np. APŁ, Zespół 221, sygn. 418, raport Naczelnika Powiatu Łęczyckiego 13 (25) IV 1864 r. do Rządu Gubernialnego Warszawskiego Nr 9430, s. 4.

mium⁴¹⁰. Świadczy to o przysługiwaniu własności zwierzchniej Skarbowi Królestwa, a kasie miejskiej jedynie prawa do pobierania laudemium na jego rzecz.

Jako przykład można wskazać *Wykaz Przypadającego Kassie Miasta Łodzi laudemium zmian własności placów czynszowych*⁴¹¹ spisany 4 (16) IX 1864 r. W wykazie tym, sporządzonym jak inne tego rodzaju pisma w formie tabeli, określono numer i położenie nieruchomości (ulicę), imiona i nazwiska zbywców i nabywców, powierzchnię placu, wysokość rocznego czynszu i przypadającego laudemium. Pod tabelą zaś określono łączną wartość laudemium należnego z tych wszystkich zmian właścicieli. Ponieważ placów było aż 34, opłata ta miała wynosić 84 ruble srebrem 71 kopiejek⁴¹². Wykaz został zatwierdzony przez Rząd Gubernialny 13 (27) I 1865 r.⁴¹³

Łączna wysokość uiszczanego laudemium była szacowana i wykazywana w projektach etatów przygotowywanych przez Urząd Muncypalny Miasta Łodzi. W projekcie sporządzonym na lata 1839, 1840 i 1841 wskazano, że w poprzednim etacie opłata ta wyniosła 200 zł i taką samą kwotę uwzględniono na prognozowany okres⁴¹⁴. Laudemium w tej wysokości zostało uwzględnione w etacie na 1840 r., zatwierdzonym przez Komisję Rządową Spraw Wewnętrznych 19 (31) III 1840 r.⁴¹⁵ Zgodnie natomiast z zaświadczeniem Urzędu Muncypalnego z 1 (13) XI 1840 r. od początku 1840 r. do momentu sporządzenia zaświadczenia uiszczono laudemium wyniosło 212 zł 18 gr⁴¹⁶.

⁴¹⁰ Np. *ibidem*, sygn. 418, pismo Rządu Gubernialnego Warszawskiego Wydział Administracyjny Sekcyja Rachuby z 10 (22) IV 1864 r. do Naczelnika Powiatu Łęczyckiego Nr 28659/7209, s. 141; *ibidem*, sygn. 411, pismo Rządu Gubernialnego Warszawskiego Wydział Administracyjny z 19 (31) VII 1856 r. do Naczelnika Powiatu Łęczyckiego Nr 51545/11525, s. 109–113; *ibidem*, pismo Rządu Gubernialnego Warszawskiego Wydział Administracyjny Sekcyja Rachuby z 18 (30) X 1855 r. do Kassy Ekonomicznej Miasta Łodzi Nr 113013/26409, s. 10.

⁴¹¹ APŁ, Zespół 221, sygn. 417, wykaz przypadającego laudemium, s. 156–157, 178.

⁴¹² *Ibidem*, s. 178.

⁴¹³ *Ibidem*, s. 179.

⁴¹⁴ APŁ, Zespół 221, sygn. 96, Projekt do Etatu Dla Kassy Miejskiej Miasta Narodowego Łodzi w Obwodzie Łęczyckiem Gubernii Mazowieckiej położonego, na czas od 1. Stycznia 1839. do końca Grudnia 1841. roku z 18 (30) VIII 1838 r., s. 111–112.

⁴¹⁵ *Ibidem*, Etat Dla Kassy Ekonomicznej Miasta Łodzi Obwodzie Łęczyckim Guberni Mazowieckiej na Rok jeden, od 1^o Stycznia 1840. do ostatniego Grudnia tegoż Roku, s. 157, 160, 164.

⁴¹⁶ „Urząd Muncypalny Miasta Łodzi Zaświadcza że stosownie do upoważnienia Rządu Gubernialnego Mazowieckiego [...] wpłynęło do Kassy Miejskiej Miasta Łodzi w ciągu roku bieżącego opłaty Laudemialnej z Placów i Osad Fabrycznych Kwota Złotyeh Polskich Dwieście Dwanaście groszy Ośmnaście”. *Ibidem*, zaświadczenie Urzędu Muncypalnego z 1 (13) XI 1840 r., s. 180.

Początkowo ani w listach nadawczych, ani w ugodach o dzierżawę wieczystą nie określano skutków nieopłacenia laudemium przez nabywcę. Sytuacja zmieniła się w latach sześćdziesiątych XIX w., gdy zaczęto wprowadzać do aktów odpowiednią klauzulę. W akcie sporządzonym 1 (13) II 1864 r. brzmiała ona następująco: „pod tytułem laudemium, nabywca obowiązany jednoroczny czynsz zapłacić do Kassy Miejskiej, a to pro recognitione Dominii Directi, najdalej w ciągu jednego miesiąca od daty sprzedaży pod karą opłaty jednorocznego Laudemium”⁴¹⁷. Z jej treści wynika, że nabywca miał uiścić tę opłatę w ciągu miesiąca, licząc od dnia nabycia nieruchomości. W razie naruszenia wskazanego terminu ponosiłby dodatkową opłatę stanowiącą równowartość laudemium, czyli drugie tyle.

W innych ugodach zamieszczano zbliżone sformułowanie („pod tytułem laudemii, nabywca obowiązany jednoroczny czynsz zapłacić do Kassy Miejskiej, a to pro recognitione Dominii Directi i to najdalej w ciągu jednego miesiąca od daty sprzedaży pod karą opłaty podwójnego laudemium”)⁴¹⁸.

3.2.7. Wynagrodzenie szkód wynikających z przeniesienia prawa do nieruchomości

Szczególny obowiązek finansowy, nałożony na właściciela podległego tylko jednej nieruchomości, został uregulowany w umowie zawartej 17 IV 1829 r., przenoszącej na K. F. Wendischa prawo do Wójtowskiego Młyna, zgodnie z którą:

Z powodu że w Indemnizacji za odstąpienie prawa Emphiteutycznego do Młyna Wójtowskiego na terytorium JP Krystyanowi Frydrychowi Wendisch w wieczystą Dzierżawę wypuszczającego się oddany został Braciom Chrapukim na wieczystą Dzierżawę Młyn wodny we wsi Regul Ekonomii Głuchów skąd wynika nieodzowna [potrzeba – D. W.] indemnizowania Dzierżawy Folwarku Regul oraz Arendującego Młyn ten młynarza a mianowicie pierwszego w Kwocie Żł 881. gr 27

Drugiego w Kwocie Żł 750 gr –

Razem w Summie Żł 1631 gr 27 Wyrażniey

Złotyeh Polskich Tysiąc Sześćset Trzydzieści ieden groszy dwadzieścia siedem, na zaspokoienie zaś takowego Wydatku ma posłużyć [najprawdopodobniej brak kilku wyrazów⁴¹⁹ – D. W.] przewyższa wartości Budowli Młynarskich, niegdyś Wójtowskich iakie JPan Wendisch obeymuie; gdy wedle Reskryptu Kommissyi Województwa Mazowieckiego z daty 28. Listopada 1828 r do N° 83855/2764. wydanego Summa ta na Kassę Główną sposobem awansu z funduszów Miejskich na Rachunek Kassy Miasta Łodzi zaassygnowana została skutkiem więc tego JPan Krystyan Fry-

⁴¹⁷ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/41, uгода o dzierżawę wieczystą z 1 (13) II 1864 r., k. 51 ob.

⁴¹⁸ *Ibidem*, sygn. 1/103, uгода o dzierżawę wieczystą z 1 (13) VI 1864 r., k. 17 ob.

⁴¹⁹ Brak ten wynikać może z tego, że do akt hipotecznych dołączona została kopia umowy.

drych Wendisch kwotę powyższą w ilości Złotych polskich Tysiąc Sześćset trzydzieści ieden groszy dwadzieścia siedem Numero Złł 1631. gr 27 Kassie Mieyskiej Miasta Łodzi zaraz po zatwierdzeniu niniejszego Kontraktu zapłacić obowiązując się, a to pod rygorem Egzekucyi Administracyney, której sam dobrowolnie niniejszym poddaie się⁴²⁰.

Z przytoczonego fragmentu wynika, że przeniesienie na K. F. Wendischa dzierżawy wieczystej Wójtowskiego Młyna wymagało zrzeczenia się tego prawa przez dotychczasowych właścicieli podległych – braci Chrapuk. W zamian za to prawo nabyli oni dzierżawę wieczystą młyna Regul. Ustanowienie na ich rzecz dzierżawy wieczystej powodowało szkody i straty w folwarku Regul, a także po stronie młynarza, który młyn Regul wydzierżawiał do tej pory. Straty i szkody wynosiły 1631 zł 27 gr i przewyższały wartość zabudowań nabytych przez K. F. Wendischa. W związku z tym przedsiębiorca zobowiązał się do ich pokrycia oraz poddał się egzekucji administracyjnej na wypadek niewykonania powyższego obowiązku.

3.2.8. Przyjmowanie robocizny od chłopów

Innym obowiązkiem obciążającym właściciela podległego było przyjmowanie robocizny od chłopów. Nie funkcjonował on jednak w łódzkiej praktyce z uwagi na przeznaczenie gruntów na potrzeby tworzenia i rozwoju przemysłu.

Obowiązek taki został nałożony na wieczystego dzierżawcę na mocy aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r. Miał być on wpisywany do kontraktu o dzierżawę wieczystą, a nabywca, który odmawiał przyjęcia go na siebie, nie mógł zawrzeć umowy. Powinność ta miała charakter czasowy i funkcjonowała w ciągu pierwszych sześciu lat sprawowania dzierżawy wieczystej. Z tytułu pobierania robocizny nabywca nieruchomości wносił na rzecz Skarbu Królestwa stosowną opłatę⁴²¹.

3.3. Zapewnienie bezpieczeństwa i nienaruszalności

Trzecią kategorią obowiązków nałożonych na właściciela podległego były te, które służyły zapewnieniu bezpieczeństwa i nienaruszalności nieruchomości zarówno w sensie jej stanu fizycznego, jak i wartości majątkowej.

⁴²⁰ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/23, umowa z 17 IV 1829 r., s. 238–239.

⁴²¹ § 26 aneksu do pisma Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 27 II 1821 r.: „Obowiązuje się dzierżawca wieczysty, na pierwsze sześć lat wieczystej dzierżawy, przyjmując robocizną należną od włościan, z warunkiem opłacania z niej, oprócz kanonu Skarbowi dochodu tabelłą prestacyjną wskazanego i zastosowania się do przepisów oddzielnym regulaminem pańszczyźnianym wskazać się mających; bez tego bowiem przyjęcia obowiązku, kontrakt wieczysto-dzierżawny zawarty z nim nie będzie”.

3.3.1. Niezmiennność powierzchni nieruchomości

Pierwszym z tej kategorii był obowiązek zapewnienia niezmienności powierzchni nieruchomości. Został on nałożony na właścicieli podległych nieruchomości miejskich, objętych własnością zwierzchnią gminy na mocy aneksu do wydanego przez Komisję Rządową Spraw Wewnętrznych rozporządzenia z 27 I (8 II) 1843 r.⁴²² Niewykonywanie go rodziło po stronie uprawnionego odpowiedzialność majątkową⁴²³.

Łódzcy osadnicy przyjmowali na siebie ten obowiązek, zawierając umowy o dzierżawę wieczystą, w których zastrzegano go w drodze następującej klauzuli: „§ VII Posiadacz wieczysty pod odpowiedzialnością z własnego majątku czuć nad tem będzie, aby granice wypuszczonego Mu w dzierżawę powyższego obiektu, w niczem nadwężone nie były”⁴²⁴. Wynika z niej, że powinność ta była obwarowana sankcjami majątkowymi. Jej naruszenie skutkowało odpowiedzialnością majątkową osadnika. W aktach praktyki jednak nie sprecyzowano zakresu tej odpowiedzialności.

3.3.2. Ryzyko wystąpienia szkód i strat

Zarówno regulacje prawne, jak i łódzka praktyka wskazywały na ponoszenie przez nabywcę nieruchomości ryzyka wystąpienia szkód i związanych z tym strat.

Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych w aneksie dołączonym do rozporządzenia wydanego 27 I (8 II) 1843 r. obciążyła dzierżawcę wieczystego nieruchomości miejskiej całym ryzykiem wystąpienia szkód i strat, które mogły nastąpić na skutek klęsk żywiołowych i wszelkich wypadków losowych. Z tego tytułu nie przysługiwało mu prawo remisji (nie był uprawniony do potrącania własnych pretensji) ani żadne roszczenia w stosunku do właściciela zwierzchniego, czyli gminy miejskiej⁴²⁵.

W praktyce nabywcy łódzkich nieruchomości ponosili ryzyko szkód i strat. Odpowiednie klauzule były wprowadzane do ugód o dzierżawę wieczystą, choć należy stwierdzić, że nie stanowiły one zjawiska powszechnego. Występowały w szczególności w aktach spisanych pod koniec lat trzydziestych oraz na początku lat czterdziestych XIX w. Takie sformułowanie zostało zamieszczone między

⁴²² Akt prawny cytowany za: ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 352–361.

⁴²³ Pkt 9 aneksu do rozporządzenia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 I (8 II) 1843 r.

⁴²⁴ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/69, ugoda o dzierżawę wieczystą z 3 (15) I 1859 r., k. 12 ob.

⁴²⁵ Pkt 12 aneksu do rozporządzenia Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych z 27 I (8 II) 1843 r.

innymi w ugodzie zawartej 26 IV (8 V) 1839 r. dotyczącej nieruchomości nr 22 położonej w Łódce przy ulicy Piotrkowskiej:

JPan Franciszek Diesner zrzeka się niniejszym kiedykolwiek domagania się od Urzędu Muncypalnego Remissyi lub Allewiacyi w opłacie ustanowionego Czynszu z Placu i Ogrodu w wieczystą dzierżawę wypuszczającego się, owszem wszelkie nieszczęśliwe wypadki losowe, przewidziane i nieprzewidziane, samego dzierżawcę wieczystego dotyczyć będą – do czego również wszelkie Klęski i ciężary Wojenne należą⁴²⁶.

Wynika z niej, że właściciel podległy ponosił ryzyko szkód i strat związanych z posiadaną nieruchomością, które mogły być spowodowane różnymi przyczynami. Użyty w tym przypadku termin „nieszczęśliwe wypadki losowe” jest nieprecyzyjny. Uzupełniające go zastrzeżenie, dotyczące zarówno zdarzeń przewidywalnych, jak i niedających się przewidzieć, można interpretować jako ‘wynikających z działania siły wyższej oraz przypadków losowych’. Jednocześnie należy podkreślić, że do tych zdarzeń zaliczano również szkody spowodowane działaniami wojennymi oraz obciążenia związane z nałożonymi na ludność ciężarami wojennymi. Wszystkie te okoliczności nie miały wpływu na wysokość czynszu, który miał być uiszczany zgodnie z treścią ugody o dzierżawę wieczystą.

Podobne klauzule zostały wprowadzone również do umów dotyczących posiadeli wodno-fabrycznych: Księży Młyn i Wójtowski Młyn. Art. 10 kontraktu z 20 VI 1825 r., dotyczącego dzierżawy wieczystej pierwszego z nich, zawarty z K. F. Wendischem, stanowił:

JP. Krystyan Frydrych Wendisch zrzeka się wszelkich remissyi i allewiacyi w opłacie Kanonu i wszelkie nieszczęścia przewidzieć się mogące i nieprzewidziane spadają na Niego⁴²⁷.

Podobna klauzula została wprowadzona do kontraktu dzierżawy Wójtowskiego Młyna zawartego przez tego przedsiębiorcę:

§ VI J. Pan Krystyan Frydrych Wendisch zrzeka się niniejszym domagania się od Urzędu Muncypalnego kiedykolwiek Remissyi i allewiacyi w opłacie ustanowionej Czynszu z Młyna i Gruntów Jemu w wieczystą Dzierżawę wypuszczających się i owszem wszelkie nieszczęśliwe losowe wypadki, zwyczajne lub nadzwyczajne przewidziane lub nieprzewidziane samego wieczystego Dzierżawcę dotyczyć będą do czego również wszelkie Klęski i Ciężary Woienne należą⁴²⁸.

⁴²⁶ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/26, ugoda o dzierżawę wieczystą z 26 IV (8 V) 1839 r., s. 58.

⁴²⁷ *Ibidem*, sygn. 1/23, umowa z 20 VI 1825 r., s. 233.

⁴²⁸ *Ibidem*, umowa z 17 IV 1829 r., s. 239–240.

Również kolejny nabywca obu nieruchomości – Fryderych Karol Moes „zrzekł się domagania od Magistratu i Probstwa kiedykolwiek remissyi lub aliewiacyi w opłacie ustanowionego czynszu z gruntu i użytku wody i wszelkie nieszczęśliwe i losowe wypadki zwyczajne lub nadzwyczajne, przewidziane i nieprzewidziane oraz wszelkie klęski i ciężary wojenne przyjął bezwarunkowo na siebie”⁴²⁹.

Także zatem właściciele podlegli posiadeli wodno-fabrycznych, Księżego Młyna i Wójtowskiego Młyna, ponosili ryzyko szkód i strat wynikających z działania siły wyższej oraz przypadków losowych, w tym spowodowanych działaniami wojennymi. W razie ich doznania nie byli zwolnieni z obowiązku uiszczania czynszu ani uprawnieni do potrącania własnych pretensji.

3.3.3. Zakaz zaciągania długów hipotecznych

Ostatni obowiązek należącej do tej kategorii dotyczył posiadła wodno-fabrycznego określanego mianem Bielnika, stanowił o nim kontrakt z 12 II 1828 r. zawierający następującą klauzulę:

§ 7. Po upływie dwóch lat J Pan Tytus Kopisch zapisze na całkowitym swoim zakładzie na rzecz Rządu Kaucyą hipotecznie w Summie Złotych polskich Sto dwudziesty Tysięcy, a to na zabezpieczenie, iż przez lat przynajmniej Dziesięć po sobie idących fabrykacją płótna w sposób artykułem drugim przepisany będzie prowadzić. Jeżeliby wartość zakładu względem zabudowań uważana nie udzielała dostatecznego na tąz kaucyą bezpieczeństwa, obowiązany będzie J Pan Tytus Kopisch w uzupełnieniu dostarczyć inną dostateczną rękoymię. Z tego powodu i tym celem, by Rząd zupełnie zabezpieczyć, nie wolno będzie J Panu Tytusowi Kopischowi na zakład fabryczny hipotecznie iakiegokolwiek długu ani przedsiębrać iakichkolwiek intabulacyi⁴³⁰. Kaucya ta trwać ma przez lat Dziesięć mianowicie do końca roku Tyśiąć ośmset trzydziestego siódmego⁴³¹.

Zgodnie z tym sformułowaniem nabywca nie mógł obciążać nieruchomości hipoteką, nie mógł również dokonywać żadnych wpisów do księgi hipotecznej. Celem tego ograniczenia uprawnień właściciela nieruchomości było zabezpieczenie interesów Skarbu Królestwa Polskiego. Nałożenie go wiązało się z obciąż-

⁴²⁹ *Ibidem*, wykaz hipoteczny, dział III, k. 10. Obowiązek ten został uregulowany w art. XII umowy z 22 III (3 IV) 1846 r. *Ibidem*, umowa kupna–sprzedaży z 22 III (3 IV) 1846 r., s. 309–310 nowej numeracji.

⁴³⁰ Termin intabulacja pochodzi od łacińskiego słowa *intabulatio* i oznacza czynność prawną wymagającą wpisu do księgi hipotecznej. J. Sondel, *Słownik łacińsko-polski dla prawników i historyków*, Kraków 2005, s. 505.

⁴³¹ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/19, kontrakt z 12 II 1828 r., k. 29.

zeniem nabywcy obowiązkiem prowadzenia działalności gospodarczej w ciągu minimum dziesięciu lat od dnia zawarcia umowy i obowiązkiem ustanowienia kaucji na nowo tworzonym przedsiębiorstwie. Skoro kaucja miała istnieć do momentu zakończenia terminu minimum dziesięciu lat funkcjonowania zakładu, również ograniczenie wynikające z treści powyższego sformułowania obciążało nabywcę tylko przez dziesięć lat.

Stosowny wpis został zamieszczony w wykazie hipotecznym nieruchomości⁴³², ale jego wykreślenie nastąpiło dopiero 18 II (2 III) 1866 r.⁴³³

3.4. Prowadzenie określonej działalności

Ostatnią kategorią obowiązków obciążających właściciela podległego były te, które wiązały się z prowadzeniem określonej działalności.

3.4.1. Obowiązek aktywnej działalności gospodarczej

Obowiązek prowadzenia działalności gospodarczej był najistotniejszym obowiązkiem nakładanym powszechnie na nabywców nieruchomości w łódzkich osadach fabrycznych. Obciążał nabywców nieruchomości znajdujących się w tych osadach i związał się ściśle z ich charakterem i przeznaczeniem. Nabywane grunty miały bowiem charakter placów budowlanych i były przeznaczone na cele gospodarcze.

Obowiązek ten regulowały przede wszystkim protokoły deklaracyjne składane przez osadników⁴³⁴ oraz umowy kupna–sprzedaży nieruchomości zawierane przez nich z magistratem⁴³⁵.

W protokołach posługiwano się zwykle klauzulami wskazującymi na konieczność prowadzenia „ciągłej” działalności gospodarczej, jak na przykład w protokole deklaracyjnym z 12 (24) I 1860 złożonym przez Karola Pecoldta, nabywcę nieruchomości nr 1236 przy ul. Targowej, który oświadczył: „zamierzyłem osta-

⁴³² *Ibidem*, wykaz hipoteczny, dział III, k. 7–7 ob.

⁴³³ *Ibidem*, wykaz hipoteczny, dział II, k. 6 ob.–7.

⁴³⁴ Np. protokół deklaracyjny z 18 (30) IX 1858 r. dotyczący nieruchomości nr 471 ul. Wschodnia podpisany przez Elżbietę Smorawską wdowę po Wojciechu Smorawskim właścicielu nieruchomości: „zamierzyłem ostatecznie osiąść w mieście tutejszem z obowiązkiem utrzymywania w ciągłym ruchu fabryki składającej się z 4^{ch} warsztatów przy której 4^{ch} czeladzi użytych będzie”. APŁ, Zespół 94, sygn. 1/60, protokół deklaracyjny z 18 (30) IX 1858 r., k. 10.

⁴³⁵ Np. art. 5 umowy z 12 (24) XI 1838 r.: „Walenty Günter najmniej do lat dziesięciu po sobie idących, rachuiąc od dnia dzisiejszego zakład Drukarni Tkanek bawełnianych w Mieście Łodzi obowiązue się prowadzić”. *Ibidem*, sygn. 1/40, umowa kupna–sprzedaży z 12 (24) XI 1838 r., s. 64–65.

teczenie osiąść w mieście tutejszem z obowiązkiem utrzymywania w ciągłym ruchu fabryki tkackiej składającej się z 8 warsztatów przy której 8 czeladzi użytych będzie⁴³⁶. Wynika z tego, że działalność gospodarcza miała mieć charakter stały, czyli stanowić podstawowe źródło utrzymania osadnika. Uruchomione przedsiębiorstwo miało zajmować się produkcją tkacką i składać się z ośmiu warsztatów oraz zatrudniać ośmiu czeladników.

Taki obowiązek prowadzenia działalności gospodarczej (w tym przypadku polegający na produkcji fabrycznej) na terytorium Wójtowskiego Młyna nałożył na K. F. Wendischa § X kontraktu z 17 IV 1829 r.: „JPan Krystyan Frydrych Wendisch wraz z Sukcessorami swemy będzie w possessyi zostawać wypuszczonego mu posiadła młynowego wraz z Gruntem Areszt i takowemi wedle własney woli, wszelako na zakład fabryczny wedle warunków powyżey wyrażonych przepisami prawa używać...”⁴³⁷.

To zobowiązanie przyjął na siebie również kolejny nabywca obu nieruchomości, F. K. Moes. Przede wszystkim miał on odrestaurować fabrykę pozostałą po śmierci K. F. Wendischa, a następnie podjąć działalność gospodarczą. Zgodę na prowadzenie wybranej działalności gospodarczej miał natomiast uzyskiwać od Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych. W kontrakcie nie wskazano sankcji za ewentualny brak zgody tego organu rządowego⁴³⁸.

W protokołach deklaracyjnych oraz w kontraktach z K. F. Wendischem i F. K. Moesem nie określono czasu trwania tej powinności. W przeciwieństwie do nich, regulacje wprowadzane do umów kupna–sprzedaży zawieranych z osadnikami przez magistrat precyzowały ten czas. W większości kontraktów przyjmowano, że obowiązek prowadzenia działalności gospodarczej miał być wykonywany aż przez dwadzieścia lat. Ponadto wyraźnie wskazywano rodzaj wytwórczości oraz wielkość zakładu (np.: „Artykuł 6. Obowiązkiem iest kupującego Karola

⁴³⁶ *Ibidem*, sygn. 1/94, protokół deklaracyjny z 12 (24) I 1860 r., k. 7. Podobnie np. Marcin Nazarski, nabywca działki nr 229 (358) ul. Średnia, który złożył protokół deklaracyjny 9 (21) VIII 1856 r.: „zamierzyłem ostatecznie osiąść w mieście tutejszem, z obowiązkiem prowadzenia professyi młynarskiej przy której 1 czeladzi użytych będzie”. *Ibidem*, sygn. 6/44, protokół deklaracyjny z 9 (21) VIII 1856 r., k. 6.

⁴³⁷ *Ibidem*, sygn. 1/23, umowa z 17 IV 1829 r., s. 241.

⁴³⁸ Art. II: „Nabywca odbierając Zakład w stanie w iakim się teraz znajduje bez roszczenia iakichkolwiek pretensyi za części zepsute lub brakujące, w czym Rząd żadney odpowiedzialności nie bierze; przyjmuje obowiązek zrestaurowania tego Zakładu, i urzędzenia jego wedle swey woli, i widoków, wszelako tylko na Zakład fabryczny za uznaniem tegoż, przez Kommissyą Spraw Wewnętrznych i Duchownych...” *Ibidem*, umowa kupna–sprzedaży z 22 III (3 IV) 1846 r., s. 306–307 nowej numeracji. Podobna klauzula została zamieszczona w dziale III wykazu hipotecznego: „Oprócz tego obowiązany jest właściciel nieruchomości nabyte używać tylko na Zakład fabryczny odpowiednio do uznania Rządu...” *Ibidem*, wykaz hipoteczny, dział III, k. 10.

Anst w zakupionym przez siebie Domu trzy przynajmniej Warsztaty Tkackie w ciągłym ruchu utrzymywać, a to przez przeciąg przynajmniej pierwszych lat dwudziestu⁴³⁹; „Artykuł 6. Obowiązkiem iest kupującego Aloizego Dyzner w zakupionym przez siebie Domu w ciągłym ruchu fabrykę bawełnianą składającą się z Warsztatów czterech utrzymywać, a to przez przeciąg przynajmniej pierwszych lat dwudziestu⁴⁴⁰).

Wyjątkowo w umowach kupna–sprzedaży zastrzegano, że działalność gospodarcza miała być wykonywana przez 10 lat, jak na przykład w umowie z 12 (24) XI 1838 r. dotyczącej placu nr 166 (303) przy ul. Północnej w Nowym Mieście, zgodnie z którą: „Walenty Günter najmniey do lat dziesięciu po sobie idących, rachuiąc od dnia dzisieyszego zakład Drukarni Tkanek bawełnianych w Mieście Łodzi obowiązuię się prowadzić⁴⁴¹. Termin ten był liczony od dnia zawarcia umowy.

