



MIROSŁAW KŁUSEK

Dzieje wilanowskiej nieruchomości ziemskiej

Związki funkcjonalno-gospodarcze



Dzieje wilanowskiej nieruchomości ziemskiej

Związki funkcjonalno-gospodarcze



WYDAWNICTWO
UNIWERSYTETU
ŁÓDZKIEGO

MIROSŁAW KŁUSEK

Dzieje wilanowskiej nieruchomości ziemskiej

Związki funkcjonalno-gospodarcze

 **WYDAWNICTWO
UNIWERSYTETU
ŁÓDZKIEGO**

Łódź 2020

Mirosław Klusek – Uniwersytet Łódzki, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny, Instytut Ekonomii
Katedra Historii Myśli Ekonomicznej i Historii Gospodarczej
90-214 Łódź, ul. Rewolucji 1905 nr 41/43

RECENZENT
Krzysztof Broński

REDAKTOR INICJUJĄCY
Beata Koźniewska

REDAKTOR WYDAWNICTWA UŁ
Bogusław Pielat

SKŁAD I ŁAMANIE
Munda – Maciej Torz

KOREKTA TECHNICZNA
Leonora Gralka

PROJEKT OKŁADKI
Sebastian Buzar

Zdjęcia wykorzystane na okładce: na stronie pierwszej: Wilanów z lotu ptaka
„Tygodnik Ilustrowany”, nr 41 Ogólnego Zbioru 3.386 z 11 października 1924 roku
fot. Pluton Aerofoto, skan fotografii strony tytułowej, nr inw. Wil. Zb. Ikon. 0572
za zgodą Muzeum Pałacu Króla Jana III w Wilanowie
Na stronie czwartej: © Adobe Stock/whitelook

© Copyright by Mirosław Klusek, Łódź 2020
© Copyright for this edition by Uniwersytet Łódzki, Łódź 2020

Publikacja jest udostępniona na licencji Creative Commons
Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 4.0 (CC BY-NC-ND)

Wydane przez Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
Wydanie I. W.09309.19.0.M

Ark. wyd. 12,0; ark. druk. 12,125

ISBN 978-83-8142-676-3
e-ISBN 978-83-8142-677-0
<https://doi.org/10.18778/8142-676-3>

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

SPIS TREŚCI

Wstęp	9
I. Kształtowanie się pojęcia „nieruchomości ziemskiej” w Polsce począwszy od średniowiecza do czasów współczesnych	15
1. Od średniowiecza do rozbiorów Polski	15
1.1. Rzeczy ruchome i nieruchome	15
1.2. Rzeczy wspólne i prywatne	17
1.3. Dobra ziemskie	17
1.3.1. Elementy składowe dóbr ziemskich	17
1.3.2. Rzeczy główne i przynależności dóbr	18
1.3.3. Parafia, jako stały element dóbr ziemskich	21
1.4. Dobra ziemskie – majątki ziemskie	22
1.4.1. Obrót majątkami ziemskimi	24
2. Pod zaborami	25
2.1. Zabór rosyjski	25
2.1.1. Nieruchomość chłopska	26
2.1.2. Prawo hipoteczne w zaborze rosyjskim	27
2.1.3. Ważność ksiąg hipotecznych dla badań historycznych	29
2.2. Zabór austriacki	30
2.3. Zabór niemiecki	31
3. Definiowanie pojęcia nieruchomości ziemskiej w II RP	34
3.1. Rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z 1 września 1919 r.	34
3.2. Akty prawne z lat 1922–1939	35
4. Definiowanie pojęcia nieruchomości ziemskiej po II wojnie światowej	37
4.1. W świetle dokumentów archiwalnych	37
4.2. Projekt ustawy o obrocie nieruchomościami ziemskimi	38
4.3. Definicja pojęcia „nieruchomości ziemskiej” w prawie polskim w świetle najnowszych publikacji prawnych	40
4.4. Zastąpienie pojęcia „nieruchomości ziemskiej” pojęciem „nieruchomości rolnej”	41

II. Dzieje wilanowskiej nieruchomości ziemskiej do 1926 roku ...	45
1. Dzieje Dóbr Wilanów do wieku XVII	45
2. Powstawanie dóbr – od Sobieskiego do Lubomirskiej (1677–1799)	46
2.1. Jan III Sobieski	46
2.2. W posiadaniu Sieniawskich	48
2.3. Poprawa sytuacji gospodarczej dóbr wilanowskich	52
3. W posiadaniu Potockich (1800–1892)	53
3.1. Rozwój struktury zarządu dóbr wilanowskich w wieku XIX – kształtowanie się związków funkcjonalnych	59
3.1.1. Okres 1800–1831	59
3.1.2. Okres 1832–1864	60
3.1.3. Struktura organizacyjna klucza wilanowskiego	61
3.1.3.1. Oddział Prowentowy	62
3.1.3.2. Oddział Ekonomiczny	63
3.1.3.3. Oddział Leśny	63
3.1.3.4. Posiadłości warszawskie	64
3.1.4. Formy zarządzania dobrami wilanowskimi	64
4. W posiadaniu Ksawerego Branickiego (1892–1926)	66
 III. Funkcjonowanie wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w latach 1927–1945	69
1. Objęcie Dóbr Wilanów przez Adama Branickiego	69
2. Problemy finansowe Adama Branickiego i próby wyjścia z zadłużenia	74
3. Działania Państwowego Banku Rolnego wobec dłużnika Adama Branickiego	81
4. Sanacja finansów Adama Branickiego	83
5. Sytuacja finansowa Dóbr Wilanów przed wybuchem II wojny światowej	88
6. Główne uwarunkowania funkcjonowania dóbr wilanowskich i prognozy	99
7. Pierwsze lata okupacji niemieckiej	109
8. Sprzedaż obszaru leśnego „Laski Borków” w 1940 r.	117
 IV. Produkcja rolnicza wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w dwudziestoleciu międzywojennym	121
1. Gospodarstwo rolne i mleczne w Wilanowie	122
2. Gospodarstwo rolne i mleczne w Wolicy	129
3. Gospodarstwo rybne w Żabiańcu	134
4. Wyzierzawianie gruntów	137
5. Ordynaria/naturalia	141

V. Związki funkcjonalne pomiędzy zespołami pałacowo-parkowymi a częścią gospodarczą wilanowskiej nieruchomości ziemskiej	151
1. Zespół pałacowo-parkowy w Wilanowie	151
2. Zastaw zbiorów muzealnych	155
3. Zespół pałacowo-parkowy w Wilanowie i jego wykorzystanie do produkcji rolniczej	156
3.1. Ogród Wilanów	156
3.2. Jezioro Wilanowskie	158
3.3. Pozostałe sposoby rolniczego wykorzystywania zespołu pałacowo-parkowego w Wilanowie	160
4. Zespół pałacowo-parkowy w Natolinie	162
5. Wnioski	165
Epilog. Losy wilanowskiej nieruchomości ziemskiej po zakończeniu II wojny światowej	171
Bibliografia	177
Spis tabel	183
Spis ilustracji	185
Indeks osobowy	187
Indeks nazw geograficznych	191

WSTĘP

Występować mogą różne wymiary związku funkcjonalno-gospodarczego pomiędzy poszczególnymi częściami nieruchomości ziemskiej. Badanie funkcjonalno-gospodarczych związków nieruchomości ziemskiej polega więc na ustaleniu istnienia powiązań m.in. o charakterze terytorialnym, organizacyjnym i finansowym pomiędzy poszczególnymi częściami danej nieruchomości ziemskiej. Należy również zaznaczyć, że różne są interpretacje związków funkcjonalnych rezydencji z gospodarstwem rolnym. Badając funkcjonowanie nieruchomości ziemskich (majątków ziemskich) na przestrzeni wieków można stwierdzić, że związki funkcjonalno-gospodarcze pomiędzy zespołami pałacowo-parkowymi nieruchomości ziemskiej a częścią gospodarczą należy rozumieć jako wzajemną zależność niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania całego majątku ziemskiego. Niemożliwe byłoby prowadzenie działalności rolniczej (produkcyjnej) bez dobrej organizacji pracy (planowania, nadzoru, zbytu). Funkcjonowanie pałacowego zaplecza administracyjno-księgowego, które było zlokalizowane najczęściej w najbliższym otoczeniu dworu, nie miałoby racji bytu bez tej części nieruchomości, która służyła produkcji rolnej.

Przykładem jest wilanowska nieruchomość ziemska. Objęta jedną księgą hipoteczną pod nazwą „Dobra Ziemskie Wilanów” stanowiła nierozzerwalną całość organizacyjną i gospodarczą, w której jednak wyróżnić można kilka części funkcjonalnych. Do pierwszej z nich należały pałac w Wilanowie, muzeum i park wilanowski, drugą – figurującą w bilansach dóbr i interesów Adama hr. Branickiego pod nazwą gospodarstwo rolne – tworzyły gospodarstwa rolne i mleczne z terenu wilanowskiej nieruchomości ziemskiej oraz dział dzierżawy. Kolejne części stanowiły lasy wilanowskie i ogrody oraz sady wilanowskie – od 1936/1937 r. określane mianem ogrodów wilanowskich. Związki funkcjonalne, głównie gospodarcze, pomiędzy poszczególnymi częściami wilanowskiej nieruchomości ziemskiej zacieśniały się tworząc kompleks ekonomicznie uzależnionych od siebie elementów, stanowiący zorganizowaną jednostkę gospodarczą.

Niestety, dziś Wilanów najczęściej kojarzy się nam tylko z królem Janem III Sobieskim oraz Muzeum Króla Jana III w Wilanowie. Zdecydowanie mniej wiemy na temat kwestii gospodarczo-ekonomicznych i związków funkcjonalno-gospodarczych wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. Celem niniejszej publikacji jest wypełnienie tej luki. Opracowanie powstało na podstawie wieloletnich badań nad aspektami gospodarczej działalności wilanowskiej

nieruchomości ziemskiej oraz licznych monografi i artykułów już opublikowanych przez autora¹.

Prezentowana książka została podzielona na pięć rozdziałów i epilog. Celem pierwszego rozdziału jest przedstawienie procesu kształtowania się pojęcia „nieruchomość ziemska” poczynając od średniowiecza aż do połowy wieku XX. W części pierwszej omówiono prawo własności w okresie od średniowiecza do rozbiorów Polski, ze szczególnym uwzględnieniem rzeczy ruchomych i nieruchomości, rzeczy pospolitych i prywatnych, dóbr ziemskich. W przypadku dóbr ziemskich zwrócono uwagę na elementy składowe tych dóbr: rzeczy główne i przynależności dóbr; parafie, jako stałe elementy dóbr ziemskich; obrót majątkami ziemskimi. Część druga dotyczy okresu pod zaborami, rosyjskim, austriackim i niemieckim. Kwestie związane z nieruchomością ziemską najdokładniej zostały przedstawione w przypadku zaboru rosyjskiego. Definiowaniu pojęcia nieruchomości ziemskiej w dwudziestolecium międzywojennym poświęcono część trzecią. Szczególnie skoncentrowano się na tymczasowym rozporządzeniu Rady Ministrów z 1 września 1919 r., które regulowało przenoszenie własności nieruchomości ziemskich. Co zrozumiałe, rozporządzenie to obowiązywało w momencie wejścia w życie dekretu PKWN z września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej i swoją moc obowiązującą utraciło dopiero z datą 26 lipca 1957 r., to jest z dniem uzyskania ważności przez dekret o obrocie nieruchomościami rolnymi.

Ostatnia część rozdziału pierwszego dotyczy definiowania pojęcia nieruchomości ziemskiej po II wojnie światowej. Zawarte w niej ustalenia zostały oparte na dokumentach archiwalnych, projekcie ustawy o obrocie nieruchomościami ziemskimi, opracowanym przez Komisję Rolną Krajowej Rady Narodowej w 1946 r. Następnie odniesiono się do definiowania pojęcia nieruchomości ziemskiej w prawie polskim w świetle najnowszych publikacji prawniczych. Na koniec rozdziału omówiono ustawę ze stycznia 1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi, która zastąpiła pojęcie „nieruchomości ziemskiej”, określeniem „nieruchomości rolnej”. Zwrócono uwagę na fakt, że według nowych przepisów pojęcie „nieruchomości rolnej” było węższe od pojęcia „nieruchomości ziemskiej”, co ma ogromne znaczenie dla rozstrzygnięć sporów sądowych toczących się obecnie w sprawach związanych z roszczeniami byłych właścicieli majątków ziemskich lub ich spadkobierców, które zostały przejęte na własność państwa w ramach dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej z września 1944 r.

Drugi rozdział został poświęcony dziejom wilanowskiej nieruchomości ziemskiej od początku jej istnienia do 1926 r., tj. śmierci Ksawerego Branickiego, przedostatniego z prywatnych właścicieli Wilanowa. Nie jest to jedynie rys historyczny, lecz opracowanie uwzględniające działalność gospodarczą poszczególnych części

¹ Zob. bibliografia.

składowych wilanowskiej nieruchomości ziemskiej oraz tworzenie się związków funkcjonalnych pomiędzy nimi. Na początku rozdziału przedstawiono proces, zapoczątkowany pod koniec wieku XVI, polegający na dążeniu magnaterii, praktycznie z obszaru całego kraju, do nabywania nieruchomości ziemskich w pobliżu stolicy kraju Warszawy. W tym kontekście należy postrzegać powstanie dóbr wilanowskich, których właścicielem stał się Jan III Sobieski. Interesująca z punktu widzenia rozwoju gospodarczego wilanowskiej nieruchomości ziemskiej jest część opisująca losy dóbr wilanowskich w posiadaniu Potockich (1800–1892). Przedstawia ona rozwój struktury zarządu dóbr wilanowskich w wieku XIX w kontekście kształtowania się związków funkcjonalnych, ze szczególnym uwzględnieniem struktury organizacyjnej klucza wilanowskiego, w tym Oddziału Prewentowego, Oddziału Ekonomicznego i Oddziału Leśnego, posiadłości warszawskich oraz formy zarządzania dobrami wilanowskimi. Rozdział kończy krótki opis losów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej po śmierci Aleksandry Potockiej w 1892 r., która na dziedzica swojego majątku wyznaczyła kuzyna, Ksawerego Branickiego, zarządzającego dobrami wilanowskimi do 1926 r.

Rozdział trzeci, najobszerniejszy, dotyczy funkcjonowania wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w latach 1927–1945, tj. ostatniego okresu w dziejach Wilanowa, kiedy jego właścicielem jest osoba prywatna, Adam Branicki, ze szczególnym uwzględnieniem kwestii finansowych. W pierwszym podrozdziale zostały przedstawione mechanizmy podziału spadku po zmarłym w 1926 r. Ksawerym Branickim, które doprowadziły do tego, że jego syn Adam Branicki stał się właścicielem wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. Kolejne podrozdziały przedstawiają problemy finansowe, z jakimi przyszło się borykać nowemu właścicielowi. Próbowano znaleźć odpowiedź, na pytanie, co było powodem zadłużenia się Adama Branickiego w bankach i instytucjach kredytu długoterminowego oraz u osób prywatnych, w tak krótkim czasie, na ponad 20 mln zł, ogromnej kwoty, jak na ówczesne czasy. Następnie przedstawiono nieudolne próby wyjścia Adama Branickiego z tego zadłużenia oraz włączenie się Państwowego Banku Rolnego (dalej: PBR) w sanację finansów Wilanowa. Rola PBR w uzdrawianiu sytuacji finansowej Branickiego była szczególna. Bank ten, stając się po pewnym czasie głównym wierzycielem Branickiego, w celu odzyskania swoich pieniędzy oraz niedopuszczenia do wszczęcia przez pozostałych wierzycieli postępowań licytacyjnych w odniesieniu do części nieruchomości wilanowskiej, stanowiących zastaw dla zaciągniętych kredytów, wspólnie z Branickim przeprowadził rządową parcelację gruntów, w celu ich sprzedaży. Skutki akcji PBR, mającej na celu uzdrowienie sytuacji finansowej Adama Branickiego, zostały przedstawione w podrozdziale czwartym. Natomiast odpowiedzi na pytanie, czy akcja parcelacyjna spełniła pokładane w niej nadzieje Adama Branickiego, dostarcza podrozdział piąty, gdzie przedstawiono sytuację, szczególnie finansową, Dóbr Wilanów przed wybuchem II wojny światowej oraz w pierwszych latach okupacji niemieckiej. W podrozdziale szóstym, bazując na bogatym materiale archiwalnym,

ukazano główne uwarunkowania funkcjonowania dóbr wilanowskich w latach 1931–1938 oraz pokuszono się o prognozy losów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, o ile nie doszłoby do okupacji niemieckiej.

Kolejny podrozdział rozdziału trzeciego zajmuje się sytuacją wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w pierwszych latach okupacji niemieckiej. Jest to interesujące zagadnienie, gdyż w początkowym okresie okupacji najeźdźcy postraktowali rodzinę Branickich nieco inaczej, niż zdecydowaną większość społeczeństwa polskiego. Z dokumentów archiwalnych wynika, iż Branicy cieszyli się pewnymi względami okupanta. We wrześniu 1939 r. podczas oblężenia Warszawy generałowie niemieccy otrzymali rozkaz roztoczenia opieki nad pałacem w Wilanowie, dzięki czemu wkraczająca do majątku Wilanów armia niemiecka nie wyrządziła zespołowi pałacowo-parkowemu większych szkód. Za kolejny przykład pewnych względów okupanta wobec rodziny Branickich można uznać wstrzymanie w grudniu 1941 r., wszczętej na wiosnę tegoż roku, procedury konfiskaty całości dóbr wilanowskich Adama Branickiego. Ponadto w podrozdziale tym przedstawiono warunki funkcjonowania wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w początkowym okresie okupacji niemieckiej i ich wpływ na sytuację gospodarczą tych dóbr.

Rozdział trzeci kończy przedstawienie problematycznej sprzedaży przez Adama Branickiego obszaru leśnego „Laski-Borków” w 1940 r. na rzecz Państwowego Banku Rolnego, celem częściowej spłaty zadłużenia w tym banku, zabezpieczonego kaucjami zapisanymi na dobrach Wilanów w dziale IV. Powyższy obręb leśny został sprzedany wraz z zabudowaniami leśniczówki i gajówki za 2 mln zł. Cena ta zaliczona miała zostać na poczet długu Branickiego wobec PBR powstałego przed 1 września 1939 r. W związku z tą transakcją zostały przeprowadzone żmudne badania, które dostarczyły odpowiedzi, czy w świetle prawa polskiego, przepisów dotyczących obrotu nieruchomościami ziemskimi i obszarami leśnymi oraz polskiego prawa bankowego, sprzedaż obszaru Laski-Borków była ważna (skuteczna).

W rozdziale czwartym została omówiona produkcja rolnicza wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w dwudziestoleciu międzywojennym. W wilanowskiej nieruchomości ziemskiej objętej jedną księgą hipoteczną pod nazwą „Dobra Ziemskie Wilanów”, stanowiącej nierozdzielalną całość organizacyjną i gospodarczą, wyróżniono kilka części funkcjonalnych. Do pierwszej należał pałac w Wilanowie, muzeum i park wilanowski, drugą – figurującą w bilansach dóbr i interesów Adama hr. Branickiego pod nazwą gospodarstwo rolne – tworzyły gospodarstwa rolne i mleczne z terenu wilanowskiej nieruchomości ziemskiej oraz dział dzierżawy. Kolejne części stanowiły wilanowskie lasy i ogrody oraz sady wilanowskie – od 1936/1937 r. określane mianem ogrodów wilanowskich. Związki funkcjonalne (przede wszystkim gospodarcze) pomiędzy poszczególnymi częściami wilanowskiej nieruchomości ziemskiej zacieśniały się, tworząc kompleks ekonomicznie uzależnionych od siebie elementów, stanowiący zorganizowaną

jednostkę gospodarczą. Bazując na materiale źródłowym starano się przedstawić rolę i znaczenie działalności gospodarstwa rolnego dla sytuacji gospodarczej i finansowej wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. Odniesiono się zarówno do produkcji rolniczej gospodarstwa rolnego, jak i do pobocznej jego działalności, polegającej na wydzierżawianiu gruntów, zabudowań i pomieszczeń.

Rozdział czwarty kończy kwestia ordynarii/naturalii w wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. Część plonów z gospodarstwa rolnego trafiała do pracowników wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, jako tzw. naturalia, określane również jako „ordynaria”. W majątkach ziemskich często praktykowano zwyczaj wypłacania pracownikom wynagrodzenia częściowo w gotówce, a częściowo w płodach rolnych. W Dobrach Wilanów w dwudziestoleciu międzywojennym oraz podczas okupacji niemieckiej nadal były praktykowane „ordynaria”. W części tej przedstawiono rodzaje ordynarii przysługujące pracownikom zatrudnionym na stałe w wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w zależności od zajmowanego stanowiska.

Rozdział piąty został poświęcony związkom funkcjonalnym pomiędzy zespołami pałacowo-parkowymi a częścią gospodarczą wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. Związki funkcjonalne pomiędzy zespołem pałacowo-parkowym a częścią gospodarczą potraktowano jako wzajemną zależność niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania całego majątku ziemskiego. Założono, że niemożliwe byłoby prowadzenie działalności rolniczej (produkcyjnej) bez dobrej organizacji pracy (planowania, nadzoru, zbytu). Funkcjonowanie zaplecza administracyjno-księgowego, które było zlokalizowane w najbliższym otoczeniu pałacu, nie miałyby racji bytu bez tej części nieruchomości, która służyła produkcji rolnej. W części pierwszej rozdziału przedstawiono funkcjonowanie zespołu pałacowo-parkowego w Wilanowie. Uwzględniono koszty ponoszone przez ten zespół oraz wpływy z opłat wejściowych do muzeum i parku, a także wpływy ze sprzedaży kwiatów i roślin z ogrodu tudzież parku wilanowskiego. Ponadto, jako kolejny przykład ścisłego powiązania zespołu pałacowo-parkowego z pozostałymi działami wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, przedstawiono kwestię zastawu zbiorów dzieł sztuki z muzeum usytuowanego w pałacu wilanowskim na rzecz Państwowego Banku Rolnego.

W kolejnej części rozdziału piątego ukazano zagadnienie wykorzystywania zespołu pałacowo-parkowego w Wilanowie do produkcji rolniczej. Zwrócono uwagę na działalność o wybitnie rolniczym charakterze ogrodu Wilanów, który był usytuowany na terenie zespołu pałacowo-parkowego. Następnie omówiono pozostałe przejawy gospodarki rolnej w zespole pałacowo-parkowym w Wilanowie: gospodarcze wykorzystanie Jeziora Wilanowskiego oraz licznych łąk i pól znajdujących się na terenie pałacowego parku. Pod koniec rozdziału przytoczono przykłady pokazujące, że działalność gospodarcza związana z produkcją ogrodniczą odbywała się również w przypadku zespołu pałacowo-parkowego w Natolinie.