Taki sam dziesięcioletni okres prowadzenia działalności gospodarczej został zastrzeżony w umowie zawartej przez Komisję Rządową Spraw Wewnętrznych i Policji oraz Tytusa Kopischa, której przedmiotem było posiadło wodno-fabryczne nazywane Bielnikiem. Obowiązek ten polegał na uruchomieniu fabryki i prowadzeniu produkcji przemysłowej. § 2 tego kontraktu stanowił:

Na tym zakładzie obowiązany iest JP Tytus Kopisch bielnik dostateczny urządzić, folusz wybudować, appreturę płóczkarną na sposób celnieyszych zakładów szląskich zaprowadzić, magiel koński lub wodny, tudzież Dom mieszkalny, murowany wpławie tak ażeby zakupiuić płótna, należycie wyrobione od Tkaczy krajowych za pomocą tego zakładu i kapitałów przez siebie wprowadzić się maiących, handel hurtowy płócien krajowych i przędzy przez lat po sobie następuiujących najmniey Dziesięć od dnia pierwszego Stycznia roku Tysiąc Ośmset dwudziestego ósmego licząc ciągle utrzymywał, płótna w kraju skupowane bielii, apretował, i do handlu przydatne wpławiał przyimuiąc za główną zasadę, iżby po wyjściu dwóch do trzech lat pierwszych kapitał obiegowy licząc w to kosza własne iakie wyłoży na budowle w tym zakładzie do ośmdziesiąt tysięcy Talarów wykazać, a przeto porządney fabrykacyi płócien w kraju znakomicie przyłożyć się był w stanie⁴⁴².

T. Kopisch zobowiązał się zatem do wzniesienia na nabywanej nieruchomości folusza, a także domu mieszkalnego oraz do uruchomienia bielnika i magła, a wreszcie do sprowadzenia maszyn służących do bielienia i apretowania płótna. Działalność gospodarczą miał prowadzić co najmniej przez 10 lat. W umowie określono również rozmiary tej działalności. Najpóźniej w ciągu 3 lat wartość kapitału obiegowego przedsiębiorstwa miała osiągnąć 80 tysięcy talarów.

⁴³⁹ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/30, umowa kupna–sprzedaży z 10 III 1834 r., s. 61–62.

⁴⁴⁰ *Ibidem*, sygn. 1/26, umowa kupna–sprzedaży z 7 (19) V 1835 r., s. 50.

⁴⁴¹ *Ibidem*, sygn. 1/40, umowa kupna–sprzedaży z 12 (24) XI 1838 r., s. 64–65.

⁴⁴² *Ibidem*, sygn. 1/19, kontrakt z 12 II 1828 r., k. 25 ob.–26.

W związku z prowadzeniem działalności gospodarczej nabywca był zobowiązany do poddawania fabryki kontroli ze strony Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji. Rewizja miała być przeprowadzana corocznie w ciągu dziesięciu lat przez urzędnika wyznaczonego przez ten organ państwowy i obejmować między innymi inwentarz majątku i księgi handlowe, a jej celem była kontrola rozbudowy zakładu⁴⁴³.

Ponadto na nabywcy ciążył jeszcze jeden obowiązek nałożony na niego mocą § 7 i § 8 tego kontraktu:

§ 7. Po upływie dwóch lat J Pan Tytus Kopisch zapisze na całkowitym swoim zakładzie na rzecz Rządu Kaucyą hipoteczną w Summie Złoty polskich Sto dwudziesty Tysięcy, a to na zabezpieczenie, iż przez lat przynajmniej Dziesięć po sobie idących fabrykacją płótna w sposób artykułem drugim przepisany będzie prowadzić. Jeżeliby wartość zakładu względem zabudowań uważana nie udzielała dostatecznego na tąż kaucyą bezpieczeństwa, obowiązany będzie J Pan Tytus Kopisch w uzupełnieniu dostarczyć inną dostateczną rękoymią [...] Kaucya ta trwać ma przez lat Dziesięć mianowicie do końca roku Tysiąc ośmset trzydziestego siódmego.

§ 8. Z kaucyi w artykule poprzednim warowanej i z majątku wszelkiego J Pana Tytus Kopischa aż do połowy dwóch części cła od wyrobków wprowadzonych dochodzoną będzie strata skarbowa jeżeliby zakład przed upłynieniem lat pięciu istnieć poprzestał, jeżeliby zaś przypadek ten nastąpił w dwóch pięciu latach wtedy strata skarbowa tylko do ilości dwóch piątych części zostanie obliczoną i podobnie dochodzoną. Nie będzie mieć miejsca żadne poszukiwanie straty skarbowey, jeżeli J Pan Tytus Kopisch okaże zapas sześciu tysięcy kop płótna krajowego iakiego bez własney straty nie mógł sprzedać, iako też jeżeliby obrót fabryczny został stosunkowo utrzymanym przez iakową przeszkodę mianowicie przez śmierć przedsiębiorcy, pożar, wylew wody i tym podobne przypadki siły większej⁴⁴⁴.

Z § 7 i § 8 wynika, że obowiązek prowadzenia działalności gospodarczej przez nabywcę był obwarowany dodatkowym zabezpieczeniem w postaci zastrzeżenia kaucji w kwocie 120 tysięcy złotych. Kaucja musiała zostać ustanowiona w księdze hipotecznej nabywanej nieruchomości po upływie dwóch lat, licząc od dnia zawarcia niniejszej umowy i miała obciążać nieruchomość do zakończenia obowiązkowego, dziesięcioletniego okresu prowadzenia działalności. W przypadku

⁴⁴³ „§ 6. W celu przekonywania się o postępie zakładu Kommissyia Rządowa Spraw Wewnętrznych i Policji zarządzić będzie rewizyą, którey JP Tytus Kopisch poddaie się. Rewizya takowa będzie skuteczną ile możności przez iednego i tegoż samego Urzędnika wyznaczyć się na to mającego, raz na rok aż do upłynienia lat Dziesięciu za przyrzeniem Inwentarza i Billansu handlowego, z względnością zupełną na to iżby kredyt J Pana Tytusa Kopisch nie był na uszczerbek narażonym”. *Ibidem*, k. 28 ob.

⁴⁴⁴ *Ibidem*, k. 29–29 ob.

gdyby wartość zakładu była niższa i tym samym nie stanowiła dostatecznego zabezpieczenia, T. Kopisch byłby zobowiązany do udzielenia stosownego zabezpieczenia na innych składnikach majątkowych.

Niedopełnienie obowiązku prowadzenia działalności gospodarczej przez co najmniej dziesięć lat mogło narazić Skarb Królestwa na straty. Gdyby faktycznie zostały one poniesione, należało je oszacować. Wysokość dochodzonej straty zaś byłaby uzależniona od czasu prowadzenia przedsiębiorstwa. Jeżeli przestałoby ono istnieć w ciągu pięciu lat od dnia zawarcia umowy, strata mogła być dochodzona do wysokości połowy cła, z którego opłaty został zwolniony T. Kopisch. Jeśli natomiast upadek przedsiębiorstwa nastąpiłby dopiero po upływie pięciu lat – wysokość dochodzonej straty ulegałaby zmniejszeniu tylko do 2/5 cła.

W pewnych przypadkach przewidzianych w kontrakcie następowało zwolnienie nabywcy z obowiązku naprawienia straty. Zaliczały się do nich: zgromadzenie zapasu wyprodukowanego płótna w rozmiarach 6 tysięcy kop, którego T. Kopisch nie mógłby sprzedać bez poniesienia straty przez przedsiębiorstwo, oraz likwidacja przedsiębiorstwa na skutek działania siły wyższej, na przykład w razie śmierci właściciela, pożaru lub powodzi.

3.4.2. Wymóg prawidłowej eksploatacji

Na nabywców niektórych łódzkich nieruchomości były również nakładane obowiązki o wyjątkowym charakterze, polegające na konieczności prawidłowej eksploatacji. Jako pierwszy taki obowiązek został nałożony na nabywcę posiadła wodno-fabrycznego określanego mianem Wójtowskiego Młyna.

W dziale III akt hipotecznych założonych dla Księzęgo Młyna i Wójtowskiego Młyna został zamieszczony następujący wpis dotyczący drugiej z tych nieruchomości:

Obowiązał się pierwotny Właściciel Krystyan Frydrych Wendisch w Obrębie Territorium iż nic takiego używać nie będzie co by o nieczystość wodę przyprawić a tym samem nieprzydatną, lub szkodliwą dla zakładu bielnikowego poniżej położonego i do Pana Kopischa należnego uczynić mogło pod odpowiedzialnością i wynagrodzeniem stąd wyniknąć mogących strat i korzyści straconych⁴⁴⁵.

Z treści powyższego wpisu wynika, że na właścicielu nieruchomości ciążył dodatkowy obowiązek związany z powstrzymywaniem się od działalności mogącej prowadzić do negatywnych skutków w odniesieniu do sąsiedniej nieruchomości – zakładu bielnikowego, stanowiącego własność T. Kopischa.

⁴⁴⁵ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/23, wykaz hipoteczny, dział III, k. 7 ob.–8. Zastrzegala ten obowiązek umowa z 17 IV 1828 r. *Ibidem*, umowa z 17 IV 1828 r, s. 238.

Działalność ta miałyby polegać na zanieczyszczeniu wody spływającej na sąsiedni grunt, które to zanieczyszczenie mogłoby uniemożliwić produkcję w zakładzie bielnikowym. Naruszenie obowiązku rodziłoby odpowiedzialność odszkodowawczą po stronie właściciela Wójtowskiego Młyna, obejmującą konieczność nie tylko naprawienia strat poniesionych przez właściciela zakładu bielnikowego, ale również wynagrodzenia utraconych tym samym korzyści.

Obowiązek ten został nałożony również na kolejnego nabywcę powyższych nieruchomości, F. K. Moesa⁴⁴⁶. Należy podkreślić, że wynikał on ze specyfiki obu sąsiadujących posiadeli wodno-fabrycznych i charakteru prowadzonej na nich działalności gospodarczej.

F. K. Moes, nabywca Księżego Młyna i Wójtowskiego Młyna, został także obciążony inną powinnością, polegającą na powstrzymaniu się od wycinania na sprzedaż drzew rosnących w lesie znajdującym się na obu tych nieruchomościach. Obowiązek powyższy został ograniczony terminem określonym jako spłata całej ceny nabycia. W umowie natomiast dopuszczono wycinanie drzew na potrzeby odnowienia budynku fabrycznego⁴⁴⁷.

3.5. Skutki naruszenia obowiązków przez nabywcę własności prefabrykanckiej

Skutki naruszenia poszczególnych obowiązków, w zależności od wagi, jaką do nich przywiązywano, zostały opisane wcześniej. Podsumowując, należy podkreślić, że najistotniejsze znaczenie przyznawano obowiązkowi uiszczania czynszu z nieruchomości oraz jej zabudowania. Ich naruszenie mogło prowadzić nawet do utraty prawa do placu.

Znaczące były również klauzule wprowadzane do poszczególnych aktów, z których wynika wyraźnie, że właściciel podległy zrzekał się prawa do sporu i przyznawał prawo do egzekucji administracyjnej oraz eksmisji. Świadczyły o tym takie sformułowania, jak na przykład:

We względzie wypłaty Summy Szacunkowej za Kupno Domu odnośnie do artykułu 3. tudzież regularnego uiszczania corocznego Czynszu stosownie do artykułu 5⁸⁰ niemniej względem innych swych zobowiązań poprzedniemi Artykułami obiętych poddaie się Karol Anst prostej Exekucyi Administracyiney, a gdyby ta skutkować

⁴⁴⁶ *Ibidem*, umowa kupna–sprzedaży z 22 III (3 IV) 1846 r., s. 309 nowej numeracji.

⁴⁴⁷ Art. XVII: „Nie wolno będzie Frydrychowi Karolowi Moes iako nowonabywcy przed spłaceniem całkowitey Summy z Licytacji wynikley z Lasu do nabytey Nieruchomości należącego, drzewa na sprzedaż wycinać, ale ograniczyć się iedynie winien na użycie takiej ilości drzewa, iaka do reperacyi gmachu fabrycznego okaże się być potrzebna”. *Ibidem*, s. 311 nowej numeracji.

nie miała nastąpić także drogą Administracyjną sprzedaż prawa Kupującego Karola Anst na koszt i ryzyko onego⁴⁴⁸.

[...] poddaje się wieczysty dzierżawca Prostej Egzekucji Decyzji i zawyrokowaniu Władz Administracyjnych zrzekając się wszelkich Kroków i wybiegów prawnych w Sądach Cywilnych Krajowych⁴⁴⁹.

11. Na koniec wszelkie warunki niniejszym Kontraktem objęte, obydwie strony swem i Następców swych imieniem dotrzymać sobie przyrzekają i na dowód tego własnoręcznie podpisują się z wyraźnym zastrzeżeniem, że strony w wykonaniu tego Kontraktu poddają się wyłącznie Decyzji i Egzekucji Administracyjnej, zrzekają się na zawsze udawać do drogi Sądowej⁴⁵⁰.

Ponieważ JPan Frydrych Wilhelm Sommerfeld przez niniejszy Kontrakt przybiera Tytuł właściciela Possessy N° 25. zatem nie tylko powyżej umieszczonym Warunkom, lecz i tym zastrzeżeniami, jakie w Kontrakcie Poprzednika Jego pod dniem 3 Grudnia 1834 r. z Rządem zawartym są umieszczone, tak pod względem zwrotu należności za Dom, jako też i ciągłego utrzymywania w ruchu Fabryki Tkanin Bawełnianych za dosyć uczynić przyrzeka i jest obowiązany w czym poddaje się wieczysty Dzierżawca prostej Egzekucji Decyzji i zawyrokowaniu Władz Administracyjnych z wyłączeniem wszelkiego postępowania w Sądach Cywilnych Krajowych⁴⁵¹.

Wynika z nich zrzeczenie się przez strony kontraktów, czyli osadników i władze miejskie, drogi sądowej. Świadczy to o słabszej pozycji właścicieli podległych. Warto podkreślić, że takie zastrzeżenia były wprowadzane nie tylko do treści aktów spisanych z nabywcami niewielkich działek gruntu, ale również umów zawieranych ze znaczącymi fabrykantami, nabywcami posiadeli wodno-fabrycznych. Jako przykład wskazać można zastrzeżenia zamieszczone w kontrakcie z 12 II 1828 r. dotyczącym Bielnika. Jego nabywca, T. Kopisch, gwarantował realizację przyjętych na siebie obowiązków całym swoim majątkiem i poddawał się egzekucji administracyjnej⁴⁵².

⁴⁴⁸ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/30, umowa kupna–sprzedaży z 10 III 1834 r., s. 63–64.

⁴⁴⁹ *Ibidem*, sygn. 1/26, ugoda o dzierżawę wieczystą z 26 IV (8 V) 1839 r., s. 59–59 ob.

⁴⁵⁰ *Ibidem*, sygn. 1/97, ugoda o dzierżawę wieczystą z 1 (13) III 1865 r., k. 43 ob.

⁴⁵¹ *Ibidem*, sygn. 1/29, ugoda o dzierżawę wieczystą z 6 (18) IX 1839 r., s. 61–62.

⁴⁵² „§ 18. JPan Tytus Kopisch zapewniając we wszystkim ścisłego wykonania, iako też regularnego i punktualnego wnoszenia wszelkich należności i powrotów Rządów i zapisuje bezpieczeństwo na całym swym majątku i poddaie się egzekucji administracyjnej tudzież rozpoznaniu i zawyrokowaniu władz administracyjnych z wyłączeniem wszelkiego postępowania Sądów zwyczajnych krajowych cywilnych”. *Ibidem*, sygn. 1/19, kontrakt z 12 II 1828 r., k. 31 ob.

4. Podsumowanie

Prawa przysługujące do nieruchomości położonych w łódzkich osadach fabrycznych miały specyficzny charakter. Z jednej strony przyznawały one nabywcom uprawnienia i nakładały na nich obowiązki charakterystyczne jeszcze dla własności podzielonej i związane ze stosunkami feudalnymi, z drugiej zaś obciążały ich specyficznymi obowiązkami, będącymi wynikiem powstawania nowych stosunków kapitalistycznych. Do pierwszej grupy zaliczyć można w szczególności prawo do nabywania obywatelstwa miejskiego, obowiązek uiszczania kanonu rocznego, laudemium oraz ograniczenia w zakresie rozporządzania nieruchomością w postaci na przykład uzyskiwania konsensu czy zakazu alienacji na rzecz Żydów.

Obowiązki należące do drugiej grupy były natomiast ściśle związane z rozwojem Łodzi jako miasta przemysłowego. Wśród nich można wskazać między innymi obowiązek zabudowania nieruchomości oraz prowadzenia działalności gospodarczej, a także możliwość zbycia placu tylko na rzecz określonego kręgu podmiotów.

Jednocześnie należy podkreślić, że obowiązki w postaci uiszczania czynszu w niewielkiej wysokości stanowiły nieznaczne, wręcz symboliczne, obciążenie osadników. Wydaje się, że celem ich nakładania było ograniczenie praw nabywców do nieruchomości, a zatem utrzymanie kontroli władzy publicznej nad działkami gruntu. Łódź była rozbudowywana jako miasto przemysłowe, nabywcy otrzymywali place budowlane na preferencyjnych warunkach i w związku z tym nie chciano przyznawać im pełnej ich własności.

Takie ukształtowanie stosunków własnościowych pozwala na stwierdzenie, że już w czasach Królestwa Polskiego podjęte zostały próby utworzenia specjalnej strefy ekonomicznej, w której ramach rozwijałby się przemysł, a tym samym kształtowały nowe stosunki gospodarcze i społeczne. Podstawowym problemem był brak kompleksowej regulacji prawnej, stąd wprowadzanie pewnych rozwiązań w praktyce.

Dążenia do rozwoju przemysłu na dużą skalę i tworzenia fabryk skłaniały władze do sprowadzania na terytorium Królestwa, w tym także do Łodzi, znaczących przemysłowców. Osiągnięcie tego celu miało umożliwić nadawanie praw do tak zwanych posiadeli wodno-fabrycznych, których nabywcy otrzymywali szczególne uprawnienia. Zastrzeżono je w umowach dotyczących Księżego Młyna i Wójtowskiego Młyna, Bielnika oraz nieruchomości nr 285.

ZAKOŃCZENIE

Uregulowana w Kodeksie Napoleona (dalej: KN) pełna własność nieruchomości wiązała się z przyznaniem właścicielowi prawa posiadania, użytkowania, dysponowania rzeczą i ustanawiania dziedzica. Nie była ona jednak prawem absolutnym, lecz podlegała pewnym ograniczeniom, które przede wszystkim dotyczyły użytkowania i wynikały z zasad prawa sąsiedzkiego, ewentualnie z obowiązku poszanowania interesów gminy lub Skarbu, to znaczy własności publicznej. Poza tym dotknięta była ona ograniczeniami w zakresie dysponowania rzeczą, wiążącymi się z możliwością wywłaszczenia, czyli zajęcia rzeczy na użytek publiczny¹.

Mimo obowiązywania w Królestwie Polskim przepisów tego aktu prawnego, w praktyce funkcjonowały ograniczenia własności nieruchomości miejskich charakterystyczne dla stosunków feudalnych. Były one typowe dla własności podzielonej, która w dziewiętnastowiecznej literaturze budziła kontrowersje i wątpliwości.

August Heylman, odnosząc się do problematyki własności podzielonej, już w 1852 r. wskazywał, że zgodnie z koncepcją własności wprowadzoną w KN „uważać należy tak zwane dominium utile za własność istotną, tak zwane zaś dominium directum za własność tytułarną, czyli raczej za *ius in re*, ograniczone do pewnej ilości kanonu, lub czynszu, do *laudemium* lub innego rodzaju ograniczeń istoty własności nienadwyrażających”².

W kolejnej pracy, opublikowanej sześć lat później, autor ten podtrzymał swoje stanowisko, pisząc: „majątność w pojęciu prawnym zowie się własnością, *propriété*, *dominium*. Własność co do majątności, czyli dóbr ziemskich w duchu obowiązującego teraz prawa cywilnego, może być uszczuploną, czyli raczej przemienioną przez nadanie wieczystych dzierżaw za pewny czynsz. W takim przypadku tylko ustanowiony czynsz należy do uposażenia ogółu własności dóbr ziemskich, nadane zaś prawem wieczystym posiadłości przechodzą w istocie na własność czynszową posiadaczy wieczystych”³ i dalej: „kto dał dobra swe w wieczystą dzierżawę, a pobierając z nich tylko czynsz i inne opłaty, i nie mając ani

¹ W. Ćwik, *Pozostałości feudalne w miastach rządowych małopolskich terenów Królestwa Polskiego (1815–1866)*, Lublin 1968, s. 307.

² A. Heylman, *O stosunku hipoteki gubernialnej do okręgowej*, „Biblioteka Warszawska” 1852, t. 2, s. 137.

³ Idem, *Rozbiór wykazu hipotecznego*, Warszawa 1858, s. 32.

prawa użytkowania ani zarządzania, już za właściciela uważanym być nie może⁴. Wynika z tego, że zdaniem A. Heylmana własność przysługiwała dzierżawcy wieczystemu, zaś osoba, która oddała swą nieruchomości w dzierżawę, nie mogła być nadal uznawana za jej właściciela⁵.

Już w latach pięćdziesiątych i sześćdziesiątych XIX w. własność podzielona spotykała się z krytyką doktryny, która uważała ten typ własności za przestarzały i szkodliwy dla gospodarki kraju⁶. Wskazywano jednocześnie na ogólną tendencję „wyswobodzenia własności przez spłatę obowiązków wieczystych, krępujących przechodzenie własności”⁷, w tym także na dążenie ustawodawcy do przekształcenia własności podzielonej we własność pełną⁸.

Seweryn Markiewicz zwracał też uwagę na inne problemy pojawiające się w praktyce w związku z funkcjonowaniem własności podzielonej. Wskazywał on na wątpliwości dotyczące systemu prawnego, który należałoby stosować w przypadku interpretacji treści kontraktów emfiteutycznych albo wieczysto-dzierżawnych. Podkreślał również trudności w zakresie obrotu nieruchomościami wynikające z konieczności uzyskania konsensu i wreszcie problemy dotyczące kontroli obrotu nieruchomościami i pobierania laudemium. Autor ten szczególnie mocno krytykował istnienie własności podzielonej w większych miastach⁹.

⁴ *Ibidem*.

⁵ Koncepcję dziewiętnastowiecznych autorów sprowadzających własność zwierzchnią zaledwie do „prawa do pobierania czynszów i ewentualnych innych świadczeń” dostrzegli J. Mazurkiewicz i W. Ćwik. J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny doby Księstwa Warszawskiego i Królestwa Kongresowego (1809–1966)*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio G” 1957, Vol. IV, 1, s. 67. Zdaniem J. Mazurkiewicza, w XIX w. „zaczęto wyraźnie wysuwać pogląd, że istotnym właścicielem jest właściciel użytkowy (dominus utilis), zaś właściciel zwierzchni ma tylko rodzaj uprawnień in re aliena”. J. Mazurkiewicz, *O likwidacji stosunków dominalnych w miastach Królestwa Kongresowego w 1866 roku*, „Rocznik Lubelski” 1966, t. IX, s. 266. Podobnie J. Mazurkiewicz, *Własność i zmiany w stosunkach własnościowych w Lublinie w latach sześćdziesiątych XIX stulecia*, „Rocznik Lubelski” 1963, t. VI, s. 178–179.

⁶ A. Heylman, pisząc o własności podzielonej, wskazywał: „To mamy przed sobą rzeczywisty chaos stosunków prawnych, i jureksprudencją krajową, która w całym znaczeniu tego wyrazu zawiła i niepewną zwać się może”. A. Heylman, *O stosunku hypoteki gubernialnej...*, s. 135. Nazwał on różne rodzaje własności podzielonej „rupieciami feudalnymi i jurystowskimi”. *Ibidem*, s. 136. Podobnie: S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, „*Ekonomista*” 1866, półrocze I, s. 118, 130, 135; J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 97.

⁷ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 97.

⁸ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, Warszawa 1873, s. 88.

⁹ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 130–132.

Zdaniem Karola Dunina, w XIX w. przestały istnieć przesłanki, dla których ustanawiano ten rodzaj własności, wynikające z funkcjonowania gospodarki naturalnej¹⁰.

Jak już wspomniano, na funkcjonowanie własności podzielonej (niepełnej) w dziewiętnastowiecznych miastach Królestwa Polskiego wskazywała dwudziestowieczna literatura historyczno-prawna. Według uczonych związanych z Uniwersytetem Marii Curie-Skłodowskiej w Lublinie dominowała ona w miastach prywatnych Lubelszczyzny i wiązała się przede wszystkim z obowiązkiem uiszczania czynszu oraz robocizn na rzecz dziedzica, a do lat czterdziestych XIX w. – także z ograniczeniami w sferze rozporządzania nieruchomościami.

Poza nią w miastach prywatnych istniała również własność pełna, czy też raczej „prawie pełna”, niezwiązana z pozostałościami feudalnymi w postaci świadczeń na rzecz dziedzica. Stanowiła ona jednak mniejszość w tych ośrodkach.

Odmierna sytuacja miała miejsce w miastach rządowych małopolskich terenów Królestwa Polskiego oraz województwa płockiego, w których własność pełna dominowała. Osoby, którym przysługiwała, były zasadniczo zobowiązane jedynie do płacenia podatków. Nie ponosiły świadczeń stanowiących pozostałości feudalne ani nie doznawały ograniczeń w rozporządzaniu nieruchomością.

W miastach tych funkcjonowała również własność „zbliżona do pełnej”, związana głównie z pobieraniem niewielkiego czynszu *in recognitionem dominii directi* lub opłacaniem czynszu tylko przez część mieszkańców.

Własność podzielona natomiast występowała w znacznie mniejszej skali, skutkując obciążeniem właścicieli obowiązkiem uiszczania czynszu, robocizn oraz danin w naturze.

Stosunki własnościowe w miastach Królestwa stopniowo ulegały przekształceniom w latach czterdziestych i pięćdziesiątych XIX w. Największe zmiany nastąpiły jednak w związku z wejściem w życie przepisów ukazu z 28 X (9 XI) 1866 r. o zniesieniu stosunków dominialnych w miastach. Między innymi w tym akcie prawnym znalazł wyraz podział stosunków własnościowych na stosunki dziedziczne (dominialne) i kontraktowe. Nie sformułowano jednak ich definicji. Ukaz stanowił jedynie, iż stosunki dominialne to takie, które powstały w „wiekach poprzednich i nie odpowiadały współczesnym pojęciom i potrzebom”. Ich cechą charakterystyczną było ponoszenie przez mieszkańców różnych opłat i powinności na rzecz dziedziców¹¹. Na zamieszczone w ukazie ujęcie zagadnienia

¹⁰ K. Dunin, *Ograniczenia prawa własności*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1879, nr 52; 1880, nr 1, 6–8, s. 45.

¹¹ W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce*. Józef Mazurkiewicz, Jerzy Reder, Jerzy Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego a ich dziedzice w XIX w. (do ukazów uwłaszczeniowych)*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio G”, Vol. I, 3, Lublin 1954, (rec.), „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1955, t. VII, z. 2, s. 321; J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 3.

stosunków dominialnych miała wpływ różnorodność stanów faktycznych i prawnych istniejących w miastach Królestwa Polskiego. Ustawodawca dążył bowiem do objęcia ukazem ich wszystkich¹².

Ukaz z 28 X (9 XI) 1866 r. zniósł stosunki dziedziczne (dominialne) w miastach, w tym prawa dominialne skarbu, instytucji i osób prywatnych¹³. Wyróżniał on miasta należące do Skarbu, instytucji i osób prywatnych¹⁴. W praktyce w miastach Królestwa istniało dominium ogólne miasta (rząd, instytucja, właściciel prywatny) i dominia częściowe (grunty kościelne, pojurydyczne)¹⁵.

Mieszczan podzielono na dwie kategorie: mieszczan-rolników i pozostałych mieszczan¹⁶, zaś na mocy przepisów tego aktu prawnego na mieszczan-rolników została rozciągnięta moc obowiązująca przepisów ukazu o urządzeniu włościan w Królestwie Polskim z 19 II (12 III) 1864 r.¹⁷

Pozostali mieszczanie (nie-rolnicy) zostali zwolnieni z ciężarów dziedzicznych (dominialnych) wynikających ze stosunków dziedzicznych (dominialnych). Ukaz wyłączał monopole, ścieśnienia i opłaty z nimi związane, inne opłaty ponoszone na rzecz właściciela miasta, w tym między innymi opłaty targowego, jarmarcznego, brukowego, rogatkowego, kopytkowego, kamiennego, dyszlowego, okupy, czynsze, czynsiki, placowe, osepny, powinności w wyrobach rzemieślniczych, robocizny, posługi w naturze, daniny, daremszczyzny i laudemia, jeżeli wynikały one z prawa

¹² J. Mazurkiewicz, *O likwidacji stosunków dominialnych w miastach Królestwa Kongresowego w 1866 roku*, „Rocznik Lubelski” 1966, t. IX, s. 270–271.

¹³ Art. 1 ukazu. A. Okolski, *Wykład prawa administracyjnego oraz prawa administracyjnego obowiązujące w Królestwie Polskim*, t. III, Warszawa 1884, s. 83; W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...*, (rec.), s. 321; K. Grzybowski, *Historia państwa i prawa Polski*, t. IV: *Od uwłaszczenia do odrodzenia państwa*, Warszawa 1982, s. 108; M. Nietyksza, *Rozwój miast i aglomeracji miejsko-przemysłowych w Królestwie Polskim 1865–1914*, Warszawa 1986, s. 40–41.

¹⁴ J. Mazurkiewicz, *O likwidacji stosunków dominialnych w miastach Królestwa Kongresowego...*, s. 271. O kontrowersjach wokół problematyki własności miast rządowych szerzej: W. Ćwik, *Spory o własność miast rządowych w Królestwie Polskim*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1958, t. X, z. 2, s. 197 i n.

¹⁵ J. Mazurkiewicz, *O likwidacji stosunków dominialnych w miastach Królestwa Kongresowego...*, s. 271–272.

¹⁶ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 100; K. Grzybowski, *Historia państwa i prawa Polski*, t. IV, s. 108; M. Nietyksza, *Rozwój miast...*, s. 41.

¹⁷ Art. 2 ukazu. A. Okolski, *Wykład prawa administracyjnego...*, s. 83; H. Konic, *Prawo rzeczowe. Wykład ustaw obowiązujących w b. Królestwie Kongresowym z uwzględnieniem przepisów innych dzielnic oraz kodeksu szwajcarskiego*, Warszawa 1927, s. 33; J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 100; J. Mazurkiewicz, *O likwidacji stosunków dominialnych w miastach Królestwa Kongresowego...*, s. 272; K. Grzybowski, *Historia państwa i prawa Polski*, t. IV, s. 101–108.

feudalnego, aktów założenia i organizacji miast (w tym przywilejów i nadań), z jednostronnych dokumentów (np. opisy i tabele prestacyjne), a także z tradycji lub zwyczaju¹⁸. Zniesieniu ulegały również takie ciężary, które były regulowane w umowach zawieranych z dziedzicami, orzeczeniach sądowych i rozporządzeniach administracyjnych, o ile te nie kreowały nowych stosunków, a jedynie zatwierdzały stosunki już istniejące lub „przywoływały do porządku”¹⁹.

Przestawały istnieć również wszelkie obciążenia dotyczące miast jako całości²⁰.

Ukaz dotyczył zatem jedynie stosunków powstałych na podstawie dawnych nadań, zwyczaju itd. W przypadku wątpliwości dotyczących zakwalifikowania obowiązków właściciela podległego do kategorii dominalnych albo kontraktowych w ukazie przyjęto, że obowiązki powstałe przed 1 (13) I 1832 r. ulegały zniesieniu²¹.

Ten akt prawny regulował również kwestię służebności. Pozostawiał te, które przysługiwały mieszczanom nie-rolnikom w chwili wydania aktu i z których korzystali w tym momencie, w sposób stały. Nie przywracał natomiast takich służebności, których mieszczanie zostali faktycznie pozbawieni. Mieli za nie uzyskać odszkodowanie pieniężne²².

Właściciele miast nie zostali całkowicie pozbawieni przysługujących im uprawnień. Pozostawiono im prawo propinacji (prawo wyłącznego wyrobu i sprzedaży trunków), ale miało ono przysługiwać tylko czasowo²³. Pobieranie z niej korzyści wiązało się jednak z konsekwencjami w postaci obowiązku partytowania w kosztach administracji miejskiej, naprawy budowli, dróg, narzędzi przeciwpożarowych i innych. Poza tym ukaz przyznawał mieszkańcom miast prawo do sprowadzania trunków na własne potrzeby²⁴.

¹⁸ Art. 3, 4, 5 ukazu. K. Grzybowski, *Historia państwa i prawa Polski*, t. IV, s. 108–109; J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 3, 100–101; M. Nietyksza, *Rozwój miast...*, s. 42.

¹⁹ Art. 6 ukazu.

²⁰ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 101.

²¹ Art. 13 ukazu. J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 3; J. Mazurkiewicz, *Własność i zmiany w stosunkach własnościowych w Lublinie...*, s. 182; J. Mazurkiewicz, *O likwidacji stosunków dominalnych w miastach Królestwa Kongresowego...*, s. 272.

²² Art. 15 ukazu. J. Mazurkiewicz, *O likwidacji stosunków dominalnych w miastach Królestwa Kongresowego...*, s. 272; K. Grzybowski, *Historia państwa i prawa Polski*, t. IV, s. 109.

²³ Art. 8 ukazu. A. Okolski, *Wykład prawa administracyjnego...*, s. 84; J. Mazurkiewicz, *O likwidacji stosunków dominalnych w miastach Królestwa Kongresowego...*, s. 273; J. Śmiałowski, *Uwłaszczenie mieszczan w guberni kaliskiej*, [w:] *Studia i materiały do dziejów Łodzi i okręgu łódzkiego*, pod red. H. Brodowskiej, Łódź 1966, s. 274; K. Grzybowski, *Historia państwa i prawa Polski*, t. IV, s. 109.

²⁴ Art. 8 i 10 ukazu. J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 101; J. Mazurkiewicz, *O likwidacji stosunków dominalnych w miastach Królestwa Kongresowego...*, s. 273.

W kwestii odszkodowania za uchylone świadczenia przyjęto następujące zasady: w miastach rządowych uchylono je wszystkie bez odszkodowania, natomiast w miastach prywatnych za niektóre świadczenia przysługiwało odszkodowanie zgodnie z zasadami obowiązującymi przy uwłaszczeniu chłopów²⁵. Odszkodowanie wypłacać miał Skarb Królestwa, ale przy ustalaniu jego wysokości brano pod uwagę tylko czynsze z placów i gruntów, osep, robociznę oraz okup za te dwa ciężary, a także stałe obciążenia uiszczane za serwituty leśne i pastwiskowe. Nie brano natomiast pod uwagę innych ciężarów, takich jak na przykład laudemia, daremszczyzny, najmy przymusowe i daniny w kapłonach, kurach, jajach²⁶.

Ukaz obciążył dziedziców miast obowiązkiem sporządzenia tabel likwidacyjnych, w których miały zostać wskazane wynagrodzenia i grunty podlegające uwłaszczeniu²⁷.

W wyniku takiej regulacji zatem w miejsce stosunków dominialnych powstała własność pełna, która przysługiwała podmiotowi posiadającemu daną nieruchomości, czyli miastu albo konkretnemu mieszkańcowi²⁸. Jej przedmiotem były place, grunty orne, ogrody, pastwiska i inne nieruchomości miejskie²⁹.

Akt nie znosił stosunków umownych (kontraktowych), między innymi dzierżawy wieczystej i czynszów wieczystych, dotyczących niektórych nieruchomości miejskich, przewidując możliwość ich wykupu. Stosunki te miały nadal funkcjonować bez względu na to, czy dotyczyły ludności rolniczej czy nierolniczej³⁰. Istniały one między innymi w osadach fabrycznych³¹.

²⁵ Art. 7 ukazu. K. Grzybowski, *Historia państwa i prawa Polski*, t. IV, s. 109; M. Nieetyksza, *Rozwój miast...*, s. 42.

²⁶ Art. 22, 23 i 25 ukazu. J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 103–104.

²⁷ Art. 31 ukazu. J. Mazurkiewicz, *O likwidacji stosunków dominialnych w miastach Królestwa Kongresowego...*, s. 273. Szerzej o problemach związanych z realizacją ukazu, w tym ze sporządzaniem tabel likwidacyjnych zob.: J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 102 i n.

²⁸ Art. 14 ukazu. J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 101; J. Mazurkiewicz, *O likwidacji stosunków dominialnych w miastach Królestwa Kongresowego...*, s. 265.

²⁹ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*, s. 101.

³⁰ Art. 11 ukazu. A. Okolski, *Wykład prawa administracyjnego...*, s. 84; A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, Warszawa 1900, s. 61; W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...* (rec.), s. 321; J. Mazurkiewicz, *Własność i zmiany w stosunkach własnościowych w Lublinie...*, s. 182; J. Śmiałowski, *Uwłaszczenie mieszczan w guberni kaliskiej...*, s. 274; K. Grzybowski, *Historia państwa i prawa Polski*, t. IV, s. 109; M. Nieetyksza, *Rozwój miast...*, s. 41, 43.

³¹ W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...* (rec.), s. 322.

Ukaz przywrócił natomiast moc obowiązującą art. 530 KN dotyczącego spłaty czynszów wieczystych. W związku z tym mieszczanie mogli wykupić nieruchomości obciążone czynszami wieczystymi lub posiadane tytułem dzierżawy wieczystej, czyli te, które nie zostały objęte ukazem. Wykup miał być dokonywany na ich żądanie³².

W praktyce likwidacja stosunków dominialnych trwała bardzo długo. Jako przykład wskazać można Lublin, w którym w podstawowym zakresie zakończyła się w 1877 r., ale jeszcze w 1889 r. nastąpiły jej pewne uzupełnienia (sporządzenie tabeli nadawczej i jej uzupełnień)³³.

Dzierżawcy dóbr rządowych ziemskich uzyskali prawo spłaty czynszów wieczystych na podstawie postanowienia Komitetu Urządzącego z 14 (26) II 1869 r. o spłacie dzierżaw wieczystych w dobrach rządowych³⁴. Spłata wszystkich innych ciężarów wieczystych (czyli umownych), zatem funkcjonujących również w dobrach prywatnych, została natomiast uregulowana postanowieniem Komitetu Urządzącego z 12 (24) VI 1870 r. o spłacie czynszów w dobrach prywatnych³⁵. Postanowienie z 1870 r. przyznawało prawo zawierania umów wieczysto-czynszowych, gwarantując jednocześnie dzierżawcy prawo do spłaty czynszu wieczystego i możliwość nabycia pełnej własności. W tym zakresie opierało się zatem na treści art. 530 KN³⁶. Spłata czynszu miała charakter przymusowy w tym sensie, że następowała na żądanie właściciela podległego³⁷. Jednocześnie postanowienie to stwierdzało nieważność warunków umownych zabraniających skupu czynszów³⁸.

³² Art. 12 ukazu. K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, Warszawa 1873, s. 116; A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 61; H. Konic, *Prawo rzeczowe...*, s. 33; W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...*, (rec.), s. 321; J. Mazurkiewicz, *Własność i zmiany w stosunkach własnościowych w Lublinie...*, s. 183; J. Mazurkiewicz, *O likwidacji stosunków dominialnych w miastach Królestwa Kongresowego...*, s. 273; J. Śmiałowski, *Uwłaszczenie mieszczan w guberni kaliskiej...*, s. 274; K. Grzybowski, *Historia państwa i prawa Polski*, t. IV, s. 109; M. Nietyksza, *Rozwój miast...*, s. 41.

³³ J. Mazurkiewicz, *Własność i zmiany w stosunkach własnościowych w Lublinie...*, s. 182.

³⁴ Dziennik Praw Królestwa Polskiego (dalej: DPKP), t. 69, nr 236, s. 189–193.

³⁵ DPKP, t. 70, nr 242, s. 173–185. A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 64–69; H. Konic, *Prawo rzeczowe...*, s. 33; W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...*, (rec.), s. 321; K. Grzybowski, *Historia państwa i prawa Polski*, t. IV, s. 109–110.

³⁶ K. Grzybowski, *Historia państwa i prawa Polski*, t. IV, s. 110.

³⁷ K. Dunin, *Ograniczenia prawa własności*, s. 45.

³⁸ M. Kurman, *Notarjat, hipoteka, akty. Kodeks Cywilny Królestwa Polskiego, Kodeks Napoleona, kodeks handlowy, ustawy hipoteczne, ustawa notarialna. Ustawodawstwo polskie lat 1917–1930. Orzecznictwo kasacyjne. Akty notarialne i hipoteczne. Wzory aktów*, Warszawa 1930, s. 1240.

Ponadto w 1866 r. zostały zniesione dziesięciny, a jednocześnie nałożono obowiązek wykreślenia ich z wykazów hipotecznych. Przepisy dotyczące tej kwestii zostały uregulowane ukazem z 18 (30) VI 1866 r. oraz postanowieniami Komitetu Urządzającego z 17 (29) IX 1866 r. i 28 I (9 II) 1867 r.³⁹

Nie oznacza to jednak, że stosunki umowne przestały istnieć. Funkcjonowały one nadal, między innymi w związku ze wstrzymaniem w latach 1887, 1890 oraz 1896 spłaty, względnie wykupu czynszów z warszawskich nieruchomości⁴⁰.

Na tle stosunków własnościowych istniejących w miastach Lubelszczyzny i szerzej małopolskich terenów Królestwa oraz w województwie płockim sytuacja nieruchomości w Łodzi przedstawiała się zgoła odmiennie.

Na terenie Starego Miasta do 1866 r. istniały stosunki dominialne, a własność zwierzchnia przysługiwała Skarbowi Królestwa. W łódzkich osadach fabrycznych natomiast funkcjonował specyficzny typ własności przynależący do niewielkich nieruchomości. Stosunki w tych osadach cechowała zatem przewaga drobnej własności. Prawo własności przysługiwało zasadniczo niezamożnym osadnikom, imigrującym do Łodzi w celu zakładania niewielkich warsztatów włókienniczych.

Ten typ własności łączył w sobie cechy własności podzielonej oraz elementy związane z powstawaniem nowych stosunków gospodarczych. Wśród cech własności podzielonej wskazać można prawo do nabywania obywatelstwa miejskiego, obowiązek uiszczania czynszu rocznego, laudemium oraz ograniczenia w zakresie rozporządzania nieruchomością, takie jak na przykład konieczność uzyskania konsensu i zakaz alienacji na rzecz Żydów. Do drugiej kategorii cech należały natomiast między innymi obowiązek zabudowania nieruchomości, prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie przemysłu włókienniczego oraz prawo do alienacji tylko na rzecz określonego kręgu podmiotów.

Nabycie obywatelstwa nie wiązało się z żadnymi obciążeniami finansowymi, a wymagało jedynie uzyskania własności podległej łódzkiej nieruchomości. Miało zatem zachęcać do osadnictwa, skutkując przyznaniem wszelkich praw, przywilejów i swobód w ramach miasta.

³⁹ Ukaz o świeckiem greko-unickiem duchowieństwie w Królestwie Polskiem z 18 (30) VI 1866 r., DPKP, t. 65, nr 213, s. 197–217. Postanowienie o zniesieniu dziesięciny skarbowej z 17 (29) IX 1866 r., DPKP, t. 66, nr 217, s. 67. Postanowienie o wykreśleniu z wykazów hipotecznych dziesięcin, uiszczanych na korzyść tak zakonnego jak i świeckiego duchowieństwa Rzymsko-Katolickiego z 28 I (9 II) 1867 r., DPKP, t. 66, nr 220, s. 387. F. Jeziorański, *Podręcznik dla sądów pokoju Królestwa Polskiego, zawierający wszystkie te postanowienia, które winny się kierować sądy pokoju i istniejące przy Sędziach Pokoju Wydziały hipoteczne, a które nie zostały pomieszczone w „Podręczniku dla sądów gminnych Królestwa Polskiego”*, Warszawa 1878, s. 157.

⁴⁰ W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...*, (rec.), s. 321; J. Mazurkiewicz, *O likwidacji stosunków dominialnych w miastach Królestwa Kongresowego...*, s. 274.

Obowiązek finansowy polegający na uiszczaniu czynszu nie stanowił znacznego obciążenia. Jego wysokość była uzależniona od powierzchni gruntu, a określano ją w protokołach deklaracyjnych, następnie w listach nadawczych, ugodach o dzierżawę wieczystą, umowach kupna–sprzedaży zawieranych przez urząd municypalny z nabywcami, a także w kontraktach spisanych przez osoby fizyczne i w zaświadczeniach magistratu. Nałożenie na właściciela tej powinności wskazywano również w dziale III wykazów hipotecznych, co niewątpliwie świadczy o dużej randze tego obowiązku.

W związku z niewielką wysokością, czynszu zasadniczo nie rozkładano na raty, lecz miał być uiszczony w całości. Obowiązek ten jednak musiał być realizowany dopiero po upływie okresu wolnizny wynoszącego sześć lat. Zaległości podlegały egzekucji administracyjnej, natomiast nieuiszczanie kanonu przez dwa lata pociągało za sobą dodatkowe konsekwencje w postaci utraty prawa do nieruchomości. Uiszczanie stałego czynszu, dla uznania własności zwierzchniej, świadczy o tym, że prawo rzeczowe przysługujące do łódzkich nieruchomości miało charakter własności podzielonej.

Kolejny obowiązek finansowy stanowiący pozostałość feudalną polegał na uiszczaniu laudemium i dotyczył nabywców nieruchomości położonych na terenie łódzkich osad fabrycznych. Wysokość laudemium także nie była znaczna i co do zasady stanowiła równowartość rocznego czynszu. Zwolnieni z niego byli krewni w linii prostej dotychczasowego właściciela podległego, co może świadczyć o dążeniu władz Królestwa do tego, by kontynuowano produkcję w rodzinie po śmierci dotychczasowego właściciela podległego.

Alienacja nieruchomości wymagała uzyskania konsensu właściciela zwierzchniego. O wadze, jaką przywiązywano do tego ograniczenia, świadczyło wskazywanie go zarówno w protokołach deklaracyjnych, jak i w ugodach o dzierżawę wieczystą oraz w umowach kupna–sprzedaży zawieranych z osadnikami przez władze miejskie. Ujęcie go w ugodach o dzierżawę wieczystą budzi jednak wątpliwości interpretacyjne w zakresie mocy prawnej dokonywania przez rząd gubernialny zatwierdzenia konsensu udzielonego przez władze miejskie, skutków nabycia nieruchomości bez uzyskania zgody oraz możliwości odmowy jej udzielenia.

Kolejne ograniczenie – zakaz zbywania nieruchomości na rzecz Żydów – było powszechnie stosowane w łódzkiej praktyce i dotyczyło nie tylko zawierania umów kupna–sprzedaży, ale także innych czynności alienacyjnych, jak również ustanawiania zastawu, a nawet w ogóle posiadania. Osoby wyznania mojżeszowego mogły jednak uzyskać konsens od rządu gubernialnego.

O próbach dostosowania form władania nieruchomościami do nowych warunków gospodarczych może świadczyć nałożenie na nabywców obowiązku zabudowy niezabudowanych placów położonych w łódzkich osadach fabrycznych. Zasadniczo obowiązek ten miał zostać zrealizowany w ciągu dwóch lat od dnia podpisania protokołu deklaracyjnego przez nabywcę, który był pozbawiony swobody w zakresie wyboru wykorzystywanego do budowy materiału i projektu

domu. Niedopełnienie tego obowiązku w oznaczonym terminie zagrożone było surowymi sankcjami.

Kolejne tego rodzaju powinności stanowiły: ponoszenie przez właściciela podległego kosztów związanych z utrzymywaniem w dobrym stanie budynków, mostów, grobli, alei i innych urządzeń, obowiązek położenia progów, utrzymywanie w dobrym stanie służby i zapewnianie odpowiedniego poziomu wody oraz wyremontowanie nabywanego zakładu fabrycznego. Obowiązki te wiązały się ze specyfiką tych nieruchomości, które stanowiły tak zwane posiadła wodno-fabryczne.

Dostosowaniu własności do nowych warunków gospodarczych miał sprzyjać również obowiązek prowadzenia działalności gospodarczej. Był on powszechnie nakładany na nabywców placów w łódzkich osadach fabrycznych. Zasadniczo miał charakter czasowy i wynosił dziesięć albo dwadzieścia lat.

Rozporządzanie tymi nieruchomościami było ograniczone przez zakaz dzielenia ich na części. Naruszenie tego zakazu skutkowało co do zasady odmową udzielenia konsensu. *Novum* stanowiło ponadto zastrzeżenie możliwości zbywania tych nieruchomości tylko na rzecz określonego kręgu podmiotów, to znaczy na rzecz osób prowadzących działalność gospodarczą w zakresie przemysłu włókienniczego. Miało to na celu uniemożliwienie, czy choćby utrudnienie, spekulowania placami budowlanymi, przeznaczonymi na potrzeby tworzenia przemysłu. Należy podkreślić, że nabycie prawa do nieruchomości następowało na warunkach korzystnych dla osadnika. Wskazanemu powyżej celowi miało sprzyjać też kolejne ograniczenie, polegające na obowiązku nabycia innego placu oraz jego zabudowania, a obciążające osoby, które zbyły nieruchomość zabudowaną kosztem Skarbu Królestwa Polskiego.

Z zamiaru wspierania budowy przemysłu włókienniczego na wielką skalę wynikało również przyznawanie osadnikom przez władze Królestwa różnego statusu i odmiennych uprawnień. Znaczący przemysłowcy, nabywający prawa do tak zwanych posiadł wodno-fabrycznych (Księżego Młyna i Wójtowskiego Młyna, Bielnika oraz nieruchomości nr 285), znajdowali się w korzystniejszej sytuacji niż osadnicy obejmujący niewielkie place budowlane. Jako przykład szczególnych uprawnień wskazać można zwolnienie nabywcy Wójtowskiego Młyna (K. F. Wendischa) z opłaty wkupnego z tytułu nabycia nieruchomości. Świadczy o tym także przyznanie mu ze Skarbu dwóch pożyczek na preferencyjnych zasadach, prawa do importu na terytorium Królestwa określonej ilości pończoch oraz naliczanie cła na sprowadzane przez niego towary na korzystnych dlań zasadach. Podobne udogodnienia stosowano wobec nabywców innych posiadł wodno-fabrycznych.

Należy jednak pamiętać, że właściciele tych nieruchomości przyjmowali na siebie dodatkowe obowiązki, takie jak na przykład wybudowanie przędzalni bawełny i rozpoczęcie w niej produkcji w ciągu dwóch lat od dnia zawarcia umowy. W kontrakcie wyraźnie przy tym określono wielkość zakładu, wskazując parametry działających w nim maszyn. Zbycie takiej nieruchomości było ponadto obwarowane obowiązkiem poinformowania właściwych organów administracji

o przejściu własności na inną osobę. Niedopełnienie go miało skutkować karą pieniężną o równowartości poczwórnej opłaty laudemium.

W tym kontekście należy zwrócić uwagę na wskazany przez Katarzynę Sójkę-Zielińską jeden z elementów polityki agrarnej prowadzonej pod koniec XIX w., jaki stanowiło nowe podejście państwa do własności ziemskiej i społecznych obowiązków właściciela:

przykładem może być tu ustawodawstwo rentowe, którego celem było rozwijanie osadnictwa przez tworzenie gospodarstw nabywanych od państwa nie za gotówkę, ale w zamian za rentę, często niepodlegającą wykupowi. Nabywca takiej nieruchomości miał *sui generis* własność użytkową gospodarstwa rentowego, podczas gdy państwo – poprzez banki rentowe i inne instytucje kredytowe – utrzymywało własność zwierzchnią, wyrażającą się nie tylko prawem do pobierania renty, ale i kontrolą nad sposobem gospodarowania majątkiem. Mówiło się stąd o zjawisku «feudalizacji własności ziemskiej» w nowym, odpowiadającym aktualnym wymagom polityki społecznej znaczeniu⁴¹.

Podobne idee przyświecały istniejącej w Łodzi własności prefabrykanckiej. Miała ona pełnić określone funkcje, zmierzające głównie do zapewnienia państwu kontroli nad gospodarowaniem nieruchomościami. Z jednej strony państwo nie chciało pozbywać się własności nieruchomości, dążyło do utrzymania wpływu na sposób ich użytkowania, a z drugiej strony zmierzało do przyznania osadnikom prawa, które skłoniłoby ich do nabywania nieruchomości.

Daje to podstawy do stwierdzenia, że władze Królestwa Polskiego dążyły do utworzenia specjalnej strefy ekonomicznej, w której miały się rozwijać nowe stosunki gospodarcze i społeczne. W związku z brakiem kompleksowej regulacji prawnej stosowano dotychczasowe instytucje, ale jednocześnie wprowadzano pewne nowe rozwiązania. Spowodowało to brak jednolitej praktyki, również w zakresie nadawania praw do nieruchomości. Część praw osadnicy nabywali w drodze listów nadawczych, część (od 1839 r.) na podstawie ugód o dzierżawę wieczystą, zaś resztę w drodze umów kupna–sprzedaży. Listy nadawcze były wydawane przez Komisję Województwa Mazowieckiego (Rząd Gubernialny Warszawski), zaś ugody o dzierżawę wieczystą i umowy kupna–sprzedaży zawierano z władzami miejskimi, wymagały one jednak zatwierdzenia przez władze wojewódzkie.

Brak uregulowań prawnych skutkował dowolnością terminologiczną w aktach praktyki.

Wszystko to daje obraz akcji osadniczej prowadzonej niejako bez odgórnych zasad i ustalonego planu, której celem było jak najszybsze zasiedlenie nowo utworzonych osad.

⁴¹ K. Sójka-Zielińska, *Państwo a własność u progu powszechnej industrializacji*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1984, t. XXXVI, z. 2, s. 67.

Nie można wykluczyć, że te szczególne stosunki własnościowe występowały nie tylko w Łodzi. Jest to nowy, niezwykle interesujący problem, wymagający szeroko zakrojonych badań naukowych. Należy jednak podkreślić, że to właśnie Łódź, jako jedyne miasto Królestwa Polskiego, rozwinęła się w tak krótkim okresie z niewielkiego miasteczka rolniczego w metropolię stanowiącą znaczny ośrodek przemysłowy.

Stosunki wieczysto-czynszowe umożliwiały przejście od feudalizmu do kapitalizmu, niemniej „w rozwiniętych stosunkach kapitalistycznych były już tylko przeżytkami prawa feudalnego”⁴².

Kolejny interesujący problem stanowią stosunki własnościowe istniejące w Łodzi po 1866 r., gdy miasto weszło w nowy okres, określane mianem wielkokapitalistycznego. W tym czasie działalność gospodarczą na wielką skalę prowadzili zamożni przemysłowcy pokroju Karola Scheiblera i Izraela Kalmanowicza Poznańskiego. Wstępne badania w zakresie praw przysługujących do łódzkich nieruchomości nie dały jednoznacznych rezultatów.