Główny tekst książki kończy epilog – *Losy wilanowskiej nieruchomości ziemskiej po zakończeniu II wojny światowej*, w kontekście dekretu PKWN z września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. W momencie przejmowania pałacu w Wilanowie na własność Skarbu Państwa w wyniku przeprowadzenia reformy rolnej, rodzina Branickich nie mogła skorzystać z prawa do zabrania przedmiotów użytku osobistego. Na początku 1945 r. Branicycy zostali wywiezieni do Krasnogorska pod Moskwą, gdzie przebywali do września 1947 r. Wkrótce po powrocie, w październiku 1947 r., do Polski spadkobiercy Adama Branickiego, początkowo reprezentowani przez Beatę Branicką, następnie Annę Branicką-Wolską, podjęli starania o odzyskanie przedmiotów osobistych z Wilanowa. Na temat skuteczności tych działań brak jest poważnych opracowań naukowych, a relacje spadkobierców Adama Branickiego są ogólnikowe. W wyniku żmudnych prac archiwalnych udało się w epilogu wyczerpująco przedstawić zakres i przebieg procesu przekazywania rodzinie Branickich ruchomości z pałacu w Wilanowie.

Publikacja niniejsza jest adresowana do badaczy zajmujących się problematyką nieruchomości, rzeczoznawców majątkowych, adwokatów, radców prawnych, pracowników administracji samorządowej. Może również stanowić cenne źródło wiedzy dla przedstawicieli nauki, m.in. ekonomistów, historyków gospodarczych oraz studentów wydziałów prawa i administracji, a także studentów studiów ekonomicznych.

I. KSZTAŁTOWANIE SIĘ POJĘCIA „NIERUCHOMOŚCI ZIEMSKIEJ” W POLSCE POCZĄWSZY OD ŚREDNIOWIECZA DO CZASÓW WSPÓŁCZESNYCH

1. Od średniowiecza do rozbiorów Polski

W średniowieczu na ziemiach polskich nie występuje jednolite określenie terminu własności, w przeciwieństwie do sytuacji w klasycznym prawie rzymskim czy też obecnej. Zamiast tego posługiwano się opisową formułą, która wyliczała poszczególne uprawnienia danej osoby w stosunku do rzeczy, wedle ściśle określonego wzoru. Podobnie w źródłach nie występuje wyraz właściciel. W miejsce tego przytaczano formułę opisującą rodzaj praw danego podmiotu¹.

1.1. Rzeczy ruchome i nieruchome

Zgodnie z podziałem dokonany przez Przemysława Dąbkowskiego w prawie staropolskim rzeczy były dzielone na:

ruchome i nieruchome, ludzkie, poświęcone i szanowane, pospolite i prywatne, w obiegu i z obiegu wyjęte, główne i przynależności, jednostkowe i zbiorowe, podzielne i niepodzielne, zamienne i niezamienne, zmysłowe i niezmysłowe (prawa)².

Majątek w Polsce średniowiecznej składał się z wszystkich rzeczy ruchomych i nieruchomych, ciężarów, praw i wierzytelności.

Podobnie, jak w przypadku wszystkich praw średniowiecznych w Europie, również i w Polsce zasadniczym podziałem prawa był podział na rzeczy ruchome i nieruchome. Już w wieku XIII rozróżniano dobra ruchome od nieruchomych. Do nieruchomych zaliczano: ziemię, pola, ogrody, pastwiska, zamki, dwory, domy, a do ruchomych: niewolnice, zwierzęta, odzież, rośliny, wozy, broń, sprzęty domowe. W późniejszym okresie za rzeczy nieruchome uważano również

¹ S. Russocki, *Formy władania ziemią w prawie ziemskim Mazowsza (koniec XIV – połowa XVI wieku)*, Warszawa 1961, s. 36.

² P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. I, Lwów 1910, s. 241.

ploty na gruntach, zboże na pniu, w przeciwieństwie do zboża już zebranego, które było traktowane jako rzecz ruchoma. Natomiast do rzeczy ruchomych w wieku XIII zaliczano jeszcze prawo zwyczajowe, a w wieku XV: złoto, srebro, gotówkę pieniężną, bydło, konie duże i małe, długi oraz sumy zastawne na dobrach³.

Granice pomiędzy pojęciem ruchomości i nieruchomości nie były przez cały czas stałe. Mogły ulegać zmianie w zależności od zmieniającego się otoczenia. Przykładem może być dom. W pierwotnym prawie polskim był on traktowany jako rzecz ruchoma. W wieku XIII był zaliczany do nieruchomości, jednak w XIV i XV w. w licznych księgach sądowych zastrzegano, „że posiadacz ma prawo zabrać dom ze sobą, gdy czy to skupiony przez bliższego krewnego, czy też z innych powodów ustąpić będzie musiał z gruntu”⁴. Dotyczyło to głównie budynków gospodarczych.

W prawie staropolskim dobra nieruchome dzielono na różne kategorie, w zależności od ich praktycznego zastosowania. Odróżniano dobra ziemskie od dóbr miejskich (*terrestria, civilia*). Domy miejskie, podobnie jak dobra ziemskie, posiadały swoje nazwy własne, np. w Poznaniu dom „Pod murzyny”, „kamienica Romanowska”. Następnie dzielono dobra na dziedziczne i zastawne, a wśród dziedzicznych rozróżniano dobra rodowe i nabyte.

Ze względu na właściciela, względnie posiadacza dóbr, odróżniano dobra królewskie (regalia), które dzielono znowu na dobra królewskie stołowe i królewszczyzny albo dobra krzesłowe, nadawane dożywotnio urzędnikom, dobra ziemskie (rycerskie, szlacheckie), duchowne (te dzielono znowu na należące do osób prywatnych i do instytutów), dobra lenne. Dawniej znano także rodową własność chłopską⁵.

W staropolskim prawie bardzo dokładnie różnicowano podział dóbr na rodowe (dziedziczne, *haereditaria*) i na nabyte (*empta, quaesita*). Do dóbr rodowych, nazywanych również gniazdowymi, zaliczano dobra dziedziczone po przodkach lub nabyte z mienia ojczystego. Wśród dóbr nabytych rozróżniano nabyte za własne pieniądze i nadane przez księcia za zasługi lub z łaski. Dobra dziedziczone dzielono ze względu na ich pochodzenie na ojczyste i macierzyste. Dobra odziedziczone po stryju nazywano *patruelia*, a po ciotce *amitalia*. Dobra rodowe pierwotnie były wyjęte z obiegu. Ich właścicielem był cały ród. Dopiero z czasem wyodrębniła się własność jednostkowa tych dóbr. Natomiast wśród dóbr nabytych pierwotnie wyróżniano dobra wysłużone. Rozporządzanie nimi przez właściciela było uzależnione od zezwolenia księcia. Nie musiano zabiegać o zezwolenie jedynie w przypadku, gdy w nadaniu lub przywileju zostało to zaznaczone⁶.

³ *Ibidem*, s. 244–245.

⁴ *Ibidem*, s. 245.

⁵ *Ibidem*, s. 248.

⁶ *Ibidem*, s. 249–251.

1.2. Rzeczy wspólne i prywatne

W prawie staropolskim rzeczą wspólną była rzecz, z której wszyscy mogli korzystać, prywatne zaś służyły jednostce. Prawo jednak nie dokonywało precyzyjnego zróżnicowania rzeczy wspólnych i rzeczy prywatnych, w związku z czym niektóre rzeczy należące do księcia uważało za wspólne. Było tak w przypadku rzek i dróg, które w świetle staropolskich źródeł były traktowane jako wspólne⁷.

Rzeki wspólne były również nazywane: spławnymi (*navihabiles*), wolnymi, portowymi, należącymi do portu, „spustnemi” oraz „do portu godnemi”. Natomiast prywatne nazywano dziedzicznymi. Statut piotrkowski z 1447 r. w art. 3 stanowił, iż wymienione w tym statucie rzeki stanowią własność królewską i nikt nie może rościć sobie do nich pretensji. Podobnie stanowiła konstytucja sejmu piotrkowskiego z 1496 r. Każdy miał prawo do swobodnej żeglugi po tych rzekach. Szereg ustaw i mandatów królewskich oraz żądań szlacheckich potwierdzał tę zasadę oraz nakazywał usuwanie przeszkód utrudniających swobodny spław na tych rzekach. Ustawy jako rzeki spławne w Koronie wymieniają: Bug, Brdę, Dniepr, Drwęcę, Dunajec, Działdówkę (Wskrę), Narewkę, Narew, Nidę, Noteć, Odre, Pilicę, Ropę, Prosnę, Stryj, San, Tyśmienicę, Wartę, Wisłę, Wieprz, Wisłokę, Wisłok. Natomiast łowienie ryb w tych rzekach było zastrzeżone wyłącznie dla właścicieli brzegów przyległych do nich⁸.

1.3. Dobra ziemskie

Dobra ziemskie w źródłach określane były słowem „bona”, a jego polski odpowiednik brzmiał „imienie”. Spotykane w źródłach określenie „haereditas” lub „patrimonium” należy traktować jako pojęcie węższe, mieszczące się pojęciu „bona” i stanowiące jedną z kategorii dóbr obok nadanych czy też nabytych. „Imienie” mogło obejmować zarówno kilka wsi, jak i jedną wieś, jej część, a nawet kawałek łąnu⁹.

1.3.1. Elementy składowe dóbr ziemskich

Stanisław Russocki w obrębie dóbr ziemskich szlachty na Mazowszu w XIV i XV w. wyróżnia szereg elementów składowych, które często stanowiły samodzielny przedmiot w obrocie. Przedstawia je w następującej kolejności¹⁰:

Siedlisko pańskie: wraz z zabudowaniami gospodarczymi i ogrodem traktowane było jako centrum dóbr ziemskich. W obrocie mogło stanowić przedmiot odrębny lub mogło być z niego wyłączone.

⁷ *Ibidem*, s. 263.

⁸ *Ibidem*, s. 264–265.

⁹ S. Russocki, *op. cit.*, s. 29–30.

¹⁰ *Ibidem*, s. 30–34.

Role uprawne: stanowiły główną część dóbr ziemskich. Były to grunty zarówno folwarczne, jak i oddane w dzierżawę za czynsz.

Łąki: pomijając grunty uprawne stanowiły najcenniejszą część nieruchomości ziemskiej. Mogły one również stanowić osobny przedmiot w obrocie.

Pastwiska: rozróżniano tutaj pastwiska właściwe (*pascua*), które były w każdej wsi oraz pastwiska przygodne („prużne pastwa – *vana pascua*). Pastwiska przygodne były urządzane na ugorach lub po okresie żniw na gruntach należących do danej wsi. Pastwiska były użytkowane wspólnie przez właściciela dóbr i przez chłopów.

Lasy: XIV- i XV-wieczne źródła bardzo wyraźnie dzielą lasy na dwa rodzaje. „Gaj” stanowił obszar leśny znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie siedzib ludzkich oraz był przedmiotem własności jednego lub kilku sąsiadujących ze sobą szlachciców. Puszcza (*menora*) stanowiła własność książęcą i w posiadaniu prywatnym mogła się znajdować jedynie na podstawie specjalnego nadania. Z posiadaniem puszczy łączył się problem własności barci. Pomimo że były one objęte regale bartnym, niejednokrotnie stanowiły część dóbr ziemskich. Zdarzały się przypadki, że skupiska barci, nazywane „bor”, były podzielone pomiędzy właścicielami majątku ziemskiego i bartnikami.

Wody: rozróżniano wody zamknięte oraz otwarte. Wody zamknięte były własnością indywidualną. Natomiast wody otwarte w Polsce stanowiły regale panujących, w tym również od końca XVI wieku na Mazowszu. Zdarzały się przypadki, że panujący wraz z dobrami ziemskimi nadawali połowę koryta rzeki przez nie przepływającej.

Urządzenia specjalne: w obrębie dóbr ziemskich jedną z części składowych, mogących stanowić przedmiot odrębnych praw, były kraczmy, młyny, przewozy. Pozostawały one w bezpośrednim władaniu właściciela lub stanowiły przedmiot odrębnego aktu dzierżawy albo sprzedaży. W XIV i XV w. na Mazowszu młyn stanowił przedmiot regale. W tym okresie w Polsce przedmiot regale stanowiły też prawa do bogactw naturalnych znajdujących się pod ziemią.

Pożytki i prawa: do pożytków płynących z majątku ziemskiego w pierwszej kolejności należały płody rolne, później czynsze chłopskie, prawo wyrębu w lasach, prawo korzystania ze wspólnych pastwisk, korzystania z barci, łowienia ryb i polowania. Do specjalnych uprawnień przysługujących właścicielom dóbr ziemskich należało prawo bliższości oraz czasami prawo patronatu.

1.3.2. Rzeczy główne i przynależności dóbr

Wśród wyżej wymienionych części składowych dóbr ziemskich Russocki dokonuje klasyfikacji z punktu widzenia prawnego¹¹. Dzieli je na: „rzecz główną, przynależności, części składowe, owoce, prawa”¹². Przy czym zastrzega się, że jest

¹¹ *Ibidem*, s. 34.

¹² *Ibidem*.

to stosunkowo trudne. Pojęcia te, występujące w źródłach, nie zawsze były jasno i jednakowo określane. W znacznym stopniu było to uzależnione od predyspozycji merytorycznych pisarza sporządzającego dany dokument.

Według Karola Dunina rzeczą główną była siedziba pańska, a pola, lasy, pastwiska, łąki, itp. stanowiły części składowe, utożsamiane z przynależnościami. Prawa natomiast uważane były za pożytki, z wyjątkiem prawa bliższości i patronatu¹³. Traktowanie siedziby pańskiej jako rzeczy głównej skrytykował Russocki. Dunin taki wniosek wysnuł na podstawie jednego tylko źródła. Według Russockiego

Źródła mazowieckie przeciwnie umieszczają wspomniany już wielokrotnie termin „bona”, względnie ich części w postaci pól, lasów itp., a dopiero niejako w ich obrębie, wespół z nimi, ale na drugim planie, wymieniano całe domy i obejścia¹⁴.

Wzmianki wymieniające na pierwszym miejscu domostwo były sporadyczne i ograniczały się jedynie do spraw dotyczących wdów. Było to zrozumiałe, gdyż w świetle przepisów majątkowych odnoszących się do wdów, nakazywano je pozostawić w spokoju w siedzibie męża. Na podstawie źródeł Russocki stwierdza, że „za rzecz główną w stosunkach własnościowych Mazowsza wypadnie uznać dobra ziemskie jako takie...” Natomiast wymienione wcześniej przedmioty oraz prawa stanowiły przynależności, utożsamiane w tych czasach z częściami składowymi, pożytki oraz prawa dzielące się na prawo użytkowania i prawo specjalne (np. prawo patronatu)¹⁵.

Zdecydowanie więcej miejsca badaniom nad rzeczą główną i przynależnościami poświęca Dąbkowski, znawca prawa staropolskiego. Według niego rozróżnienie pomiędzy rzeczami głównymi a przynależnościami było dokonywane zarówno na podstawie aspektów gospodarczych, ekonomicznych, jak i prawnych. Za rzecz główną uznawał on rzecz, która zgodnie ze swoim przeznaczeniem gospodarczym miała tworzyć odrębną jednostkę i pewną całość. Natomiast przynależnością była rzecz, która mogła mieć jedynie znaczenie podrzędne, a której zadanie podlegało na tym, aby służyć do podniesienia znaczenia rzeczy głównej. Rzeczą główną i przynależnościami mogły być zarówno nieruchomości, jak i ruchomości¹⁶.

W źródłach mamy do czynienia głównie z przynależnościami dóbr ziemskich. Już w dokumentach średniowiecznych, ale także w późniejszych można spotkać bardzo dokładne zestawienie tych przynależności, które najczęściej po

¹³ *Ibidem*; K. Dunin, *Dawne mazowieckie prawo*, Warszawa 1880, s. 149 i n.

¹⁴ S. Russocki, *op. cit.*, s. 35–36.

¹⁵ *Ibidem*, s. 36.

¹⁶ P. Dąbkowski, *op. cit.*, s. 275.

łacinnie były określane: *attinenciae, dependenciae, pertinenciae, coherenciae*. W prawie staropolskim do przynależności do dóbr ziemskich zaliczano przede wszystkim inne nieruchomości, wchodzące w skład dóbr ziemskich: przysiółki, pola, role, łąki, pastwiska, wszelkiego rodzaju wody zarówno bieżące: rzeki, strumienie, jak i stojące: jeziora, stawy, sadzawki, bagna, błota, dalej lasy, dąbrowy, gaje, zarośla, karczmy, młyny, zasiane zboże, itp.¹⁷

Jako punkt główny dóbr ziemskich traktowany był dwór (*curia*). W Polsce za przynależne do dóbr ziemskich uważano również bydło i trzodę. Uznał to już statut opatowski z 1474 r. Podobnie do przynależności należały: zboża – zarówno zebrane, jak i na pniu; ludność zawodowo związana z danymi dobrami, np. poddani, górnicy; prawa, np. prawo patronatu kościelnego. Szczególnym prawem było prawo obsadzania posad duchownych obrządku wschodniego, które wyraźnie zostało uznane konstytucją z 1647 r. za przynależność dóbr ziemskich; prawo do poboru danin, opłat oraz pewnych czynszów. W stosunku do dóbr ziemskich przynależność tworzyły również różnego rodzaju dokumenty świadczące o zakresie uprawnień posiadaczy dóbr, mianowicie akty sprzedaży, zastawu, nadania. Do przynależności domów zaliczano ich części składowe: komnaty, piwnice, mury oraz zabudowania pomocnicze, jak budynki gospodarcze, stajnie, stodoły itp.¹⁸

Należy zaznaczyć, że pojęcie rzeczy głównej i przynależności mogło ulegać zmianie, w zależności od sytuacji. Wieś, jako taka, była rzeczą główną, ale mogła być uważana również za przynależność pewnego większego klucza dóbr, którego punktem środkowym, gdzie znajdował się cały zarząd, był np. jakiś zamek¹⁹. Ponadto w przypadku zamku, przynależności, a właściwie przyległości, stanowiły nie tylko grunty, wsie, ale nawet całe miasta. Natomiast młyn, który stanowił niejednokrotnie przynależność wsi, sam jako przynależności posiadał łąki, wody i pola²⁰.

Rzecz przynależna była całkowicie uzależniona i związana z rzeczą główną. Z tego wynikały również skutki prawne. Akty prawne dotyczące rzeczy głównej, o ile nie postanowiono inaczej, obejmowały również wszystkie przynależności. Zakup danych dóbr ziemskich dotyczył także i przynależności tych dóbr. Tylko bardzo wyraźne zaznaczenie w kontrakcie mogło powodować wyłączenie przynależności. Według Dąbkowskiego

Jak w stosunkach gospodarskich rzeczy te tworzyły jedną całość, tak samo i w stosunkach prawnych całość ta powinna być uwzględniona. Stąd kto posiadał rzecz główną, był też uważany za posiadacza rzeczy przynależnych, chociażby posiadanie tych przynależności zostało mu faktycznie odjęte²¹.

¹⁷ *Ibidem*, s. 275–276.

¹⁸ *Ibidem*, s. 276–277.

¹⁹ *Ibidem*, s. 277.

²⁰ *Ibidem*.

²¹ *Ibidem*, s. 278.

1.3.3. Parafia jako stały element dóbr ziemskich

Możniejsze rody szlacheckie, kierując się względami prestiżowymi i ambicjonalnymi, pragnęły aby w posiadany przez nie kluczu dóbr ziemskich znajdował się ośrodek miejski, który pełniłby funkcje centrum ich posiadłości. Takie miasteczka miały charakter rolniczy, a ich produkcja rzemieślnicza zaopatrywała jedynie rynek lokalny. W uzyskaniu statusu miejskiego dla osady pomocne było istnienie parafii i rezydencji właściciela w danej osadzie²².

W wieku XV często klasyczny model klucza majątkowego był pozbawiony zamku lub dworu obronnego albo miasta. Natomiast stałym elementem dóbr szlacheckich była siedziba parafii w ośrodku rezydencjonalnym. Joanna Karczewska jest zdania, że świadczy to o tym, „że ten właśnie składnik, a zwłaszcza związane z nim prawo patronatu, było najdawniejszym i najsilniej związanym z majątkiem szlacheckim”²³.

W miarę rozdrabniania się w średniowieczu dóbr rycerskich, zagęszczała się w nich sieć parafialna. Dziedzice, którzy w swojej części działu nie otrzymali prawa patronatu, dążyli do ufundowania kościołów w swych częściach włości, które obejmowały nowo wydzielony majątek²⁴. Częste były przypadki, że dana wieś nie należała do najbliższej położonego kościoła parafialnego, a części jednej wsi były przyporządkowane do kilku parafii, w zależności od tego, kto był ich właścicielem²⁵.

W takich przypadkach powstanie kościoła parafialnego było czynnikiem spajającym kompleks majątkowy. Wsie, stanowiące własność jednego dziedzica, należały na ogół do tej samej parafii. Jeśli tak nie było, podejmowano działania, by tak się stało...²⁶

Patronat kościoła był dziedziczony i stanowił bardzo istotny element majątku rodzinnego, znacznie podnoszący wartość zbywalnej nieruchomości ziemskiej²⁷. W wieku XV trudno było sprzedać majątek bez prawa patronatu kościoła²⁸.

²² J. Karczewska, *Własność szlachecka na pograniczu wielkopolsko-kujawskim w pierwszej połowie XV wieku*, Kraków 2010, s. 347.

²³ *Ibidem*, s. 362.

²⁴ *Ibidem*, s. 358.

²⁵ *Ibidem*, s. 359; E. Wiśniowski, *Parafie w średniowiecznej Polsce*, Lublin 2004, s. 53.

²⁶ J. Karczewska, *op. cit.*, s. 359.

²⁷ *Ibidem*, s. 361.

²⁸ J. Wroniszewski, *Szlachta ziemi sandomierskiej w średniowieczu*, Poznań–Wrocław 2001, s. 151.

1.4. Dobra ziemskie – majątki ziemskie

Według Andrzeja Pośpiecha, badacza własności szlacheckiej, w XVI i XVII w., majątkiem ziemskim była zwarta terytorialnie posiadłość ziemska należąca do rodziny szlacheckiej lub konkretnej osoby, która obejmowała w zależności od sytuacji: część wsi, wioskę lub zespół kilkunastu wsi, połączonych w ramach jednego majątku wspólną granicą.

Warunkiem podstawowym istnienia majątku była więc wspólność – zawartość terytorium, które posiadał. Jeśli wskutek jakichś przyczyn dochodziło do trwałego podziału lub rozpadu majątku między paru właścicieli, każda z jego części zyskiwała rangę nowej, odrębnej jednostki majątkowej²⁹.

Natomiast proces odwrotny następował przy rozbudowie, powiększaniu majątku. Łączenie kilku jednostek w jeden większy majątek odbywało się pod warunkiem, że nowo przyłączone majątki sąsiadowały ze sobą w terenie³⁰.

W literaturze przedmiotu wskazuje się na tożsamość lub bliskoźnaczość pojęć jednostki gospodarczej i jednostki majątkowej³¹. Biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne majątek szlachecki stanowił przedsiębiorstwo rolnicze, którego celem była produkcja i sprzedaż płodów rolnych³².

Składał się z dwóch integralnie zespolonych ze sobą elementów: części folwarcznej i obsługującej ją – kmiecej. Tak rozumiana jednostka gospodarcza była niezbędnym elementem organizacji wewnętrznej dóbr szlacheckich, bez względu na ich wielkość. Cechą ją wyróżniającą była przy tym duża samowystarczalność ekonomiczna, mimo rynkowego charakteru produkcji³³.

Majątek ziemski miał szersze znaczenie niż jednostka gospodarcza. Majątek mógł się składać nie tylko z jednej jednostki gospodarczej, obejmującej jedną wieś lub jej część z przynależnym folwarkiem. Taki majątek mogło tworzyć kilka lub kilkanaście jednostek gospodarczych, pod warunkiem że były usytuowane na jednym, wspólnym obszarze, w kilku lub kilkunastu wsiach³⁴.