Jako przykład wskazać można akta hipoteczne nieruchomości określanej mianem Bielnika. Ani z treści wykazu hipotecznego, ani ze złożonych do akt dokumentów nie wynika, aby istniejące dotychczas stosunki własnościowe uległy zmianie w latach sześćdziesiątych lub siedemdziesiątych XIX w.⁴³ Do podobnych wniosków prowadzi analiza akt nieruchomości nr 285⁴⁴.

Odmienne przedstawia się sytuacja Wójtowskiego Młyna. Nieruchomość ta została nabyta w 1865 r. przez Teodora Krusche, który 7 (19) VII 1868 r. zawarł ugodę o dzierżawę wieczystą i przyjął w niej na siebie obowiązki stanowiące pozostałości feudalne⁴⁵. 10 (22) X 1870 r. sprzedał natomiast Wójtowski Młyn Karolowi Scheiblerowi. W umowie kupna–sprzedaży wskazano, że zbywca złożył wniosek dotyczący wykupienia czynszu z tej nieruchomości⁴⁶. Wykreślenia czynszu dokonano 20 V (1 VI) 1872 r.⁴⁷, zatem prawo przysługujące do Wójtowskiego Młyna uległo przekształceniu we własność pełną.

Zagadnienia dotyczące własności fabrykanckiej stanowią odrębną kwestię i wymagają dalszych badań. W zakończeniu tej pracy autorka zawarła zaledwie drobne uwagi o ukazie z 1866 r., które jednak mogą stanowić dobry punkt wyjścia dla rozważań wychodzących od norm prawnych i idących w stronę ustaleń praktyki ekonomiczno-społecznej.

⁴² W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...*, (rec.), s. 322.

⁴³ Archiwum Państwowe w Łodzi (dalej: APŁ), Zespół 94 Księgi hipoteczne miasta Łodzi (1823–2005), sygn. 1/19, wykaz hipoteczny, dział II i III, k. 29–30 ob., 38–39 ob.

⁴⁴ *Ibidem*, sygn. 1/44, wykaz hipoteczny, dział II i III, k. 6, 15–19 ob.

⁴⁵ *Ibidem*, sygn. 1/23, uгода o dzierżawę wieczystą z 7 (19) VII 1868 r., k. 484–485.

⁴⁶ *Ibidem*, umowa kupna–sprzedaży z 10 (22) X 1870 r., k. 517–520 ob.

⁴⁷ *Ibidem*, protokół regulacji hipotecznej z 20 V (1 VI) 1872 r., k. 559.

BIBLIOGRAFIA

I. Źródła

1. Archiwalia

Archiwum Główne Akt Dawnych w Warszawie

Zespół 191, Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych (1795–1868), sygn.: 23 (mikrofilm A-22353), 36 (mikrofilm A-35715), 37 (mikrofilm A-35716), 39 (mikrofilm A-35718), 40 (mikrofilm A-35719), 42 (mikrofilm A-35721), 73 (mikrofilm A-35752), 206 (mikrofilm A-35888), 207 (mikrofilm A-35889), 218b (mikrofilm A-35902), 224 (mikrofilm A-35912), 6253 (mikrofilm A-21898)

Archiwum Państwowe w Łodzi

Zespół 1, Piotrkowski Rząd Gubernialny – Anteriora, sygn.: 677 (mikrofilm 122753), 1641 (mikrofilm 122740), 1642 (mikrofilm 122741)

Zespół 94, Księgi hipoteczne miasta Łodzi (1823–2005), sygn. 1/6, 1/8, 1/10, 1/12, 1/14, 1/17, 1/18, 1/19, 1/23, 1/24, 1/25, 1/26, 1/27, 1/28, 1/29, 1/30, 1/32, 1/33, 1/34, 1/35, 1/36, 1/37, 1/38, 1/39, 1/40, 1/41, 1/43, 1/44, 1/45, 1/46, 1/47, 1/48, 1/50, 1/51, 1/52, 1/53, 1/54, 1/55, 1/56, 1/57, 1/58, 1/59, 1/60, 1/61, 1/62, 1/65, 1/66, 1/67, 1/68, 1/69, 1/70, 1/71, 1/72, 1/73, 1/74, 1/77, 1/78, 1/79, 1/80, 1/85, 1/86, 1/87, 1/89, 1/91, 1/92, 1/93, 1/94, 1/97, 1/99, 1/101, 1/102, 1/103, 1/105, 1/106, 1/107, 1/108, 1/111, 1/115, 1/119, 1/127, 2/495, 3/1, 3/8, 3/9, 3/13, 3/15, 3/17, 3/19, 3/21, 3/22, 3/26, 5/4, 6/2, 6/4, 6/5, 6/10, 6/18, 6/40, 6/44, 6/48, 6/54, 6/60, 6/69, 6/80

Zespół 221, Akta miasta Łodzi, sygn.: 73, 74, 75, 95, 96, 164, 174, 357, 392, 393, 409, 410, 411, 417, 418, 490, 491, 497, 536, 539, 1582, 1583

Gosudarstwiennyj Archiw Rossijskoj Fiedieracyi

Fond nr 679, Aleksander I

2. Materiały drukowane – akty prawne, wydawnictwa źródłowe

Akt Komisji Województwa Mazowieckiego z 25 IV 1822 r. (N 3614/21555), Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego, 1822, dodatek do nr 323

- Bandurka M., *Ostatni przywilej dla mieszkańców miasteczka Łodzi – 1792 r. Potwierdzenie i uzupełnienie przywileju z 1561 r.*, „Rocznik Łódzki” 1996, t. XLIII, s. 259–262
- Dekret z 27 Stycznia 1808 nakazujący zaprowadzenie Kodexu Napoleona od 1 Maia 1808, Dziennik Praw Księstwa Warszawskiego, 1810, t. I, nr 2
- Dekret z 9 Czerwca 1810. Termin zaprowadzenia Kodexu Napoleona za prawo Cywilne i Kodexu handlowego do 4 Departamentów przez Traktat Wiedeński do Xięstwa Warszawskiego wcielonych, Dziennik Praw Księstwa Warszawskiego, 1810, t. II, nr 18
- Dekret władcy z 25 IV (7 V) 1822 r., Dziennik Praw Królestwa Polskiego, t. VII, nr 32
- Hube K., *Prawo cywilne obowiązujące w guberniach Królestwa Polskiego*, Warszawa 1877
- Jurisprudencja Senatu z lat dwudziestu sześciu (1842–1867)*. Opatrzona skorowidzem wyrazowym, zebrał Piotr Kapuściński, Warszawa 1869
- Kieniewicz S., *Przemiany społeczne i gospodarcze w Królestwie Polskim (1815–1830)*. Wybór tekstów źródłowych, Warszawa 1951
- Konstytucja Księstwa Warszawskiego z 22 VII 1807 r., Dziennik Praw Księstwa Warszawskiego, 1810, t. I, nr 1
- Leskiewiczowa J., Ramotowska F., *Obraz Królestwa Polskiego w okresie konstytucyjnym, t. I: Raporty Rady Stanu Królestwa Polskiego z działalności rządu w latach 1816–1828*, Warszawa 1984
- Litauer J. J., Przedpełski W., *Prawo cywilne obowiązujące na obszarze b. Kongresowego Królestwa Polskiego*, Warszawa 1930
- Postanowienie księcia warszawskiego z 20 VI 1810 r., Dziennik Praw Księstwa Warszawskiego, t. II, nr 19
- Postanowienie księcia warszawskiego z 31 I 1810 r. o wypuszczaniu mniejszych posiadłości w dobrach narodowych w dzierżawę wieczystą, Dziennik Praw Księstwa Warszawskiego, t. II, nr 16
- Postanowienie namiestnika z 7 IV 1818 r., Dziennik Praw Królestwa Polskiego, t. 6, nr 22
- Postanowienie o spłacie czynszów w dobrach prywatnych z 12 (24) VI 1870 r., Dziennik Praw Królestwa Polskiego, t. 70, nr 242
- Postanowienie o spłacie dzierżaw wieczystych w dobrach rządowych z 14 (26) II 1869 r., Dziennik Praw Królestwa Polskiego, t. 69, nr 236
- Postanowienie o sposobie zanoszenia i rozpoznawania skarg na wyroki mocą ostatniej instancji dotąd wydawane z 26 III 1842 r., Dziennik Praw Królestwa Polskiego, t. 29, nr 96
- Postanowienie o wykreśleniu z wykazów hipotecznych dziesięcin, uiszczanych na korzyść tak zakonnego jak i świeckiego duchowieństwa Rzymsko-Katolickiego z 28 I (9 II) 1867 r., Dziennik Praw Królestwa Polskiego, t. 66, nr 220
- Postanowienie o zniesieniu dziesięciny skarbowej z 17 (29) IX 1866 r., Dziennik Praw Królestwa Polskiego, t. 66, nr 217
- Prawo cywilne obowiązujące na obszarze b. Kongresowego Królestwa Polskiego z dodaniem tekstu francuskiego, ustaw uzupełniających i związkowych oraz orzecznictwa kasacyjnego, pod red. J. J. Litauera, Warszawa 1929
- Prawo cywilne obowiązujące na obszarze b. Kongresowego Królestwa Polskiego z dodaniem ustaw uzupełniających i związkowych oraz orzecznictwa sądów kasacyjnych, Warszawa 1923

- Prawo cywilne obowiązujące w gubernijach Królestwa Polskiego, t. II: Księga druga kodeksu cywilnego, Petersburg 1876
- Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskiem, Warszawa 1914
- Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskiem. Wydanie obejmuje Kodeks Cywilny Królestwa Polskiego. Prawo o małżeństwie 1836. Kodeks Cywilny Napoleona (Księga II i III). Ustawy Hypoteczne oraz Kodeks Handlowy, opracował J. F., Warszawa 1916
- Prawo cywilne obowiązujące w województwach centralnych. Kodeks cywilny Królestwa Polskiego. Prawo o małżeństwie. Kodeks cywilny Napoleona. Kodeks zobowiązań. Ustawy hipoteczne. Ustawy związkowe, zebrał i opracował Zenon Łączyński, Warszawa 1937
- Prawo o Przywilejach i Hypotekach z 1 (13) VI 1825 r., Dziennik Praw Królestwa Polskiego, t. 9, nr 40
- Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i Hypotekach w miejsce tytułu XVIII. księgi III. kodeksu cywilnego z 14 (26) IV 1818 r., Dziennik Praw Królestwa Polskiego, t. 5, nr 21
- Prawo zmieniające przepis artykułu 530 Kodeksu Cywilnego dotąd obowiązującego, względnie dzierżaw i czynszów wieczystych, Dziennik Praw Królestwa Polskiego, t. 9, nr 40
- Rodecki F., *Obraz jeograficzno-statystyczny Królestwa Polskiego*, Warszawa 1830
- Skurzalski D., *Jurisprudencja Cywilna w streszczeniu 1842–1895*, Warszawa 1895
- Skurzalski D., *Objaśnienia do prawa cywilnego obowiązującego w Królestwie Polskiem, zebrane z Jurysprudencji Sądowej za 1842–1880*, Warszawa 1881
- Słomiński A., *Prawo cywilne (obowiązujące w b. Królestwie Kongresowym) w jurysprudencji Senatu (1842–1914 r.). Część I-sza. Kodeks Cywilny Królestwa Polskiego*, Warszawa 1923
- Słomiński A., *Ustawy hipoteczne ogłoszone w 1818 roku (Dz. Pr. V 295) i ogłoszone w 1825 roku (Dz. Pr. IX 355) wraz z jurysprudencją IX Departamentu Senatu, Cywilnego Kasacyjnego Departamentu Senatu i Izby Sądowej Warszawskiej i wyjątkami z powodów urzędowych, prac teoretycznych i praktycznych*, Warszawa 1921
- Szepietowski W., *Zbiór praw urzędzeń i instrukcyj hipotecznych w Królestwie Polskiem. W Czasie od d. 14/26 Kwietnia 1818 r., do d. 19/31 Grudnia 1835 roku, wydanych*, Suwałki 1840
- Tabella Miast, Wsi, Osad, Królestwa Polskiego, z wyrażeniem ich położenia i ludności, alfabetycznie ułożona w Biurze Kommissyi Rządowej Spraw Wewnętrznych i Politycy, t. I: A–Ł, Warszawa 1827
- Ukaz o świeckiem greko-unickiem duchowieństwie w Królestwie Polskiem z 18 (30) VI 1866 r., Dziennik Praw Królestwa Polskiego, t. 65, nr 213
- Ukaz o zniesieniu w miastach stosunków dominialnych z 28 X (9 XI) 1866 r., Dziennik Praw Królestwa Polskiego, t. 66, nr 216
- Ukaz zaprowadzający w Warszawie, w miejsce dotychczasowych Rady Stanu Królestwa i Izby Sądu Najwyższego, IX i X Departament Rządzącego Senatu z 6 (18) IX 1841 r., Dziennik Praw Królestwa Polskiego, t. 27, nr 91
- Urządzenie wewnętrzne dla Warszawskich Rządzącego Senatu Departamentów z 8 (20) IX 1842 r., [w:] *Zbiór Przepisów Administracyjnych Królestwa Polskiego. Wydział Sprawiedliwości, cz. II A: Organizacja sądownictwa cywilnego, t. VI: Ustawy organizacyjne sądownictwa cywilnego*, Warszawa 1867

- Ustawa o Warszawskich Departamentach Rządzącego Senatu, dziewiątym i dziesiątym i o Ogólnem ich zebraniu z 26 III 1842 r., *Dziennik Praw Królestwa Polskiego*, t. 29, nr 96
- Volumina Legum, t. IV, 611, Petersburg 1859
- Volumina Legum, t. VII, 599, Petersburg 1860
- Volumina Legum, t. VIII, 138–144, Petersburg 1860
- Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego. Wydział Skarbu, t. XIX: O dobrach rządowych, Warszawa 1868
- Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego. Wydział Spraw Wewnętrznych i Duchownych, cz. I: Gospodarstwo miejskie, t. I: Zawierający przepisy o miastach w ogólności, oraz o własności i funduszach miejskich, Warszawa 1866
- Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego. Wydział Spraw Wewnętrznych i Duchownych, cz. I: Gospodarstwo miejskie, dodatek do t. 1, Warszawa 1866
- Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego. Wydział Spraw Wewnętrznych i Duchownych, cz. II: Przemysł i zakłady przemysł posiłkujące, t. II, Warszawa 1866
- Zbiór rezolucji Rady Nieustającej, Warszawa 1786

3. Prasa

- „Gazeta Korrespondenta Warszawskiego i Zagranicznego”, 21 V 1825, nr 81; 24 V 1825, nr 83
- „Monitor Warszawski”, 19 V 1825, nr 60
- „Moskowskije Wiedomosti”, 16 V 1825, nr 39
- „Russkij Inwalid”, 25 V 1825, nr 121; 26 V 1825, nr 122; 27 V 1825, nr 12

II. Opracowania

- Ajnenkiel E., *Wyniesienie miasta Łodzi do rzędu miast gubernialnych w roku 1841*, „Rocznik Łódzki” 1933, t. III, s. 269–283
- Antoniego Zygmunta Helcla *pism pozostałych wydanie pośmiertne*, t. I: *Dawne prawo prywatne polskie. Część obejmująca wstęp, zasady ogólne i prawo rzeczowe napisana w latach 1849–1853*, Kraków 1874
- Archiwalja Łódzkie w Państwowem Archiwum Akt Dawnych w Warszawie*, oprac. K. Konarski, Łódź 1928
- Bajer K., *Przemysł włókienniczy na ziemiach polskich od początku XIX w. do 1939 r. Zarys ekonomiczno-historyczny*, Łódź 1958
- Bandtkie-Stężyński J. W., *Prawo prywatne polskie napisane i wykładane przed rokiem 1830 w b. Warszawskim Aleksandryjskim Uniwersytecie*, Warszawa 1851
- Baranowski B., *O dawnej Łodzi*, b. m. i d. w.
- Bardach J., *Historia państwa i prawa Polski*, t. I: *Do połowy XV wieku*, Warszawa 1964
- Bardzki A., *Czynsze wiecyste w Warszawie*, Warszawa 1900
- Bieńkowska D., Umińska-Tytoń E., *Nazewnictwo miejskie Łodzi*, Łódź 2012
- Borkowska-Bagińska E., *Historia prawa sądowego*, Warszawa 2006
- Budziarek M., Skrzydło L., Szukalak M., *Łódź nasze miasto*, Łódź 2000

- Bukowska K., *Orzecznictwo krakowskich sądów wyższych w sporach o nieruchomości miejskie (XVI–XVIII w.)*. Studium z historii prawa rzymskiego w Polsce, Warszawa 1967.
- Burzyński P., *Prawo polskie prywatne*, t. II: Obejmujący Część II. Prawo Rodzinne i Część III. Prawo Majątkowe, Kraków 1871
- Chwalba A., *Historia Polski 1795–1918*, Kraków 2005
- Ćwik W., *Anachronizmy prawne w miastach Królestwa Polskiego i sprawa ich likwidacji*, [w:] *W kręgu zainteresowań naukowych Profesora Tadeusza Mencla*, pod red. A. Kopruckowniaka, Lublin 1999, s. 153–165
- Ćwik W., *Obywatelstwo miejskie w Królestwie Polskim (1815–1867) na tle praktyki w Lublinie*, [w:] *Spółeczeństwo polskie XVIII i XIX wieku*, t. IV, Warszawa 1970, s. 66–80
- Ćwik W., Opas T., *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*. Odbitka w zbiorach Katedry Historii Państwa i Prawa, WPiA, UMCS
- Ćwik W., *Pozostałości feudalne w miastach rządowych małopolskich terenów Królestwa Polskiego (1815–1866)*, Lublin 1968
- Ćwik W., *Spory o własność miast rządowych w Królestwie Polskim*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1958, t. X, z. 2, s. 197–221
- Ćwik W., *Sprawa „usamoistnienia” miast w Królestwie Polskim przed 1864 r.*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio F” 1965, Vol. XX, 8, s. 127–144
- Daniłowicz I., *Kodex Napoleona w porównaniu z prawami polskimi i litewskimi*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1904, nr 36, s. 571–573; nr 37, s. 585–589; nr 38, s. 602–605; nr 39, s. 617–620; nr 40, s. 635–638; nr 41, s. 650–652; nr 42, s. 666–668; nr 43, s. 683–684; nr 44, s. 697–699; nr 45, s. 714–716; nr 46, s. 731–732; nr 47, s. 747–749; nr 48, s. 766–768; nr 49, s. 782–784; nr 50, s. 801–804; nr 51, s. 817–820; nr 52, s. 838–840; nr 53, s. 853–854
- Dąbkowski P., *Księga alfabetyczna dawnego prawa prywatnego polskiego*, Lwów 1932
- Dąbkowski P., *Prawo prywatne polskie*, t. II, Lwów 1911
- Dąbkowski P., *Zarys prawa polskiego prywatnego. Podręcznik do nauki uniwersyteckiej*, Lwów 1922
- Dinter H. S., *Dzieje wielkiej kariery. Łódź 1332–1860*, Łódź 1965
- Dokładny słownik języka polskiego i niemieckiego w czterech tomach*, oprac. F. Konarski, A. Inlender, S. Goldscheider i A. Zipper, dział II, Cz. Niemiecko-polska, t. I (A–L), Warszawa 1904, s. 734
- Dumała K., *Geneza form przestrzennych miast przemysłowych w Królestwie Polskim*, [w:] *Miasto i kultura polska doby przemysłowej. Przestrzeń*, Kraków 1988, s. 107–162
- Dumała K., *Przemiany przestrzenne miast i rozwój osiedli przemysłowych w Królestwie Polskim w latach 1831–1869*, Wrocław 1974
- Dunin K., *Ograniczenia prawa własności*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1879, nr 52, s. 418–421; 1880, nr 1, s. 2–7; nr 6, s. 43–46; nr 7, s. 51–55; nr 8, s. 59–63
- Dunin K., *Zasady prawa handlowego poprzedzone wykładem prawa cywilnego oraz ogólnych wiadomości o prawie do użytku szkół handlowych*, Warszawa 1907
- Dutkiewicz W., *Prawa cywilne jakie w Polsce od roku 1347 do wprowadzenia Kodeksu Napoleona obowiązywały*, Warszawa 1869
- Dutkiewicz W., *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*, Warszawa 1850

- Dylik J., *Województwo ze stolicą bez antenatów. Geografia historyczna województwa łódzkiego*, Łódź 1971
- Dziadzio A., *Powszechna historia prawa*, Warszawa 2008
- Eisenbach A., *Kwestia równouprawnienia Żydów w Królestwie Polskim*, Warszawa 1972
- Eisenbach A., *Mobilność terytorialna ludności żydowskiej w Królestwie Polskim*, [w:] *Spółeczeństwo Królestwa Polskiego. Studia o uwarstwieniu i ruchliwości społecznej*, pod red. W. Kuli, t. II, Warszawa 1966, s. 177–316
- Eisenbach A., *Prawa obywatelskie i honorowe Żydów (1790–1861)*, [w:] *Spółeczeństwo Królestwa Polskiego. Studia o uwarstwieniu i ruchliwości społecznej*, pod red. W. Kuli, t. I, Warszawa 1965, s. 237–300
- Flatt O., *Opis miasta Łodzi pod względem historycznym, statystycznym i przemysłowym*, Warszawa 1853
- Friedman F., *Początki przemysłu w Łodzi 1823–1830*, „Rocznik Łódzki” 1933, t. III, s. 97–186
- Gąsiorowska N., *Polska na przełomie życia gospodarczego 1764–1830*, Warszawa 1947
- Goźdz-Roszkowski K., *Sytuacja prawna „dyplomatycznych” posiadaczy dóbr ziemskich pojezuickich w Polsce u schyłku XVIII w.*, Łódź 1988
- Grynwasser H., *Pisma, t. I: Kodeks Napoleona w Polsce. Demokracja szlachecka 1795–1831*, Wrocław 1951
- Gumiński J., *Kurs prawa cywilnego i handlowego*, Warszawa 1932
- Heylman A., *O potrzebie i warunkach ustawy wieczysto-dzierżawnej*, „Biblioteka Warszawska” 1856, t. III, s. 78–90
- Heylman A., *O stosunku hypoteki gubernialnej do okręgowej*, „Biblioteka Warszawska” 1852, t. II, s. 131–140
- Heylman A., *Rozbiór wykazu hipotecznego*, Warszawa 1858
- Historia państwa i prawa Polski*, t. II: *Od połowy XV wieku do r. 1795*, pod red. J. Bardacha, Warszawa 1966
- Historia państwa i prawa Polski*, t. III: *Od rozbiorów do uwłaszczenia*, pod red. J. Bardacha i M. Senkowskiej-Gluck, Warszawa 1981
- Huba W., *Własność nieruchoma w miastach rządowych w okresie Królestwa Kongresowego (1815–1866). Na przykładzie województwa płockiego*, Poznań 1978
- Hube K., *O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskim*, Warszawa 1869
- Ihnatowicz I., Biernat A., *Vademecum do badań nad historią XIX i XX wieku*, Warszawa 2003
- Ihnatowicz I., *Przemysł łódzki w latach 1860–1900*, Wrocław 1965
- Instytucja ksiąg gruntowych na ziemiach polskich*, oprac. J. Glass, A. Kraus, F. Zoll, cz. I: *Zarys Prawa Hipotecznego w b. Królestwie Polskim*, oprac. J. Glass, Kraków b. d. w.
- Iwaskiewicz J., *Kodeks Napoleona a Księstwo Warszawskie po 1809*, Wilno 1930
- Janczak J., *Ludność Łodzi przemysłowej 1820–1914*, Łódź 1982
- Jeziarański F., *Podręcznik dla sądów pokoju Królestwa Polskiego, zawierający wszystkie te postanowienia, które winny się kierować sądy pokoju i istniejące przy Sędziach Pokoju Wydziały hipoteczne, a które nie zostały pomieszczone w „Podręczniku dla sądów gminnych Królestwa Polskiego”*, Warszawa 1878
- Jeziarański F., *Ustawy hipoteczne i przepisy o zatwierdzaniu aktów notaryalnych obowiązujące w Król. Polsk.*, cz. I: *Prawo o przywilejach i hypotekach z roku 1825*, Warszawa 1881

- Józefowicz K., *Przepisy o hipotekach czyli wykład prawa hipotecznego w Królestwie Polskiem obowiązującego*, Warszawa 1873
- Kaczmarczyk Z., *Kolonizacja niemiecka na wschód od Odry*, Poznań 1945
- Kirsztot J., *Prawa Żydów w Królestwie Polskiem. Zarys historyczny*, Warszawa 1917
- Kodeks nieruchomości miejskiej. Ustawy, rozporządzenia, okólniki. Orzecznictwo. Komentarz*, oprac. A. Bojko, W. Monka, Warszawa 1937
- Kołodziejczyk R., *Burżuazja polska w XIX i XX wieku*, Warszawa 1979
- Kołodziejczyk R., *Kształtowanie się burżuazji w Królestwie Polskim (1815–1850)*, Warszawa 1957
- Kołodziejczyk R., *Z zagadnień kształtowania się burżuazji polskiej*, „Kwartalnik Historyczny” 1956, R. LXIII, nr 1, s. 12–54
- Komar M., *Powstanie i rozwój zakładów przemysłowych Ludwika Geyera 1828–1847*, „Rocznik Łódzki” 1933, t. III, s. 187–268
- Konic H., *Prawo rzeczowe. Wykład ustaw obowiązujących w b. Królestwie Kongresowem z uwzględnieniem przepisów innych dzielnic oraz kodeksu szwajcarskiego*, Warszawa 1927
- König-Jażdżyńska J., *Geneza rozwoju miasta kapitalistycznego w łódzkim okręgu przemysłowym*, Łódź 1955
- Koranyi K., *Powszechna historia państwa i prawa*, t. III, Warszawa 1966
- Kramsztyk F., *Wykład popularny prawa cywilnego i handlowego obowiązującego w Królestwie Polskim*, Warszawa b. d. w.
- Kula W., *Przemysł włókienniczy w Królestwie Polskim (1831–1865) (Materiały dotyczące dynamiki jego rozwoju)*, „Kwartalnik Historyczny” 1956, R. LXIII, nr 4–5, s. 180–199
- Kurman M., *Notarjat i hipoteka. Pisanie aktu. Ograniczenia co do osób. Akty zabronione. Prawo familijne. Prawo o zobowiązaniach. Ustawa notarialna. Ustawodawstwo z okresu wojny. Najnowsze przepisy. Opłaty stemplowe oraz na rzecz miast i gmin. Pytania do aktów. Schematy aktów*, Warszawa 1920
- Kurman M., *Notarjat i hipoteka. Prawo spadkowe. Prawo hipoteczne. Ustawodawstwo z okresu wojny. Pytania do aktów. Schematy aktów*, Warszawa 1918
- Kurman M., *Notarjat, hipoteka, akty. Kodeks Cywilny Królestwa Polskiego, Kodeks Napoleona, kodeks handlowy, ustawy hipoteczne, ustawa notarialna. Ustawodawstwo polskie lat 1917–1930. Orzecznictwo kasacyjne. Akty notarialne i hipoteczne. Wzory aktów*, Warszawa 1930
- Lewicki S., *Kariera miasta Łodzi*, Warszawa 1971
- Linde M. S. B., *Słownik języka polskiego*, t. I: A–F, Lwów 1854; t. II: G–L, Lwów 1855; t. V: R–T, Lwów 1859
- Litauer J. J., *Własność podzielona w oświetleniu źródeł urzędowych polskich*, „Kwartalnik Prawa Cywilnego i Handlowego” 1916, z. 3, s. 393–433
- Longchamps de Berier R., *Prawo rzeczowe*, Lublin 1934
- Lorentz Z., *Narodziny Łodzi nowoczesnej. Szkic historyczny*, Łódź 1926
- Lorentz Z., *Raporty Rajmunda Rembielińskiego, Prezesa Komisji Wojewódzkiej Mazowieckiej: 1 – objazd obwodu łęczyckiego w roku 1820: 2 – stan przemysłu włókienniczego w roku 1828*, Łódź 1935
- Lorentz Z., *Szkic dziejów Łodzi*, [w:] *Artykuły z zakresu geografii, historii i statystyki m. Łodzi*, b. m. i d. w.

- Lorentz Z., *Raport Prezesa Komisji Wojewódzkiej Mazowieckiej o stanie przemysłu włókienniczego w roku 1828*, Łódź 1930
- Łabęcki H., *O prawie własności ziemi, szczególnie zaś jej wnętrza, podług dawnych praw Polskich i przepisów dziś obowiązujących, ze względu na artykuł 552 kod. cyw.*, „Biblioteka Warszawska” 1845, t. II, s. 485–540
- Łódź 1423–1823–1973. *Zarys dziejów i wybór dokumentów*, oprac. R. Rosin, M. Bandurka, Łódź 1974
- Łódź. *Dzieje miasta*, pod red. R. Rosina, t. I: *Do 1918 r.*, pod red. B. Baranowskiego i J. Fijałka, Warszawa 1980
- Markiewicz S., *Uwagi nad własnością podzieloną*, „*Ekonomista*” 1866, półrocze I, s. 105–142
- Matuszewski J., *Ius Teutonicum. Średniowieczna reforma rolna w Polsce*, [w:] *Pisma wybrane*, t. V, Łódź 2002, s. 47–68
- Matuszewski J., *Posada chłopska*, [w:] *Pisma wybrane*, t. V, Łódź 2002, s. 37–45
- Matuszewski J., *Rodzaje własności gruntu we wsi lokowanej na prawie niemieckim*, [w:] *Pisma wybrane*, t. V, Łódź 2002, s. 69–77
- Matuszewski J., *Wolności obywatela a prywatyzacja zadań publicznych państwa. Krytyka prawa. Niezależne studia nad prawem*, t. 4: *Prywatyzacja władzy publicznej, publicyzacja sfery prywatnej*, Warszawa 2012
- Mazurkiewicz J., Ćwik W., *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny doby Księstwa Warszawskiego i Królestwa Kongresowego (1809–1866)*, „*Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio G*” 1957, Vol. IV, 1
- Mazurkiewicz J., *Likwidacja ustroju miejskiego mniejszych miast w Księstwie Warszawskim i Królestwie Polskim w okresie przed masową zamianą miast na osady (1807–1864)*, „*Rocznik Lubelski*” 1967, t. X, s. 211–228
- Mazurkiewicz J., *O likwidacji stosunków dominalnych w miastach Królestwa Kongresowego w 1866 roku*, „*Rocznik Lubelski*” 1966, t. IX, s. 265–275
- Mazurkiewicz J., Reder J., Markiewicz J., *Miasta prywatne powiatu lubelskiego a ich dziezice w XIX w. (Do ukazów uwłaszczeniowych)*, „*Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio G*” 1954, Vol. I, 3, s. 103–197
- Mazurkiewicz J., *Uwagi o roli ksiąg i akt hipoteki polskiej z 1818 i 1825 r.*, „*Czasopismo Prawno-Historyczne*” 1953, t. V, s. 148–157
- Mazurkiewicz J., *Własność i zmiany w stosunkach własnościowych w Lublinie w latach sześćdziesiątych XIX stulecia*, „*Rocznik Lubelski*” 1963, t. VI, s. 169–184
- Mazurkiewicz J., *Znaczenie akt notarialnych dla badań nad własnością w Księstwie Warszawskim i Królestwie Polskim*, „*Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio F*” 1965, Vol. XX, 7, s. 115–126
- Mejer K., *O wieczystej dzierżawie*, Warszawa 1873
- Mogilnicki A., *Ogólne zasady prawa. Podręcznik dla wyższych klas szkół średnich*, Warszawa 1919
- Muszalski E., *Prawo cywilne obowiązujące w b. Królestwie Kongresowem. Prawo osobowe i rodzinne. Prawo rzeczowe. Zwięzły podręcznik*, Warszawa 1932
- Nietysza M., *Rozwój miast i aglomeracji miejsko-przemysłowych w Królestwie Polskim 1865–1914*, Warszawa 1986
- O rozciągłości prawa propinacyjnego w Królestwie Polskim*, „*Dziennik Powszechny*” 1862, nr 89, s. 361

- Ochimowski F., *Dawne prawo polskie prywatne a Kodeks Napoleona*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1908, nr 22, s. 334–344
- Okolski A., *Wykład prawa administracyjnego oraz prawa administracyjnego obowiązującego w Królestwie Polskiem*, t. III, Warszawa 1884
- Okolski A., *Zasady prawa cywilnego obowiązującego w Królestwie Polskiem*, Warszawa 1885
- Olszewski T., *Łódź w Polsce i w świecie*, [w:] *Wczoraj, dziś i jutro Łodzi. Materiały sesji naukowej wyższych uczelni (1974 r.)*, pod red. W. Michowicza, Łódź 1979, s. 13–47
- Opas T., *Własność w miastach prywatnych w dawnej Polsce (XVII–XVIII w.)*, Rzeszów 1975
- Orzechowski K., *Własność feudalna i jej przemiany u schyłku epoki (Głównie na tle stosunków Europy Środkowej i ze szczególnym uwzględnieniem Śląska)*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1957, t. IX, z. 2, s. 77–148
- Ostrowski T., *Prawo cywilne albo szczególne narodu polskiego z statutów i konstytucji koronnych i litewskich zebrane: rezolucjami Rady Nieustającej objaśnione: dodatkami z praw kanonicznego, magdeburskiego, i chełmińskiego pomnożone: a porządkiem praw rzymskich ułożone*, t. I, Warszawa 1784
- Plaża S., *Historia prawa w Polsce na tle porównawczym*, cz. I: X–XVIII w., Kraków 2002
- Politowski W., *Jeografia Królestwa Polskiego i Wolnego Miasta Krakowa z dołączeniem: wiadomości statystycznych*, Warszawa 1816
- Polski Słownik Biograficzny*, t. IX: Gross Adolf – Horoch Kalikst, Kraków 1961
- Prawo cywilne obowiązujące w b. Królestwie Polskiem. Repetitorium egzaminacyjne opracowane na podstawie wykładów uniwersyteckich Prof. H. Konica, t. II zawiera: prawo rzeczowe i hipoteczne, spadki, testamenty i darowizny, Warszawa 1931
- Prawo cywilne obowiązujące w b. Królestwie Polskiem. Repetitorium egzaminacyjne opracowane na podstawie wykładów uniwersyteckich Prof. K. Lutostańskiego i Prof. H. Konica. Uzupełnione i poprawione z uwzględnieniem zmian wprowadzonych do prawa cywilnego, przez ustawy i rozporządzenia oraz nowy kodeks zobowiązań. Zawiera: rys historyczny, prawo osobowe, prawo familijne, prawo małżeńskie osobowe, stosunki majątkowe pomiędzy małżonkami, prawo rzeczowe i hipoteczne, spadki, testamenty, Warszawa 1935
- Puś W., *Dzieje Łodzi przemysłowej (Zarys historii)*, Łódź 1987
- Puś W., *Żydzi w Łodzi w latach zaborów 1793–1914*, Łódź 2003
- Radwański Z., Wąsicki J., *Najważniejsze zmiany w polskim prawie cywilnym w okresie oświecenia*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1952, t. IV, s. 37–90
- Radwański Z., Wąsicki J., *Wprowadzenie Pruskiego Prawa Krajowego na ziemiach polskich*, [w:] *Ziemie polskie pod zaborem pruskim. Fragmenty dziejów*, Zielona Góra 1978, s. 139–174
- Radziszewski H., *Skarb i organizacja władz skarbowych w Królestwie Polskiem*, t. I (1815–1830), Warszawa 1907
- Rembéliński R., *Rajmund Rembéliński budowniczy Łodzi przemysłowej*, „Rocznik Łódzki” 1933, t. III, s. 39–95
- Rembowski A., *Historia prawa wieczysto-czynszowego w guberniach Północno- i Południowo-Zachodnich Cesarstwa Rosyjskiego*, Warszawa 1886
- Rosset E., *Łódź w latach 1860–70. Zarys historyczno-statystyczny*, Łódź 1928

- Rundstein S., *Prawo powierzchni i budowy dziedziczne na cudzym gruncie*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1904, nr 26, s. 406–410; nr 27, s. 422–425; nr 28, s. 438–441; nr 29, s. 454–457; nr 30, s. 470–472
- Rynkowska A., *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego na terenie Łodzi przemysłowej w latach 1821–1831*, Łódź 1951
- Szaniecki M., *Powszechna historia państwa i prawa*, Warszawa 1985
- Skrzydło L., *Rody fabrykanckie*, Łódź 1999
- Słomiński A., *Myśl prawnicza z dziedziny prawa cywilnego w b. Królestwie Kongresowym*, Warszawa 1923
- Słomiński A., *Prawo cywilne (obowiązujące w b. Królestwie Kongresowym) w praktyce*, cz. I, Łódź 1927
- Słomiński A., *Prawo cywilne w życiu. Hipoteka na obszarze b. Królestwa Kongresowego*, Warszawa 1938
- Słownik Geograficzny Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich*, t. II, Warszawa 1881; t. V, Warszawa 1884
- Słownik języka polskiego*, pod red. J. Karłowicza, A. Kryńskiego, W. Niedźwiedzkiego, t. I: A–G, Warszawa 1900; t. II: H–M, Warszawa 1902; t. VI: S–Ś, Warszawa 1915
- Smolka S., *Polityka Lubeckiego przed powstaniem listopadowym*, t. I i II, Kraków 1907
- Sobociński W., *Historia ustroju i prawa Księstwa Warszawskiego*, Toruń 1964
- Sobociński W., *O prawie francuskim w Niemczech na początku XIX wieku*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1981, t. XXXIII, z. 1, s. 197–222
- Sobociński W., *Prawo francuskie w Niemczech a w Polsce (nowe opracowania niemieckie recepcji i refleksje porównawcze)*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio F” 1982, Vol. XXXVII, 9, s. 157–188
- Sobociński W., *Józef Mazurkiewicz, Władysław Ćwik, Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny doby Księstwa Warszawskiego i Królestwa Polskiego (1809–1866)*. „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio G”, Vol. IV, 1, Lublin 1957, s. 138+1 mapa, (rec.), „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1958, t. X, z. 2, s. 466–473
- Sobociński W., *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce. Józef Mazurkiewicz, Jerzy Reeder, Jerzy Markiewicz, Miasta prywatne powiatu lubelskiego a ich dziedzice w XIX w. (do ukazów uwłaszczeniowych)*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio G”, Vol. I, 3, Lublin 1954, (rec.), „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1955, t. VII, z. 2, s. 307–333
- Sobociński W., *Rozwój ustawodawstwa cywilnego w Królestwie Polskim i w Rosji do rosyjskiej reformy sądowej (Zarys historyczno-porównawczy)*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio G” 1965, Vol. XII, 4, s. 113–178
- Sobociński W., *Studia z dziejów miast Królestwa Polskiego w XIX wieku (1866–1869)*, [w:] *Państwo. Kościół. Niepodległość*, Lublin 1986, s. 287–308
- Sondel J., *Słownik łacińsko-polski dla prawników i historyków*, Kraków 2005
- Sójka-Zielińska K., *Historia prawa*, Warszawa 2015
- Sójka-Zielińska K., *Państwo a własność u progu powszechnej industrializacji*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1984, t. XXXVI, z. 2, s. 57–71
- Stanisław Staszyc w Łodzi w roku 1825*, oprac. K. Konarski, Łódź 1928

- Stankiewicz Z., *Likwidacja publicznej własności ziemskiej w Polsce Środkowej*, [w:] *Materiały na sesję naukową z okazji 20-lecia Archiwum Państwowego w Radomiu*, Radom 1971, s. 85–109
- Staszic S., *O statystyce Polski krótki rzut wiadomości potrzebnych tym, którzy ten kraj chcą oswobodzić, i tym, którzy w nim chcą rządzić*, Warszawa 1807
- Stebelski A., *Archiwalja łódzkie z okresu rządów pruskich 1793–1807*, Łódź 1928
- Stebelski A., *Łódź i klucz łódzki u schyłku Rzeczypospolitej. Odbitka z rocznika 1929–1930*, Łódź 1935
- Strasburger E., *Stan rolnictwa polskiego w dobie powojennej, a program ekonomiczny Lubeckiego*, Warszawa 1915
- Stroynowski A., *Emfiteutyeczna reforma królewsczyzn*, „*Czasopismo Prawno-Historyczne*” 1981, t. XXXIII, z. 2, s. 83–99
- Śmiałowski J., *Cechy rozwoju Łodzi*, [w:] *Wczoraj, dziś i jutro Łodzi. Materiały sesji naukowej wyższych uczelni (1974 r.)*, pod red. W. Michowicza, Łódź 1979, s. 49–77
- Śmiałowski J., *Uwłaszczenie mieszczan w guberni kaliskiej*, [w:] *Studia i materiały do dziejów Łodzi i okręgu łódzkiego*, pod red. H. Brodowskiej, Łódź 1966, s. 249–301
- Uruszczak W., *Historia państwa i prawa polskiego*, t. I (966–1795), Warszawa 2010
- Waingertner P., *Historie znad Łódki, czyli 47 opowieści z dziejów Ziemi Obiecanej*, Łódź 2009
- Wąsicki J., *Rozdawnictwo dóbr ziemskich w Prusach Południowych w latach 1796–1797*, [w:] *Ziemie polskie pod zaborem pruskim. Fragmenty dziejów*, Zielona Góra 1978, s. 57–69
- Wąsicki J., *Wpływ zaboru ziem polskich na reformy ustrojowe w Prusach do roku 1806*, [w:] *Ziemie polskie pod zaborem pruskim. Fragmenty dziejów*, Zielona Góra 1978, s. 23–35
- Wąsowicz M., *Wacław Huba, Własność nieruchoma w miastach rządowych w okresie Królestwa Kongresowego (1815–1866)*, Bydgoskie Towarzystwo Naukowe, „*Prace Wydziału Nauk Humanistycznych*”, seria E, nr 12, Warszawa–Poznań 1978, ss. 124, (rec.), „*Czasopismo Prawno-Historyczne*” 1979, t. XXXI, z. 1, s. 220–222
- Wierzchlejski R., *Zasady prawa cywilnego obowiązującego w Królestwie Polskiem napisał Prof. Antoni Okolski*, „*Gazeta Sądowa Warszawska*” 1886, nr 36, s. 572–576; nr 37, s. 588–593; nr 38, s. 604–610; nr 39, s. 620–626
- Wiśniewska-Jóźwiak D., *Dzierżawa wieczysta i emfiteuza w polskim prawie przedrozbiorowym*, „*Przegląd Nauk Historycznych*” 2014, t. XIII, nr 2, s. 133–145
- Witkowski W., *Aleksander This i Jan Kanty Wołowski wybitni prawnicy Królestwa Polskiego*, Lublin 2001
- Witkowski W., *Nowożytna skarbowość na ziemiach polskich w latach 1764–1918*, [w:] *System prawa finansowego*, t. I: *Teoria i nauka prawa finansowego*, pod red. C. Kosikowskiego, Warszawa 2010, s. 94–154
- Witkowski W., *Sądownictwo administracyjne w Księstwie Warszawskim i Królestwie Polskim 1807–1867*, Warszawa 1984
- Województwo miejskie łódzkie. Monografia. Zarys dziejów, obraz współczesny, perspektywy rozwoju*, Łódź 1981
- Wołowski J. K., *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, Warszawa 1868
- Zalewski S., *O prawie w ogólności i prawie cywilnem, obowiązującym w Królestwie Polskiem, w szczególności*, „*Gazeta Sądowa Warszawska*” 1885, nr 31, s. 484–487; nr 32, s. 498–501; nr 33, s. 515–518

- Zarzycka A., *Koncepcje własności podzielonej w Królestwie Polskim w latach 1815–1830*, [w:] *Przez tysiąclecia: państwo – prawo – jednostka. Materiały ogólnopolskiej konferencji historyków prawa, Ustroń, 17–20 września 2000 r.*, pod red. A. Lityńskiego i M. Mikołajczyka, t. II, Katowice 2001, s. 69–80
- Zawadzki S., *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskiem*, t. I, Warszawa 1860; t. II, Warszawa 1861
- Zieliński F., *O wieczystych dzierżawach. Wyjątek z rozprawy o stosunkach prawnych własności gruntowej*, „Biblioteka Warszawska” 1842, t. II, s. 60–70
- Zoll F., *Napoleon – ustawodawca*, Kraków 1921
- Zoll F., *Prawa rzeczowe na ziemiach polskich*, cz. I: *Wiadomości wstępne o źródłach prawa. I. Prawa majątkowe i prawa rzeczowe. II. Rzeczy. III. Posiadanie. IV. Księgi gruntowe (hipoteczne)*, Warszawa 1920

ANEKS I

UWAGI TERMINOLOGICZNE

1. Wprowadzenie

Problemy, jakie napotyka historyk prawa badający zagadnienie własności nieruchomości w miastach Królestwa Polskiego, pojawiają się już na etapie terminologii. Wątpliwości budzi zwłaszcza kwestia nazewnictwa rozmaitych rodzajów własności, w tym pozostałości różnych form własności podzielonej i stosowanych w odniesieniu do nich sformułowań przez ustawodawstwo, literaturę, a wreszcie przez praktykę.

2. Akty prawne

W aktach prawnych na określenie praw związanych z własnością podzieloną używany był łaciński termin *dominium directum* (rozporządzenie Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych [dalej: KRSW] z 14 (26) XI 1836 r. o dokładnym spisywaniu warunków dzierżaw realności miejskich, i różnicy, zachodzącej pomiędzy emfiteutyczną a wieczystą dzierżawą¹ „Warunki do kontraktów wieczysto-dzierżawnych”, dołączone do rozporządzenia wydanego 27 I (8 II) 1843 r. przez KRSW²).

Przeciwstawiano mu uprawnienia określane najczęściej mianem *dominium utile* (akt prawny wydany 15 V 1812 r. przez ministra sprawiedliwości Księstwa Warszawskiego, zawierający powinności notariuszy przyjmujących umowy dotyczące nabycia własności podległej nieruchomości położonych w dobrach narodowych (czyli rządowych)³ „Warunki do kontraktów wieczysto-dzierżawnych”, dołączone do rozporządzenia wydanego 27 I (8 II) 1843 r. przez KRSW⁴), choć

¹ Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego. Wydział Spraw Wewnętrznych i Duchownych (dalej: ZPA WSWiD), cz. I: Gospodarstwo miejskie, t. I: Zawierający przepisy o miastach w ogólności, oraz o własności i funduszach miejskich, Warszawa 1866, s. 351.

² ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 357 i n.

³ Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego. Wydział Skarbu (dalej: ZPA WS), t. XIX: O dobrach rządowych, Warszawa 1868, s. 653.

⁴ ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 359.

w jednym z aktów wydanych przez Komisję Rządową Przychodów i Skarbu (dalej: KRPiS) zostały one nazwane **własnością użytkową** (pismo z 30 V (11 VI) 1840 r. O udzielaniu konsensów i pobieraniu laudemów, przy zmianie posiadaczy realności rządowych)⁵.

Stosunki prawne związane z własnością podzieloną oznaczane były przede wszystkim terminem **dzierżawa wieczysta**⁶. Obowiązujący w dalszym ciągu w Królestwie Polskim dekret księcia warszawskiego z 31 I 1810 r. o wypuszczaniu mniejszych posiadłości w dobrach narodowych w dzierżawę wieczystą natomiast zamiennie określał to prawo również mianem **erbpachtu**, a także **dzierżawy dziedzicznej**⁷. Sformułowania **erbpacht** użyła również KRSW w rozporządzeniu z 14 (26) XI 1836 r. o dokładnem spisywaniu warunków dzierżaw realności miejskich, i różnicy, zachodzącej pomiędzy emfiteutyczną a wieczystą dzierżawą⁸.

Na określenie stosunków prawnych związanych z własnością podzieloną używano w prawodawstwie również takich terminów, jak: **prawo wieczysto dzierżawne** (pismo Komisji Rządowej Sprawiedliwości [dalej: KRS] z 3 X 1827 r. skierowane do KRSW – O obowiązku składania konsensu Rejentom, przy spisywaniu kontraktu kupna lub zamiany gruntów miejskich⁹; pismo KRPiS z 30 V (11 VI) 1840 r. – O udzielaniu konsensów i pobieraniu laudemów, przy zmianie posiadaczy realności rządowych)¹⁰, **emphiteuza** (rozporządzenie KRSW z 14 (26) XI 1836 r. o dokładnem spisywaniu warunków dzierżaw realności miejskich, i różnicy, zachodzącej pomiędzy emfiteutyczną a wieczystą dzierżawą¹¹),

⁵ ZPA WS, t. XIX, s. 675.

⁶ Np. reskrypt KRPiS z 18 II 1820 r. (nr 33493/9131) stanowiący aneks do pisma z 27 II 1821 r. (nr 6117/1447) „Warunki do dzierżaw wieczystych”, ZPA WS, t. XIX, s. 467 i n.; postanowienie namiestnika z 18 IX 1820 r. (nr 11447), ZPA WSWiD, cz. II: Przemysł i zakłady przemysł posiłkujące, t. II, Warszawa 1866, s. 15; rozporządzenie namiestnika z 21 XI 1823 r., ZPA WSWiD, cz. II, t. II, s. 23; rozporządzenie KRSW z 7 V 1825 r. (O stosowaniu się, przy wieczystem wydzierżawianiu placów miejskich, do przepisów, przez Kommissyę Rządową Przychodów i Skarbu wydanych, względem wieczystej dzierżawy placów skarbowych po miastach), ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 341; upoważnienie do wypuszczania placów, ogrodów i innych małych realności po miastach rządowych w dzierżawę wieczystą z 7 (19) XII 1837 r. wydane przez Radę Administracyjną, ZPA WS, t. XIX, s. 655; pismo KRPiS w piśmie z 10 (22) VII 1844 r. pt. „Objaśnienie, iż wieczyste dzierżawy nie mogą być nawet czasowo poddzierżawiane osobom nie posiadającym kwalifikacji” (nr 12229/3891), skierowanym do rządów gubernialnych, ZPA WS, t. XIX, s. 683.

⁷ Dziennik Praw Księstwa Warszawskiego (dalej: DPKW), t. II, nr 16, s. 131 i n.

⁸ ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 351.

⁹ ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 343.

¹⁰ ZPA WS, t. XIX, s. 661.

¹¹ ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 351.

dzierżawa emfiteutyczna, a także **dzierżawa emphiteutyczna** (rozporządzenie KRSW z 14 (26) XI 1836 r. o dokładnem spisywaniu warunków dzierżaw realności miejskich, i różnicy, zachodzącej pomiędzy emfiteutyczną a wieczystą dzierżawą¹²), **prawo emphiteutyczne** (pismo KRS z 3 X 1827 r. skierowane do KRSW – O obowiązku składania konsensu Rejentom, przy spisywaniu kontraktu kupna lub zamiany gruntów miejskich¹³; pismo KRPiS wydane 30 V (11 VI) 1840 r. – O udzielaniu konsensów i pobieraniu laudemiów, przy zmianie posiadaczy realności rządowych¹⁴) oraz **prawo wieczysto-czynszowe** (pismo KRPiS wydane 30 V (11 VI) 1840 r. – O udzielaniu konsensów i pobieraniu laudemiów, przy zmianie posiadaczy realności rządowych)¹⁵.

Również podmioty uprawnione z tytułu stosunków prawnych związanych z własnością podzieloną oznaczane były za pomocą różnych sformułowań. Najczęściej pojawiającym się w aktach prawnych terminem był **wieczysty dzierżawca** (reskrypt KRPiS z 18 II 1820 r., stanowiący aneks do pisma z 27 II 1821 r. „Warunki do dzierżaw wieczystych”¹⁶; rozporządzenie KRSW z 14 (26) XI 1836 r. o dokładnem spisywaniu warunków dzierżaw realności miejskich, i różnicy, zachodzącej pomiędzy emfiteutyczną a wieczystą dzierżawą¹⁷; pismo KRPiS wydane 30 V (11 VI) 1840 r. O udzielaniu konsensów i pobieraniu laudemiów, przy zmianie posiadaczy realności rządowych¹⁸; aneks zatytułowany „Warunki do kontraktów wieczysto-dzierżawnych” dołączony do rozporządzenia wydanego 27 I (8 II) 1843 r. przez KRSW¹⁹; pismo KRPiS z 10 (22) VII 1844 r. pt. „Objaśnienie, iż wieczyste dzierżawy nie mogą być nawet czasowo poddzierżawiane osobom nie posiadającym kwalifikacji”²⁰; postanowienie Rady Administracyjnej Królestwa Polskiego z 10 (22) XI 1844 r.²¹).

Sporadycznie używane były również takie sformułowania, jak: **dzierżawca dziedziczny** (dekret księcia warszawskiego z 31 I 1810 r. o wypuszczaniu mniejszych posiadłości w dobrach narodowych w dzierżawę wieczystą)²², **dzierżawca emfiteutyczny** (pismo KRPiS z 30 V (11 VI) 1840 r. O udzielaniu konsensów i pobieraniu laudemiów, przy zmianie posiadaczy realności rządowych)²³, **po-**

¹² ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 351.

¹³ ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 343.

¹⁴ ZPA WS, t. XIX, s. 661.

¹⁵ ZPA WS, t. XIX, s. 677.

¹⁶ ZPA WS, t. XIX, s. 471 i n.

¹⁷ ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 351.

¹⁸ ZPA WS, t. XIX, s. 661.

¹⁹ ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 357.

²⁰ ZPA WS, t. XIX, s. 683.

²¹ ZPA WS, t. XIX, s. 687, 689.

²² DPKW, t. II, nr 16, s. 134.

²³ ZPA WS, t. XIX, s. 661.

siadacz wieczysto-dzierżawny („Warunki do kontraktów wieczysto-dzierżawnych”, dołączone do rozporządzenia wydanego 27 I (8 II) 1843 r. przez KRSW)²⁴; **emphiteutyczny posiadacz** (rozporządzenie KRSW z 14 (26) XI 1836 r. o dokładnem spisaniu warunków dzierżaw realności miejskich, i różnicy, zachodzącej pomiędzy emfiteutyczną a wieczystą dzierżawą)²⁵ oraz **emfiteuta** (pismo KRPiS z 30 V (11 VI) 1840 r. O udzielaniu konsensów i pobieraniu laudemów, przy zmianie posiadaczy realności rządowych)²⁶.

W aktach prawnych stosowano również termin **fabrykant** (np. postanowienie namiestnika z 18 IX 1820 r. zapewniające różne ułatwienia i ulgi dla osiadających w Królestwie zagranicznych fabrykantów sukna i innych fabrykantów i rzemieślników), zresztą zamiennie z określeniem **rzemieślnik**²⁷. Oznaczano nim nie tylko osoby prowadzące działalność gospodarczą na dużą skalę, ale również tkaczy²⁸ i innych samodzielnych producentów²⁹. W związku z możliwością nabywania przez nich praw do nieruchomości, termin ten odnosił się do osób uzyskujących tytuł prawny w ramach stosunków własności podzielonej.