²⁹ A. Pośpiech, *Majątności na sprzedaż: szlachecki handel ziemią i przemiany struktury majątkowej w powiecie kaliskim w latach 1580–1655*, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk–Łódź 1989, s. 29–30.

³⁰ *Ibidem*, s. 30.

³¹ *Ibidem*, s. 52.

³² *Ibidem*; W. Kula, *Teoria ekonomiczna ustroju feudalnego*, Warszawa 1983, s. 38 i n.; *idem*, *Problemy i metody historii gospodarczej*, Warszawa 1983, s. 225 i n.

³³ A. Pośpiech, *op. cit.*, s. 52.

³⁴ *Ibidem*, s. 55.

Pośpiech analizując sytuację powiatu kaliskiego w okresie 1580–1655, dochodzi do wniosku, że na tym terenie można „mówić o względnej identyczności – tożsamości jednostki majątkowej i gospodarczej na poziomie zagrodowym i drobnoszlacheckim”³⁵. Dotyczy to również części średniej własności. Dopiero w przypadku dużej własności ziemskiej mamy do czynienia z regułą, że im większy był majątek, tym więcej skupiał osobnych jednostek gospodarczych³⁶.

W XVI i XVII w. w powiecie kaliskim, zgodnie z tradycyjnym podziałem, w przypadku własności szlacheckiej można rozróżnić cztery podstawowe typy: zagrodową, drobnoszlachecką, własność średnią, własność wielką. W przypadku własności wielkiej dotyczyło to szlachty bogatej i bardzo bogatej, ale również magnaterii³⁷. Opierając się na wielkopolskich księgach grodzkich i ziemskich z XVI i XVII w., Włodzimierz Dworzaczek posiadaczy majątków ziemskich liczących ponad 20 wsi uważa za magnaterię. Natomiast właściciele od 11 do 20 wsi są traktowani jako szlachta bogata, 6–10 wsi jako szlachta zamożna, a 1–5 wsi jako średnia. Drobnymi posiadaczami i zagrodowcami byli właścicielami mniej niż jednej całej wsi³⁸. Natomiast w powiecie kaliskim na przełomie XVI/XVII w. Maria Wisińska wyróżnia następujące kategorie własności szlacheckiej: „1 – szlachtę drobną, siedzącą na części wsi, 2 – średnio zamożną, posiadającą od 1 do 4 wsi, 3 – bogatą, skupiającą 5–9 wsi oraz 4 – magnaterię, której majątki obejmowały 20 i więcej wsi”³⁹.

Po śmierci właściciela majątku ziemskiego dokonywany był podział całości majątku pomiędzy spadkobierców. Zgodnie z regułami polskiego prawa spadkowego, 3/4 ojcowizny dziedziczyli synowie, a córki miały prawo do pozostałej – 1/4 ojcowizny. Natomiast w majątkach macierzystych, płęć nie miała znaczenia i podział był równy. W związku z tym, iż przeważnie rodzice wyposażali córki posagiem odpowiadającym ich częściom spadkowym jeszcze za swojego życia, całość majątku przypadła w równych częściach męskiemu potomkowi⁴⁰.

³⁵ *Ibidem*, s. 59.

³⁶ *Ibidem*.

³⁷ *Ibidem*, s. 77.

³⁸ *Ibidem*.

³⁹ M. Wisińska, *Koncentracja feudalnej własności ziemskiej w powiecie kaliskim na przełomie XVI i XVII wieku*, „Rocznik Kaliski” 1972, s. 59.

⁴⁰ A. Pośpiech, *op. cit.*, s. 95; P. Dąbkowski, *op. cit.*, s. 8–57; Z. Zdrójkowski, *Dawny polski proces ziemski od połowy XV do połowy XVIII wieku*, nadbitka z: *Historia państwa i prawa Polski (od połowy XV wieku do r. 1795)*, t. II, red. J. Bardach, Warszawa 1966, s. 292–295.

1.4.1. Obrót majątkami ziemskimi

W wieku XVI i XVII, zgodnie z obowiązującymi normami postępowania,

rezygnacja z tytułu własności obejmowała zawsze jednoczesne odstąpienie tzw. rzeczy głównej wraz ze wszystkimi przynależnościami. Rzeczą główną – w zależności od skali transakcji – bywały: klucze dóbr, pojedyncze wsie lub ich części, w każdym niemal przypadku tworząc odrębne i integralne jednostki majątkowe. Mianem przynależności określano zaś wszystko to, co znajdowało się na ich terytorium i stanowiło zarazem ich wyposażenie produkcyjne, od pól czy zabudowań poczynając, a na ludności kmiecyj i inwentarzu żywym kończąc⁴¹.

Paweł Klint w wieku XVII wyróżnia następujące rodzaje transakcji dotyczące obrotu majątkami ziemskimi: kupna-sprzedaży, darowizny, wyderkawy, dzierżawy, cesje oraz umowy dożywocia⁴².

Transakcje kupna-sprzedaży i darowizny traktuje łącznie. W obu przypadkach pozbywca zrzeka się praw wieczystych na rzecz nabywcy. Różnica dotyczy jedynie zapisu w akcie kupna-sprzedaży regulującego warunki przekazania majątku ziemskiego, określającego wysokość kwoty zapłaty za nieruchomość ziemską. Strona zbywającą w transakcjach kupna-sprzedaży była faktycznym i prawnym właścicielem majątku ziemskiego. Były również przypadki, że przedmiotem obrotu nie była sama nieruchomość, tylko prawa do niej lub jej części. Transakcje kupna-sprzedaży oraz darowizny w Wielkopolsce w wieku XVII w wielkopolskich księgach grodzkich określano mianem „resignationes” lub „perpetuitas”. Obie nazwy podkreślały wieczysty charakter tej transakcji, a formularze tych dokumentów były identyczne⁴³.

Dzierżawa była popularnym rodzajem transakcji dotyczących obrotu nieruchomościami ziemskimi lub ich częściami. „W zamian za oddanie swoich dóbr i pozbycie się z nich dochodów na określony czas zbywający otrzymywał tak zwany czynsz dzierżawny, płacony co roku w okresie trwania dzierżawy”⁴⁴. Szczególnym rodzajem dzierżawy była emfiteuza. Była ona udzielana w stosunku do dóbr królewskich na okres 50 lat w drodze licytacji temu, kto zaoferował najwyższy czynsz⁴⁵.

W Wielkopolsce w wieku XVII częstym rodzajem transakcji obrotu ziemią były wyderkawy. Był to kontrakt sprzedaży majątku ziemskiego z równoczesną możliwością odkupienia jej za sprzedażną kwotę, w terminie określonym w tym

⁴¹ A. Pośpiech, *op. cit.*, s. 27.

⁴² P. Klint, *Szlachecki obrót ziemią w powiecie kcyńskim w latach 1626–1655*, Wrocław 2012, s. 45.

⁴³ *Ibidem*, s. 45–47.

⁴⁴ *Ibidem*, s. 51–52.

⁴⁵ K. Chłapowski, *Dzierżenie dóbr królewskich iure emphyteutico w XVII wieku*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1980, t. XXII, z. 2, s. 163 i n.; P. Klint, *op. cit.*, s. 52.

dokumencie. Wyderkaw różnił się od zastawu tym, że cena w nim zawarta była znacznie wyższa, niż by figurowała za ten majątek ziemski, gdyby był oddawany w zastaw. Transakcje wyderkawów, podobnie jak w przypadku kontraktów kupna-sprzedaży oraz dożywoci, były wpisywane do ksiąg rezygnacji. Przypuszczalnie oznaczało to, że brano pod uwagę, iż wyderkowany majątek, po upływie określonego terminu, przechodził na własność nowego posiadacza⁴⁶.

Rzadziej występującym rodzajem transakcji były zastawy, gdzie zabezpieczeniem dla pożyczanej sumy były majątki ziemskie. Udzielony kredyt miał zostać zwrócony w określonym terminie, a wierzyciel do tego momentu czerpał dochody z zastawionych dóbr. Były to odsetki od udzielonego kredytu. Ta forma nie była korzystna dla właściciela zastawianych dóbr. Musiał on ponosić wszelkiego rodzaju koszty związane z koniecznymi do przeprowadzenia inwestycjami w dobrach oraz łączące się z podatkiem publicznym, który należało uiścić przez okres zastawu. Natomiast w wyderkawie kredytodawca na pewien czas stawał się właścicielem majątku ziemskiego i w związku z tym kredytobiorca był zwolniony z ponoszenia jakichkolwiek kosztów odnoszących się do funkcjonowania dóbr⁴⁷.

Oprócz powyżej wymienionych umów, gdzie stroną zbywającą był właściciel majątku lub prawny opiekun właściciela, zdarzały się również kontrakty, w których majątkiem ziemskim z tytułu zastawu lub dzierżawy osoba dysponowała tylko czasowo. Tego rodzaju transakcje w wieku XVII określano, jako „zlewek do prawa lub cesja (*cessio*)”⁴⁸.

2. Pod zaborami

2.1. Zabór rosyjski

Na ziemiach polskich w zaborze rosyjskim rozróżniano następujące formy własności w kontekście obrotu ziemią: własność ziemska – drobnoszlachecka, państwowa, instytucyjowa i górnicza; szczególna forma własności, wynikająca z donacji – własność ordynacji (*fideikomisów*) i majoratów; własność chłopska wynikająca z ukazów uwłaszczeniowych. Własność chłopska różniła się w stosunku do dwóch pierwszych rodzajów własności podstawą jej nabycia i powstania, ograniczeniami w obrocie nią oraz niemożnością jej rejestracji w hipotecznej księdze gruntowej. Obrót nieruchomościami włościańskimi podporządkowany był normom prawa zwyczajowego⁴⁹.

⁴⁶ P. Klint, *op. cit.*, s. 57–58.

⁴⁷ *Ibidem*, s. 62.

⁴⁸ *Ibidem*, s. 65.

⁴⁹ K. Konopka, *Reforma uwłaszczeniowa w Królestwie Polskim i jej wpływ na ograniczenie obrotu gruntami włościańskimi (1864–1914)*, Białystok 2007, s. 82.

2.1.1. Nieruchomość chłopska

Na ziemiach polskich zaboru rosyjskiego do 1864 r. wprowadzono ustawodawstwo agrarne dotyczące głównie sytuacji osobistej chłopów, które obejmowało: dekret z 21 grudnia 1807 r. ustalający porządek przesiedlania się włościan; wprowadzenie kodeksu Napoleona w 1808 r.; prawo z 1817 r. znoszące w dobrach rządowych gwałty i daremszczyzny; ukazy z 1835 r. o majątkach donacyjnych i urzędzeniu w nich włościan; ukazy z 1846 r. odbierające właścicielom prawo do rugowania włościan posiadających więcej niż trzy morgi gruntu, przy zniesieniu darmoch i najmów przymusowych oraz możliwości powiększania powinności i wcielania do folwarków opuszczonych gospodarstw chłopskich. Ukazy te były silnym zaakcentowaniem rządowej polityki agrarnej⁵⁰. Natomiast u schyłku tego okresu, w 1861 r. wydano prawo o zniesieniu pańszczyzny za okup prawny, a w 1862 r. prawo o oczynszowaniu z urzędu⁵¹.

Nieruchomości, które w wyniku uwłaszczenia w 1864 r. znalazły się w rękach chłopskich, były prawnie chronione przed przejściem na własność osób nie należących do stanu włościańskiego. Grunty chłopskie na własność mogli nabywać jedynie włościanie wymienieni w tabelach likwidacyjnych i aktach nadawczych oraz mieszczenie – rolnicy mieszkający w guberni Królestwa Polskiego, będący poddanyami cesarstwa rosyjskiego. Oprócz tego władze rosyjskie wprowadziły szereg innych ograniczeń w obrocie ziemią włościańską, mających na celu dyskryminacyjny charakter w stosunku do osób narodowości polskiej. Dla przykładu, wszystkie gospodarstwa zamieszkałe przez osadników rosyjskich we wsiach na terenie guberni warszawskiej, zwłaszcza w okolicach twierdzy Modlin, mogły być wydzierżawiane lub zbywane wyłącznie osobom wyznania prawosławnego⁵².

Prawo własności gruntów i obrót nimi były rejestrowane w hipotecznej księdze gruntowej, na zasadzie jawności i zaufania do jej treści. Instytucja hipotecznej księgi gruntowej w zaborach austriackim i pruskim obejmowała również włościańską własność gruntową. Problem hipotek w Królestwie Polskim był traktowany inaczej. Własność włościańska uzyskana na podstawie ukazów z 1864 r., zgodnie z postanowieniami Komitetu Urządzającego z 1865 i 1868 r., nie była zobowiązana do zakładania hipotek. W praktyce ich więc nie zakładano i nie prowadzono⁵³. Komisja sprawiedliwości w okólniku z 1865 r. zabraniała sądom wy-

⁵⁰ F. Brodowski, *Zasady ustawodawstwa agrarnego w Królestwie Polskim 1864–1915*, Warszawa 1920, s. 6.

⁵¹ *Ibidem*.

⁵² *Postanowienie Komitetu do Spraw Królestwa Polskiego z 12 (24) XII 1870 r. w sprawie obejmowania gospodarstw chłopskich koło twierdzy Modlin (Nowogieregiowski) tylko przez osoby wyznania prawosławnego* (niepublikowane). K. Konopka, *op. cit.*, s. 86.

⁵³ K. Konopka, *op. cit.*, s. 97. *Kwestia urządzania hipotek osady włościańskiej*, „Gazeta Sądowa Warszawska” (dalej: GSW), t. II z 12 (24) I 1874 r., s. 26.

dawania zezwoleń na zakładanie hipotek dla gospodarstw chłopskich⁵⁴. Sytuacja w tej materii uległa zmianie w 1891 r. *Zdanie Rady Państwa* z 11 czerwca 1891 r. o zabezpieczeniach zaciągniętych przez włościan, przyznało im prawo, ale nie obowiązek, do zakładania hipotek w stosunku do gospodarstw chłopskich obciążonych długiem oraz wobec gospodarstw posiadających areal powyżej 90 mórg gruntu⁵⁵.

Podsumowując – w stosunku do gruntów chłopskich w Królestwie Polskim, nabytych w wyniku uwłaszczenia, hipoteka była instytucją dobrowolną, a funkcje w zakresie ustalania praw własności oraz pozostałych praw rzeczowych w stosunku do tych gruntów spełniały tablice likwidacyjne i akty nadawcze. Ze względu na nieobowiązkowy charakter hipotek w latach 1864–1918 założono je jedynie dla 20 tys. gospodarstw chłopskich, utworzonych na podstawie ukazów uwłaszczeniowych⁵⁶.

2.1.2. Prawo hipoteczne w zaborze rosyjskim

Tylko ziemie zaboru rosyjskiego posiadały swoje ustawodawstwo cywilne, odrębne w stosunku do mocarstwa zaborczego⁵⁷. Dla systemu hipotecznego ziem polskich, które weszły w skład zaboru rosyjskiego, bardzo ważny był epizod napoleoński. W utworzonym Księstwie Warszawskim, z osobistej inicjatywy Napoleona, został wprowadzony Kodeks Cywilny francuski, czyli Kodeks Napoleona. W dzielnicy pruskiej stało się to dekretem z 27 stycznia 1808 r. (DzPr Ks. War., I, 46), a w austriackiej na mocy dekretu z 9 czerwca 1810 r. (DzPr Ks. War., II, 420). Wraz z Kodeksem Napoleona zaczął w Księstwie Warszawskim obowiązywać francuski system hipoteczny⁵⁸.

Od momentu powołania w 1815 r. Królestwa Kongresowego podjęto prace nad przygotowaniem własnej polskiej księgi praw cywilnych (w miejsce Kodeksu Napoleona). Prace rozpoczęto od opracowania prawa hipotecznego. Sejm Królestwa Polskiego powołał komisję ustawodawczą, która przygotowała *Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach*, czyli polską ustawę hipoteczną, zatwierdzoną 26 kwietnia 1818 r. Ustawa ta miała zastosowanie do większej własności ziemskiej oraz ośmiu miast wojewódzkich i wraz z upływem obowiązującego w każdym województwie terminu prekluzyjnego weszła w życie pomiędzy 1819 a 1826 r. Na trzecim sejmie Królestwa Polskiego zostało wydane

⁵⁴ Czy mogą być zakładane hipoteki dla osad włościańskich?, GSW, 1898, t. XXVI.

⁵⁵ J. Karpiński, *Pytania prawne rozstrzygnięte przez Departamenta Cywilne Izby Sądowej Warszawskiej [...] w latach 1891–1894*, Warszawa 1895, s. 43, 134. K. Konopka, *op. cit.*, s. 97.

⁵⁶ K. Konopka, *op. cit.*, s. 97.

⁵⁷ J. Glass, *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polski*, Warszawa–Kraków 1921, s. VIII.

⁵⁸ *Ibidem*, s. 2.

„prawo o przywilejach i hipotekach”, obowiązujące od 1 stycznia 1826 r. Prawo to stanowiło tytuł do zakładania hipotek dla wszelkich nieruchomości, w tym także dla drobnej własności, jak również dla nieruchomości położonych nie tylko w miastach wojewódzkich Królestwa, ale też w pozostałych miastach. Tym razem terminu prekluzyjnego do regulacji hipotecznych nie wyznaczono i zakładanie hipotek pozostawiono własnej woli osób zainteresowanych⁵⁹.

Ustawa hipoteczna z 1818 r. była dobrze przemyślana i odpowiednia dla większej własności ziemskiej oraz ośmiu miast wojewódzkich. Opierała się na systemie oddzielnej księgi hipotecznej dla każdej nieruchomości. Akty były sporządzane w samej księdze, co upraszczało kwestię pierwszeństwa. Każdej czynności towarzyszyć mogło zapisanie zastrzeżenia do wykazu, co mogło skutkować tym, że notariusz mając przed sobą cały wykaz hipoteczny, przypuszczalnie nie przyjąłby aktu niezgodnego ze stanem hipotecznym. W przypadku ujawnienia aktu „zeznanego pozahipotecznie”, wyroku lub innego tytułu należało go złożyć osobiście. Takie „zeznawane” wnioski przyjmował pisarz hipoteczny, kontynuator tradycji dawnych trybunałów polskich⁶⁰. *Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach* z 1825 r. wprowadziło w zasadzie hipotekę dla drobnej własności, przy utworzonych jednocześnie wydziałach hipotecznych powiatowych. Z powodu braku jakiegokolwiek przymusu hipotecznego (art. 11), rezultat funkcjonowania hipoteki powiatowej w byłym Królestwie Polskim był mizerny. Rejestrowała ona głównie nieruchomości w małych miastach i osadach, podczas gdy mała własność ziemska wcale nie podlegała regulacji⁶¹.

Wiadomości na temat tego, co rozumiano w Królestwie Polskim pod pojęciem „nieruchomości ziemskiej” dostarcza nam artykuł 162 *Prawa o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach* z 26 kwietnia 1818 r., który stanowił, iż „Przepisy prawa niniejszego ściągają się tylko do nieruchomości i hipotek ziemskich, tudzież miast, w których zasiada sąd okręgowy”. Zachodzi tu przeciwstawienie nieruchomości ziemskich nieruchomościom miejskim. Terminologia z 1818 r. została powtórzona w *Prawie o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach* z 25 kwietnia 1928 r.⁶² Artykuł 1 *Uwaga 1 prawa* stanowił:

Tryb zatwierdzania aktów, dotyczących przejścia lub obciążenia prawa własności na nieruchomości wiejskie obszaru do 60 dziesięcin (65,55 ha) włącznie, i miejskie (t.j. w miastach i miasteczkach) do 20 000 złotych szacunkowych szacunku włącznie, o ile te nieruchomości nie mają już uregulowanej hipoteki – przewidziany jest niżej w art. 140a ustawy niniejszej⁶³.

⁵⁹ *Ibidem*, s. 2–3.

⁶⁰ *Ibidem*, s. 6–7.

⁶¹ *Ibidem*, s. 9.

⁶² „Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej” (dalej: DzURP) 1928, nr 53, poz. 510.

⁶³ *Ibidem*.

Podobnie do pojęcia „nieruchomości ziemskiej” odnosił się art. 140a: „Wymienione w art. poprzednim akty, o ile dotyczą nieruchomości ziemskich do 60 dziesięcin (65,55 ha) przestrzeni, lub miejskich do 20 000 złotych włącznie...”⁶⁴ Artykuł 1 *Uwaga 1* oraz art. 140a wyraźnie dokonują rozgraniczenia na nieruchomości ziemskie, nazywane również wiejskimi, oraz miejskie „(tj. w miastach i miasteczkach)”. Z powyżej przedstawionych argumentów wynika, że w świetle prawa hipotecznego obowiązującego w Królestwie Polskim nieruchomością ziemską był majątek ziemski, jako całość gruntu i zabudowań właściciela, znajdujący się poza granicami administracyjnymi miasta. Mamy tutaj więc określenie „nieruchomości ziemskiej”, jakie funkcjonowało w prawie staropolskim, począwszy od średniowiecza. Przy czym pojęcie „nieruchomości ziemskiej” użyte w Królestwie Polskim jest tożsame ze średniowiecznym pojęciem „dóbr ziemskich”, a później „majątku ziemskiego”⁶⁵.

2.1.3. Ważność ksiąg hipotecznych dla badań historycznych

Jak już wspomniano, księgi hipoteczne, nazywane także księgami wieczystymi, zostały wprowadzone w Królestwie Polskim na mocy prawa sejmowego o ustalaniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z 1818 r. oraz prawa o przywilejach i hipotekach z 1825 r. Wpisów w tych księgach dokonywano do momentu wprowadzenia nowego prawa o hipotekach, tj. do 1947 r. Wpisy w księgach hipotecznych pozostawały pod kontrolą nie tylko władz hipotecznych, lecz także właścicieli nieruchomości oraz pozostałych osób, które miały interesy sprzeczne z właścicielami – posiadaczy praw rzeczowych na nieruchomości, wierzycieli, itp.⁶⁶

Księgi hipoteczne dla historyków zajmujących się badaniami nad nieruchomościami ziemskimi stanowią bardzo cenne źródło. Ich wartość jest nie do przecenienia. Za przykład mogą posłużyć akta hipoteczne dóbr Parysów, zbadane przez Romana Mazanka⁶⁷. Na akta hipoteczne składają się księgi wykazów hipotecznych oraz księgi umów i zbiory dokumentów. Wykazy hipoteczne, podzielone na kilka działów, w skrócie ukazują treść księgi.

⁶⁴ *Ibidem*.

⁶⁵ Więcej na temat pojęcia „nieruchomość ziemska” pod zaborami zob. M. Kłusek, *Definicja nieruchomości ziemskiej w ustawodawstwie obowiązującym na obszarach zaborów niemieckiego, austriackiego i rosyjskiego oraz Królestwa Polskiego*, „*Studia z Zakresu Prawa, Administracji i Zarządzania Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy*” 2015, nr 7, s. 104–113; idem, *Pojęcie „nieruchomości ziemskiej” w II Rzeczypospolitej Polskiej*, Warszawa 2016, s. 15–37.

⁶⁶ R. Mazanek, *Parysów – dobra ziemskie na południowo-wschodnim Mazowszu w XVI–XIX w.*, Lublin 2015, s. 14.

⁶⁷ *Ibidem*, s. 18–20.

W dziale I znajdują się informacje o zmianach w obszarze nieruchomości oraz o zakresie i formie własności. W dziale II, przy nazwiskach właścicieli, zostały podane bardziej dokładne formy własności. W dziale III były zapisywane ograniczenia własności, jak np. dzierżawy wieczyste. W dziale IV znajdują się informacje na temat długów obciążających hipotekę. Do ksiąg hipotecznych często były dołączane dokumenty powstałe w wyniku toczących się sporów pomiędzy właścicielami nieruchomości ziemskiej a wierzycielami czy też toczących się licytacji nieruchomości ziemskiej lub jej części. Ponadto w zbiorze dokumentów mogą się znajdować odpisy z akt ziemskich, szczegółowe mapy, metryki, akta procesowe⁶⁸.

Księga hipoteczna dostarcza nam podstawowych informacji na temat obrotu ziemią w nieruchomości ziemskiej, takich jak: sprzedaż lub dzierżawa dóbr ziemskich w całości wraz z wszystkimi przynależnościami; sprzedaż lub dzierżawa tylko części nieruchomości ziemskiej bądź pojedynczych folwarków; wydzielanie z części nieruchomości ziemskiej niewielkich osad wieczysto-czynszowych; kupno – sprzedaż lasów w dwóch formach: całego obszaru leśnego, tj. drzew z gruntem oraz tylko samych drzew do wyrębu⁶⁹.

Z pojęciem obrotu związane były również zapisy kapitałów posagowych, pożyczek udzielonych przez instytucje kredytowe, wierzytelności obciążających hipotekę, niewypłaconych wcześniej w całości właścicielom nieruchomości ziemskiej części sum szacunkowych, itp.⁷⁰

2.2. Zabór austriacki

Na ziemiach południowych Polski austriacki kodeks cywilny z 1811 r. różnił dwa rodzaje własności nieruchomości: własność hipoteczną i własność pozahipoteczną. Właścicielem hipotecznym była ta osoba, której akt nabywczy został wpisany do księgi gruntowej stosownie do par. 431 tejże ustawy. Natomiast właścicielem pozahipotecznym zostawał ten, kto uzyskał dla siebie akt nabywczy danej nieruchomości. Zarówno w pierwszym, jak i w drugim przypadku, założeniem nabycia własności było istnienie ważnego tytułu, którego nawet przy własności hipotecznej nie zastępował sam wpis⁷¹.

Istotne ograniczenia w obrocie gruntami chłopskimi w zaborze austriackim wprowadzały przepisy rozporządzenia cesarskiego z 9 sierpnia 1915 r. („Dziennik Ustaw Państwa Austriackiego”, nr 234). Paragraf 1 rozporządzenia cesarskiego stanowił:

⁶⁸ *Ibidem*, s. 18.

⁶⁹ *Ibidem*, s. 18–19.

⁷⁰ *Ibidem*, s. 19.

⁷¹ „Orzecznictwo Sądów Polskich”, [Warszawa] 1938, t. XVII, s. 632.

(1) Podczas trwania wyjątkowych stosunków gospodarczych, spowodowanych przez wojnę, przenoszenie własności gruntu, przeznaczanego na gospodarstwo rolne lub leśne, przez czynność prawną między żyjącymi, dozwolone jest tylko za przyzwoleniem powołanej do rozstrzygania o tym komisji (par. 8). To samo się odnosi do wydzierżawiania gruntu na dłużej niż dziesięć lat. (2) W razie odmówienia przyzwolenia, czynność prawna jest nieważna⁷².

Natomiast par. 4 mówił:

Komisja winna pozwolić na przeniesienie własności lub wydzierżawienie, jeśli to nie sprzeciwia się interesowi publicznemu, polegającemu na utrzymaniu produktywnego stanu włościańskiego⁷³.

Głównym celem rozporządzenia była ochrona stanu posiadania gruntów w rękach włościan. Rozporządzenie odnosiło się wyłącznie do gruntów rustykalnych (wiejskich, chłopskich). Zgodnie z par. 2, punkt 1 i 2 pozwolenia przewidziane rozporządzeniem nie były wymagane w stosunku do przenoszenia własności gruntu wpisanego do księgi gruntowej (hipotecznej) dla większej własności, księgi kolejowej lub górniczej oraz w stosunku do gruntu leżącego w okręgu miasta⁷⁴. To świadczy o tym, że rozporządzenie cesarskie dzieliło grunta na: położone poza granicami miast, w tym rustykalne i wpisane do księgi gruntowej dla większej własności; kolejowe; górnicze; grunta leżące w granicach administracyjnych miast. W rozporządzeniu cesarskim z 1915 r. został zachowany podział na nieruchomości ziemskie i włościańskie (rustykalne).

2.3. Zabór niemiecki

W zaborze niemieckim prawo rzeczowe odnoszące się do nieruchomości było zwane prawem ksiąg gruntowych (w niemieckiej literaturze „Liegenschaftsrechts”). Prawo ksiąg gruntowych dzieliło się na materialne i formalne prawo ksiąg gruntowych. Materialne prawo obejmowało przepisy dla zmian w rzeczowym stanie prawnym nieruchomości: nabycia i utraty nieruchomości; ustanowienia, przeniesienia obciążenia na nieruchomościach, itd. Natomiast formalne prawo ksiąg gruntowych zawierało formalne kwestie wpisów praw i ich zmian, w tym urządzenie ksiąg gruntowych i władz hipotecznych⁷⁵.

⁷² S. Wandycz, *Nieważność umowy o przeniesienie prawa własności nieruchomości ziemskiej bez uprzedniego zezwolenia urzędu ziemskiego*, Kraków 1924, s. 4.

⁷³ *Ibidem*.

⁷⁴ *Ibidem*.

⁷⁵ A. Kraus, *Prawo ksiąg gruntowych w b. zaborze pruskim*, Warszawa–Kraków 1922, s. 2.

Głównym źródłem materialnego prawa hipotecznego na ziemiach zaboru pruskiego był nowy niemiecki kodeks cywilny z 18 sierpnia 1896 r. (DzUP, z 24 sierpnia 1896 r., nr 21). Kodeks ten ujął najważniejsze zasady materialne, wspólne dla praw rzeczowych w ogólności, w jedną całość (§§ 872–902 k.c.). Pozostałą część norm specjalnych, właściwych dla poszczególnych praw rzeczowych, zamieszczono w rozdziałach poświęconych tym szczególnym instytucjom prawnym. Kolejnymi źródłami materialnego prawa ksiąg gruntowych były ustawa prawodawcza do kodeksu cywilnego; pruska ustawa wykonawcza do kodeksu cywilnego z 20 września 1899 r. (Zb. ust. 177); ustawodawstwo krajowe (partykularne). Natomiast głównym źródłem formalnego prawa ksiąg gruntowych była państwowa ustawa hipoteczna z 24 marca 1897 r. (DzUP, nr 15). Ponadto dla formalnego prawa hipotecznego znaczenie miały liczne ustawy państwa niemieckiego⁷⁶.

Prawo ksiąg gruntowych Rzeszy Niemieckiej, jako przedmiot prowadzenia ksiąg gruntowych uznawało tylko dwa prawa majątkowe: grunta i dziedziczne prawo budowy. Kodeks cywilny i ustawa hipoteczna nie używały pojęcia nieruchomości albo rzecz nieruchoma, jedynie pojęcie gruntu. Kodeks cywilny nie podaje definicji gruntu, a ustawa hipoteczna „ogranicza się do postanowienia, że grunta oznacza się w ks. gr. na podstawie urzędowego spisu, w którym grunta są określone liczbami albo literami”⁷⁷. Natomiast literatura przedmiotu pojęcie gruntu w rozumieniu kodeksu cywilnego definiowała jako fizycznie ograniczoną część powierzchni ziemi, która w księdze gruntowej ma swoje odrębne miejsce (tzw. wykaz) i jest w niej wykazana jako samodzielna jednostka gruntowa⁷⁸. Z tego wynika, że w znaczeniu prawnym grunt był jednostką prawną (*Sachindividualität*), co oznaczało, że był przedmiotem praw i stosunków prawnych. Ze względu na § 2 ustawy hipotecznej grunt w znaczeniu prawnym musiał się składać co najmniej z jednej parceli. Mógł się przy tym składać z kilku parcel, nawet nie graniczących ze sobą. Prawa rzeczowe odnoszące się do gruntów obejmowały w zasadzie wszystkie części składowe gruntu.

Zasada ta nie była jednak stosowana rygorystycznie. Kodeks cywilny odróżniał bowiem istotne części składowe rzeczy od nieistotnych. Jako istotne były traktowane te części, których nie można było oddzielić od siebie bez zniszczenia lub zmiany istoty jednej z nich. W tym znaczeniu oczywiście istotną częścią gruntu nie mogła być jego część fizyczna, np. parcela. W związku z tym mogła ona być przedmiotem odrębnych praw. Natomiast budynek stale połączony z gruntem w rozumieniu § 93 kodeksu cywilnego był istotną częścią składową tego gruntu (§ 94 k.c.) i nie mógł być przedmiotem odrębnych praw. Budynek w ogóle

⁷⁶ *Ibidem*, s. 2–3.

⁷⁷ *Ibidem*, s. 5.

⁷⁸ *Ibidem*.

nie wpisywał się do ksiąg gruntowych, gdyż dla ksiąg gruntowych istniała tylko przestrzeń, wykazana w urzędowym spisie i oznaczona w księgach gruntowych odpowiednią liczbą. Budynek, który był nietrwale połączony z gruntem, nie stanowił części składowej gruntu, w związku z tym nie mogły się odnosić do niego przepisy prawa hipotecznego. Niemiecki kodeks cywilny nie znał pojęcia „przynależności nieruchomości”⁷⁹.

Księga gruntowa opierała się na katastrze, dokładnym spisie i planie wszystkich gruntów sporządzonych dla celów podatku gruntowego. W znaczeniu prawnym, każdy grunt był oznaczany w księdze gruntowej przez powołanie znamion katastralnych wszystkich parcel, tworzących skład danego gruntu. Powołanie znamion katastralnych polegało na podaniu: gminy, liczby karty katastralnej, liczby parcel, rodzaju kultury i położenia. To umożliwiało dokładne zidentyfikowanie każdego gruntu wykazanego w księdze katastralnej. Wszystkie zmiany w katastrze musiały zostać odnotowane w księgach gruntowych. Do obowiązków sędziego hipotecznego należało czuwanie nad zgodnością ksiąg gruntowych z katastrem. Skład gruntu mógł ulec zmianie wskutek łączenia gruntów lub ich dzielenia. Każdy właściciel w zasadzie mógł dowolnie powierzchnie łączyć w jednostkę gruntową, pod warunkiem, że grunt w znaczeniu prawnym musiał się składać z co najmniej jednej parceli katastralnej i powierzchnie w księdze gruntowej zawsze musiały być oznaczone zgodnie z katastrem⁸⁰.

Ochrona stanu włościańskiego była stosowana od dawna. Celem było zapewnienie włościanom posiadania tych gruntów, na których gospodarzyli, zapobieganie ich włączaniu do obszarów folwarków i rugowaniu włościan. W Prusach w 1811 r. dotychczasowa ochrona stanu włościańskiego została skasowana w związku z uwłaszczeniem chłopów, którzy w ten sposób zostali zrównani w prawach i obowiązkach z innymi stanami⁸¹. W związku z tym w byłej dzielnicy pruskiej obowiązywało rozporządzenie Komisariatu Naczelnej Rady Ludowej z 25 czerwca 1919 r. („Tygodnik Urzędowy Naczelnej Rady Ludowej”, nr 27, poz. 85), które zakazywało przewłaszczenia wszelkich nieruchomości bez zezwolenia władz. Poza tym w byłym zaborze pruskim obowiązywało rozporządzenie rządu pruskiego z 23 grudnia 1918 r. (niem. Zbiór Praw, z roku 1919, s. 3) przyznające państwu prawo pierwokupu wszelkich posiadłości, gdy transakcja kupna sprzedaży dotyczyła areалу przekraczającego 20 ha. Rozporządzenie to obowiązywało również po włączeniu ziem wielkopolskich do Polski w wyniku powstania wielkopolskiego. Prawo pierwokupu zostało przekazane Urzędowi Osadniczemu w Poznaniu. Norma 20 ha została zmniejszona do 1 ha, a następnie do 1/8 ha⁸².

⁷⁹ *Ibidem*, s. 5–6.

⁸⁰ *Ibidem*, s. 6.

⁸¹ Z. Ludkiewicz, *Podręcznik polityki agrarnej*, t. I, Warszawa 1932, s. 299.

⁸² *Ibidem*, s. 302–303.

3. Definiowanie pojęcia nieruchomości ziemskiej w II RP

3.1. Rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z 1 września 1919 r.

Dla definiowania pojęcia „nieruchomości ziemskiej” w II RP kluczowym aktem prawnym jest *Rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r. normujące przeniesienie własności nieruchomości ziemskich*⁸³. Należy zauważyć, że rozporządzenie to obowiązywało w momencie wejścia w życie *Dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej*⁸⁴ i swoją moc obowiązującą utraciło dopiero z datą 26 lipca 1957 r., to jest z dniem wejścia w życie dekretu o obrocie nieruchomościami rolnymi (*Ustawy z dnia 13 lipca 1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi*)⁸⁵ – wtedy również zastąpiono pojęcie „nieruchomości ziemskiej” nowym pojęciem „nieruchomości rolnej”.

Ustawodawca w rozporządzeniu z 1 września 1919 r. nie sprecyzował dokładnie, co rozumie pod pojęciem „nieruchomości ziemskiej”, oprócz przeciwstawienia jej nieruchomości rustykalnej (chłopskiej). W tym celu na podstawie art. 11 rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 września 1919 r. zostało wydane 12 września 1919 r. *Rozporządzenie Prezesa Głównego Urzędu Ziemskiego i Ministra Sprawiedliwości zawierające przepisy wykonawcze do stosowania rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów, normującego przeniesienie własności nieruchomości ziemskich*⁸⁶. Przepisy te w art. 1 określały, co należy rozumieć pod pojęciem „nieruchomości ziemskiej”, stwierdzając że jest to nieruchomość położona poza obrębem miast, „z wyłączeniem nieruchomości znajdujących się w rękach drobnych rolników, letnisk, willi podmiejskich, kolonii robotniczych, urzędniczych itp.”⁸⁷

Kolejną wskazówkę, jak rozumiano w II RP pojęcie „nieruchomości ziemskiej”, stanowi *Rozporządzenie wykonawcze Prezesa Głównego Urzędu Ziemskiego*

⁸³ „Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej” (dalej: DzU RP) 1919, nr 73, poz. 428. Więcej na temat definiowania pojęcia „nieruchomość ziemska” w II RP zob.: M. Kłusek, *Definicja nieruchomości ziemskiej w aktach prawnych i orzecznictwie sądowym 20-lecia międzywojennego*, „Studia z Zakresu Prawa, Administracji i Zarządzania Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy” 2015, nr 8, s. 91–113; idem, *Definicja nieruchomości ziemskiej w prasie prawniczej dwudziestolecia międzywojennego*, „Studia z Zakresu Prawa, Administracji i Zarządzania Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy” 2016, nr 9, s. 79–88; idem, *Pojęcie „nieruchomości ziemskiej”...*

⁸⁴ DzU RP, 1944, nr 4, poz. 17.

⁸⁵ DzU RP, 1957, nr 39, poz. 172.

⁸⁶ „Monitor Polski” (dalej: MP) 1919, nr 206 z 13 września 1919 r.

⁸⁷ MP, 1919, nr 206 z 13 września 1919 r. M. Kłusek, *Nieruchomości ziemskie i ich właściciele w postępowaniach administracyjnych z lat 1944–1950 wywołanych realizacją dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej*, Kraków 2014, s. 17–18.

*i Ministra Sprawiedliwości z 27 maja 1921 r. o stosowaniu rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r. normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich na obszarze województw nowogrodzkiego, poleskiego i wołyńskiego oraz powiatów grodzieńskiego, białostockiego, białowieskiego i wołkowskiego województwa białostockiego*⁸⁸.

Mamy tutaj do czynienia z powtórzeniem przepisów art. 1 rozporządzenia z 12 września w kwestii stosowania *Rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r., normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich*. Jest to zrozumiałe, gdyż rozporządzenie z 12 września 1919 r. nie mogło objąć ziem przyłączonych do Polski na podstawie traktatu podpisanego 18 marca 1921 r. w Rydze⁸⁹.

3.2. Akty prawne z lat 1922–1939

Dla badań nad definicją nieruchomości ziemskiej w dwudziestolecie międzywojennym istotne okazały się kolejne akty prawne wydane w latach 1922–1939, dotyczące ustawodawstwa agrarnego i podatkowego.

Aktem prawnym z czasów II RP, pomocnym przy definiowaniu pojęcia „nieruchomości ziemskiej” jest *Ustawa z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej*⁹⁰. Z jej postanowień można odczytać, jakie rodzaje nieruchomości ziemskich występują w prawodawstwie agrarnym II RP. Zgodnie z nimi – biorąc pod uwagę nieruchomości przeznaczone na cele reformy, jak i z niej wyłączone, za nieruchomość ziemską uznano: nieruchomości ziemskie stanowiące własność Skarbu Państwa; majątki tzw. martwej ręki (duchownych, biskupie, kościelne, plebańskie, kapitulne, klasztorne); nieruchomości ziemskie innych Kościołów i gmin wyznaniowych; nieruchomości ziemskie innych instytucji publicznych, z wyjątkiem samorządowych; ordynacje i nieruchomości ziemskie, związane węzłem substytucji powierniczej lub innymi ograniczeniami własności, stałe do tych nieruchomości przywiązany⁹¹. Natomiast według art. 4 grudniowej ustawy nieruchomość ziemska składała się z użytków rolnych, sadów, dróg, terenów zabudowanych i lasów.

Analizując postanowienia ustawy o przeprowadzeniu reformy rolnej z grudnia 1925 r. w kontekście nieruchomości ziemskiej, jako całości nierozdzielnie połączonych ze sobą części składowych, należy wspomnieć o przepisach zawartych w artykule 27 ustawy. Zgodnie z nim przy wykupie nieruchomości

⁸⁸ DzU RP, 1921, nr 52, poz. 325.

⁸⁹ M. Kłusek, *Pojęcie „nieruchomości ziemskiej”...*, s. 54–55.

⁹⁰ DzU RP, 1926, nr 1, poz. 1.

⁹¹ DzU RP, 1926, nr 1, poz. 1, art. 1, 2; M. Kłusek, *Pojęcie „nieruchomości ziemskiej”...*, s. 59, 103.

ziemskich, przymusowo wykupywanych, cenę stanowił łączny szacunek gruntów, budowli, drzewostanów i wód oraz niezamortyzowanej części nakładów melioracyjnych, zmniejszony o wartość obciążających te nieruchomości serwitutów⁹². Z wykazu imiennych nieruchomości ziemskich, podlegających wykupowi przymusowemu, nasuwa się wniosek, że użytki rolne stanowiły jedynie część nieruchomości ziemskiej przewidzianej do parcelacji, a pojęcie „nieruchomości ziemskiej” było szerokie i obejmowało majątek ziemski, dobra rycerskie i dobra ziemskie⁹³.

Podobne wnioski płyną z analizy rozporządzeń: *Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 7 lutego 1928 r. o przymusowym wykupie na cele reformy rolnej nieruchomości ziemskich osób nieobecnych*⁹⁴ oraz *Rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z 16 marca 1935 r. wydanego w porozumieniu z Ministrem Skarbu w sprawie szacowania nieruchomości ziemskich przymusowo wykupywanych przy przeprowadzaniu reformy rolnej*⁹⁵. Z przepisów tych rozporządzeń wynika, że pod pojęciem „nieruchomości ziemskiej” rozumiano nie tylko grunty rolne służące bezpośrednio do produkcji rolnej, ale także: lasy, wody, urządzenia gospodarcze, budynki, inwentarz żywy i martwy. Wszystko to w całości było nieruchomością ziemską. Nawet budynki nie mające pełnej przydatności gospodarczej dla gospodarstwa objętego przymusowym wykupem stanowiły część składową nieruchomości ziemskiej, różniąc się od pozostałych części teje nieruchomości tylko tym, iż obliczony szacunek należało odpowiednio obniżyć, nie więcej jednak niż o 30%⁹⁶.

Dla rozważań w zakresie ustawodawstwa równie istotne okazały się: *Dekret Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 14 stycznia 1936 r. o podatku od nieruchomości*⁹⁷ oraz *Rozporządzenie Ministra Skarbu z dnia 20 kwietnia 1936 r. o wykonaniu dekretu Prezydenta Rzeczypospolitej o podatku od nieruchomości*⁹⁸.

Precyzowały one, jak należy rozumieć stwierdzenie, że budynki są związane z gospodarstwem rolnym, ogrodniczym lub leśnym. Wśród budynków gospodarczych, przeznaczonych do celów gospodarstwa rolnego, ogrodniczego bądź leśnego, budynków wraz z należącymi do nich budowlami ubocznymi, podwórzami i placami, zajętych na zakłady przemysłowe, nie podlegające państwowemu podatkowi przemysłowemu, do budynków związanych z gospodarstwem rolnym, ogrodniczym i leśnym zostały zaliczone: budynki mieszkalne, zamiesz-

⁹² DzU RP, 1926, nr 1, poz. 1.

⁹³ M. Kłusek, *Pojęcie „nieruchomości ziemskiej”...*, s. 62–64, 104.

⁹⁴ DzU RP, 1928, nr 16, poz. 119.

⁹⁵ DzU RP, 1935, nr 19, poz. 107, zm. DzU RP, 1939, nr 7, poz. 37.

⁹⁶ M. Kłusek, *Pojęcie „nieruchomości ziemskiej”...*, s. 65–66, 104.

⁹⁷ DzU RP, 1936, nr 3, poz. 14.

⁹⁸ DzU RP, 1936, nr 33, poz. 259.

kane przez właścicieli lub dzierżawców gospodarstw rolnych, ogrodniczych lub leśnych, ich rodziny i domowników oraz przez osoby, zatrudnione w gospodarstwie rolnym bądź leśnym⁹⁹.

Bardzo ważny dla rozważań, w jaki sposób była definiowana „nieruchomość ziemska” przez prawników i instytucje państwowe w dwudziestolecu międzywojennym, jest *Projekt ustawy o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich Ministerstwa Reform Rolnych*¹⁰⁰. Projekt w art. 2 bardzo dokładnie określał, że „Za nieruchomości ziemskie w rozumieniu ustawy, należy uważać nieruchomości, położone poza granicami administracyjnymi miast”¹⁰¹.

4. Definiowanie pojęcia nieruchomości ziemskiej po II wojnie światowej

4.1. W świetle dokumentów archiwalnych

Z dokumentacji archiwalnej dotyczącej prowadzonych postępowań administracyjnych z lat 1944–1950 wywołanych realizacją *Dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej*¹⁰² wielokrotnie wynika, że po II wojnie światowej odwoływano się do pojęcia „nieruchomości ziemskiej”, sformułowanego na przestrzeni wieków, poczynawszy od średniowiecza¹⁰³.