Czynności, na podstawie których dochodziło do nabycia praw do nieruchomości, ustawodawstwo określało jako **kontrakty wieczysto-dzierżawne**³⁰, zaś nieruchomości będące ich przedmiotem – mianem **gruntów wieczysto-dzierżawnych** („Warunki do kontraktów wieczysto-dzierżawnych”, dołączone do rozporządzenia wydanego 27 I (8 II) 1843 r. przez KRSW)³¹.

Czynsz uiszczany z tytułu własności podzielonej akty prawne nazywały zwykle **kanonem** (dekret księcia warszawskiego z 31 I 1810 r. o wypuszczaniu mniejszych posiadłości w dobrach narodowych w dzierżawę wieczystą³²; reskrypt

²⁴ ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 357.

²⁵ ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 351.

²⁶ ZPA WS, t. XIX, Warszawa 1868, s. 675.

²⁷ Przepisy postanowienia namiestnika z 18 IX 1820 r. są cytowane za: ZPA WSWiD, Cz. II, t. II, s. 11–17.

²⁸ A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego na terenie Łodzi przemysłowej w latach 1821–1831*, Łódź 1951, s. 20.

²⁹ W. Kula, *Przemysł włókienniczy w Królestwie Polskim (1831–1865) (Materiały dotyczące dynamiki jego rozwoju)*, „Kwartalnik Historyczny” 1956, R. LXIII, nr 4–5, s. 195.

³⁰ Reskrypt KRPiS z 18 II 1820 r. (nr 33493/9131) stanowiący aneks do pisma z 27 II 1821 r. (nr 6117/1447) „Warunki do dzierżaw wieczystych”; ZPA WS, t. XIX, s. 469; pismo KRPiS z 30 V (11 VI) 1840 r. O udzielaniu konsensów i pobieraniu laudemów, przy zmianie posiadaczy realności rządowych (nr 85678/27708); ZPA WS, t. XIX, s. 673; aneks zatytułowany „Warunki do kontraktów wieczysto-dzierżawnych” dołączony do rozporządzenia wydanego 27 I (8 II) 1843 r. przez KRSW (nr 23322/44627); ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 355.

³¹ ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 357.

³² DPKW, t. II, nr 16, s. 133 i n.

KRPiS z 18 II 1820 r., stanowiący aneks do pisma z 27 II 1821 r. „Warunki do dzierżaw wieczystych”³³; rozporządzenie KRPiS z 10 XI 1823 r.³⁴; rozporządzenie KRSW z 14 (26) XI 1836 r. o dokładnym spisywaniu warunków dzierżaw realności miejskich, i różnicy, zachodzącej pomiędzy emfiteutyczną a wieczystą dzierżawą³⁵; pismo KRPiS z 30 V (11 VI) 1840 r. O udzielaniu konsensów i pobieraniu laudemów, przy zmianie posiadaczy realności rządowych³⁶; „Warunki do kontraktów wieczysto-dzierżawnych”, dołączone do rozporządzenia wydanego 27 I (8 II) 1843 r. przez KRSW³⁷; postanowienie Rady Administracyjnej z 10 (22) XI 1844 r.³⁸).

Na określenie czynszu używano jednak również zamiennie terminów: **czynsz** (dekret księcia warszawskiego z 31 I 1810 r. o wypuszczaniu mniejszych posiadłości w dobrach narodowych w dzierżawę wieczystą³⁹; rozporządzenie KRPiS z 10 XI 1823 r.⁴⁰; rozporządzenie namiestnika z 21 XI 1823 r.⁴¹), **czynsz gruntowy** (postanowienie Rady Administracyjnej z 28 IV (10 V) 1833 r.⁴²) oraz **czynsz pieniężny** (dekret księcia warszawskiego z 31 I 1810 r. o wypuszczaniu mniejszych posiadłości w dobrach narodowych w dzierżawę wieczystą)⁴³.

Zgodę na nabycie praw do nieruchomości określano mianem **konsensu** (akt prawny wydany 15 V 1812 r. przez ministra sprawiedliwości Księstwa Warszawskiego dotyczący powinności notariuszy przyjmujących umowy dotyczące nabycia własności podległej nieruchomości położonych w dobrach narodowych⁴⁴; pismo Komisji Rządowej Sprawiedliwości z 3 X 1827 r. skierowane do KRSW O obowiązku składania konsensu Rejentom, przy spisywaniu kontraktu kupna lub zamiany gruntów miejskich⁴⁵; pismo KRPiS z 30 V (11 VI) 1840 r. O udzielaniu konsensów i pobieraniu laudemów, przy zmianie posiadaczy realności rządo-

³³ ZPA WS, t. XIX, s. 464–483.

³⁴ Rozporządzenie KRPiS z 10 XI 1823 r. O szacowaniu placów rządowych po miastach, i wypuszczaniu onych w dzierżawę wieczystą, ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 339.

³⁵ ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 351.

³⁶ ZPA WS, t. XIX, s. 677.

³⁷ ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 355 i n.

³⁸ ZPA WS, t. XIX, s. 687, 689.

³⁹ DPKW, t. II, nr 16, s. 137.

⁴⁰ Rozporządzenie Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 10 XI 1823 r. (O szacowaniu placów rządowych po miastach, i wypuszczaniu onych w dzierżawę wieczystą), cytowane za: ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 339.

⁴¹ ZPA WSWiD, cz. II, t. II, s. 23.

⁴² ZPA WSWiD, cz. II, t. II, s. 35.

⁴³ DPKW, t. II, nr 16, s. 134.

⁴⁴ ZPA WS, t. XIX, s. 653.

⁴⁵ ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 343.

wych⁴⁶; pismo KRPiS z 10 (22) VII 1844 r. Objaśnienie, iż wieczyste dzierżawy nie mogą być nawet czasowo poddzierżawiane osobom nie posiadającym kwalifikacji⁴⁷).

Wskazując opłatę uiszczaną w przypadku nabywania praw związanych z własnością podzieloną, akty prawne zawierały natomiast sformułowanie **laudemium** (dekret księcia warszawskiego z 31 I 1810 r. o wypuszczaniu mniejszych posiadłości w dobrach narodowych w dzierżawę wieczystą⁴⁸; akt prawny wydany 15 V 1812 r. przez ministra sprawiedliwości Księstwa Warszawskiego dotyczący powinności notariuszy przyjmujących umowy dotyczące nabycia własności podległej nieruchomości położonych w dobrach narodowych⁴⁹; rozporządzenie KRSW z 14 (26) XI 1836 r. o dokładnem spisaniu warunków dzierżaw realności miejskich, i różnicy, zachodzącej pomiędzy emfiteutyczną a wieczystą dzierżawą⁵⁰; „Warunki do kontraktów wieczysto-dzierżawnych” dołączone do rozporządzenia wydanego 27 I (8 II) 1843 r. przez KRSW⁵¹; pismo KRPiS z 30 V (11 VI) 1840 r. O udzielaniu konsensów i pobieraniu laudemów, przy zmianie posiadaczy realności rządowych⁵²), ewentualnie **opłata laudemialna** (pismo KRPiS z 30 V (11 VI) 1840 r. w piśmie O udzielaniu konsensów i pobieraniu laudemów, przy zmianie posiadaczy realności rządowych)⁵³.

3. Źródła praktyki

Bardzo zróżnicowaną i niejednorodną terminologię napotkać można również w badanych źródłach praktyki dotyczących nieruchomości położonych na terenie Łodzi. W odniesieniu do powinności nakładanych na osoby, którym przysługiwało prawo do nieruchomości, zasadniczo posługiwano się sformułowaniami używanymi w aktach prawnych, takimi jak: „kanon”⁵⁴, „czynsz”⁵⁵ i „laudemium”⁵⁶. W tym przypadku zatem nie są konieczne szczegółowe rozważania.

⁴⁶ ZPA WS, t. XIX, s. 657 i n.

⁴⁷ ZPA WS, t. XIX, s. 683.

⁴⁸ DPKW, t. II, nr 16, s. 133 i n.

⁴⁹ ZPA WS, t. XIX, s. 653.

⁵⁰ ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 351.

⁵¹ ZPA WSWiD, cz. I, t. I, s. 357.

⁵² ZPA WS, t. XIX, s. 656 i n.

⁵³ ZPA WS, t. XIX, s. 675 i n.

⁵⁴ Archiwum Państwowe w Łodzi (dalej: APŁ), Zespół 94 Księgi hipoteczne miasta Łodzi (1823–2005) (dalej: Zespół 94), sygn. 1/77, ugoda o dzierżawę wieczystą z 17 (29) V 1861 r., k. 21.

⁵⁵ *Ibidem*, sygn. 1/68, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 28 II (11 III) 1856 r., k. 3.

⁵⁶ *Ibidem*, sygn. 1/29, wykaz hipoteczny, dział III, s. 19.

Największe zróżnicowanie zaobserwować można natomiast w kwestii sformułowań stosowanych w odniesieniu do praw przysługujących do nieruchomości i ten problem wymaga dogłębnej analizy. Należy podkreślić, że źródła charakteryzuje występowanie rozbieżności terminologicznych w zależności od rodzaju aktu praktyki.

3.1. Wykazy hipoteczne

Różnorodność terminologii występowała przede wszystkim w wykazach hipotecznych sporządzonych dla łódzkich nieruchomości. Jednym ze stosowanych w nich sformułowań była **własność**, używana głównie na określenie praw przysługujących w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze Starego Miasta⁵⁷, w tym na terenie rewiru żydowskiego znajdującego się w tej części Łodzi⁵⁸. Termin ten został również zamieszczony w wykazach hipotecznych kilku nieruchomości z terenu osady fabrycznej Nowe Miasto⁵⁹.

Wyjątkowy charakter miało natomiast określenie **własność dziedziczna**, które znalazło się w wykazie hipotecznym zaledwie jednej nieruchomości, położonej w osadzie fabrycznej Nowe Miasto. W dziale II tego wykazu wskazano, że prawa do nieruchomości mają „Jan i Florentyna z Glesmanów Małżonkowie Tietz Prawem własności dziedzicznej z mocy nabycia za pośrednictwem Kontraktu kupna i sprzedaży, przed Leopoldem Fryderykiem de Brixen Regentem Okręgu Zgierskiego w Dniu 7/19. Sierpnia 1845 r. zawartego, którym poprzedni właściciele tej nieruchomości w Dziale I^m opisaney [...] sprzedali takową...”⁶⁰.

Równie marginalne zastosowanie miało sformułowanie **własność dziedziczno czynszowa**, użyte w wykazie jednej z nieruchomości położonych w osadzie fabrycznej Ślązaki:

[...] nabył Nieruchomość obecną na własność Dziedziczno czynszową a to odnośnie do ogólnych Dobrodziejstw dla Fabrykantów zagranicznych zapewnionych na mocy Kontraktu w dniu szóstym Czerwca tysiąc ośmset trzydziestego trzeciego roku między Urzędem municypalnym miasta Łodzi z mocy Reskryptu W⁸⁰ Kommissarza Obwođu Łęczyckiego z dnia dwudziestego Lutego roku tysiąc ośmset trzydziestego trzeciego N 2051. wydanego a to na rozporządzenia Kommissy Wo-

⁵⁷ *Ibidem*, sygn. 1/50, wykaz hipoteczny, dział II, k. 5.

⁵⁸ Np. „Daniel Szefer jest właścicielem nieruchomości, a to na mocy takiego wywođu: Nieruchomość ta należała dawniej do Mordki i Sury Hindy małżonków Bergerów, lecz ci przez Kontrakt dnia 16. Stycznia 1828 roku przed Rejentem Powiatu Zgierskiego Stokowskim zeznany, sprzedali ją Abrahamowi i Maryi z Zonenbergów małżonkom Szeferom. Po śmierci Szeferów [...] nieruchomość ta prawem spadku przeszła na własność syna ich Daniela Szefera i ten dotąd jest właścicielem”. *Ibidem*, sygn. 1/92, wykaz hipoteczny, dział II, k. 5.

⁵⁹ *Ibidem*, sygn. 6/54, wykaz hipoteczny, dział II, s. 5.

⁶⁰ *Ibidem*, sygn. 1/45, wykaz hipoteczny, dział II, k. 4.

iewodztwa Mazowieckiego z dnia siedemnastego Listopada tysiąc ośmset trzydziestego drugiego roku N^o 81286/2285. i Kommissyi Rządowej Spraw Wewnętrznych Duchownych i Oświecenia Publicznego z daty czternastego tegoż miesiąca i roku N^o 4339/21852 ugruntowanego w Imieniu Rządu działającym a Karolem Hoffman Właścicielem obecney Nieruchomości zawartego, potwierdzonego przez Kommissyą Woiewodztwa Mazowieckiego pod dniem trzydziestym pierwszym Sierpnia tysiąc ośmset trzydziestego trzeciego roku a to na zasadzie Reskryptu Kommissyi Rządowej Spraw Wewnętrznych z dnia czternastego Listopada tysiąc ośmset trzydziestego drugiego roku N 4339/21852⁶¹.

Kolejnym z terminów stosowanych przez organy hipoteczne był **grunt dziedziczny**. Odnoszono go głównie do nieruchomości znajdujących się na terenie Starego Miasta (także rewiru żydowskiego), a sporadycznie również w osadach fabrycznych⁶².

W przeciwieństwie do niego powiązane ze sobą trzy sformułowania **grunt wieczysto czynszowy**⁶³, **prawo wieczysto czynszowe**⁶⁴ oraz **własność wieczysto czynszowa**⁶⁵ były wprowadzane wyłącznie do wykazów hipotecznych nieruchomości położonych na terenie łódzkich osad fabrycznych.

Podobnie przedstawiała się sytuacja zastosowania praktycznego terminu **dzierżawa wieczysta**, odnoszonego wyłącznie do praw przysługujących w stosunku do nieruchomości z terenu osad fabrycznych, np.

Franciszek Zosel Prawem Wieczystey Dzierżawy na mocy Kontraktu na dniu ośmnastym Września Tysiąc ośmset trzydziestego trzeciego roku, przez Rząd Gubernij Mazowieckiej pod dniem Dziesiątym/Dwudziestym Drugim Listopada Tysiąc ośmset trzydziestego czwartego roku zatwierdzonego, przez który Tenże od Urzędu Miejskiego Miasta Łodzi tem prawem nabył...⁶⁶

⁶¹ *Ibidem*, sygn. 1/24, wykaz hipoteczny, dział II, wpis z 4 (16) XII 1836 r., k. 2 ob.–3.

⁶² *Ibidem*, sygn. 1/6, wykaz hipoteczny, dział I, k. 2.

⁶³ Np. „Nieruchomość miejska w Mieście Łodzi przy ulicy Piotrkowskiej, pod N^{em} 285. [...] położona, składa się z [...] Zabudowań [...] i Gruntu ornego mógg dziewiętnaście, prętów kwadratowych dziesięć miary nowopolskiej na Gruncie wieczysto czynszowym”. *Ibidem*, sygn. 1/44, wykaz hipoteczny, dział I, k. 2.

⁶⁴ Np. „August Saengier Prawem Wieczysto Czynszowem, który takowe na mocy Kontraktu w Biurze Burmistrza Miasta Łodzi na dniu Szóstym Sierpnia Tysiąc ośmset trzydziestego czwartego roku sporządzonego, a przez Rząd Gubernij Mazowieckiej po dniem Dziesiątym/Dwudziestym drugim Listopada Tysiąc ośmset trzydziestego ósmego roku zatwierdzonego od Urzędu Miejskiego Miasta Łodzi za summę Złotych polskich Trzy tysiące nabył”. *Ibidem*, sygn. 1/27, wykaz hipoteczny, dział II, s. 9.

⁶⁵ Np. „Karol Gebhardt prawem własności wieczysto czynszowey nabył...”. *Ibidem*, sygn. 1/43, wykaz hipoteczny, dział II, k. 9.

⁶⁶ *Ibidem*, sygn. 3/9, wykaz hipoteczny, dział II, s. 9.

oraz Księżego Młyna („w przypadku nabycia prawa wieczystej Dzierżawy”)⁶⁷ i Wójtowskiego Młyna („w przypadku zlewu prawa wieczystej Dzierżawy [...] obowiązany Nowo nabywca Czynnysz nadzwyczajny pod tytułem Laudemii [...] opłacić...”)⁶⁸.

Z kolei w dziale II akt hipotecznych nieruchomości nr 22 położonej w osadzie Łódka został zamieszczony zbliżony termin **prawo wieczysto czynszowej dzierżawy** („Prawem Wieczysto czynszowej Dzierżawy na mocy Kontraktu na dniu dwudziestym szóstym Kwietnia/ósmym Maja Tysiąc ósmset trzydziestego dziewiątego roku sporządzonego [...] przez który Franciszek Diezner od Urzędu Muncypalnego Miasta Łodzi te Nieruchomości takim prawem nabył...”)⁶⁹.

W wykazie hipotecznym sporządzonym dla placów budowlanych nazywanych zbiorczo „Bielnikiem”, położonych w osadzie fabrycznej Łódka, użyte były natomiast dwa terminy: **grunt emfiteutyczny** oraz **prawo emfiteutyczne**. Pierwszy z nich został zamieszczony w dziale I:

N^o 230 Dwieście trzydzieści 243 Dwieście czterdzieści trzy 444 Czteryście czterdzieści cztery 445 Czteryście czterdzieści pięć 446 Czteryście czterdzieści sześć 447 Czteryście czterdzieści siedm iedną possessyją formuiące przy Ulicy Bielnik zwaney w mieście Łodzi powiecie Zgierskim Woiewództwie Mazowieckim Na Gruncie Emphiteutycznym stoiące Domy z wszelkimi zabudowaniami, przyległościami i przynależnościami...⁷⁰,

zaś drugi w dziale II („Co do gruntu prawem Emfiteutycznym Budowle zaś existujące lub wystawić się mogące prawem Dziedzicznym Własnością...”)⁷¹ analizowanego wykazu hipotecznego.

Należy przy tym zauważyć, że określenie „prawo emfiteutyczne”, wpisywane do działu II wykazu hipotecznego powyższych nieruchomości, nie odnosiło się do działki oznaczonej nr 444, w stosunku do której użyto w dziale II terminu „własność wieczysto-czynszowa”⁷².

3.2. Protokoły sporządzone w Wydziale Hipotecznym Sądu Pokoju

Równie niejednolity charakter miała terminologia protokołów hipotecznych używana na określenie praw przysługujących do łódzkich nieruchomości.

Podobnie jak w przypadku wykazów hipotecznych, także i w tego rodzaju aktach stosowano ogólny termin **własność**, odnosząc go zarówno do nieruchomości z obszaru Starego Miasta (w tym rewiru żydowskiego), jak i tych z terenu osad

⁶⁷ *Ibidem*, sygn. 1/23, wykaz hipoteczny, dział III, k. 8–8 ob.

⁶⁸ *Ibidem*, k. 7 ob.

⁶⁹ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/26, wykaz hipoteczny, dział II, s. 9.

⁷⁰ *Ibidem*, sygn. 1/19, wykaz hipoteczny, dział I, k. 2.

⁷¹ *Ibidem*, wykaz hipoteczny, dział II, k. 4.

⁷² *Ibidem*, dział II, k. 13.

fabrycznych (np. „zgłosił się w dniu dzisiejszym [...] Jan Walkowski w Mieście Łodzi zamieszkały z oświadczeniem iż posiadając prawem własności nieruchomości pod N^o 38 teraz N 48 przy Ulicy Wolborskiej...”⁷³).

W sześciu spośród osiemnastu badanych akt hipotecznych, w których zostało użyte pojęcie „własności”, obok niego występuje w protokołach hipotecznych termin **grunt dziedziczny** (np. „Dom w Mieście Łodzi przy ulicy Zgierskiej pod Numerem Sto Dwadzieścia Cztery położony z przyległościami i przynależnościami, na gruncie dziedzicznym [...] iest własnością Jana Ostrowskiego...”)⁷⁴.

Poza nim w odniesieniu do kilku nieruchomości położonych na Starym Mieście zastosowano sformułowanie **prawo dziedziczne**⁷⁵.

Odmienne niż w powyższych przypadkach, kolejne terminy stosowano wyłącznie na określenie praw przysługujących do nieruchomości znajdujących się w łódzkich osadach fabrycznych, a także na Księżym Młynie. Pierwszym z nich było sformułowanie **prawo wieczysto czynszowe**, użyte między innymi w protokole zgłoszenia się do regulacji sporządzonym dla jednej z nieruchomości położonych w Łódce. W treści tego dokumentu wskazano, że „zgłosił się do Sądu Pokoju Powiatu Zgierskiego Wydziału Hipotecznego, Pan Fridrich Wilhelm Schmidt z Professyi Tkacz [...] który wniósł do niniejszego Protokołu, że posiadając prawem Wieczysto Czynszowym Plac oraz Dom na tymże [...] a nie mając dotąd uregulowanej Hypoteki [...] żąda wywołania regulacji teyże nieruchomości...”⁷⁶.

Podobnie przedstawiało się zastosowanie określić: **własność wieczysto czynszowa**⁷⁷, **dzierżawa wieczysta**⁷⁸, **wieczysto czynszowa dzierżawa**⁷⁹, **emfiteuza**⁸⁰ i **prawo emfiteutyczne**⁸¹.

⁷³ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/6, protokół zgłoszenia się do regulacji z 21 VII 1826 r., k. 7.

⁷⁴ *Ibidem*, sygn. 2/495, protokół pierwiastkowej regulacji hipoteki z 17 I 1827 r., k. 8 ob.–9.

⁷⁵ „stawający oświadczył, że regulująca się nieruchomość [...] jak przekonywa składające się tu A. Świadcstwo Magistratu miasta Łodzi z dnia 27 Czerwca/9. Lipca r. b. N^o 4688. posiadana jest prawem dziedzicznym”. *Ibidem*, sygn. 1/79, protokół regulacji hipotecznej z 24 VII (5 VIII) 1862 r., k. 2.

⁷⁶ *Ibidem*, sygn. 1/25, protokół zgłoszenia się do regulacji z 3 (15) III 1841 r., s. 41–42.

⁷⁷ *Ibidem*, sygn. 3/13, protokół pierwiastkowej regulacji z 1 (13) V 1842 r., s. 45.

⁷⁸ „Nieruchomość [...] posiada Edward Schmidt prawem wieczystej dzierżawy”. *Ibidem*, sygn. 1/38, protokół pierwiastkowej regulacji z 27 III (8 IV) 1840 r., s. 50.

⁷⁹ „Kontrakt w tymże Biurze na d. 26 Kwietnia/8 Maja 1839. sporządzony a pod d. 10/22 Czerwca 1839. przez Rząd Guberni Mazowieckiej zatwierdzony; mocą którego Stawający jako wchodzący w prawa Alojzego Diesner tę Nieruchomość w wieczysto czynszową dzierżawę nabył...”. *Ibidem*, sygn. 1/26, protokół pierwiastkowej regulacji z 25 III (6 IV) 1840 r., s. 41.

⁸⁰ *Ibidem*, sygn. 1/27, protokół pierwiastkowej regulacji z 25 III (6 IV) 1840 r., s. 51.

⁸¹ *Ibidem*, sygn. 1/19, protokół pierwiastkowej regulacji z 3 IV 1829 r., k. 16 ob.

Poza wskazanymi wyżej terminami, w treści protokołów hipotecznych występują również takie, które nie były używane w wykazach hipotecznych. Należały do nich sformułowania **prawo wieczyste** (użyte w protokole zgłoszenia się do regulacji hipotecznej, spisany dla jednej z nieruchomości położonych w osadzie Łódka)⁸² oraz **własność czynszowa** (zastosowane w protokołach znajdujących się w dwóch aktach hipotecznych)⁸³.

3.3. Umowy kupna–sprzedaży (między osobami prywatnymi)

W treści umów kupna–sprzedaży, których przedmiotem były łódzkie nieruchomości, także używano różnych sformułowań na określenie przysługujących do nich praw. Najczęściej jednak spotykanym była **własność**. Termin ten był powszechnie stosowany zarówno w odniesieniu do nieruchomości staromiejskich (także z obszaru rewiru żydowskiego – np. w umowie z 6 (18) IX 1844 r. zawartej przez Ryfkę Redkińską w obecności opiekuna przydanego jej małoletnich dzieci oraz Izaaka i Gentę Gothelf, w której wskazano: „Artykuł I^y Tytuł sprzedaży realności sprzedająca opieka na kupujących przenosi i tenże kupującym właściwą drogą hipoteczną na Ich Imię i własność uregulować dozwala”⁸⁴), jak i z obszaru osad fabrycznych, np. umowa z 17 (29) XII 1835 r. dotycząca nieruchomości znajdującej się w Nowym Mieście, która stanowiła:

§ I^{zy} Helena Grodzicka wywodzi, że Jey Oyciec Idzi Ogłosz czyli Ogłosiński żyć przestał [...] po nim więc Ona [...] obięła przez spadek na dziedzictwo plac Budowlany łącznie z Ogrodem, która to cała realność exystuie w Mieście Łodzi przy ulicy Północney pod Numerem sto ośmdziesiąt [...]. Co do prawa własności nie pokłada Grodzicka żadnego dowodu Literalnego, odwołuje się iedynie do posiadania dwudziestoczterech letniego, z nadmienieniem, iż Jey Oyciec podobnie zostawał w posiadaniu spokoinem i ciąglem przez lat pięćdziesiąt...⁸⁵.

⁸² *Ibidem*, sygn. 3/13, protokół zgłoszenia się do regulacji hipotecznej z 17 (29) I 1842, s. 42.

⁸³ „Bogumił Zymmermann [...] oświadczył, iż posiadając prawem własności czynszowey Plac i na tym pobudowaną Kamienicę o piętrze massiv murowaną w Mieście Łodzi w Rynku Nowego Miasta pod N^o 7. położone [...] żąda pierwiastkowej Regulacyi Hypoteki...”. *Ibidem*, sygn. 3/8, protokół zgłoszenia się do regulacji hipotecznej z 18 (30) VII 1840 r., k. 41.

„August Saenger powyższy komparent od Urzędu Miejskiego Miasta Łodzi w Imieniu Rządu działającego kupił na własność czynszową Nieruchomości w Osadzie Tkackiej Łódka pod N 23. położone...”. *Ibidem*, sygn. 1/27, protokół pierwiastkowej regulacji z 25 III (6 IV) 1840 r., s. 49–50.

⁸⁴ *Ibidem*, sygn. 1/54, umowa kupna–sprzedaży z 6 (18) IX 1844 r., s. 25.

⁸⁵ *Ibidem*, sygn. 1/17, umowa kupna–sprzedaży z 17 (29) XII 1835 r., s. 29.

W kilkunastu przypadkach termin **własność** został doprecyzowany za pomocą przymiotnika **dziedziczna**. Kontrakty, w których takie określenie się pojawiło, dotyczyły niemal wyłącznie nieruchomości staromiejskich, w tym również z rewiru żydowskiego (np. umowa kupna–sprzedaży zawarta 9 (21) V 1856 r. dotycząca jednej czwartej części działki gruntu nr 88 (71)⁸⁶ przy ul. Podrzecznej stanowiła, iż dotychczasowy właściciel nieruchomości „sprzedaje i ustępuje na własność dziedziczną...”⁸⁷).

Ponadto termin **własność dziedziczna** został wprowadzony do jednego z kontraktów dotyczących nieruchomości znajdujących się na terenie osady fabrycznej Nowe Miasto („Artykuł pierwszy Stawiający JPan Krystyan Figor swoją Dziedziczną Własność nieruchomą jako to plac w Mieście Łodzi powiecie Zgierskim [...] nic sobie nie zastawiając, tudzież Domek drewniany na wspomnionym placu przy ulicy Północnej pod liczbą 181 stojący [...] na wieczne czasy niniejszym aktem Kontraktu przedaie, rezygnuie...”⁸⁸).