Ministerstwo Rolnictwa i Reform Rolnych w styczniu 1946 r. uznało, że dla pojęcia „nieruchomości ziemskiej”, w rozumieniu wspomnianego powyżej dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej, właściwe jest tradycyjne określenie – wedle którego nieruchomością ziemską jest każda nieruchomość położona poza granicami administracyjnymi miast, gdyż „określenie to ma już tradycję i ugruntowane jest w świadomości prawnej społeczeństwa”. Natomiast za niewłaściwe uznało określenie oparte na kryterium przydatności produkcyjnej

⁹⁹ M. Kłusek, *Pojęcie „nieruchomości ziemskiej”...*, s. 68–71, 105.

¹⁰⁰ Archiwum Narodowe w Krakowie, Okręgowy Urząd Ziemski w Krakowie, sygn. 433, *Pismo Okręgowego Urzędu Ziemskiego w Krakowie do Ministerstwa Reform Rolnych, 11 lipiec 1927 r.*, brak paginacji jednostki. *Projekt Ministerstwa Reform Rolnych ustawy o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich*, „Przegląd Notarialny” 1928, nr 1–2, s. 26–30.

¹⁰¹ *Ibidem*.

¹⁰² DzU RP, 1945, nr 3, poz. 13.

¹⁰³ Więcej na temat definiowania pojęcia „nieruchomości ziemskiej” w latach 1944–1950 zob.: M. Kłusek, *Definiowanie pojęcia „nieruchomości ziemskiej” w polskim prawodawstwie agrarnym, ze szczególnym odniesieniem się do przepisów dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej i jego realizacji*, „UR Journal of Humanities and Social Sciences” 2017, nr 2 (3) s. 74–98; idem, *Nieruchomości ziemskie...*

– wedle którego nieruchomością ziemską w rozumieniu dekretu są grunty, które najbardziej celowo można użytkować na cele produkcji rolnej lub z rolnictwem związanej¹⁰⁴.

Dla wyjaśnienia kwestii, jak w momencie realizacji *Dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej* po II wojnie światowej interpretowano pojęcie „nieruchomości ziemskiej”, bardzo ważny jest również dokument zawierający opinię ministra rolnictwa i reform rolnych, Jana Dąb-Kocioła z końca 1947 r. Minister stwierdził, że ustawodawca, używając określenia „nieruchomość ziemska” w art. 2. ust. 1 dekretu z 6 września 1944 r. „miał na myśli wszystkie nieruchomości, położone poza granicami miast”¹⁰⁵. Według niego za takim brzmieniem określenia użytego w dekrecie przemawiają wyraźnie następujące okoliczności. Według pierwotnego tekstu art. 2 tego dekretu na cele związane z realizacją reformy rolnej zostały przeznaczone „nieruchomości ziemskie o charakterze rolniczym”. Zdaniem ministra, gdyby przyjąć, że nie wszystkie nieruchomości poza granicami miast należą do nieruchomości ziemskich, to owo wyrażenie „nieruchomości ziemskie o charakterze rolniczym” byłoby pozbawione wszelkiej logiki. Zupełnie nie byłoby bowiem wiadomo, co jest nieruchomością ziemską i co jest w szczególności nieruchomością ziemską o charakterze rolniczym.

Ustawodawca więc niewątpliwie posłużył się tradycyjną terminologią, zastosowaną w przepisach prawa hipotecznego z 1818 r. (art. 162) rozróżniającą nieruchomości ziemskie i nieruchomości w miastach, czyli miejskie¹⁰⁶.

Tu należy przypomnieć, że terminologia z 1818 r. została powtórzona w *Prawie o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i hipotekach z dnia 25 kwietnia 1928 r.*¹⁰⁷

4.2. Projekt ustawy o obrocie nieruchomościami ziemskimi

Ustawa o obrocie nieruchomościami ziemskimi miała należeć do cyklu ustaw przebudowy ustroju rolnego po II wojnie światowej i stanowić uzupełnienie *Dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej*. Ustawa dotyczyła tylko obrotu między

¹⁰⁴ Archiwum Akt Nowych (dalej: AAN), Ministerstwo Rolnictwa i Reform Rolnych (dalej: MR i RR) II, sygn. 420, *Pismo Dyrektora Gabinetu Ministerstwa Rolnictwa i Reform Rolnych do Departamentu Przebudowy Ustroju Rolnego*, 21 stycznia 1946 r., s. 16; M. Kłusek, *Nieruchomości ziemskie...*, s. 19–20, 111.

¹⁰⁵ AAN, MR i RR II, sygn. 1516, *Odpowiedź ministra Rolnictwa i Reform Rolnych na pismo przewodniczącego Głównej Komisji do Spraw Upaństwowienia Przedsiębiorstw w Warszawie*, listopad 1947 r., s. 133–134.

¹⁰⁶ *Ibidem*.

¹⁰⁷ DzU RP, 1928, nr 53, poz. 510.

żyjącymi. Składała się z trzech części: merytorycznej; ujednoczenia ustawodawstwa; zmiany kodeksu postępowania cywilnego¹⁰⁸.

Projekt ustawy o obrocie nieruchomościami ziemskimi został po raz pierwszy zgłoszony w listopadzie 1945 r. na posiedzeniu Komisji Rolnej Krajowej Rady Narodowej przez posła Edwarda Bertolda. Równolegle do prac nad tym projektem w Komisji Rolnej, projekt ustawy w tej samej sprawie powstał w MR i RR. Pierwszy projekt dekretu o obrocie ziemią ministerstwo przesłało do Komisji Rolnej w kwietniu 1946 r. Zasadniczo nie różnił się on od jego projektu ustawy, przygotowanego przez Bertolda¹⁰⁹.

Do projektu ustawy o obrocie nieruchomościami ziemskimi Komisja Rolna Krajowej Rady Narodowej powróciła na jesieni 1946 r.¹¹⁰ Ostatnie posiedzenie Komisji Rolnej, na którym został poddany pod dyskusję projekt tej ustawy odbyło się 19 grudnia 1946 r.¹¹¹ Po uzupełnieniu i naniesieniu poprawek został on przyjęty przez Komisję Rolną Krajowej Rady Narodowej w dniu 19 grudnia 1946 r., po czym Biuro Prezydzialne Krajowej Rady Narodowej skierowało go do MR i RR. W 1947 r. w ministerstwie odbyła się dyskusja nad tym projektem. W diskutowanym projekcie, art. 1, ust. 3 dokładnie precyzował, co należy rozumieć pod pojęciem nieruchomości ziemskiej:

Nieruchomość uważana jest za ziemską w rozumieniu niniejszej ustawy, jeżeli jest położona poza granicami administracyjnymi gmin miejskich lub okręgów ochrony sanitarnej uzdrowisk, uznanych za posiadające charakter użyteczności publicznej¹¹².

W maju 1947 r. w Departamencie Przebudowy Ustroju Rolnego MR i RR powstał dokument *Notatka w związku z projektami ustaw o obrocie nieruchomościami ziemskimi i o zmianie kodeksu postępowania*¹¹³. Departament zajął negatywne stanowisko wobec uchwalenia ustawy o obrocie nieruchomościami ziemskimi. Nie widział potrzeby jej wydania, gdyż w jego opinii wszelkie prawne i administracyjne przeciwdziałanie rozdrabnianiu gospodarstw w przeszłości okazywało się nieskuteczne. Jako kolejny argument przeciwko wydaniu ustawy o obrocie nieruchomościami ziemskimi podano brak popytu na ziemię i intensywny odpływ ludności rolniczej do innych zawodów. Obawiano się, że inne zawody, zwłaszcza związane z przemysłem, nie zdołają przygotować środków produkcji do wchłonięcia ludności odpływającej z rolnictwa. Wprowadzenie ograniczeń w obrocie

¹⁰⁸ AAN, Biuro Prezydzialne Krajowej Rady Narodowej w Warszawie (dalej: BP-KRN), sygn. 58, k. 634.

¹⁰⁹ AAN, BPKRN, sygn. 58, k. 834–835.

¹¹⁰ *Ibidem*, k. 834–881.

¹¹¹ *Ibidem*, k. 901–914.

¹¹² AAN, MR i RR II, sygn. 1898, brak paginacji.

¹¹³ *Ibidem*.

ziemią wpłynęłoby hamująco na popyt na ziemię i przyczyniłoby się do wzrostu zagrożenia bezrobociem ludności niewykwalifikowanej, na skutek nasilenia się tendencji do odpływu ludności ze wsi. Wprowadzenie restrykcji w obrocie ziemią mogło być uzasadnione ograniczeniem prawa do posiadania ziemi przez pewne grupy ludności (ograniczenia stanowe, narodowościowe, dla cudzoziemców, itp.) albo też w warunkach, gdy na ziemię jest nadmierny popyt, co dawało możliwość pozostawienia na gospodarstwach rolnych jednostek najbardziej odpowiednich. Departament Przebudowy Ustroju Rolnego zauważył, że w tym momencie nie występowała żadna z tych okoliczności. W sytuacji wytworzonej po II wojnie światowej, nie było jakichkolwiek przesłanek, które wskazywałyby na to, że ludność, mająca przygotowanie do pracy i możliwość zarobkowania w innych zawodach, będzie usiłowała nabywać ziemię. Przeciwnie, brak pracowników najemnych przemawiał za tym, że takich reflektantów na ziemię nie będzie. Wyraźnie wskazywał na to brak popytu i transakcji w obrocie wolnorynkowym. Departament nie miał natomiast żadnych zastrzeżeń co do użytej w projekcie, artykuł 1, ust. 3, definicji pojęcia nieruchomości ziemskiej.

Stanowisko Departamentu Przebudowy Ustroju Rolnego Ministerstwa Rolnictwa i Reform Rolnych jest ostatnim odnalezionym śladem w materiałach archiwalnych, dotyczącym projektu ustawy o obrocie nieruchomościami ziemskimi. Należy stąd wnioskować, że negatywna opinia ministerstwa w tej sprawie miała kluczowe znaczenia dla losów projektu i spowodowała, że ustawa o obrocie nieruchomościami ziemskimi nie została uchwalona.

4.3. Definicja pojęcia „nieruchomości ziemskiej” w prawie polskim w świetle najnowszych publikacji prawniczych

W opinii Aleksandra Lichorowicza, *Dekret z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej* nie zawiera definicji legalnej pojęcia „nieruchomości ziemskiej”. Jednak w momencie wejścia w życie dekretu, tj. 13 września 1944 r., była znana i powszechnie stosowana definicja „nieruchomości ziemskiej” wprowadzona przez przepisy wykonawcze do *Rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r., normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich*¹¹⁴. To pojęcie „nieruchomości ziemskiej” z 12 września 1919 r. przyjęły i stosowały bez żadnych zmian w okresie międzywojennym przepisy o wykonaniu reformy rolnej, zwłaszcza *Dekret z dnia 28 grudnia 1925 r. o wykonaniu reformy rolnej*¹¹⁵.

¹¹⁴ A. Lichorowicz, *Pojęcie nieruchomości ziemskiej w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego i Naczelnego Sądu Administracyjnego*, [w:] *Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa Profesora Maksymiliana Pazdana*, Zakamycze 2005, s. 1087.

¹¹⁵ *Ibidem*; DzU RP, 1926, nr 1, poz. 1.

W podobnym duchu wypowiada się Szymon Fruba. Uważa on, że pojęcia użyte przez ustawodawcę winny być wykładane z uwzględnieniem systemu prawnego, który w tym czasie obowiązywał. Pojęcie „nieruchomości ziemskiej” było powszechnie stosowane zarówno w aktach prawnych II RP, jak i w aktach normatywnych wydanych po II wojnie światowej, co świadczy o powszechności posługiwania się tym pojęciem w tamtym czasie¹¹⁶.

Fruba, podobnie jak Lichorowicz, dla okresu międzywojennego wskazuje na przepisy wykonawcze z 12 września 1919 r. do tymczasowego rozporządzenia Rady Ministrów z 1 września 1919 r. Natomiast po II wojnie światowej wyjaśnienie pojęcia „nieruchomości ziemskiej” zawierało pismo okólne ministra sprawiedliwości z 20 października 1948 r.¹¹⁷ W rozumieniu tego pisma pod pojęciem „nieruchomości ziemskiej” należy rozumieć wszystkie grunty, które nie podlegały przepisom *Ustawy z dnia 25 czerwca 1948 r. o podziale nieruchomości na obszarze miast i niektórych osiedli*¹¹⁸. Ustawie z czerwca 1948 r. podlegały: nieruchomości znajdujące się w granicach administracyjnych miast i okręgów ochrony sanitarnej uzdrowisk o charakterze użyteczności publicznej, tereny przeznaczone na zespoły mieszkaniowe, place sportowe, parki, place publiczne, itp. Wszystkie pozostałe nieruchomości, zdaniem ministra, stanowiły nieruchomości ziemskie. Definicja pojęcia „nieruchomości ziemskiej” przedstawiona w zarządzeniu ministra sprawiedliwości z 20 października 1948 r. praktycznie pokrywała się z definicją pojęcia „nieruchomości ziemskiej” zamieszczonym w § 1 rozporządzenia wykonawczego z dnia 12 września 1919 r., odnoszącego się do rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 września 1919 r., według której za nieruchomości ziemskie w rozumieniu rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z 1 września 1919 r. uważane były nieruchomości położone poza granicami administracyjnymi miast¹¹⁹.

4.4. Zastąpienie pojęcia „nieruchomości ziemskiej” pojęciem „nieruchomości rolnej”

Przedstawione powyżej ujęcie, gdzie nieruchomość ziemską traktowano jako nieruchomość położoną poza granicami administracyjnymi gmin miejskich, występowało aż do 1957 r. we wszystkich aktach legislacyjnych z zakresu prawa

¹¹⁶ S. Fruba, *Pojęcie nieruchomości ziemskiej na gruncie dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej*, „Kwartalnik Prawa Publicznego” 2012, nr 2, s. 16.

¹¹⁷ *Ibidem*, s. 16–17.

¹¹⁸ „Dziennik Urzędowy Ministerstwa Sprawiedliwości” (dalej: DzU MS) 1948, nr 12.

¹¹⁹ DzU MS, 1948, nr 12; S. Breyer, *Obrót nieruchomościami ziemskimi (nowe zarządzenie Ministra Sprawiedliwości)*, „Przegląd Notarialny” 1948, nr 11–12, s. 472.

rolnego. Dopiero *Ustawa z dnia 13 stycznia 1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi* wprowadziła do prawa określenie „nieruchomości rolnej”. Pod tym określeniem rozumiano nieruchomości wykorzystywane na cele produkcji rolnej lub przeznaczone do użytkowania rolniczego zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego¹²⁰.

Nowe przepisy dotyczące „nieruchomości rolnych” były węższe od odnoszących się do pojęcia „nieruchomości ziemskiej”. Wprowadzenie ograniczeń obrotu wszystkimi nieruchomościami ziemskimi, w tym również nie mającymi charakteru rolnego, było po 1957 r. zbędne, gdyż przepisy zostały już uchwalone po wykonaniu dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej i w posiadaniu podmiotów niepaństwowych pozostały jedynie nieruchomości ziemskie o charakterze rolnym¹²¹.

Znaczenie i rozumienie pojęcia „nieruchomości rolnej” na przestrzeni dziesięcioleci ulegało zmianie. Obrazuje to zestawienie definicji legalnych tego pojęcia przedstawionego w: *Ustawie z dnia 13 lipca 1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi*¹²²; *Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 28 listopada 1964 r. w sprawie przenoszenia własności nieruchomości rolnych, znoszenia współwłasności takich nieruchomości oraz dziedziczenia gospodarstw rolnych*¹²³; art. 46¹ k.c. Według przepisów § 1 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z 28 listopada 1964 r. nieruchomość uważało się za rolną, jeżeli jest lub może być użytkowana na cele produkcji rolnej, nie wyłączając produkcji ogrodniczej, sadowniczej i rybnej. Do czasu uchwały Trybunału Konstytucyjnego z 19 września 1990 r.¹²⁴ pojęcie nieruchomości rolnej określało to rozporządzenie Rady Ministrów. Natomiast sformułowanie art. 46¹ k.c. rozszerzało to określenie na całą działalność wytwórczą w zakresie produkcji roślinnej i zwierzęcej¹²⁵. Definicja owa została określona głównie według kryterium przeznaczenia, podobnie jak definicja nieruchomości rolnej wcześniej określona.

¹²⁰ S. Fruba, *op. cit.*; J. Paliwoda, *Problemy prawne uregulowań własności gospodarstw rolnych*, Warszawa 1976, s. 148–149; idem, *Problematyka administracyjno-prawna w regulowaniu obrotu nieruchomościami rolnymi*, „*Studia Prawnicze*” 1965, nr 6, s. 147; A. Zielińska, *Glosa do Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 sierpnia 1970 r. III CZP 35/70 (ON-SCP 1971, nr 10, poz. 169)*, „*Nowe Prawo*” 1972, nr 9, s. 1401–1402.

¹²¹ T. Kulicki, *Pojęcie nieruchomości ziemskiej w rozumieniu dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej*, „*Kwartalnik Prawa Prywatnego*” 2016, z. 3, s. 576.

¹²² DzU RP, 1950, nr 45, poz. 416.

¹²³ DzU RP, 1964, nr 45, poz. 304.

¹²⁴ *Uchwały Trybunału Konstytucyjnego z 19 września 1990 r.*, sygn. akt W 3/89, OTK 1990, poz. 26.

¹²⁵ S. Fruba, *op. cit.*, s. 26; S. Dmowski, S. Rudnicki, *Komentarze do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna*, Warszawa 2003, s. 183.

Chociaż pojęcie „nieruchomości ziemskiej” zostało zastąpione pojęciem „nieruchomości rolnej”, to tych dwóch pojęć nie można utożsamiać. Kluczowym argumentem jest tu zestawienie pojęć występujących w treści *Dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej*: pojęcia „nieruchomości ziemskiej”, które zakresowo jest szersze od pojęcia „nieruchomości ziemskiej o charakterze rolniczym”, natomiast to ostatnie jest zakresowo obszerniejsze od terminu „użytki rolne”, za które dekret PKWN uważa grunty orne, pastwiska, łąki, ogrody owocowe i warzywne. Z tego należy wnioskować, że pojęciu „nieruchomości rolnej” bardziej odpowiada pojęcie „nieruchomości ziemskiej o charakterze rolniczym”. Składają się na nie nieruchomości stanowiące użytki rolne oraz nieruchomości, które ze względu na swoje predyspozycje bez większych inwestycji mogą zostać przekształcone w użytek rolny i nieruchomości, które ze względu na ścisły związek z produkcją rolniczą służą prowadzeniu rolniczej działalności produkcyjnej¹²⁶.

¹²⁶ S. Fruba, *op. cit.*, s. 26–27.

II. DZIEJE WILANOWSKIEJ NIERUCHOMOŚCI ZIEMSKIEJ DO 1926 ROKU

1. Dzieje Dóbr Wilanów do wieku XVII

Na terenach wokół Warszawy, z których ukształtowała się wilanowska nieruchomości ziemskiej, na przełomie XVII i XVIII w. dominowała własność szlachecka, zamożniejsza cząstkowa. Najczęściej w jej posiadaniu pozostawały działki w kilku wsiach. Sytuacja ta była wynikiem procesu zapoczątkowanego pod koniec wieku XVI, polegającego na dążeniu magnaterii, praktycznie z całego obszaru kraju, do nabywania nieruchomości ziemskich w pobliżu stolicy kraju, Warszawy. Często były również przypadki budowania przez bogatą szlachtę rezydencji w samej Warszawie, a majątki ziemskie nabywane w pobliżu Warszawy miały stanowić dla nich zaplecze gospodarcze. Drugi scenariusz polegał na skupowaniu dóbr ziemskich, aby na ich terenie ulokować rezydencję, której otaczające dobra miały dostarczać płodów rolnych i materiałów budowlanych¹.

W powstawaniu magnackich majątków ziemskich wokół Warszawy w XVI–XVIII w. uczestniczyły rody magnackie prawie z terenu całej Rzeczypospolitej. Były to rody, których posiadłości były rozsiane po całym kraju: Kazanowscy, Ossolińscy, Morsztynowie, Lubomirscy, Wielopolscy, Koniecpolscy, Bielińscy, jak i również rody o znaczeniu lokalnym. W pierwszej połowie wieku XVIII do tego procesu dołączyła tzw. nowa magnateria epoki saskiej. Magnackie majątki powstawały głównie w wyniku wykupywania majątków ziemskich należących do szlachty zagrodowej i cząstkowej. Proces skupowania majątków ziemskich przybrał na sile po wojnach szwedzkich. W efekcie zniszczeń spowodowanych działaniami wojennymi drobna własność szlachecka znalazła się w bardzo trudnej sytuacji ekonomicznej i była zmuszona do pozbywania się swoich dóbr w celu zaspokojenia wierzycieli².

Historia Wilanowa przedstawia się w skrócie następująco: pierwsze wzmianki na jego temat sięgają wieku XII, kiedy jest wymieniany jako wieś książęca o nazwie Milanów (Milanowo). W wieku XIII zostaje ona nadana w uposażenie klasz-

¹ B. Smoleńska, *Z dziejów dóbr Wilanowskich w XVI–XVIII w.*, „Rocznik Warszawski” 1976, t. XV, s. 289.

² *Ibidem*, s. 290.

torowi Benedyktynów w Płocku. Natomiast w 1338 r. benedyktyni przekazują ją księciu czerskiemu i sochaczewskiemu, Trojdenowi. Następnie, w 1377 r., wieś za zasługi otrzymuje rycerz Stanisław ze Strzelczykowi, który od nazwy darowanych dóbr, przyjmuje nazwisko Milanowski. Milanów, w posiadaniu rodu Milanowskich pozostał aż do wieku XVII. W połowie wieku XVII jako właściciel Milanowa figuruje Bogusław Leszczyński, podskarbi koronny. Następnie, na podstawie transakcji z 25 czerwca 1661 r., właścicielem Milanowa zostaje Stefan Komorski herbu Szreniawa, chorąży malborski, sekretarz królewski, później pisarz skarbu koronnego. Komorski był krótko właścicielem kompleksu milanowskiego (Milanów, Kempa, Błonie). W 1676 r. sprzedał go Stanisławowi Krzyckiemu, podkomorzemu kaliskiemu³.

2. Powstawanie dóbr – od Sobieskiego do Lubomirskiej (1677–1799)

2.1. Jan III Sobieski

Nowy okres w rozwoju Milanowa związany jest z osobą króla Jana III Sobieskiego. Milanów wraz z Kempą (Kępą) i Błoniem zostały sprzedane przez Stanisława Krzyckiego Sobieskiemu w 1677 r. W związku z tym, iż w tym czasie w Polsce nie było wolno królowi nabywać dóbr ziemskich, do pertraktacji oraz zawarcia aktu kupna-sprzedaży Sobieski oddelegował swojego zaufanego, bliskiego przyjaciela, Marka Matczyńskiego, koniuszego koronnego. Transakcja zawarta 23 kwietnia 1677 r. opiewała na kwotę 43 tys. zł. Głównym powodem nabycia przez króla Jana III Sobieskiego majątku milanowskiego były skłonności ziemiańskie króla oraz chęć posiadania rezydencji wiejskiej, która stanowiłaby „odskocznię” dla szumu i gwaru Warszawy⁴.

Istniejący w Milanowie skromny dworek szlachecki został przez Sobieskiego przekształcony w piękną królewską rezydencję wiejską⁵. Budowa pałacu była prowadzona w trzech etapach: 1677–1679; 1681–1683 i 1688–1696. Wraz z budową i rozbudową pałacu, Sobieski prowadził działania zmierzające do

³ W. Fijałkowski, *Wilanów*, Warszawa 1973, s. 5–6; B. Smoleńska, *op. cit.*, s. 291–293; A. Pawiński, *Polska XVI wieku pod względem geograficzno-statystycznym*, t. V, *Mazowsze („Źródła Dziejowe”*, t. XVI), Warszawa 1895, s. 261.

⁴ W. Fijałkowski, *op. cit.*, s. 9; W. Fijałkowski, J. Krawczyk, *Wilanów dawny i współczesny. Past and Present*, Warszawa 2002, s. 12–13; B. Smoleńska, *op. cit.*, s. 294–295; M. Ujma, *Latyfundium Jana Sobieskiego 1652–1696*, Opole 2005, s. 49; J. Woliński, *Jan III Sobieski w Wilanowie*, „Rocznik Warszawski” 1971, t. X, s. 339.

⁵ Więcej na temat budowy pałacu przez Sobieskiego zob. W. Fijałkowski, *Wilanów i zespół pałacowo-ogrodowy*, Warszawa 1962, s. 9–13.

skupienia wokół Milanowa, przemianowanego w tym czasie na Wilanów, dóbr ziemskich, które tworzyłyby zaplecze gospodarcze oraz odpowiednią oprawę dla letniej rezydencji królewskiej. Obszar zakupionych przez Matczyńskiego trzech wiosek wynosił jedynie 9 i 1/4 łana⁶. W układzie chronologicznym zostały nabyte następujące dobra ziemskie: Powsinek za 47 tys. zł; Zawady – 6,5 łana, za 12 tys. zł⁷.

Dalsze zakupy dóbr były dokonywane w sąsiednich kompleksach, powsińskim i służewskim. Na tym terenie własność ziemska była bardzo rozdrobniona, co w znacznym stopniu ułatwiało proces skupowania. Minusem natomiast była konieczność zawierania licznych transakcji dotyczących niewielkiego areалу. W 1684 r. zostały nabyte od Odrzywolskich i Ciołka części w Powsinie Wielkim z przyległościami (Łazy, Kempa, Kiereszek, Lisy). Odrzywolski za dobra o powierzchni 2 łanów otrzymał 13 tys. zł, a Ciołek za 1,33 łana 9 tys. zł. Tym razem pośrednikiem przy nabyciu tych części był Otton Felkierzamb, kasztelan inflancki, przyjaciel Sobieskiego. Następnie w Powsinie król nabył w wyniku dwóch transakcji 2,33 łana od Strzemiecznych. W sumie Sobieskiemu udało się skupić w Powsinie Wielkim z przyległościami 5,66 łana, co stanowiło około połowy tegoż kompleksu⁸.

Skuteczne okazały się również zabiegi Sobieskiego w kompleksie służewskim. W latach 1692–1693 od Franciszka Jana Czosnowskiego i jego bratanków król nabył części w Służewie i Wolicy Służewskiej za 13 tys. zł, a od Józefa Służewskiego część w Wolicy za 5196 zł. Transakcje odbywały się za pośrednictwem Kazimierza Ludwika Bielińskiego, podkomorzego koronnego. Już wcześniej w Służewie zostały zakupione inne części: około 1683 r. za 12 575 zł od niejakiego Kowalkowskiego oraz za 24 tys. zł od Franciszka Jana Czosnowskiego. W sumie Sobieskiemu udało się skupić prawie cały Służew oraz część Wolicy o łącznej powierzchni około 6 łanów⁹.

Oceniając zabiegi Sobieskiego mające na celu stworzenie dużej posiadłości ziemskiej wokół budowanego w Wilanowie pałacu, należy stwierdzić, że w wyniku 11 transakcji, które zachodziły w latach 1667–1693, udało mu się stworzyć wielką własność ziemską. Obejmowała ona w całości lub w części 12 wsi (po zniknięciu Kempy i Błonia 10), których łączna powierzchnia wynosiła około 32–34 łany. Na ich zakup król przeznaczył blisko 200 tys. zł¹⁰.

Barbara Smoleńska, wybitna znawczyni historii tworzenia się dóbr wilanowskich, tak podsumowała wyniki skupywania dóbr ziemskich przez Sobieskiego:

⁶ 1 łan liczył 30 mórg.

⁷ B. Smoleńska, *op. cit.*, s. 295.

⁸ *Ibidem*, s. 298–299.

⁹ *Ibidem*, s. 299–300.

¹⁰ *Ibidem*, s. 300.

Początkujące transakcje (mniej więcej do 1683 r.), dotyczyły całych lub nawet kilkunastu wsi stanowiących własność magnacką (Wilanów z przyległościami), duchowną (Zawady) oraz średnioszlachecką (Powsinek) i były dość znaczne pod względem obszaru (ponad 20 łanów) i wartości (104 000 zł). W późniejszych latach rozmach działalności królewskiej zmniejszył się: nabytki z tego okresu były czynione na terenie znacznie łatwiejszym do skupienia własności częściowej – w kompleksach służewskim i powsińskim – i dotyczyły bardzo niewielkich działów (przeciętnie 1–3 łanów)¹¹.

Po śmierci króla Jana III Sobieskiego, na podstawie układu pomiędzy jego synami, w 1699 r. rezydencja wilanowska wraz z otaczającymi ją posiadłościami, tworzącymi dla niej zaplecze gospodarcze, stała się współwłasnością królewiczów Aleksandra i Konstantego Sobieskich. W 1714 r. umiera Aleksander i na podstawie umowy z bratem Jakubem, Konstanty staje się jedynym właścicielem Wilanowa i jego przyległości. Nie był on jednak dobrym gospodarzem. Pałac w Wilanowie nie cieszył się jego zainteresowaniem, a kłopoty finansowe, w które popadł, próbował rozwiązywać poprzez sukcesywną wyprzedaż dóbr rodowych, w tym również majątku Wilanów¹².

2.2. W posiadaniu Sieniawskich

Po Sobieskich właścicielką dóbr wilanowskich została Elżbieta z Lubomirskich Sieniawska, żona Adama Mikołaja Sieniawskiego, hetmana wielkiego koronnego, kasztelana krakowskiego. Sieniawska, blisko związana z rodziną Sobieskich i Wilanowem, aktywnie uczestniczyła w 1698 r. w podziale majątku Sobieskich¹³. Szukając dla siebie rezydencji w pobliżu Warszawy, postanowiła wykorzystać kłopoty finansowe królewicza Konstantego i rozpoczęła pertraktacje w sprawie zakupu Wilanowa. Wkrótce okazało się, że nie jest ona jedynym chętnym na zakup dóbr wilanowskich. Przeciwnikiem był nie byle kto, tylko sam król August II. Zabiegi o wejście w posiadanie pałacu wilanowskiego, król August rozpoczął już w 1709 r. Jednak spotkały się one ze zrozumiałą niechęcią królewiczów Sobieskich. Niezrażony tym w 1720 r. wznowił rozmowy z Konstantym Sobieskim. Pertraktacje w jego imieniu prowadzili, jego wszechwładny minister Fleming, baron Johan Adolf von Lossa oraz Franciszek Łoski, podkomorzy warszawski. Rozmowy zakończyły się fiaskiem. Konstanty Sobieski żądał 600 tys. tyńfów. Natomiast król August był skłonny wyłożyć na zakup Wilanowa jedynie

¹¹ *Ibidem*, s. 301.

¹² W. Fijałkowski, *Wilanów*, Warszawa 1967, s. 12–13; W. Fijałkowski, J. Krawczyk, *op. cit.*, s. 95–96; B. Smoleńska, *op. cit.*, s. 301–302.

¹³ A. K. Link-Lenczowski, B. Popiołek, *Sieniawska Elżbieta Helena*, [w:] *Polski słownik biograficzny* (dalej: PSB), t. XXXVII, Warszawa–Kraków 1996, s. 91.

50 tys. talarów, co w przeliczeniu wynosiło 300 tys. tyńfów. Wysłannicy Sieniawskiej zaproponowali kwotę 60 tys. talarów¹⁴.

Sieniawska, nie mając już więcej konkurentów do nabycia Pałacu w Wilanowie, szybko doprowadziła negocjacje do szczęśliwego końca. Aktem donacji Konstantego Sobieskiego, sporządzonym 3 lipca 1720 r., na rzecz Sieniawskiej przeszła rezydencja wilanowska wraz z całym kompleksem należących do niej wiosek. Zakupione za 400 tys. tyńfów (506 666 zł), płatnych w siedmiu ratach, dobra wilanowskie obejmowały: „Wilanów *cum palatio et horto, villam Powsinek et sortes in Powsin nostras haereditarias, villam Służew cum omnibus suis attinentis [...] villas Zawady, Kępa et Wolica [...]*”¹⁵. Z aktu donacji wynika, że na własność Sieniawskiej przeszły wszystkie dobra ziemskie zakupione przez króla Jana III Sobieskiego¹⁶.

Sieniawska okazała się bardzo dobrym gospodarzem dla pałacu wilanowskiego i całych dóbr wilanowskich. Równoległe z rozbudową rezydencji wilanowskiej podjęła działania mające na celu rozszerzenie zaplecza gospodarczego. Szczególnym zainteresowaniem z jej strony cieszyły się kompleksy powskiński i służewski, których części już wcześniej zostały zakupione przez Sobieskiego. W Powsinie, oprócz terenów już należących do dóbr wilanowskich, występowało pięciu właścicieli częściowych, posiadających w sumie dziewiętnastu poddanych. Sieniawska, słynąca ze świetnej znajomości prawa oraz umiejętności prowadzenia procesów w sprawach majątkowych, szybko uporała się ze skomplikowaną i zawiłą sytuacją majątkowo-rodzinną tych właścicieli. Rozpoczęła od nabycia w 1722 r. największej części (6 poddanych), wspólnej własności sukcesorów Agnieszki z Piekarskich Olszowskiej (dwie córki, syn oraz ich potomstwo), do której należały również całe Kabaty z przyległościami: Narty, Lisy, Kempa. Z aktu kupna-sprzedaży wynika, że Sieniawska za całe Kabaty z przyległościami i części w Powsinie zapłaciła 50 tys. zł¹⁷.

Równoległe podjęła pertraktacje o nabycie pozostałych części w Powsinie. Podobnie, jak w opisanym powyżej przypadku, również i tu rozmowy w jej imieniu prowadził Franciszek Łoski. Jedna z części należała do rodziny pierwszych właścicieli Powsina Ciołków oraz ich dalekich krewnych Dmoszyńskich. Sieniawska zawarła z Ciołkami i Dmoszyńskimi dwa akty kupna-sprzedaży, które opiewały na łączną sumę 5400 zł. Kwota zakupu świadczy, iż nie były to duże części. Ostatnia część Powsina znajdowała się w rękach dawnej powskińskiej

¹⁴ W. Fijałkowski, *Wilanów*, Warszawa 1973, s. 59–61; W. Fijałkowski, J. Krawczyk, *op. cit.*, s. 99; B. Smoleńska, *op. cit.*, s. 305–306.

¹⁵ Za: B. Smoleńska, *op. cit.*, s. 307.

¹⁶ W. Fijałkowski, *Wilanów*, Warszawa 1967, s. 13; W. Fijałkowski, J. Krawczyk, *op. cit.*, s. 97; B. Smoleńska, *op. cit.*, s. 307; M. Ujma, *op. cit.*, s. 56; H. Skimborowicz, W. Gerson, *Willanów. Album widoków i pamiątek*, Warszawa 1877, s. 183.

¹⁷ B. Smoleńska, *op. cit.*, s. 308–309.

rodziny – Strzemecznych. Sieniawska nabyła ją w 1724 r. za kwotę 7 tys. zł i tym samym w krótkim czasie stała się jedyną właścicielką całego dużego kompleksu powsińsko-kabackiego¹⁸.

Po zakończonych sukcesem zabiegach mających na celu wejście w posiadanie całego kompleksu powsińsko-kabackiego, Sieniawska zintensyfikowała wysiłki zmierzające do pozyskania kompleksu służewskiego, przede wszystkim Wolicy i Moczydła. Po śmierci Jana Kazimierza Dąbrowskiego, skarbnika różańskiego, który w czasach Sobieskiego na tym terenie prowadził akcję skupowania rozdrobionych majątków ziemskich, pozostało jego pięciu synów i jedna córka. Stanęli oni przed bardzo trudnym zadaniem dokonania podziału spadku po ojcu. Sytuację wykorzystała Sieniawska i w 1723 r. korzystając z pośrednictwa Jana Rostworowskiego, chorążego czerskiego, przystąpiła do negocjacji. Początkowo ich przebieg nie zapowiadał sukcesu. Dąbrowscy za swój majątek żądali kwoty 80 tys. zł. Sieniawska uznała ją za mocno wygórowaną i zawiesiła pertraktacje. Po krótkim czasie powróciła do nich, tym razem za pośrednictwem Franciszka Łoskiego i Franciszka Bielińskiego. Po długich targach dopięła swego. Akt kupna sprzedaży został zawarty 18 lipca 1725 r. Zgodnie z nim Sieniawska, w zamian za kwotę 45 tys. zł, nabyła Moczydło i Wolice i tym samym cały kompleks służewski przeszedł na jej własność, z wyjątkiem bliżej nieokreślonej małej części w Wolicy, którą w 1730 r. nabyła córka Sieniawskich Zofia Denhoffowa¹⁹.

Gdy już stała się jedyną właścicielką kompleksów ziemskich otaczających dobra wilanowskie, Sieniawska zainteresowała się dobrami położonymi po drugiej stronie Wisły, Zastowem. Był to duży kompleks, w skład którego wchodziło siedem wsi w całości lub częściowo oraz posiadłości na Pradze. Dobra te od dawna stanowiły własność magnacką, w wieku XVII ich właścicielami byli Kazanowscy, Morsztynowie i Bielińscy. Sieniawska skrupulatnie wykorzystała fakt, iż dobra te były bardzo zadłużone. W 1726 r. zostały one zastawione Elżbiecie Sieniawskiej, co otworzyło drogę do nabycia ich na własność. Aktem kupna-sprzedaży z 19 czerwca 1727 r., za kwotę 90 tys. zł, została ona właścicielem wsi: Zastów, Koło, Las, Oleandry, Łąki, Zbytki oraz części na Pradze i w Żarzeniu²⁰.

Reasumując działalność Elżbiety Sieniawskiej na polu tworzenia posiadłości ziemskiej na terenach podwarszawskich należy stwierdzić, że jej działania zostały przeprowadzone z dużym rozmachem i były dobrze przemyślane. Na wszystkie transakcje, do których doszło w latach 1720–1727 Sieniawska przeznaczyła ogromną sumę około 850 tys. zł. W ich wyniku nabyła Dobra Wilanów i Dobra Nieporęt. Wokół Wilanowa udało się zgromadzić około 20 wsi, z perspektywą dalszego rozwoju przez kolejnych następców hetmanowej.

¹⁸ *Ibidem*, s. 309–310.

¹⁹ *Ibidem*, s. 311–312.

²⁰ *Ibidem*, s. 312–313.

Krótki epizod zakłócający ciągłość dziedziczenia dóbr wilanowskich przez spadkobierców Elżbiety Sieniawskiej był związany z królem Augustem II. Po śmierci Sieniawskiej w 1730 r., zmusił on jej sukcesorkę, Zofię Denhoff, 2 v. Czartoryską do oddania mu w dożywotne władanie rezydencji wilanowskiej wraz z wsiami: Powsinek, Lisy, Powsin, Zamoście, Latoszek²¹. Król po przejściu Wilanowa rozpoczął przygotowania do lokacji tej wsi na prawie magdeburskim. Zachował się akt lokacyjny w kopii. Król ustanawiał tygodniowe jarmarki, cztery razy do roku, po świętach Trzech Króli, św. Stanisława (8 maja), św. Idziego (1 października), św. Marcina (11 listopada). Niestety przywilej ten nigdy nie wszedł w życie²².

August II krótko cieszył się nowym nabytkiem. Po jego śmierci w 1733 r., posiadłości te powróciły do Czartoryskich, a pałac wilanowski w przyszłości stał się jedną z głównych rezydencji w ich latyfundium²³.

Na zakończenie omawiania nabytków poczynionych przez Sieniawskich należy wspomnieć o pertraktacjach dotyczących pozyskania kolejnych dóbr ziemskich, które nie zakończyły się jednak sukcesem. Mimo to były one ważne, gdyż przygotowały grunt do ich nabycia przez sukcesorkę dóbr wilanowskich Zofię z Sieniawskich, 1 v. Denhoffową, 2 v. Czartoryską. Chodzi tu głównie o kompleks żabieniecko-chojnowski. Tym razem w nabycie tego kompleksu zaangażował się mąż Elżbiety Sieniawskiej, hetman Adam Mikołaj Sieniawski. Na przełomie 1720/1721 r. w wyniku nabycia sumy zastawnej 30 tys. zł, wziął w zastaw Żabieniec, a w 1722 r. przejął sumę zastawną na Chojnowie – 20 tys. zł. Było to możliwe, gdyż kompleks ten był zadłużony, a po śmierci jego właściciela, Grzybowskiego, sukcesorzy wdali się w wieloletnie spory sądowe między sobą. Sieniawski, dzięki uzyskaniu pierwszego miejsca wśród wierzycieli, wystąpił w 1723 r. z pozwem do sukcesorów Grzybowskiego o te pieniądze. Jednak wyrok w sprawie pomiędzy Grzybowskimi a ich wierzycielami oraz kolokacja wierzytelności nastąpiła dopiero w 1730 r. Wtedy wojewodzina ruska Zofia Czartoryska, sukcesorka Sieniawskich, wystąpiła z protestacją. Na mocy nowego wyroku z 1736 r. Czartoryscy stali się jedynymi właścicielami dóbr Żabieniec z przyległościami²⁴.

²¹ W. Fijałkowski, J. Krawczyk, *op. cit.*, s. 99; J. Nowak, *Dobra wilanowskie za Elżbiety Sieniawskiej 1720–1729 w świetle archiwaliów Biblioteki Czartoryskich w Krakowie*, „Studia Wilanowskie” 2003, t. XIV, s. 86; J. Putkowska, *Warszawskie rezydencje na przedmieściach i pod miastem w XVI–XVIII wieku*, Warszawa 2016, s. 102–104; B. Smoleńska, *op. cit.*, s. 312–313.

²² W. Fijałkowski, *Wilanów*, Warszawa 1967, s. 16, 18; W. Fijałkowski, J. Krawczyk, *op. cit.*, s. 16, 99; J. Nowak, *op. cit.*, s. 86.

²³ W. Fijałkowski, *Wilanów*, Warszawa 1967, s. 18; J. Nowak, *op. cit.*, s. 86; B. Smoleńska, *op. cit.*, s. 312–313.

²⁴ B. Smoleńska, *op. cit.*, s. 315–316.

2.3. Poprawa sytuacji gospodarczej dóbr wilanowskich

Omawiając działalność Elżbiety Sieniawskiej na polu formowania dóbr wilanowskich należy zauważyć, że jej zasługi nie polegały jedynie na stworzeniu dużego majątku ziemskiego w pobliżu Warszawy, ale również na doprowadzeniu do poprawy sytuacji gospodarczej tych dóbr. Dobra wilanowskie przejęte po królewiczach Sobieskich znajdowały się w złym stanie. Większa ich część była wydzierżawiona, a dzierżaw nie nadzorowano właściwie, co wykorzystywali dzierżawcy, prowadząc rabunkową gospodarkę. Ponadto granice nie były uregulowane, a dokumentacja dóbr była w nieładzie lub zaginęła. Nowa właścicielka rozpoczęła od działań zmierzających do jak najszybszej poprawy kondycji gospodarczej dóbr – rolniczej, hodowlanej i pasiecznej. Przecież dobra wilanowskie miały stanowić zaplecze gospodarcze dla pałacu wilanowskiego oraz warszawskiej rezydencji Sieniawskiej²⁵.

Sieniawska stosowała w swoich dobrach zasadę ograniczonego zaufania do zarządców. Regularnie wysyłała komisarzy i lustratorów, wyposażonych w specjalne instrukcje i uprawnienia. Podobnie było w przypadku dóbr wilanowskich. Według relacji niejakiego Turbińskiego, pięć lat od zakupu przez Sieniawską, sytuacja gospodarcza dóbr wilanowskich pozostawiała jeszcze wiele do życzenia. Poprawę wymagała wysokość zbiorów, konieczne było lepsze wykorzystanie siły pańszczyźnianej. Z dokumentów erygowanych wsi wynikało, że dla sześciu folwarków dysponowano przeszło tysiącem dni pańszczyźnianych – 300 sprzężajnymi i 700 pieszymi. Pomimo to, do prac w kluczu wilanowskim nadal wykorzystywano siłę najemną²⁶.

Ogólna sytuacja klucza wilanowskiego ulegała stałej poprawie. Już po czterech latach od nabycia dóbr wilanowskich, w 1725 r., produkcja zbóż wzrosła kilkakrotnie w stosunku do poziomu osiąganego za czasów Sobieskich. W dobrach wilanowskich, w sposobie uprawy ziemi – podobnie jak w pozostałych dobrach Sieniawskiej – dominowała trójpolówka. Jednak ze względu na słabe ziemie, trudno było tu osiągnąć dobre wyniki w zbiorze zbóż. Postępy były widoczne również w hodowli. W 1723 r. do Wilanowa trafiła pierwsza partia bydła zakupionego w Holandii. W krótkim czasie hodowla krów holenderskich stała się prestiżową i dochodową działalnością rolniczą w dobrach wilanowskich. Poprawie uległa także jakość hodowanych koni. Stajnia wilanowska była zaopatrywana przez stadniny Sieniawskich, usytuowane na Podolu, w materiał o wysokiej jakości²⁷.

Częścią dóbr wilanowskich, najbardziej rozwiniętą gospodarczo, był Wilanów. Niestety Sobiescy, nie mając na to czasu i chęci, nie dbali o jego infrastruk-

²⁵ J. Nowak, *op. cit.*, s. 57, 59.

²⁶ *Ibidem*, s. 61, 64.

²⁷ *Ibidem*, s. 69–71, 73.

ture gospodarczą. Sytuacja uległa zmianie wraz z nabyciem dóbr wilanowskich przez Sieniawską. Nowa właścicielka przeprowadziła szereg remontów, często kapitalnych: browaru, znajdującego się w pobliżu dużej sadzawki, pasieki, spichlerza. Ponadto dużą wagę przywiązywała do portu wilanowskiego. Zaangażowała znaczne środki finansowe nie tylko w jego uruchomienie i sprawne funkcjonowanie, ale również w zbudowanie własnej floty rzecznej. Liczyła, że dzięki portowi i flocie rzecznej będzie mogła pominąć Warszawę jako rynek zbytu dla płodów rolnych ze swoich dóbr podwarszawskich. Ceny osiągnęte w Gdańsku były znacznie wyższe niż w Warszawie²⁸.

3. W posiadaniu Potockich (1800–1892)

Po śmierci Augusta Aleksandra Czartoryskiego, w roku 1783 właścicielką dóbr wilanowskich została jego córka Izabela (Elżbieta) Lubomirska. Następnie, w 1800 r., przekazała ona dobra wilanowskie swojej córce Aleksandrze z Lubomirskich Potockiej, żonie Stanisława Kostki Potockiego, ministra oświaty Księstwa Warszawskiego i Królestwa Polskiego²⁹. W ten sposób dobra wilanowskie, wyniszczone działaniami wojennymi podczas powstania kościuszkowskiego, zostały przyłączone do kompleksu dóbr Potockich. Według pomiarów dokonanych w 1810 r. ogólna powierzchnia klucza wilanowskiego wynosiła 8912 ha. W ich skład wchodziło w sumie 19 wsi i kolonii³⁰.