W kilku umowach natomiast termin ten został zastąpiony sformułowaniem **prawo dziedziczne**⁸⁹.

W treści niektórych z analizowanych kontraktów kupna–sprzedaży pozostawiano termin **własność**, ale jednocześnie opatrywano go sformułowaniem określającym charakter gruntu, takim jak: **grunt dziedziczny** (np. umowa z 2 (14) IV 1845 r. zawarta przez Karola i Krystynę Michel oraz Kopela i Ruchlę Wiązowskich i Borucha i Emilię Berger)⁹⁰, **grunt czynszowy** (np. umowa z 9 (21) VIII 1839 r.)⁹¹ albo **grunt wieczysto-czynszowy** (np. kontrakt z 13 (25) IX 1846 r.)⁹².

⁸⁶ W nawiasie wpisywano w aktach hipotecznych nową numerację nieruchomości.

⁸⁷ *Ibidem*, sygn. 1/78, umowa kupna–sprzedaży z 9 (21) V 1856 r., k. 5 ob.

⁸⁸ *Ibidem*, sygn. 6/10, umowa kupna–sprzedaży z 23 X 1829 r., k. 2 ob.–3.

⁸⁹ Np. *ibidem*, sygn. 1/108 umowa kupna–sprzedaży z 30 IX (12 X) 1846 r., k. 5 ob.; *ibidem*, sygn. 1/79, umowa kupna–sprzedaży z 3 (15) VI 1853 r., k. 6.

⁹⁰ „§ I Karol i Kristina Frideryka Małżonkowie Michel, stawszy się właścicielami Nieruchomości tu w Mieście Łodzi przy ulicy Wolborskiej pod Numerem Setnym trzydziestym ósmym na gruncie dziedzicznym sytuowanych [...] składających się z domu mieszkalnego, zabudowań gospodarskich tylnych – placów przy tymże domie znajdujących się i gruntu ornego [...] Takowe więc wszystkie realności powyż opisane [...] niniejszym sprzedaia...” *Ibidem*, sygn. 1/53, umowa kupna–sprzedaży z 2 (14) IV 1845 r., k. 4 ob.–5 ob.

⁹¹ „Michał Schejnert [...] posiada prawem własności na Gruncie Czynszowym Dom mieszkalny masyw murowany N^m 192. oznaczony, przy ulicy Piotrkowskiej położony, a przez siebie wybudowany, ogród do tegoż Domu należący, i jedną Morgę Gruntu Miary Nowopolskiej...” *Ibidem*, sygn. 1/41, umowa kupna–sprzedaży z 9 (21) VIII 1839 r., k. 8 ob.–9.

⁹² „Samuel i Dorota Małżonkowie Milke stawszy się właścicielami Nieruchomości tu w Mieście Łodzi w osadzie prządniczej przy ulicy Widzewskiej na gruncie wieczysto

Kolejnym terminem, użytym w przeszło dwudziestu umowach, była **własność wieczysto-czynszowa**. Zastosowano go między innymi w kontrakcie z 29 XII 1861 r. (10 I 1862 r.), w którym wskazano, że:

Współstawająca Krystyna Mozer oświadcza do niniejszego Aktu iż ona wspólnie z zmarłym swym mężem nabyła na własność wieczysto czynszową przed dwudziestu kilku laty, od Bernarda Mozer, Nieruchomość Wieczysto czynszową w mieście Łodzi, dawniej pod N° 87. obecnie pod N° 528. Przy Ulicy Piotrkowskiej położoną [...] Krystyna Mozer matka i Antoni Mozer syn Nieruchomość wyżej z Numeru wyrażoną, w całej onejże rozciągłości, bez żadnego na rzecz swą lub czyją bądź wyłączenia, i zastrzeżenia Aktem tym sprzedają, i [...] na własność wieczysto czynszową ustępują Fryderykowi i Amalii Małżonkom Wilhelm...⁹³.

Inne sformułowania określające prawa do łódzkich nieruchomości, występujące także w wykazach hipotecznych i protokołach hipotecznych, takie jak **dzierżawa wieczysta** oraz **wieczysto czynszowa dzierżawa**, prawie nie pojawiały się w treści umów kupna–sprzedaży. Pierwsze z nich zostało użyte tylko w jednym akcie, spisany 10 (22) XII 1856 r., odnoszącym się do nieruchomości położonej w Łódce:

Pełnomocodawca jego [Ludwik Mamroth – D. W.] za kontraktem w dniu ośmnastym/trzydziestym Października tysięcznego ośmsetnego czterdziestego czwartego roku z Magistratem Miasta Łodzi zawartym, a przez Rząd Gubernialny Warszawski z dnia trzydziestego Czerwca /dwunastego Lipca tysięcznego ośmsetnego czterdziestego piątego roku zatwierdzonym odkupił na własność od Michała Schejnert prawem wieczystej dzierżawy plac pod N° 192. [...] takową przeto possessją [...] sprzedaje na własność współstawającemu Frydrychowi Merkens...⁹⁴

Drugie natomiast wystąpiło w umowie z 16 (28) IV 1862 r. dotyczącej nieruchomości nr 168 (301) przy ul. Północnej w Nowym Mieście („Jest to wieczysto czynszowa dzierżawa z obowiązkiem płacenia Kassie miasta Łódź, rocz-

czynszowym położonych, a Numerem Setnym pięćdziesiątym siódmym oznaczonych, składających się z Domu mieszkalnego drewnianego, zabudowań tylnych gospodarskich, oraz gruntu [...] stawającym Adamowi Krantz i Samuelowi Majer niniejszym sprzedażą i wiecznymi czasy Rezygnują [...] Possesya tak Naturalna iako i Cywilna zaraz z dniem dzisiejszym na rzecz i Imię Kupujących przechodzi od tegoż więc czasu oni sami nie tylko wszelkie podatki publiczne, ciężary gruntowe, czynsz, Laudemium i tym podobne sami ponosić i opłacać biorą na siebie obowiązek...” *Ibidem*, sygn. 1/99, umowa kupna–sprzedaży z 13 (25) IX 1846 r., k. 4 ob.–5 ob.

⁹³ *Ibidem*, sygn. 1/119, umowa kupna–sprzedaży z 29 XII 1861 r. (10 I 1862 r.), k. 6 ob.–7 ob., 8 ob.

⁹⁴ *Ibidem*, sygn. 1/41, umowa kupna–sprzedaży z 10 (22) XII 1856 r., k. 20 ob.–22.

nego czynszu Rsr. 1. Kop. 75. i opłacania laudemium w razie sprzedaży rocznemu czynszowi wyrównywającego”)⁹⁵.

Jednocześnie należy zauważyć, że w badanych kontraktach stosowano terminy, które nie były wprowadzane do treści wykazów ani protokołów hipotecznych. Pierwszym z nich było **prawo czynszowe**. Posłużono się w nim w akcie z 28 III (9 IV) 1847 r. w odniesieniu do prawa do nieruchomości znajdującej się na obszarze Nowego Miasta („Beniamin Jakobi własność swoją to iest Dom z placem, ogrodem pod N° 61. przy ulicy Piotrkowskiej w Nowem Mieście Łodzi sytuowaną [...] prawem takim czynszowem jak posiada, wiecznemi czasy, sprzedaie...”)⁹⁶.

W treści jednej z umów kupna–sprzedaży, dotyczących nieruchomości nr 101 położonej przy ul. Brzezińskiej, została zaś zamieszczona klauzula, zgodnie z którą uprawniony „sprzedaje [nieruchomość – D. W.] i na własność wieczystą ustępuje...”⁹⁷. W tym przypadku zatem zostało użyte inne, nowe sformułowanie – **własność wieczysta**.

3.4. Umowy kupna–sprzedaży zawierane przez osobę fizyczną z urzędem miejskim działającym w imieniu rządu

We wszystkich 14 badanych kontraktach dotyczących nabycia prawa do gruntu w osadzie Łódka i wzniesionego na nim domu, zawartych przez osobę fizyczną z urzędem miejskim miasta Łodzi, używane były te same terminy na oznaczenie praw nabywcy do nieruchomości. W odniesieniu do praw do budynku stosowano ogólne sformułowanie – **własność**⁹⁸, natomiast prawa do gruntu określane były mianem **własności dziedziczo czynszowej**⁹⁹.

Te same terminy zostały wprowadzone również do treści umowy kupna–sprzedaży domu wzniesionego na placu nr 40, położonym w osadzie Słązaki, zawartej 6 VI 1833 r.¹⁰⁰

⁹⁵ *Ibidem*, sygn. 1/58, umowa kupna–sprzedaży z 16 (28) IV 1862 r., k. 38 ob.–39.

⁹⁶ *Ibidem*, sygn. 1/51, umowa kupna–sprzedaży z 28 III (9 IV) 1847 r., k. 9 ob.–10.

⁹⁷ *Ibidem*, sygn. 6/4, umowa kupna–sprzedaży z 13 (25) VIII 1859 r., k. 34 ob.

⁹⁸ Np. *ibidem*, sygn. 1/30, umowa kupna–sprzedaży z 10 III 1834 r., s. 56.

⁹⁹ Np. *ibidem*, s. 60.

¹⁰⁰ „Art 1. Dom drewniany na Placu pod N° 40 w Nowey jako wyżey osadzie rękodzielniczey Słązaki zwaney kosztem Rządu pobudowaney odsprzedaię się na własność Karola Hoffman Tkacza w Mieście tuteyszym Łodzi stale osiedlić się zamierzaiącego”. APŁ, Zespól 94, sygn. 1/24, umowa kupna–sprzedaży z 6 VI 1833 r., k. 11.

„Art 4. Wraz z Domem odprzedaiącym się staię własnością Dziedziczo Czynszową Karola Hoffman plac na którym Dom takowy iest pobudowany co do obszerności swey powierzchni w Rejestrze pomiarowym Nowo urządzoney osady Słązaki zwaney opisanym będący”. *Ibidem*, k. 11 ob.

3.5. Gruntkarty (listy nadawcze)

Najmniej zróżnicowana terminologia występowała w gruntkartach, czyli listach nadawczych, sporządzanych przez Komisję Województwa Mazowieckiego (później – Rząd Gubernialny Warszawski). W tych aktach prawa do łódzkich nieruchomości były określane wyłącznie jako **własność wieczysto czynszowa** (np. „nadany i przyznany zostaje na własność wieczysto czynszową Karola Frydrycha Bezille jako tkacza Plac przez niego już zabudowany pod N^{rem} 168...”¹⁰¹).

3.6. Protokół zajęcia nieruchomości

Jednym terminem na określenie prawa do nieruchomości posłużył się także komornik – Pantaleon Smoleński, sporządzając protokół z egzekucji. Określił on zajmowaną nieruchomość nr 175 znajdującą się przy ulicy Piotrkowskiej mianem **dziedzicznej**¹⁰².

3.7. Ugody o dzierżawę wieczystą

Kolejnym z badanych aktów praktyki były tak zwane ugody o dzierżawę wieczystą, sporządzane wyłącznie dla nieruchomości znajdujących się w osadach fabrycznych. Te akty charakteryzowały się występowaniem w nich rozmaitych sformułowań na oznaczenie praw przysługujących nabywcom nieruchomości. Wśród stosowanych terminów można wymienić: **wieczną dzierżawę, własność wieczysto czynszową, prawo wieczyste, własność**, a także **dominium directum**. Wszystkie z wymienionych sformułowań zostały wprowadzone między innymi do ugody spisanej 3 (15) I 1859 r., której przedmiotem była nieruchomość nr 71 przy ul. Południowej (w osadzie Nowe Miasto)¹⁰³.

Ponadto w niektórych aktach stosowane były takie terminy, jak: **prawo wieczysto czynszowe, prawo wieczystej dzierżawy i wieczysta dzierżawa**¹⁰⁴.

3.8. Zaświadczenia urzędowe – świadectwa Magistratu Miasta Łodzi

Niejednolitą terminologię w zakresie praw przysługujących do nieruchomości stosowały również organy administracji, wydając zaświadczenia na rzecz podmiotów mających interes prawny. Określeniami tymi były: **własność**¹⁰⁵, **pra-**

¹⁰¹ *Ibidem*, sygn. 1/58, list nadawczy z 15 (27) V 1842 r., k. 10.

¹⁰² *Ibidem*, sygn. 1/14, protokół zajęcia nieruchomości w m. Łodzi z 13 (25) VII 1839 r., k. 21.

¹⁰³ *Ibidem*, sygn. 1/69, ugoda o dzierżawę wieczystą z 3 (15) I 1859 r., k. 12–12 ob.

¹⁰⁴ Np. *ibidem*, sygn. 6/18, ugoda o dzierżawę wieczystą z 12 (24) II 1840 r., s. 61–63.

¹⁰⁵ Np. „Na żądanie Staroz. Abrama i Majera Braci Bronowskich [...] udziela onym niniejsze wiarygodne Świadectwo, jako na Placu [...] na własność odziedziczonym,

wo własności¹⁰⁶, **prawo dziedziczne**¹⁰⁷, **grunt dziedziczny**¹⁰⁸ oraz **plac własny dziedziczny**¹⁰⁹, używane zarówno w przypadku nieruchomości położonych na Starym Mieście, jak i w osadach fabrycznych.

W przeciwieństwie do wskazanych wyżej, terminy takie jak: **plac wieczysto czynszowy**¹¹⁰, **prawo wieczysto czynszowe**¹¹¹ i **grunt wieczysto czynszowy**¹¹²

a przy ulicy Rynek Starego Miasta położonym, pobudowali [...] Dom masiv murowany...". *Ibidem*, sygn. 1/66, zaświadczenie z 7 (19) IV 1843 r., s. 77.

¹⁰⁶ Np. „Pan Friedrich Wilhelm Schmidt w tutejszym mieście stale zamieszkały posiada prawem własności na mocy Kontraktu z dnia 31. Sierpnia 1830. roku [...] Plac włącznie z ogrodem...". *Ibidem*, sygn. 1/25, zaświadczenie z 27 II (11 III) 1841 r., s. 61.

¹⁰⁷ Np. „Przychylnie do zanesionego podania Magistrat zaświadcza, jako nieruchomości w Mieście tutejszym pod N^m dawniej 196. obecnie 267 przy Ulicy Piotrkowskiej położona, posiadana jest przez Hajder Hajnrycha prawem dziedzicznym, z której właściciel obowiązany jest opłacać co rok do Kassy Miejskiej na rzecz Skarbu Kontyngensu kop. 44. Czyszu kop. 16 i dziesięciny kop. 19". *Ibidem*, sygn. 1/111, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 26 X (7 XI) 1865 r., k. 4.

¹⁰⁸ Np. „z Nieruchomości rzeczony jako na gruncie Staromiejskim dziedzicznym egzystującej oprócz zwykłych Podatków i składek czynsz do Kassy Miejskiej nie jest opłacany". *Ibidem*, sygn. 1/53, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 13 (25) XI 1861 r., k. 26.

¹⁰⁹ Np. „Przychylnie do zanesionej na dniu dzisiejszem prośby przez Staro Szmula Saltzmann Magistrat zaświadcza niniejszem jako tenże na placu własnym Dziedzicznym pod N^o 30 przy ulicy Wolborskiej w Mieście tutejszem położonym pobudował: 1. Dom massiv murowany [...] Wreszcie nadmieniam że czynsz z placu tego opłaca się wiecznymi czasy na rzecz Skarbu corocznie po kop. 15...". *Ibidem*, sygn. 1/62, zaświadczenie Magistratu Miasta Łodzi z 28 VI (10 VII) 1860 r., k. 10.

¹¹⁰ Np. „Na skutek podania zanesionego przez Augusta Frentzel, Prezydent zaświadcza jako plac wieczysto czynszowy przy ulicy Południowej w Mieście Łodzi pod N^m daw: 50. obecnie 451. położony [...] należy do Augusta Frentzel, że z nieruchomości tej posiadacz obowiązany jest opłacać co rok na rzecz Kassy Miejskiej czynszu po Rs. 1. k 75. oraz w razie zmiany właściciela placu laudemium jednorocznemu czynszowi wyrównyujące". *Ibidem*, sygn. 1/111, zaświadczenie z 14 (26) VIII 1865 r., k. 2.

¹¹¹ Np. „Na żądanie Gottlieba Taubner fabrykanta Wyrobów Bawełnianych w mieście tutejszym zamieszkałego, udziela niniejsze urzędowe świadectwo, jako ten pod N 29. przy ulicy Piotrkowskiej przedmieścia Łódki do Miasta tutejszego należącej, posiada prawem wieczysto Czynszowym Plac z Ogrodem obejmującym Gruntu Morgej jedną miary nowopolskiej". *Ibidem*, sygn. 1/32, zaświadczenie z 18 (30) III 1840 r., s. 59.

¹¹² „Magistrat zapewnia niniejszym że Nieruchomość rzeczona składa się:

1. z Domu frontowego drewnianego pod dachówką
2. z Domku tylnego także drewnianego pod dachówką
3. z Stajni drewnianej również dachówką krytej.

Że jest położona na gruncie wieczysto czynszowym, obejmującym obszar na łącznie z Ogrodem Morgej 1 pręt □ 60. I z takowej opłaca się czynszu do Kassy Miejskiej

znajdowały zastosowanie wyłącznie w zaświadczeniach dotyczących nieruchomości z osad fabrycznych.

Ponadto w jednym z zaświadczeń, wydanym w odniesieniu do nieruchomości znajdującej się w Nowym Mieście, pojawiło się sformułowanie **prawo wieczysto dziedziczne** („Magistrat miasta Łodzi. Zaświadcza niniejszem jako Pan Jan Szymon Tietz posiada w Nowem Mieście Łodzi pod N 113 przy ulicy Średniej plac prawem wieczysto dziedzicznym, z którego Czynszu na rzecz Skarbu Królestwa za pośrednictwem Kassy miasta Łodzi obowiązany jest opłacać po kopiejek srebrnych piętnaście rocznie”¹¹³).

3.9. Odezwa Magistratu Miasta Łodzi do Prezydenta Miasta Zgierza

Mało reprezentatywnymi przykładami są odezwy Magistratu Miasta Łodzi z uwagi na swoją niewielką liczbę, jednak nawet w tych aktach występują różne terminy.

W odezwie dotyczącej nieruchomości nr 155 (146) przy ul. Zgierskiej (Stare Miasto) zostały użyte terminy **własność** oraz **grunt dziedziczny** („Magistrat zawiadamia W^o Prezydenta że Nieruchomość w Mieście tutejszym pod N^o dawniej 155 a teraz pod N^o 146. przy ulicy Zgierskiej położoną jest własnością Aleksandra Flakiewicz. Nieruchomości tej jako na gruncie dziedzicznym egzystującej oprócz czynszu Skarbowi corocznie po kop. 27 1/2 uiszczanego, oraz zwyczajnych Podatków i Składek, żadne inne opłaty tak na rzecz Kassy Miejskiej jako też Instytutów nie obciążają”¹¹⁴).

W dwóch odezwach dotyczących nieruchomości położonych w osadzie Nowe Miasto magistrat posłużył się natomiast określeniem **grunt wieczysto czynszowy**¹¹⁵.

3.10. Umowa zamiany zawarta przez osoby prywatne

Także w umowie zamiany dwóch nieruchomości zawartej 28 VII (9 VIII) 1841 r. posłużono się dwoma terminami: **własność** oraz **grunt wieczysto czynszowy**. Pierwszy z nich został zastosowany w odniesieniu do obu nie-

corocznie po Rs 1 kop 80. [...] ze Kontrakt urzędowy z Lengierem o dzierżawę wieczystą tyle razy wspomnianej Nieruchomości zawarty, będąc władzy wyższej przedstawiony dotąd w drodze zatwierdzenia pozostaie”. *Ibidem*, sygn. 1/71, zaświadczenie z 2 (14) XI 1859 r., k. 5–5 ob.

¹¹³ *Ibidem*, sygn. 1/45, zaświadczenie z 6 (18) VIII 1849 r., k. 52.

¹¹⁴ *Ibidem*, sygn. 3/19, odezwa magistratu z 4 (16) IV 1855 r., k. 6.

¹¹⁵ *Ibidem*, sygn. 1/73, odezwa Magistratu Miasta Łodzi z 10 (22) VII 1861 r., brak numeru karty, s. 1–2; *ibidem*, sygn. 6/44, odezwa Magistratu Miasta Łodzi z 28 I (8 II) 1858 r., k. 11–11 ob.

ruchomości, drugi zaś wyłącznie w stosunku do jednej z nich. Na marginesie należy zauważyć, że obie były położone w tej samej osadzie fabrycznej – Łódce¹¹⁶.

3.11. Umowy szczególne

Interesująca terminologia była również stosowana w umowach szczególnych, dotyczących nieruchomości nabywanych przez fabrykantów.

W kontrakcie zawartym 20 VI 1825 r. dotyczącym nabycia Księżego Młyna przez K. F. Wendischa zostały zastosowane sformułowania: **wieczyste prawo** oraz **dominium directum**¹¹⁷. Rada Administracyjna w postanowieniu z 20 VII 1830 r. zatwierdzającym tę umowę użyła jednak innego terminu – **wieczysta dzierżawa**¹¹⁸.

Umowa zawarta cztery lata później (17 IV 1829 r.) w przedmiocie Wójtowskiego Młyna posłużyła się na określenie praw do nieruchomości terminami: **wieczysta dzierżawa, wieczyste prawo i prawo Emphiteutyczne**¹¹⁹.

W kolejnym kontrakcie natomiast, dotyczącym już obu powyższych nieruchomości, spisany 22 III (3 IV) 1846 r., na podstawie którego nabywcą został Fryderyk Karol Moes, zostały zastosowane obok sformułowania **Dominium Directum** jeszcze inne, niewystępujące uprzednio określenia: **własność, wieczysto Czynnzowe prawo oraz prawo wieczystey dzierżawy**¹²⁰.

12 II 1828 r. w Warszawie został zawarty kontrakt, którego przedmiotem był położony w Łodzi bielnik. W umowie tej prawa nabywane przez Tytusa Kopischa zostały określone jako **prawo Emphiteutyczne i zupełna własność**¹²¹.

W spisanej zaś 30 IV (12 V) 1846 r. umowie kupna–sprzedaży nieruchomości nr 285 na rzecz Ludwika Geyera występują sformułowania **własność i dzierżawa wieczysta**¹²².

¹¹⁶ *Ibidem*, sygn. 1/97, umowa zamiany z 28 VII (9 VIII) 1841 r., k. 23 ob.–24 ob.

¹¹⁷ *Ibidem*, sygn. 1/23, umowa z 20 VI 1825 r., s. 226–228.

¹¹⁸ *Ibidem*, postanowienie Rady Administracyjnej z 20 VII 1830 r., s. 224–225.

¹¹⁹ „Między Urzędem Muncypalnym Miasta Łodzi działającym z mocy upoważnienia JW^o Radcy Stanu Prezessa Kommissy Woiewództwa Mazowieckiego Reskrytem z dnia 25 Lipca r 1828 N^o 89593/2843. Wydanym z iedney a JPanem Krystyanem Fryderykiem Wendisch Przedsiębiorcą Przędzalni bawelnianney w Osadzie Łódka zwaney, a do Miasta Łodzi należący z drugiey strony stawa w dniu dzisieyszym następnie poprzednio z stron obydwóch umowy i w niczem nie odmienny Kontrakt, o wypuszczenie w wieczystą Dzierżawę Młyna Wójtowskim zwanego, w Osadzie zwyż wymienioney położonego do Gminy Miasta Łodzi należnego...”. *Ibidem*, umowa z 17 IV 1829 r., s. 236–238, 242.

¹²⁰ *Ibidem*, umowa z 22 III (3 IV) 1846 r., s. 307, 310–311 nowej numeracji.

¹²¹ APŁ, Zespół 94, sygn. 1/19, kontrakt z 12 II 1828 r., k. 24 ob.–25.

¹²² *Ibidem*, sygn. 1/44, umowa kupna–sprzedaży z 30 IV (12 V) 1846 r., k. 40 ob.

3.12. Dowolność terminologiczna w aktach praktyki

Terminologia stosowana w aktach praktyki była niejednolita. Rozbieżności występowały przede wszystkim między różnymi dokumentami sporządzonymi dla tej samej nieruchomości, ale także w jednym i tym samym dokumencie.

Jako przykład wskazać można nieruchomość nr 41 położoną w osadzie fabrycznej Łódka, przy ul. Piotrkowskiej. W dziale II wykazu hipotecznego został zamieszczony wpis na mocy decyzji zwierzchności hipotecznej z 27 III (8 IV) 1840 r. o następującej treści: „Franciszek Zosel Prawem Wieczystey Dzierżawy na mocy Kontraktu na dniu ósmnastym Września Tysiąc ósmset trzydziestego trzeciego roku, przez Rząd Gubernij Mazowieckiej pod dniem Dziesiątym/Dwudziestym Drugim Listopada Tysiąc ósmset trzydziestego czwartego roku zatwierdzonego, przez który Tenże od Urzędu Mieyskiego Miasta Łodzi tem prawem nabył...”¹²³. W tym przypadku zatem zastosowany został termin **dzierżawa wieczysta**.

W sporządzonym uprzednio w tym samym dniu, czyli 27 III (8 IV) 1840 r., protokole pierwiastkowej regulacji, w projektowanej formule, która miała zostać i została wpisana do działu II, zamieszczono ten sam termin¹²⁴. Poza nim jednak użyto również określenia **wieczysto czynszowa dzierżawa**:

Stawił się Franciszek Zosel Tkacz wyrobów płócienniczo bawełnianych w mieście Łodzi w pcie Zgierskim i w teźże nieruchomości zamieszkały i zamieszkanie prawne sobie obierający usprawiedliwiająć że jest wieczystym posiadaczem tej nieruchomości złożył następujące tytuły:

a) Kontrakt na d. 18 września 1833 r. sporządzony a pod d. 10/22 Listopada 1833 r. przez Rząd Gubernii Mazowieckiej potwierdzony, przez który stawający te nieruchomości w wieczysto czynszową dzierżawę nabył...¹²⁵.

W złożonej do akt hipotecznych umowie, na którą powołał się w przytoczonej wyżej klauzuli organ hipoteczny, zostały natomiast zamieszczone inne sformułowania na określenie praw do nieruchomości, niż użyte w wykazie i protokole. Kontrakt stanowił:

Artykuł 1 Dom murowany na placu pod N° 41 w nowej iako wyżej Osadzie Rękodzielniczej Łódka zowiącey Kosztem Rządu pobudowany odprzedaie się na własność Frantzowi Cozel¹²⁶ Tkaczowi wyrobów Lnianych i bawełnianych z Czech, a w Mieście tuteyszem Łodzi stale osiedlić się zamierzającemu.

¹²³ *Ibidem*, sygn. 3/9, wykaz hipoteczny, dział II, s. 9.

¹²⁴ *Ibidem*, protokół pierwiastkowej regulacji z 27 III (8 IV) 1840 r., s. 43.

¹²⁵ *Ibidem*, s. 40.

¹²⁶ Na ostatniej stronie umowy kontrahent podpisał się „Frantz Zosel”. APŁ, Zespół 94 Księgi hipoteczne miasta Łodzi (1823–2005), sygn. 3/9, umowa kupna–sprzedaży z 18 IX 1833 r., s. 55.

Artykuł 4^{ty} Wraz z Domem odprzedaiącym się staie się własnością dziedziczno czynszową Frantza Cozel plac na którym dom takowy iest pobudowany co do obszerności swej powierzchni w Rejestrze pomiarowym nowo urządzonej Osady Łódka zwaney opisanym będący¹²⁷.

Wynika z tego, że prawo przysługujące do budynku było oznaczone mianem **własności**, zaś prawo do gruntu – **własności dziedziczno czynszowej**.