Właściciele klucza wilanowskiego, małżeństwo Stanisław i Aleksandra oraz ich następcy Aleksander i August Potoccy, po uznaniu Wilanowa za swoją rezydencję, uprawiali politykę polegającą na wzmożonym nabywaniu dóbr ziemskich wokół Warszawy. Zakupione zostały klucz osiecki, dobra kleszewskie, część dóbr otwockich. Aleksandra Potocka w celu zachowania całości zgromadzonego majątku ziemskiego wystąpiła w 1825 r. o zezwolenie na utworzenie ordynacji. Po jej śmierci orędownikiem idei stworzenia ordynacji został jej syn, Aleksander. Aleksandra Potocka w argumentacji przemawiającej za udzieleniem zezwolenia na utworzenie ordynacji podawała potrzebę zabezpieczenia podstawy majątkowej dla utrzymania pałacu wilanowskiego oraz zgromadzonych w nim zbiorów bibliotecznych, dzieł sztuki i gabinetu chińskiego. Nie były to

²⁸ *Ibidem*, s. 74–75, 77.

²⁹ J. Leskiewiczowa, *Próba analizy gospodarki dóbr magnackich w Polsce. Dobra wilanowskie na przełomie XVIII/XIX wieku*, Warszawa 1964, s. 30.

³⁰ W. Fijałkowski, *Wilanów*, Warszawa 1967, s. 22; W. Fijałkowski, J. Krawczyk, *op. cit.*, s. 102–103; J. Leskiewiczowa, *op. cit.*, s. 30 i n.; B. Smoleńska, *Struktura i funkcjonowanie zarządu dóbr Wilanowskich (1800–1864). Studium z zakresu organizacji i zarządzania w rolnictwie*, Poznań 1975, s. 37; P. Szpanowski, *Warstwy krajobrazu klucza wilanowskiego*, Warszawa 2015, s. 40–41.

ambicje na wyrost. W skład latyfundium Potockich, oprócz dóbr wilanowskich oraz wyżej wymienionych dóbr podwarszawskich, wchodziły: klucz opatowski, leżący w Sandomierskiem, w Galicji zaś znajdowały się klucze narajowski, brzeżański, wiśnicki i satanowski, ponadto wniesione przez Aleksandrę Augustową Potocką, klucz międzyrzecki, usytuowany na Podlasiu oraz dobra teplicko-bubnowieckie na Podolu³¹.

Klucz wilanowski w momencie przejmowania go w 1800 r. przez Potockich, podobnie jak wiele innych dóbr podwarszawskich, był dość mocno wyniszczony na skutek działań wojennych prowadzonych podczas insurekcji kościuszkowskiej³². Potoccy oszacowali straty z tego tytułu dla obu przejętych kluczy, wilanowskiego i nieporęckiego, na 62 tys. zł. Szczególnie odczuwalne były straty w inwentarzu żywym. Z powodu zniszczeń budynków folwarcznych przestała istnieć oddzielność dwóch folwarków, Powsinka i Moczydła. Podobnie ucierpiały tereny leśne. Około 332 ha lasów zastowskich uległo wypaleniu. Dobra wilanowskie ponownie ucierpiały w okresie Księstwa Warszawskiego, w trakcie kampanii 1806–1807 r. oraz podczas wojny w 1812 r.³³

Dobra wilanowskie nie należały do uprzemysłowionych, głównie z powodu nieodpowiednich warunków naturalnych. Na ich terenie ulokowały się jedynie gorzelnia, browar, dwa młyny wodne oraz dwa wiatraki. Ponadto w pobliżu centralnych kompleksów leśnych funkcjonowały cztery cegielnie: olechowska, kabacka, zastowska i dąbrowiecka. Istotną rolę w kontekście kondycji gospodarczej klucza wilanowskiego odgrywała propinacja. Rozumiana szeroko, jako produkcja i sprzedaż trunków, hodowla z wykorzystaniem odpadków z browaru i gorzelnii oraz działalność handlowa za pośrednictwem austerii i karczm, rozlokowanych prawie w każdej wsi dóbr wilanowskich³⁴.

Biorąc pod uwagę względy gospodarcze, dobra wilanowskie nie wyróżniały się niczym szczególnym na tle innych majątków ziemskich wchodzących w skład latyfundium Potockich. O ich prestiżowym znaczeniu decydował rezydencjonalny charakter oraz podwarszawskie położenie. To dzięki nim Wilanów szybko stał się ośrodkiem dyspozycyjnym dla całego latyfundium Potockich. Nie dziwi więc ich zabiegi, aby w miarę możliwości powiększać omawiane dobra. W 1819 r. Aleksander Potocki włączył do dóbr wilanowskich dwa folwarki. Były to Wola Piasecka oraz Dąbrówka. Nabycie tych folwarków było efektem realizacji scedowanych na niego w 1810 r. przez Józefa Poniatowskiego uprawnień majątkowych. Natomiast w 1857 r. przyłączono nowo nabyty kompleks słuźwiecki, składający się z trzech wsi i dwóch folwarków. W sumie, pod koniec

³¹ J. Leskiewiczowa, *op. cit.*, s. 36; B. Smoleńska, *Struktura...*, s. 37–38.

³² W. Fijałkowski, J. Krawczyk, *op. cit.*, s. 14.

³³ B. Smoleńska, *Struktura...*, s. 86.

³⁴ *Ibidem*, s. 90.

lat osiemdziesiątych XIX w. łączna powierzchnia dóbr wilanowskich wynosiła 14,7 tys. ha. Składały się na nie 22 wsie, 14–15 folwarków i 31 osad kolonialnych zbiorowych i indywidualnych. Ze względu na warunki naturalne oraz charakter gospodarczy klucz wilanowski można było podzielić na trzy części: Wilanów, Zastów i Chojnów³⁵.

Część prawobrzeżna klucza wilanowskiego – zastowska, której centralnym ośrodkiem był folwark zastowski, była najmniejsza. Około połowę całej powierzchni stanowił tu las sosnowy, rosnący w północnej części kompleksu zastowskiego. Las, wraz z bagnistymi zaroślami, ciągnął się po obu stronach, wzdłuż drogi brzeskiej aż do skarpy wiślanej. W lasach tych, w ich środkowej części, była położona osada karczemna, wokół której znajdował się niewielki obszar gruntu ornego. Na początku wieku XIX jedynie 16% ogólnej powierzchni terenu zastowskiego stanowiły grunta folwarczne i wiejskie. Grunty te tworzyły główny ośrodek gospodarczy tej części dóbr wilanowskich i były usytuowane w dolinie wiślanej, ciągnąc się wzdłuż skarpy. Pozostała część doliny, zwłaszcza północną, pokrywały bagniste łąki, podmokłe lasy olszowe oraz – już nad sama Wisłą – wydmy piaszczyste. W skład folwarku zastowskiego wchodziły dwie wsie: Zabytki oraz Las. Ze względu na swoje usytuowanie były one narażone na częste wylewy Wisły. Przez środek doliny biegła droga, która stanowiła główne połączenie pomiędzy prawobrzeżną i lewobrzeżną częścią dóbr wilanowskich³⁶.

Pomiędzy częścią zastowską a główną częścią klucza wilanowskiego znajdowała się Kępa Zawadowska, jedna z wielu kęp wiślanych. Była ona usytuowana pomiędzy rzeczywistym korytem Wisły a rzeczką Wilanówką i odchodzącym od niej jeziorkiem wilanowskim. Obszar jej sięgał od przewozu wiślanego pod Augustówką aż do Kępy Oborskiej i Okrzysińskiej. Rzeźba terenu Kępy Zawadowskiej była podobna do rzeźby kompleksu zastowskiego. Na początku wieku XIX występowały na jej terenie głównie podmokłe lasy olszowe i łąki, zarośla oraz piaski i inne nieużytki. Grunty orne stanowiły zaledwie 22% ogólnej powierzchni Kępy Zawadowskiej. Należały one do folwarku i wsi Zawady³⁷.

Na lewym brzegu Wisły znajdowała się centralna część dóbr wilanowskich, określana wilanowską. Składała się ona z dwóch pasów rozciągających się z południa na północ. W dolinie Wisły były usytuowane folwarki Wilanów i Powsinek, ze wsiami Wilanów, Augustówka i Powsinek oraz folwarki Powsin i Olechów,

³⁵ B. Smoleńska, *Przemiany strukturalne i organizacyjne w rolnictwie Królestwa Polskiego w pierwszej połowie XIX w. na przykładzie dóbr wilanowskich*, „Roczniki Dziejów Społecznych i Gospodarczych” 1972, t. XXXIII, s. 114; B. Smoleńska, *Struktura...*, s. 38; Z. Szymanowska, *Gospodarka leśna w lasach dóbr wilanowskich w połowie XIX wieku*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej” 1963, R. XI, z. 2, s. 271.

³⁶ J. Leskiewiczowa, *op. cit.*, s. 30; B. Smoleńska, *Struktura...*, s. 39.

³⁷ *Ibidem*.

z wsiami Powsin, Latoszki, Zamoście i Lisy. Połowę tych terenów stanowiły grunty orne. Pozostała część to głównie łąki, w części wilanowskiej stosunkowo dobre, natomiast na terenach powsińskich zdecydowanie gorsze – kwaśne i podmokłe. W części powsińskiej położonej nad Wisłą znajdowały się bagna i jeziora. Centrum gospodarcze dóbr było usytuowane wzdłuż skarpy wiślanej i drogi piaseczyńsko-wareckiej. W jego skład wchodziły folwarki Służew, Wolica oraz Moczydło, z wsiami: Służew, Moczydło, Kabaty i Wolica. O tym, że były one uznawane za spichlerz dóbr, decydowała głównie wysoka jakość tutejszych gleb. Ponad 50% powierzchni stanowiły dobre grunty orne. Znaczenie gospodarcze części centralnej wzrosło jeszcze bardziej, kiedy w latach pięćdziesiątych XIX w. dołączono do niej dobra służewieckie, składające się z dwóch folwarków – Służewiec oraz Paluch i trzech wsi: Służewiec, Gorzkiewki, Zbarz³⁸.

Ostatnią, trzecią część gospodarczą klucza wilanowskiego stanowiły tereny żabieniecko-chojnowskie. Przejście z ośrodka centralnego do części chojnowskiej klucza wilanowskiego tworzył duży obszar leśny składający się z lasów kabbackich i dąbrowieckich. Część chojnowska, położona za Piasecznem wzdłuż drogi wareckiej, nie łączyła się bezpośrednio z częścią centralną. Przedzielały je tereny kolonii Iwiczna oraz miasta Piaseczno. W północnym rejonie tej części dóbr wilanowskich znajdowały się folwarki Żabieniec i Wola Piasecka, z wsiami Żabieniec i Wola Piasecka oraz część wsi Jesówka. Wśród terenów części chojnowskiej zdecydowanie najwięcej było lasów (56% powierzchni ogólnej). Na ich obszarze, w południowej części, znajdował się trzeci folwark części chojnowskiej – nieduży folwark chojnowski. Natomiast grunty orne stanowiły tu jedynie 1/3 ogólnej powierzchni³⁹.

Barbara Smoleńska, znawczyni życia gospodarczego klucza wilanowskiego w wieku XIX, do głównych czynników wpływających na rozwój społeczno-gospodarczy dóbr wilanowskich w wieku XIX zaliczyła:

1) ich położenie na terenie przejściowym między różnymi regionami gospodarczymi Królestwa Polskiego: północno-zachodnim, reprezentującym poważne zaawansowanie elementów kapitalistycznych w rolnictwie i wschodnim o tradycyjnym typie gospodarki pańszczyźnianej, 2) położenie w pobliżu Warszawy (potężny rynek zbytu i siły roboczej) oraz przy ważnych traktach komunikacyjnych, 3) warunki naturalne, wśród których za najważniejsze trzeba uznać: usytuowanie dóbr nad Wisłą, bogactwo lasów, raczej średnie gleby, 4) rezydencjonalny i centralny charakter Wilanowa, co powodowało, iż był on przedmiotem specjalnej uwagi właścicieli i nadawał się na teren różnych prób i eksperymentów⁴⁰.

³⁸ J. Leskiewiczowa, *op. cit.*, s. 30–31; B. Smoleńska, *Struktura...*, s. 40.

³⁹ *Ibidem*.

⁴⁰ B. Smoleńska, *Struktura...*, s. 41.

Oprócz powyżej wymienionych trzech głównych części gospodarczych dóbr wilanowskich, w kluczu wilanowskim w wieku XIX funkcjonowały mniejsze jednostki administracyjno-gospodarcze. Występowały one w części wilanowskiej i obejmowały mniejsze kompleksy terytorialne, wyodrębnione w sposób naturalny. Tworzyły je jeden lub dwa folwarki, często z ogrodami i związanymi z nimi wsiami. Szczegółowe ich zestawienie przedstawia tabela 2.1.

Tabela 2.1. Podział administracyjno-gospodarczy dóbr wilanowskich w latach 1857–1860

Folwarki i wsie	Areal folwarczny	
	ogółem w ha	w tym grunty orne w ha
„Oddział” I – Wilanów		
I Kompleks wilanowski		
1. Folwark Wilanów i Powsinek ^a (łącznie z ogrodem w Morysinku): wieś Wilanów; wieś Powsinek; wieś Augustówka	481	146
II Kompleks zawadowski		
2. Folwark Zawady: wieś Zawady ^b	239	56
III Kompleks powsiński		
3. Folwark Powsin	194	124
4. Folwark Olechów ^c : wieś Powsin; wieś Latoszek; wieś Lisy; wieś Zamoście	184	176
IV Kompleks służewski		
5. Folwark Służew (z ogrodem w Gucinie)	221	158
6. Folwark Wencłowizna ^d : wieś Służew	63	45
V Kompleks służewiecki ^e		
7. Folwark Służewiec	428	375
8. Folwark Paluch: wieś Służewiec; wieś Zbarż; wieś Gorzkiewki	376	203
VI Kompleks Wolicki		
9. Folwark Wolica ^f	419	336
10. Folwark Moczydło ^g : wieś Moczydło ^h ; wieś Wolica; wieś Kabaty ⁱ	175	163
VII Kompleks dąbrowiecki		
11. Folwark Dąbrówka: wieś Dąbrówka	133	113

Tabela 2.1 (cd.)

Folwarki i wsie	Areal folwarczny	
	ogółem w ha	w tym grunty orne w ha
VIII Kompleks żabieniecko-chojnowski		
12. Folwark Wola Piasecka	77	63
13. Folwark Żabieniec: wieś Żabieniec	208	134
14. Folwark Chojnow ¹ : wieś Chojnow; wieś Jasówka	136	55
„Oddział” III – Zastów		
IX Kompleks zastowski		
15. Folwark Zastów: wieś Zastów; wieś Zbytki; wieś Las	225	134
Razem	3 559	2 280

- ^a Folwark Powsinek został włączony do folwarku Wilanów po zniszczeniach w 1794 r.
- ^b Wieś Zawady w latach 1832–1839 odrabiała pańszczyznę do folwarku wilanowskiego.
- ^c Folwark Olechów został wyodrębniony w 1810 r. i występował jako „attynencja” Powsina, a później jako osobny folwark.
- ^d Został utworzony w 1837 r. z dożywocia Fryderyki Wenzlowej, w 1840 r. nadany w dożywocie Aleksandrze Stokowskiej.
- ^e Nabyty w 1857 r.
- ^f Bez Natolina, który podlegał administracji leśnej.
- ^g Folwark Moczydło zanikł po zniszczeniach w 1794 r. Na początku wieku XIX występuje jako „attynencja” Wolicka. Jako osobny folwark funkcjonuje od 1859 r.
- ^h Wieś prawie zanikła w latach czterdziestych XIX w.
- ⁱ W latach 1849–1859 była dołączona do folwarku Olechów i Powsin.
- ^j W 1859 r. folwark Chojnow został „rozkolonizowany” – kolonia Chojnow *vel* Orzeszyn.

Źródło: B. Smoleńska, *Struktura i funkcjonowanie zarządu dóbr Wilanowskich (1800–1864). Studium z zakresu organizacji i zarządzania w rolnictwie*, Poznań 1975, s. 43–45.

Odrębnie były zorganizowane lasy. Administracyjnie zostały podzielone na trzy leśnictwa: kabackie, o powierzchni 2430 mórg, które obejmowało lasy kabackie z Natolinem, bażantarnią i zwierzyńcem; lasy moczydelskie, dąbrowieckie i pyrowskie, o łącznej powierzchni 1000 mórg; chojnowskie, o powierzchni 3195 mórg. Leśnictwa w niektórych okresach były dzielone na podleśnictwa⁴¹.

Klucz wilanowski administracyjnie stanowił jedną gminę, która od 1842 r. należała do powiatu warszawskiego. Tworzenie większych gmin z dóbr należą-

⁴¹ B. Smoleńska, *Struktura...*, s. 42. Szerzej na temat lasów dóbr wilanowskich: Z. Szymanowska, *op. cit.*, s. 271–280.

cych do jednego właściciela dopuszczało rozporządzenie Namiestnika Królestwa Polskiego z 1818 r. Gmina Wilanów była dużą gminą, liczącą w 1859 r. prawie 600 domów oraz ponad 5000 mieszkańców. Wielkość gminy oraz jej usytuowanie po obu stronach Wisły przysparzały licznych problemów administracyjnych. W 1848 r. czynniki rządowe domagały się wyłączenia prawobrzeżnej części dóbr wilanowskich z gminy Wilanów i przyłączenia ich do sąsiedniej gminy ekonomii warszawskiej. Spotkało się to ze stanowczym sprzeciwem Zarządu Głównego Dóbr Augusta Potockiego. Dopiero po nabyciu dóbr służewieckich, które tworzyły odrębną gminę, w latach 1859–1861 została przeprowadzona reorganizacja administracyjna. W jej wyniku gmina Wilanów została podzielona na trzy gminy: wawerską, obejmującą prawobrzeżną część klucza wilanowskiego; wilanowską, która zajmowała część centralną dóbr ze Służewcem oraz żabieniecką składającą się z kompleksu żabieniecko-chojnowskiego⁴².

3.1. Rozwój struktury zarządu dóbr wilanowskich w wieku XIX – kształtowanie się związków funkcjonalnych

3.1.1. Okres 1800–1831

Potoccy, realizując politykę budowania centralnej administracji swoich dóbr, w roku 1817 utworzyli ogólną administrację dóbr podwarszawskich, której zostały podporządkowane klucze: wilanowski, piaseczyński, nieporęcki i osiecki. Następnie, w połowie 1819 r., utworzono Administrację Generalną Dóbr i Interesów Stanisława i Aleksandry Potockich, która obejmowała całe latyfundium Potockich. Administracja Generalna, na czele której stał Aleksander Potocki, była najważniejszą, centralną komórką dla całości interesów majątkowych i gospodarczych właściciela. Stanowiła ona głównie zarząd ogólnogospodarczy i majątkowy oraz prowadziła Kasę Generalną, dysponując jej funduszami. Ponadto była najważniejszym ogniwem zarządu gospodarczego latyfundium⁴³.

W tym czasie zaczyna również występować pojęcie Komisariatów, jako centralnych komórek zarządu obu części latyfundium Potockich – Komisariat Wilanowski i Komisariat Brzeżański. Podział ten był terytorialny. Komisariat Wilanowski obejmował dobra położone w Królestwie, a Komisariat Brzeżański część latyfundium znajdującego się w Galicji. Komisariatem kierował zarządca dóbr. Zakres jego praw i obowiązków był szeroki: współdziałał z Administracją Generalną, sprawował zarząd gospodarczy nad wszystkimi dobrami Potockich w Królestwie oraz zarządzał bezpośrednio kluczem wilanowskim. Do najbliższych

⁴² B. Smoleńska, *Struktura...*, s. 42.

⁴³ B. Smoleńska, *Oficjaliści dóbr wilanowskich (1800–1854)*, [w:] *Spółeczeństwo polskie XVIII i XIX wieku. Studia o uwarstwieniu i ruchliwości społecznej*, red. W. Kula i J. Leskiewiczowa, Warszawa 1970, s. 124; B. Smoleńska, *Struktura...*, s. 77–80.

współpracowników zarządcy dóbr wilanowskich należeli ekonom generalny oraz rachmistrz. Do zadań ekonomy generalnego należało nadzorowanie gospodarki folwarcznej. Do pomocy w prowadzeniu gospodarki rolnej miał przydzielonych dyspozytorów folwarcznych. Natomiast rachmistrz kierował Wydziałem Rachunkowym. Do jego obowiązków należało prowadzenie wszelkiego rodzaju rozliczeń oraz sprawowanie kontroli nad sprawami finansowymi⁴⁴.

Powyższy schemat struktury organizacyjnej lityfundium Potockich, przedstawiający miejsce w nim dóbr wilanowskich i sposób zarządzania nimi, który ukształtował się w latach 1818–1819, przetrwał praktycznie, przy niewielkich zmianach, aż do śmierci Aleksandry Potockiej w 1831 r. Do tych zmian należała likwidacja w 1824 r. Komisariatu Wilanowskiego, jako centralnego zarządu dla dóbr Potockich w Królestwie. Administracje poszczególnych kluczy zostały zreorganizowane i przeszły pod bezpośredni zarząd Administracji Generalnej. Następnie w kluczu wilanowskim zlikwidowano stanowisko ekonomy generalnego i całość spraw dotyczących dóbr wilanowskich znalazła się w gestii administratora⁴⁵.

3.1.2. Okres 1832–1864

Dalsze zmiany w zakresie administracji dóbr wilanowskich były związane z Aleksandrem Potockim, który – po śmierci matki w 1831 r. – przejął lityfundium Potockich w osobiste władanie i przystąpił do zasadniczej reorganizacji zarządu dóbr⁴⁶. W 1831 r. zlikwidowana została Administracja Generalna. Następnie przywrócony został Komisariat Wilanowski, jako centralny zarząd dla dóbr Potockich w Królestwie Polskim. Na czele Komisariatu Wilanowskiego stanął rządca dóbr Hiacynt Pancer. Został on wyposażony we wcześniejsze uprawnienia Administracji Generalnej, z wyjątkiem zarządzania Kasą Generalną. Podlegała mu natomiast kasa prowentowa wilanowska. Ponadto rządca dóbr bezpośrednio nadzorował rachmistrza wydziału wilanowskiego. W 1832 r. Aleksander Potocki powołał nową instytucję o nazwie Biuro Przyboczne Interesów Ogólnych Aleksandra Potockiego, potocznie nazywane Biurem Interesów Ogólnych. Biuro to odgrywało w ograniczonym zakresie rolę zarządu „ogólnomajątkowego”. Do jego zadań należało prowadzenie Kasy Generalnej, korespondencji właściciela, przyjmowanie i kontrola raportów rachunkowych, w stosunku do dóbr w Królestwie Polskim i w Galicji. W 1835 r. została przeprowadzona zasadnicza reorganizacja administracji leśnej. Powstała na stałe centralna administracja lasów pod kierownictwem nadleśnego generalnego. Celem tego było odciążenie rządcy dóbr od spraw leśnych. Nadleśny generalny stał się głównym zarządcą i kontrolerem

⁴⁴ B. Smoleńska, *Oficjaliści...*, s. 124; eadem, *Struktura...*, s. 80–83.