Jeszcze innego terminu użył burmistrz Łodzi w zaświadczeniu wydanym przez siebie 18 (30) III 1840 r., wskazując, że Franciszek Zosel „posiada prawem wieczysto czynszowym, Plac z ogrodem obejmującym Gruntu morgę iedną miary nowo polskiej – z tego opłaca Czynszu do Kassy Mieyskiej Miasta Łodzi, rocznie po złotych polskich Dziesięć N° zł 10. – niemniey Dom parterowy murowany kosztem Rządu wystawiony...¹²⁸. W analizowanym dokumencie, spisany przez organ administracji, użyto zatem sformułowania **prawo wieczysto czynszowe**.

Ten sam termin został zastosowany w umowie kupna–sprzedaży powyższej nieruchomości zawartej 4 (16) VI 1848 r., a także w protokole regulacji hipotecznej spisany tego samego dnia¹²⁹.

Wynika z tego, że niejednorodną terminologią posługiwały się nawet organy hipoteczne.

Kolejny interesujący przykład stosowania przez ten sam organ odmiennych określeń na oznaczenie praw przysługujących do nieruchomości, stanowią zaświadczenia magistratu wydawane Ludwikowi Geyerowi odnośnie do nieruchomości nr 285. W pierwszym z nich – z 2 (14) IX 1847 r. – prawa do gruntu zostały określone mianem **dzierżawy wieczyste**¹³⁰, zaś w kolejnym – sporządzonym 23 I (4 II) 1864 r. – posłużono się terminem **prawo wieczysto czynszowe**¹³¹.

Wskazanie podmiotu, któremu przysługiwało prawo do nieruchomości, następowało przez zastosowanie analogicznego określenia, jak użyte na oznaczenie prawa. Jeżeli zatem w dokumencie (np. w ugodzie o dzierżawę wieczystą z 8 (18) IV 1839 r.) prawo nazwano „dzierżawą wieczystą”, wówczas nabywcę tego pra-

¹²⁷ *Ibidem*, s. 49, 52–53.

¹²⁸ APŁ, Zespół 94, sygn. 3/9, zaświadczenie z 18 (30) III 1840 r., s. 57.

¹²⁹ *Ibidem*, umowa kupna–sprzedaży z 4 (16) VI 1848 r., k. 59 ob.; protokół regulacji hipotecznej z 4 (16) VI 1848 r., k. 58 (od tej karty numerowane są kartki, a nie strony).

¹³⁰ „Zaświadcza niniejszym jako Pan Ludwik Geyer z mocy Kontraktu urzędowego przed Regentem Okręgu Zgierskiego de Brixen w dniu 30 Kwietnia/12 Maja 1846 r. zawartego – stał się właścicielem Zakładu fabrycznego po Gustawie Zachert [...] Zakład ten obciążają [...] 1° Opłata Czynszu na rzecz Kassy Ekonomicznej miasta Łodzi – w dniu 11 Listopada każdego roku wnosić się mająca, z gruntów i łąk jemu wieczyście wydzierżawionych, jako też z użytku siły wodnej...” APŁ, Zespół 94, sygn. 1/44, zaświadczenie z 2 (14) IX 1847 r., k. 45–45 ob.

¹³¹ *Ibidem*, zaświadczenie z 23 I (4 II) 1864 r., k. 85.

wa określono mianem „dzierzawcy wieczystego”¹³². Jeśli zaś w tym samym akcie jednocześnie zastosowano termin „własność”, jej nabywca był wskazywany jako „właściciel”¹³³, co również stanowi wyraz swobody terminologicznej.

4. Literatura

Zagadnienie terminologiczne **własności podzielonej** było znane ówczesnej doktrynie i używane w odniesieniu do stosunków funkcjonujących w badanym okresie przez takich autorów, jak między innymi: Walenty Dutkiewicz¹³⁴, Stanisław Zawadzki¹³⁵, Seweryn Markiewicz¹³⁶, Jan Kanty Wołowski¹³⁷ oraz Roman Wierzchlejski¹³⁸.

Na jego określenie używano zamiennie takich terminów, jak: **własność podzielna** (August Heylman¹³⁹), **własność niezupełna** (S. Zawadzki¹⁴⁰, Kazimierz Mejer¹⁴¹, Feliks Kramsztyk¹⁴²) oraz łacińskiego *dominium divisium* (J. K. Wołowski¹⁴³).

Opisując prawa funkcjonujące w ramach tej własności, autorzy posługiwali się zwykle łacińskim sformułowaniem *dominium directum* (W. Dutkiewicz¹⁴⁴, A. Heylman¹⁴⁵, S. Zawadzki¹⁴⁶, S. Markiewicz¹⁴⁷ oraz K. Mejer¹⁴⁸). Rządziej nato-

¹³² APŁ, Zespół 94, sygn. 1/29, ugoda o dzierzawę wieczystą z 8 (18) IV 1839 r., s. 59.

¹³³ *Ibidem*, s. 60.

¹³⁴ W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskiem*, Warszawa 1850, s. 215.

¹³⁵ S. Zawadzki, *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskiem*, t. I, Warszawa 1860, s. 465.

¹³⁶ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, „*Ekonomista*” 1866, półrocze I, s. 105 i n.

¹³⁷ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, Warszawa 1868, s. 97 i n.

¹³⁸ R. Wierzchlejski, *Zasady prawa cywilnego obowiązującego w Królestwie Polskiem* napisał Prof. Antoni Okolski, „*Gazeta Sądowa Warszawska*” 1886, nr 37, s. 590.

¹³⁹ A. Heylman, *O stosunku hipoteki gubernialnej do okręgowej*, „*Biblioteka Warszawska*” 1852, t. II, s. 132 i n.; A. Heylman, *Rozbiór wykazu hipotecznego*, Warszawa 1858, s. 21 i n.

¹⁴⁰ S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 465.

¹⁴¹ K. Mejer, *O wieczystej dzierzawie*, Warszawa 1873, s. 13 i n.

¹⁴² F. Kramsztyk, *Wykład popularny prawa cywilnego i handlowego obowiązującego w Królestwie Polskim*, Warszawa b. d. w., s. 37.

¹⁴³ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 97.

¹⁴⁴ W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 215.

¹⁴⁵ A. Heylman, *O stosunku hipoteki gubernialnej...*, s. 136 i n.; idem, *O potrzebie i warunkach ustawy wieczysto-dzierzawnej*, „*Biblioteka Warszawska*” 1856, t. III, s. 88; idem, *Rozbiór wykazu hipotecznego*, s. 21 i n.

¹⁴⁶ S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 465.

¹⁴⁷ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 107 i n.

¹⁴⁸ K. Mejer, *O wieczystej dzierzawie*, s. 15 i n.

miast używali zwrotów: **własność zwierchnia** (S. Markiewicz¹⁴⁹, K. Mejer¹⁵⁰), **własność główna** (S. Markiewicz¹⁵¹, J. K. Wołowski¹⁵²), **własność nieużytkowa** (W. Dutkiewicz¹⁵³) oraz **własność pierwotna** (W. Dutkiewicz¹⁵⁴).

Prawu temu przeciwstawiali **dominium utile** (W. Dutkiewicz¹⁵⁵, A. Heylman¹⁵⁶, S. Zawadzki¹⁵⁷, S. Markiewicz¹⁵⁸, K. Mejer¹⁵⁹), które określali również mianem **własności użytkowej** (W. Dutkiewicz¹⁶⁰, S. Markiewicz¹⁶¹, K. Mejer¹⁶²).

Literaturze przedmiotu znane były także inne sformułowania określające prawa rzeczowe przysługujące do nieruchomości. Należał do nich przede wszystkim termin **dzierżawa wieczysta**, używany zasadniczo przez większość autorów, wśród których wymienić można na przykład: Feliksa Zielińskiego¹⁶³, W. Dutkiewicza¹⁶⁴, S. Zawadzkiego¹⁶⁵, S. Markiewicza¹⁶⁶, J. K. Wołowskiego¹⁶⁷, Karola Hubeego¹⁶⁸, A. Heylmana¹⁶⁹, A. Okolskiego¹⁷⁰, K. Mejera¹⁷¹, R. Wierzchlejskiego¹⁷² i Artura Bardzkiego¹⁷³.

¹⁴⁹ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 117 i n.

¹⁵⁰ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 16.

¹⁵¹ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 107 i n.

¹⁵² J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 113.

¹⁵³ W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 21

¹⁵⁴ *Ibidem*.

¹⁵⁵ *Ibidem*.

¹⁵⁶ A. Heylman, *O stosunku hypoteki gubernialnej...*, s. 136 i n.; A. Heylman, *O potrzebie i warunkach ustawy wieczysto-dzierżawnej*, s. 88; A. Heylman, *Rozbiór wykazu hypotecznego*, s. 21 in.

¹⁵⁷ S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 465.

¹⁵⁸ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 107 i n.

¹⁵⁹ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 15 i n.

¹⁶⁰ W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 215.

¹⁶¹ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 107 i n.

¹⁶² K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 15 i n.

¹⁶³ F. Zieliński, *O wieczystych dzierżawach. Wyjątek z rozprawy o stosunkach prawnych własności gruntowej*, „Biblioteka Warszawska” 1842, t. II, s. 60 i n.

¹⁶⁴ W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 211.

¹⁶⁵ S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 465 i n.

¹⁶⁶ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 118 i n.

¹⁶⁷ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 97 i n.

¹⁶⁸ K. Hube, *O instytucji hypotecznej w Królestwie Polskiem*, Warszawa 1869, s. 112.

¹⁶⁹ A. Heylman, *O stosunku hypoteki gubernialnej...*, s. 136–137; idem, *O potrzebie i warunkach ustawy wieczysto-dzierżawnej*, s. 79.

¹⁷⁰ A. Okolski, *Zasady prawa cywilnego obowiązującego w Królestwie Polskiem*, Warszawa 1885, s. 239.

¹⁷¹ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 15 i n.

¹⁷² R. Wierzchlejski, *Zasady prawa cywilnego...*, s. 590.

¹⁷³ A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 44.

Powszechnie stosowanym terminem był też **erbpacht** (W. Dutkiewicz¹⁷⁴, A. Heylman¹⁷⁵, S. Zawadzki¹⁷⁶, A. Okolski¹⁷⁷ oraz A. Bardzki¹⁷⁸). Większość autorów używała także określeń: **emfiteuza** (W. Dutkiewicz¹⁷⁹, S. Zawadzki¹⁸⁰, J. K. Wołowski¹⁸¹, Ksawery Józefowicz¹⁸², K. Mejer¹⁸³, A. Bardzki¹⁸⁴), **prawa emfiteutyczne** (A. Heylman¹⁸⁵, S. Markiewicz¹⁸⁶ i A. Okolski¹⁸⁷), **prawo powierzchni** (J. K. Wołowski¹⁸⁸, K. Mejer¹⁸⁹), **prawo do powierzchni** (S. Markiewicz¹⁹⁰), **ius superficiei** (S. Zawadzki¹⁹¹, J. K. Wołowski¹⁹², A. Okolski¹⁹³, A. Bardzki¹⁹⁴), **superficies** (K. Mejer¹⁹⁵).

Literatura posługiwała się również terminami **prawo lenne** (S. Zawadzki¹⁹⁶, J. K. Wołowski¹⁹⁷, A. Okolski¹⁹⁸) i **prawo wieczysto-czynszowe** (S. Zawadzki¹⁹⁹, J. K. Wołowski²⁰⁰).

¹⁷⁴ W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 216.

¹⁷⁵ A. Heylman, *O stosunku hipoteki gubernialnej*, s. 132; idem, *O potrzebie i warunkach ustawy wieczysto-dzierżawnej*, s. 79; idem, *Rozbiór wykazu hipotecznego*, s. 26.

¹⁷⁶ S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 465.

¹⁷⁷ A. Okolski, *Zasady prawa cywilnego...*, s. 239.

¹⁷⁸ A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 49.

¹⁷⁹ W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 211.

¹⁸⁰ S. Zawadzki, *Prawo cywilne*, t. I, s. 465, 477–478.

¹⁸¹ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 97 i n.

¹⁸² K. Józefowicz, *Przepisy o hipotekach czyli wykład prawa hipotecznego w Królestwie Polskiem obowiązującego*, Warszawa 1873, s. 169.

¹⁸³ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 17.

¹⁸⁴ A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 41.

¹⁸⁵ A. Heylman, *O stosunku hipoteki gubernialnej...*, s. 136 i n.; A. Heylman, *Rozbiór wykazu hipotecznego*, s. 29.

¹⁸⁶ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 128.

¹⁸⁷ A. Okolski, *Zasady prawa cywilnego...*, s. 239.

¹⁸⁸ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 97 i n.

¹⁸⁹ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 15 i n.

¹⁹⁰ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 121 i n.

¹⁹¹ S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 465, 478.

¹⁹² J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 97 i n.

¹⁹³ A. Okolski, *Zasady prawa cywilnego...*, s. 239.

¹⁹⁴ A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 45.

¹⁹⁵ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 15 i n.

¹⁹⁶ S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 465, 479.

¹⁹⁷ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 101.

¹⁹⁸ A. Okolski, *Zasady prawa cywilnego...*, s. 239.

¹⁹⁹ S. Zawadzki, *Prawo cywilne*, t. I, s. 465.

²⁰⁰ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 97 i n.

Mniej powszechnie stosowano sformułowania: **dzierżawa wieczysto-czynszowa** (S. Markiewicz²⁰¹), **dzierżawa dziedziczna** (A. Heylman²⁰²), **stosunek wieczysto-dzierżawny** (A. Heylman²⁰³), **własność wieczysto-dzierżawna** (S. Markiewicz²⁰⁴).

Do innych rzadziej używanych terminów należały: **emphiteusis** (stosowany przez K. Mejera²⁰⁵), **wieczysta emfiteuza** (A. Bardzki²⁰⁶ i S. Markiewicz²⁰⁷), **własność emfiteutyczna** (S. Markiewicz²⁰⁸) oraz **posiadanie emfiteutyczne** (W. Dutkiewicz²⁰⁹).

Prawo przysługujące do nieruchomości określano także mianem: **prawa powierzchni gruntu** (K. Mejer²¹⁰), **prawa własności powierzchni gruntu** (S. Zawadzki²¹¹ i A. Okolski²¹²), **prawa czynszowego miejskiego** (K. Mejer²¹³), **miejskiego wieczystego posiadania** (A. Bardzki²¹⁴), **prawa wieczysto-czynszowego włościan i kolonistów** (J. K. Wołowski²¹⁵), **prawa wieczysto-czynszowego wiejskiego** (K. Mejer²¹⁶), **posiadania wieczystoczynszowego** (F. Kramsztyk²¹⁷), czy **wieczysto-czynszowego posiadania** (A. Bardzki²¹⁸), a nawet **czynszów wieczystych** (F. Zieliński²¹⁹, A. Heylman²²⁰). S. Markiewicz²²¹ posługiwał się natomiast terminem **wieczyste użytkowanie**.

Literatura przedmiotu stosowała również rozmaite terminy na określenie czynności prawnych prowadzących do nabycia własności podzielonej. Należały do nich:

²⁰¹ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 130.

²⁰² A. Heylman, *O stosunku hipoteki gubernialnej...*, s. 132 i n.; idem, *O potrzebie i warunkach ustawy wieczysto-dzierżawnej*, s. 79; idem, *Rozbiór wykazu hipotecznego*, s. 26.

²⁰³ A. Heylman, *O potrzebie i warunkach ustawy wieczysto-dzierżawnej*, s. 79.

²⁰⁴ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 129.

²⁰⁵ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 15 i n.

²⁰⁶ A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 46.

²⁰⁷ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 121 i n.

²⁰⁸ *Ibidem*, s. 127.

²⁰⁹ W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 216.

²¹⁰ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 15 i n.

²¹¹ S. Zawadzki, *Prawo cywilne*, t. I, 465, 478.

²¹² A. Okolski, *Zasady prawa cywilnego...*, s. 239.

²¹³ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 16.

²¹⁴ A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 45.

²¹⁵ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 102.

²¹⁶ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 79.

²¹⁷ F. Kramsztyk, *Wykład popularny prawa cywilnego i handlowego...*, s. 37.

²¹⁸ A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 51.

²¹⁹ F. Zieliński, *O wieczystych dzierżawach...*, s. 60 i n.

²²⁰ A. Heylman, *O stosunku hipoteki gubernialnej...*, s. 136 i n.

²²¹ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 126 i n.

kontrakty wieczystodzierżawne (W. Dutkiewicz²²², A. Heylman²²³), **umowa wieczysto-dzierżawna** (A. Bardzki²²⁴), **umowa wieczysto-czynszowa** (A. Bardzki²²⁵, S. Markiewicz²²⁶), **umowa o czynsz wieczysty** (A. Bardzki²²⁷), **umowa emfiteutyczna** (S. Markiewicz²²⁸) oraz **kontrakty wieczysto emfiteutyczne** (S. Markiewicz²²⁹).

Wskazując podmioty, którym przysługiwała własność podzielona, także posługiwano się różnymi określeniami. Większość autorów używała wywodzącego się z łaciny terminu **dominus directus** (F. Zieliński²³⁰, S. Markiewicz²³¹, J. K. Wołowski²³², K. Mejer²³³, K. Dunin²³⁴, A. Okolski²³⁵, R. Wierchlejski²³⁶ i A. Bardzki²³⁷), ewentualnie polskich określeń: **właściciel główny** (F. Zieliński²³⁸, J. K. Wołowski²³⁹, K. Mejer²⁴⁰, K. Dunin²⁴¹, R. Wierchlejski²⁴²) lub **właściciel pierwotny** (S. Zawadzki²⁴³, J. K. Wołowski²⁴⁴, K. Mejer²⁴⁵ i A. Okolski²⁴⁶). S. Markiewicz stosował zaś zamiennie również terminy **właściciel zwierzchni**²⁴⁷ i **nadwłaściciel**²⁴⁸. Tego ostatniego określenia używał także A. Bardzki²⁴⁹.

²²² W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne...*, s. 216.

²²³ A. Heylman, *O potrzebie i warunkach ustawy wieczysto-dzierżawnej*, s. 80.

²²⁴ A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 47.

²²⁵ *Ibidem*, s. 47.

²²⁶ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 132.

²²⁷ A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 51.

²²⁸ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 132.

²²⁹ *Ibidem*, s. 121 i n.

²³⁰ F. Zieliński, *O wieczystych dzierżawach...*, s. 61.

²³¹ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 136.

²³² J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 98.

²³³ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 15 i n.

²³⁴ K. Dunin, *Ograniczenia prawa własności*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1880, nr 6, s. 44.

²³⁵ A. Okolski, *Zasady prawa cywilnego...*, s. 239.

²³⁶ R. Wierchlejski, *Zasady prawa cywilnego...*, s. 590.

²³⁷ A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 5 i n.

²³⁸ F. Zieliński, *O wieczystych dzierżawach...*, s. 61.

²³⁹ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 113.

²⁴⁰ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 15 i n.

²⁴¹ K. Dunin, *Ograniczenia prawa własności*, s. 44.

²⁴² R. Wierchlejski, *Zasady prawa cywilnego...*, s. 590.

²⁴³ S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 465.

²⁴⁴ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 98 i n.

²⁴⁵ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 15 i n.

²⁴⁶ A. Okolski, *Zasady prawa cywilnego...*, s. 239.

²⁴⁷ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 117 i n.

²⁴⁸ *Ibidem*, s. 133.

²⁴⁹ A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 5.

Drugi z podmiotów, którym przysługiwała własność podzielona, literatura nazywała zwykle **dominus utilis** (S. Markiewicz²⁵⁰, J. K. Wołowski²⁵¹, K. Mejer²⁵², K. Dunin²⁵³, A. Okolski²⁵⁴, R. Wierzchlejski²⁵⁵ oraz A. Bardzki²⁵⁶) lub **właściciel użytkowy** (S. Zawadzki²⁵⁷, S. Markiewicz²⁵⁸, J. K. Wołowski²⁵⁹, K. Mejer²⁶⁰, R. Wierzchlejski²⁶¹). Rzadziej stosowano określenie **właściciel faktyczny** (K. Dunin²⁶²), ewentualnie **właściciel czynszowy** (A. Bardzki²⁶³).

W odniesieniu do tego podmiotu używano również terminów niewskazujących na przyznawanie mu statusu właściciela, wśród których można wskazać sformułowania takie jak: **wieczysty dzierżawca** (K. Dunin²⁶⁴, A. Bardzki²⁶⁵), **osadnik wieczysto-dzierżawny** (A. Heylman²⁶⁶), **emfiteuta** (S. Markiewicz²⁶⁷, K. Mejer²⁶⁸), **posiadacz wieczysto-czynszowy** (A. Heylman²⁶⁹), **wieczysty czynszownik** (F. Zieliński²⁷⁰), **wieczysty posiadacz** (A. Bardzki²⁷¹).

Niejednolitą terminologię stosowano w literaturze także na określenie nieruchomości objętych własnością podzieloną. Używano na ich oznaczenie następujących sformułowań: **posiadłość wieczysto-dzierżawna** (A. Heylman²⁷²), **grunt wieczysto-dzierżawny** (S. Markiewicz²⁷³), **grunt emfiteutyczny** (S. Markiewicz²⁷⁴,

²⁵⁰ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 136.

²⁵¹ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 98.

²⁵² K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 15 i n.

²⁵³ K. Dunin, *Ograniczenia prawa własności*, s. 44.

²⁵⁴ A. Okolski, *Zasady prawa cywilnego...*, s. 239.

²⁵⁵ R. Wierzchlejski, *Zasady prawa cywilnego...*, s. 590.

²⁵⁶ A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 5 i n.

²⁵⁷ S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 465.

²⁵⁸ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 129.

²⁵⁹ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 98 i n.

²⁶⁰ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 15 i n.

²⁶¹ R. Wierzchlejski, *Zasady prawa cywilnego...*, s. 590.

²⁶² K. Dunin, *Ograniczenia prawa własności*, s. 44.

²⁶³ A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 6.

²⁶⁴ K. Dunin, *Ograniczenia prawa własności*, s. 44.

²⁶⁵ A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 59.

²⁶⁶ A. Heylman, *O potrzebie i warunkach ustawy wieczysto-dzierżawnej*, s. 89.

²⁶⁷ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 121 i n.

²⁶⁸ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 17.

²⁶⁹ A. Heylman, *Rozbiór wykazu hipotecznego*, s. 29.

²⁷⁰ F. Zieliński, *O wieczystych dzierżawach...*, s. 61.

²⁷¹ A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 5.

²⁷² A. Heylman, *O potrzebie i warunkach ustawy wieczysto-dzierżawnej*, s. 80.

²⁷³ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 133.

²⁷⁴ *Ibidem*, s. 131 i n.

K. Hube²⁷⁵, F. Kramsztyk²⁷⁶), **posiadłości emfiteutyczne** (A. Heylman²⁷⁷), **majątność emfiteutyczna** (A. Heylman²⁷⁸), **majątność wieczysto-czynszowa** (A. Heylman²⁷⁹), **posiadłość wieczysto-czynszowa** (A. Heylman²⁸⁰), **grunt wieczysto-czynszowy** (F. Kramsztyk²⁸¹) oraz **osada czynszowa** (F. Zieliński²⁸²).

Świadczenie pieniężne związane z własnością podzieloną autorzy określali mianem **kanonu** (A. Heylman²⁸³, S. Zawadzki²⁸⁴, S. Markiewicz²⁸⁵, K. Mejer²⁸⁶, A. Bardzki²⁸⁷) lub **wieczystego czynszu** (A. Heylman²⁸⁸).

Zgodę na nabycie nieruchomości nazywali **konsensem** (A. Heylman²⁸⁹, J. K. Wołowski²⁹⁰, A. Bardzki²⁹¹), zaś opłatę uiszczaną w takich okolicznościach – **laudemium** (A. Heylman²⁹², S. Markiewicz²⁹³, J. K. Wołowski²⁹⁴, K. Mejer²⁹⁵, K. Dunin²⁹⁶, A. Bardzki²⁹⁷), rzadziej **opłatą laudemialną** (A. Bardzki²⁹⁸) lub **opłatą laudemii** (A. Heylman²⁹⁹).

5. Wnioski

Terminologia używana w zakresie stosunków własnościowych funkcjonujących w miastach Królestwa Polskiego miała bardzo zróżnicowany charakter. Daje

²⁷⁵ K. Hube, *O instytucji hipotecznej...*, s. 110.

²⁷⁶ F. Kramsztyk, *Wykład popularny prawa cywilnego i handlowego...*, s. 37.

²⁷⁷ A. Heylman, *O potrzebie i warunkach ustawy wieczysto-dzierżawnej*, s. 79.

²⁷⁸ Idem, *Rozbiór wykazu hipotecznego*, s. 29.

²⁷⁹ *Ibidem*, s. 28.

²⁸⁰ *Ibidem*, s. 28 i n.

²⁸¹ F. Kramsztyk, *Wykład popularny prawa cywilnego i handlowego...*, s. 37.

²⁸² F. Zieliński, *O wieczystych dzierżawach...*, s. 61.

²⁸³ A. Heylman, *O stosunku hipoteki gubernialnej...*, s. 23 i n.

²⁸⁴ S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 465.

²⁸⁵ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 126 i n.

²⁸⁶ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 18 i n.

²⁸⁷ A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 49.

²⁸⁸ A. Heylman, *O potrzebie i warunkach ustawy wieczysto-dzierżawnej*, s. 82.

²⁸⁹ *Ibidem*, s. 89.

²⁹⁰ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 100.

²⁹¹ A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 3 i n.

²⁹² A. Heylman, *O stosunku hipoteki gubernialnej...*, s. 22 i n.

²⁹³ S. Markiewicz, *Uwagi nad własnością podzieloną*, s. 130 i n.

²⁹⁴ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, s. 100.

²⁹⁵ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, s. 18 i n.

²⁹⁶ K. Dunin, *Ograniczenia prawa własności*, s. 44.

²⁹⁷ A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, s. 1, 3 i n.

²⁹⁸ *Ibidem*, s. 5.

²⁹⁹ A. Heylman, *O potrzebie i warunkach ustawy wieczysto-dzierżawnej*, s. 88.

się to zauważyć nie tylko w literaturze przedmiotu, ale również w źródłach. Podkreślić należy, że najmniejsza różnorodność występowała w aktach prawnych, w których najczęściej pojawiał się termin **dzierżawa wieczysta**.

Brak jednolitości terminologicznej charakteryzował także badane źródła łódzkiej praktyki. Różne sformułowania były stosowane w odniesieniu do tej samej nieruchomości nie tylko w aktach sporządzonych przez inne podmioty, ale również w dokumentach tego samego organu. Szczególny przypadek dowolności terminologicznej stanowi natomiast sytuacja, gdy w jednym akcie prawa do nieruchomości są oznaczone przy pomocy różnych sformułowań.

ANEKS II

MAPY



Mapa 1. Plan Starego Miasta

Źródło: APŁ, Zbiór Kartograficzny Archiwum Państwowego w Łodzi, sygn. PL_39_609_516



Mapa 4. Plan rozwoju Łodzi

Źródło: APŁ, Zbiór Kartograficzny Archiwum Państwowego w Łodzi,
sygn. PL_39_609_2917

OD REDAKCJI

Dr Dorota Wiśniewska jest adiunktem w Katedrze Badań nad Rozwojem Państwa i Prawa Wydziału Prawa i Administracji Uniwersytetu Łódzkiego. Jej zainteresowania naukowe koncentrują się wokół zagadnień dziewiętnastowiecznego prawa sądowego oraz dziejów prawa polskiego w Drugiej Rzeczypospolitej.

Dała im wyraz w blisko trzydziestu publikacjach naukowych oraz licznych wystąpieniach na międzynarodowych i ogólnopolskich konferencjach naukowych.

Jest członkiem Polskiego Towarzystwa Historycznego.