⁴⁵ B. Smoleńska, *Struktura...*, s. 83–85.

⁴⁶ B. Smoleńska, *Oficjaliści...*, s. 124.

gospodarki leśnej i do jego obowiązków należało planowanie i kontrola prowadzenia wyciętu, nadzór nad stanem lasów i zagajników, kontrola granic, kontrola stanu budynków leśnych i sprzętu, ochrona lasu przed szkodnikami i dzikim wyciętem, nadzór na całą administracją leśną⁴⁷.

Zmiany organizacyjne nastąpiły również w zarządzie klucza wilanowskiego. Jego nowa organizacja, niewiele, ale jednak różniła się od sposobu uporządkowania pozostałych kluczy latyfundiów Potockich. Ogólny zarząd w dobrach wilanowskich spoczywał w rękach rządcy dóbr Komisariatu Wilanowskiego. Do pomocy został mu przydzielony rachmistrz. Natomiast sprawy ekonomiczne znalazły się w gestii ekonomy generalnego klucza wilanowskiego, którego pozycja w hierarchii administracyjnej znacznie wzrosła. Ekonom generalny zarządzał wszystkimi działami gospodarczymi dóbr, był zwierzchnikiem oficjalistów, nadzorował gospodarkę dzierżawców oraz roztaczał szczególną pieczę nad folwarkiem wilanowskim. W wyniku ostatniej reorganizacji przeprowadzonej przez Aleksandra Potockiego w 1840 r. zlikwidowany został Komisariat Wilanowski, a jego funkcje przekazano Biuru Interesów Ogólnych. Później w dobrach wilanowskich przywrócono zarząd kluczowy, którym kierował administrator⁴⁸.

W 1845 r. dobra Potockich w Królestwie Polskim objął August Potocki⁴⁹. Nie dokonał on zbyt wielu zmian organizacyjnych. Na początku Komisariat Wilanowski zmienił nazwę na Komisariat Wilanowski Dóbr i Interesów Augusta Potockiego. Następnie, w 1848 r., Biuro Interesów Ogólnych zostało zastąpione przez Zarząd Główny Dóbr i Interesów Augusta Potockiego, który został zniesiony w 1862 r. W miejsce Zarządu Głównego utworzono Kontrolę Generalną Dóbr i Interesów Augusta Potockiego. W latach pięćdziesiątych XIX w. zarząd klucza wilanowskiego całkowicie oddzielił się od zarządu centralnego dóbr. Rządca dóbr stał się jedynym zarządzającym kluczem, z wyłączeniem gospodarki leśnej⁵⁰.

3.1.3. *Struktura organizacyjna klucza wilanowskiego*

Organizacja wewnętrzna klucza wilanowskiego w wieku XIX była zbieżna z organizacją, jaka panowała w tym czasie w większych kompleksach majątków ziemskich w Królestwie Polskim. Było to determinowane podstawowymi funkcjami życia gospodarczego. Chodziło głównie o działalność produkcyjną zarówno rolniczą, leśną, jak i przemysłową, następnie związaną z obrotem wewnętrznym pomiędzy poszczególnymi działami i komórkami gospodarczymi dóbr.

⁴⁷ B. Smoleńska, *Struktura...*, s. 97–100; Z. Szymanowska, *op. cit.*, s. 271–280.

⁴⁸ B. Smoleńska, *Struktura...*, s. 101–102.

⁴⁹ Z. Szymanowska, *op. cit.*, s. 271.

⁵⁰ B. Smoleńska, *Struktura...*, s. 118–119.

Ostatnim przejawem działalności gospodarczej był handel zewnętrzny. Oprócz ogólnej administracji dóbr wilanowskich, omówionej wcześniej, można wyróżnić trzy oddziały: prowentowy, ekonomiczny i leśny⁵¹.

3.1.3.1. Oddział prowentowy

Oddział prowentowy, najbardziej rozbudowany administracyjnie ze wszystkich oddziałów, zajmował się wszelkiego rodzaju sprawami związanymi z obrotem wewnętrznym i zewnętrznym. W dobrach wilanowskich składał się on z kasy, magazynu prowentowego, zarządu robót inwestycyjno-budowlanych („fabryki”) i propinacji. W tej komórce jedynie propinacja miała charakter produkcyjny. Kasa prowentowa była jednostką zajmującą się wszystkimi wpływami i wydatkami pieniężnymi dóbr wilanowskich. Wyjątek stanowiła propinacja, która od 1834 r. miała swoją własną kasę. Do kasy prowentowej nie wpływały również poważniejsze dochody, głównie z dzierżaw. Wpłaty z tego tytułu bezpośrednio zasilały Kasę Generalną. Zadaniem kasy prowentowej było pokrywanie wszystkich bieżących wydatków oraz, na podstawie zlecenia administracji centralnej, większych wydatków. Kasie nie było wolno zaciągać zobowiązań pieniężnych. Kasą wilanowską zarządzał pisarz prowentowy, później kasjer. Nie mógł on podejmować całkowicie samodzielnie decyzji. Musiał wykonywać dyspozycje i polecenia administratora lub rządcy kluczowego⁵².

Kolejnymi komórkami prowentowymi były magazyny i „fabryki”, wśród których można było wyróżnić: magazyny gospodarcze dóbr, zbożowy i różnych „efektów” – obejmujący surowce i produkty przemysłowe nabyte na potrzeby klucza; odrębny magazyn drewna opałowego; „fabryki” dworskie i ekonomiczne wraz z magazynami „fabrycznymi”, głównie drewno budowlane; cegielnie – dąbrowiecka, olechowska, zastowska, kabacka. Do 1818 r. w dobrach wilanowskich funkcjonował jedynie magazyn zbożowy, pod bezpośrednią pieczę ekonomu kluczowego. W wyniku organizowania nowej administracji w dobrach Potockich w 1818/1819 r. powstały dwa nowe magazyny, drzewno-fabryczny oraz surowców i wyrobów przemysłowych, nabywanych na potrzeby dóbr wilanowskich. Magazynami początkowo zarządzał pisarz prowentowy, a później pisarz magazynowy i „fabryczny” oraz kontroler. W 1855 r. magazyn prowentowy został połączony z „fabrycznym”. Jeden wspólny magazyn prowentowo-fabryczny, wraz ze wszystkimi „fabrykami”, był zarządzany przez pisarza fabrycznego⁵³.

Ostatnia komórka prowentowa, propinacja, stanowiła swego rodzaju przedsiębiorstwo produkcyjno-handlowe. Sprzedaż napojów alkoholowych była prowadzona za pośrednictwem kilkunastu własnych karczm. Ponadto al-

⁵¹ *Ibidem*, s. 139.

⁵² *Ibidem*, s. 141–144.

⁵³ *Ibidem*, s. 144–146.

kohol trafiał do obcych gospód oraz był sprzedawany bezpośrednio z gorzelnii lub magazynu klientom detalicznym. Działem propinacji zarządzał pisarz propinacyjny, któremu pomagali kontrolerzy i rewizorzy. Pisarzowi podlegał też personel kierujący bezpośrednio cyklem produkcji: majstrowie – piwowarzy i gorzelani⁵⁴.

3.1.3.2. Oddział ekonomiczny

Administracja oddziału ekonomicznego zajmowała się głównie zarządzaniem gospodarstwem folwarcznym. Zarządcą folwarku był początkowo dyspozytor, a od lat czterdziestych XIX w. ekonom. Był on bezpośrednim organizatorem gospodarki rolniczej, odpowiadał za produkcję rolniczą oraz za kontrolę obrotu wewnętrznego folwarku. Ponadto sprawował bezpośredni nadzór nad stodołą i spichlerzem. Ekonom w zasadzie zarządzał jednym folwarkiem. Folwark wilanowski, połączony administracyjnie z folwarkiem powsinkowskim, posiadając charakter centralny i rezydencjonalny, pozostawał zawsze pod specjalnym nadzorem rządcy kluczowego. Ostatnie ogniwo administracji kluczowej stanowił folwarczny personel „dozorczy”, bezpośrednio podlegający ekonomowi. Jego liczba w poszczególnych folwarkach była zróżnicowana. Do personelu „dozorczego” zaliczano: wójtów, którzy dozorowali wsie i gospodarke chłopską; włodarzy, którzy dozorowali pańszczyznę; polowych, pilnujących pól i łąk majątku ziemskiego przed szkodami i nadzorujących zbiór zboża i siana; karbowych, odpowiadających za spichlerze i stodoły; gospodynie odpowiedzialne za oborę i produkcję mleka oraz hodowlę drobiu⁵⁵.

3.1.3.3. Oddział leśny

W skład służby leśnej wilanowskiej wchodził personel zarządzający – leśniczowie oraz podleśniczowie, a także personel „dozorczy” – gajowi. Do zadań leśniczego należało organizowanie i prowadzenie eksploatacji lasów, oczywiście zgodnie z ustalonym planem gospodarczym. Następnie musiał on dbać o zalesianie poręb, pielęgnować zagajniki oraz dbać o ochronę lasów przed szkodnikami. Natomiast w gestii podleśniczego znajdowała się kontrola i nadzór części leśnictwa, stanowiącej odrębną leśną jednostkę gospodarczą. Jego najważniejsze zadanie polegało na sprawowaniu nadzoru nad eksploatacją lasów, w tym kontroli przychodu i rozchodu drewna oraz innych płodów leśnych. Z kolei do gajowych, zajmujących najniższy szczebel administracji leśnej, należało głównie zadanie objazdu wyznaczonego okręgu w celu zapobiegania kradzieży drewna, powstawania szkód granicznych, pożarów, a także innych szkód⁵⁶.

⁵⁴ *Ibidem*, s. 146–148.

⁵⁵ *Ibidem*, s. 148–152.

⁵⁶ Z. Szymanowska, *op. cit.*, s. 271–280.

3.1.3.4. *Posiadłości warszawskie*

Administracja dóbr wilanowskich zajmowała się również zarządzaniem warszawskimi posiadłościami Potockich. W latach dwudziestych XIX w. należały do nich: pałac na Krakowskim Przedmieściu 415 wraz z nowo wybudowanym dworem przy ul. Trębackiej; posesja na Solcu pod numerem 2816; pałacyk mokotowski; jurydyki na Pradze. Posiadłości warszawskie były zaopatrywane przez klucz wilanowski w drewno opałowe, materiały budowlane, paszę dla koni i wszystkie materiały oraz produkty rolnicze niezbędne do funkcjonowania tych nieruchomości.

3.1.4. *Formy zarządzania dobrami wilanowskimi*

W początkowym okresie forma zarządzania dobrami wilanowskimi przez Potockich była tradycyjna. Folwarki wchodzące w skład klucza wilanowskiego pozostawały w administracji własnej i były obrabiane w ramach obowiązków pańszczyźnianych. Wyjątek stanowiły dwa folwarki peryferyjne oraz później nabyte majątki ziemskie – były one wydierżawiane. Poważniejsze zmiany organizacyjne nastąpiły dopiero po 1830 r. Dobra wilanowskie mocno ucierpiały podczas powstania listopadowego, zwłaszcza ich prawobrzeżna część. Konieczne były zmiany, umożliwiające szybką odbudowę po zniszczeniach spowodowanych wypadkami wojennymi okresu powstania⁵⁷.

Bardzo istotna zmiana dotyczyła dzierżaw. Początkowo zamierzano dokonać dzierżawy generalnej całego klucza. Nie doszła ona do skutku i w latach trzydziestych oraz czterdziestych XIX w. wszystkie folwarki części centralnej dóbr wilanowskich były wydierżawiane pojedynczo i na krótki okres. Wyjątek stanowił rezydencjonalny Wilanów, który pozostał w administracji własnej Potockich. Rezygnacja z bezpośredniego zarządzania i przejście na dzierżawy były spowodowane dwoma czynnikami: liczone, że dzięki systemowi dzierżaw tanio i szybko uda się odbudować dobra wilanowskie ze zniszczeń wojennych. Po drugie wydierżawienie części dóbr pozwoliło na dokonanie znacznej redukcji własnego aparatu administracyjnego, co w konsekwencji oznaczało poważne oszczędności. Ten system gospodarczy nie okazał się jednak dobrym rozwiązaniem dla dóbr wilanowskich. Dzierżawcy byli zainteresowani głównie osiąganiem jak najwyższego zysku w krótkim czasie. Folwarki po takich dzierżawach były najczęściej poważnie zdewastowane⁵⁸.

Sytuacja uległa zmianie dopiero około 1850 r. Wpływ na to miała poprawa koniunktury dla rolnictwa oraz objęcie dóbr wilanowskich w 1845 r. przez Augusta Potockiego. W latach 1846–1855 pięć centralnych folwarków dóbr

⁵⁷ B. Smoleńska, *Przemiany...*, s. 115.

⁵⁸ *Ibidem*, s. 116–117.

wilanowskich przejęto w administrację skarbową. Następnie administracja wilanowska podjęła intensywne działania zmierzające do poszerzenia gospodarki folwarcznej drogą całkowitych lub częściowych rugów. W ich wyniku spadła liczba gospodarzy pełnorolnych, a pojawiła się duża liczba tzw. dwudniaków. Dwudniaków osadzano zarówno na gruntach folwarcznych, jak i na pustkach. W tym czasie wszystkie powstające pustki wcielano do folwarków⁵⁹.

Odmienne natomiast przedstawiała się sytuacja na peryferiach klucza wilanowskiego – w części nadwiślańskiej obejmującej kompleks zastowski, Kępę Zawadowską, kompleks żabieniecko-chojnowski oraz kompleks dąbrowiecki. Oddalona od centrum administracyjnego klucza, ze względu na panujące tu warunki naturalne była trudniejsza do zagospodarowania. W tej części zastosowano trzy formy organizacyjne: zakładanie kolonii, czynszowanie wsi pańszczyźnianych oraz wypuszczanie folwarków w długoterminową, czterdziesto–pięćdziesięcioletnią dzierżawę (emfiteuza). Okres wzmożonej akcji czynszowo-kolonizacyjnej na peryferiach dóbr wilanowskich przypada na lata 1830–1850. Kolonizacja dóbr wilanowskich, której początki sięgają jeszcze końca wieku XVIII, szczególnie rozwój przeżyła po powstaniu listopadowym. Ze względu na pozytywne skutki gospodarcze była ona wspierana przez administrację wilanowską. W efekcie przemian i reorganizacji, około 1860 r. stosunki czynszowe objęły całkowicie kompleksy: zastowski, zawadowski i żabieniecko-chojnowski oraz tereny na obrzeżach wilanowskiej części dóbr. Natomiast w centralnej części klucza wilanowskiego w tym czasie było jeszcze osiem wsi pańszczyźnianych. Administracja dóbr była przeciwna ich oczynszowaniu. Sytuacja ta uległa zmianie dopiero na początku lat sześćdziesiątych XIX w., pod wpływem nacisku mieszkańców tych wsi, którzy domagali się oczynszowania, tak jak to zostało zrobione w innych częściach dóbr wilanowskich oraz wydarzeń politycznych – powstania styczniowego⁶⁰.

Wybuch powstania styczniowego w 1863 r. był istotnym wydarzeniem w historii dóbr wilanowskich. Na podstawie cesarskiego dekretu z marca 1864 r. o uwłaszczeniu chłopów w Królestwie Polskim, również i grunty w dobrach wilanowskich, które znajdowały się w posiadaniu chłopów, przechodziły na ich własność. Postawiło to nowe wyzwanie przed Augustem Potockim. Ponad dwukrotnie zmniejszył się bowiem obszar dóbr wilanowskich i konieczne było podjęcie działań mających na celu zastąpienie pańszczyzny nową tanią siłą roboczą. Wszystko to wymagało dokonania głębokiej reorganizacji sposobów zarządzania kluczem wilanowskim⁶¹.

⁵⁹ *Ibidem*, s. 118–119.

⁶⁰ *Ibidem*, s. 120–121, 123.

⁶¹ P. Szpanowski, *op. cit.*, s. 45–46.

4. W posiadaniu Ksawerego Branickiego (1892–1926)

W 1892 r. umiera Aleksandra Potocka, wyznaczając na dziedzica swojego majątku kuzyna Ksawerego Branickiego⁶². Aleksandra z Potockich Potocka dobra Wilanów i Dąbrówkę z Wolą Piasecką odziedziczyła po śmierci swojego męża, Augusta Potockiego, 30 stycznia 1867 r. Dobra te, położone w trzech gminach: Wawer, Jazgarzew i Wilanów rozciągały się na przestrzeni ponad 6663 ha. August Potocki nie zostawił testamentu i Aleksandra musiała spłacić najbliższą rodzinę zmarłego męża. Były to nader okazałe kwoty, skoro w tym celu zostały sprzedane prawie wszystkie wilanowskie srebra. Po objęciu we władanie dóbr wilanowskich Aleksandra Potocka zaangażowała się w szereg prac budowlanych na terenie rezydencji wilanowskiej oraz w unowocześnianie produkcji rolniczej i ogrodniczej na terenie dóbr wilanowskich⁶³.

Dla członków rodziny Potockich, obdarowanie dalszego kuzyna było dużym zaskoczeniem. Oczekiwano, że dobra wilanowskie trafią w ręce któregoś z Potockich. Być może wybór został podyktowany faktem, iż Ksawery Branicki należał do najbogatszych polskich arystokratów. W jego posiadaniu znajdowały się dobra bohusławskie na Ukrainie oraz dobra Montrésor we Francji, a na początku wieku XX stał się on również właścicielem ordynacji Roś na Grodzieńszczyźnie. Ksawery Branicki odziedziczył po Aleksandrze Potockiej dobra wilanowskie o łącznej powierzchni około 6623,5 ha, składające się z rezydencji wilanowskiej oraz kluczy: Wilanów, o powierzchni 3013,5 ha; Zastów, zajmującego obszar około 1517,5 ha i Chojnów, liczącego 2092,5 ha. Do klucza Wilanów należały następujące folwarki: Wilanów, Olechów, Dąbrówka, Zawady, Powsin, Moczydło, Wolica, Służew, Paluch, Służewiec oraz Las Kabacki; parki: Natolin i Morysin; karczmy: Wilanów, Powsinek, Powsin, Dąbrówka, Pyry, Gorzkiewki, Służewiec, Służew, Wolica, Augustówka, Zawady, na Suchej trawie, w Zabrzcu; młyny: w Dąbrówce, Służewie, Powsinku; „małe dzierzawy”: Kaniewskiego, Antosiewicza, Klimczaka, Góreckiego, Hrostowskiego; „Kępy na Wiśle” oraz „Rybołówstwo”⁶⁴.

Do folwarku Wilanów, liczącego około 332 ha, należał teren rezydencji – zespół pałacowo-parkowo-ogrodowy, który nie został wydzielony w osobną jednostkę, oraz zabudowania gospodarcze, pola uprawne i łąki. Piotr Szpanowski analizując plan zbiorowy dóbr Wilanów z 1894 r. oraz plan z roku 1859 r. zauważa, że wyraźnie dostrzegalne są skutki dekretu uwłaszczeniowego z 1864 r.

⁶² W. Fijałkowski, J. Krawczyk, *op. cit.*, s. 47.

⁶³ W. Fijałkowski, *Wilanów*, Warszawa 1973, s. 123; P. Szpanowski, *op. cit.*, s. 45–46; J. Paprocka-Gajek, *Kolekcja sreber. Galeria rzemiosła artystycznego*, Muzeum Pałac w Wilanowie, Warszawa 2007, s. 21.

⁶⁴ P. Szpanowski, *op. cit.*, s. 47.

Część terenów została wyłączona na serwituty, tereny przeznaczone na wspólne użytkowanie chłopów. Poza granicami dóbr wilanowskich znalazła się wieś Wilanów. Inne wyłączenie z klucza wilanowskiego było związane z budową trasy kolejowej biegnącej przez grunty folwarku Wilanów oraz towarzyszącej jej drogi⁶⁵.

Ksawery Branicki zapisał się w pamięci mieszkańców Wilanowa i okolic jako fundator szkoły. Została ona wzniesiona w latach 1894–1896 w sąsiedztwie folwarku Wilanów⁶⁶. Natomiast nie poczynił on żadnych inwestycji gospodarczych. W folwarku wilanowskim korzystano nadal z zabudowań gospodarczych wybudowanych za czasów Potockich. Były one usytuowane nad Jeziołem Wilanowskim, na południe od Potoku Służewieckiego. Znajdowały się tam: dom zarządcy, budynki wykorzystywane do produkcji rolniczej, gorzelnia. Z kolei w zachodniej części folwarku były usytuowane czworaki oraz zespół pobrowarny, w którym dawny browar został przekształcony na magazyn i spichlerz⁶⁷.

Ksawery Branicki na wybuch I wojny światowej i zbliżające się fronty w 1915 r. zareagował ewakuacją zbiorów z pałacu wilanowskiego. Później wraz z rodziną podążył za wycofującym się wojskiem rosyjskim na bezpieczne tereny, w związku z czym przez długi okres przebywał poza Wilanowem. Także już po odzyskaniu niepodległości przez Polskę, w 1919 r. przeniósł się do swojej posiadłości w Montrésor, w której zmarł 18 czerwca 1926 r. Wyjazd do Francji był zapewne podyktowany względami bezpieczeństwa. W efekcie rewolucji październikowej w Rosji oraz wojny domowej na Ukrainie utracił swoje ukraińskie posiadłości. Natomiast losy Polski niepodległej nie były pewne. Nieustabilizowane granice państwa i nabierająca tempa wojna polsko-bolszewicka mogły wzbudzać poczucie zagrożenia. Może z tego powodu Ksawery Branicki opuszczając Polskę w 1919 r. zabrał ze sobą część swojej kolekcji, głównie szable⁶⁸.

W wyniku I wojny światowej oraz wojny polsko-bolszewickiej majątek Ksawerego Branickiego, który znalazł się w granicach II RP, poważnie ucierpiał. Problemy finansowe dotknęły również dóbr wilanowskich. Branicki w piśmie z 10 września 1925 r. do wojewody warszawskiego stwierdzał, że „wydatki związane z utrzymaniem pałacu nie ograniczają się jedynie do restauracji tegoż,

⁶⁵ W. Fijałkowski, J. Krawczyk, *op. cit.*, s. 24–30; P. Szpanowski, *op. cit.*, s. 48–49; T. Szymchel, *Moja droga ja cię kocham, czyli 10 000 samochodów na ulicy Sobieskiego*, „Co słychać w Wilanowie i okolicach” 2003, nr 11 (13), s. 1–2.

⁶⁶ J. Kazimierczak, *Szkoła podstawowa w Wilanowie ma 205 lat (1)*, „Biuletyn Wilanowski”, 8 lipca 2012, nr 13 (428), s. 3.

⁶⁷ P. Szpanowski, *op. cit.*, s. 49.

⁶⁸ *Ibidem*, s. 50–51.

bo dochodzą jeszcze koszty utrzymania muzeum, służby, parku, remonty stałe itd. [...], na co nie wystarczy cały dochód Dóbr Wilanowskich”⁶⁹. W roku gospodarczym 1924/1925 całkowity dochód z tychże dóbr wynosił 160 tys. zł, z czego tylko na utrzymanie pałacu w Wilanowie zamierzano przeznaczyć prawie 140 tys. zł⁷⁰.

⁶⁹ Za: *ibidem*, s. 54.

⁷⁰ *Ibidem*.

III. FUNKCJONOWANIE WILANOWSKIEJ NIERUCHOMOŚCI ZIEMSKIEJ W LATACH 1927–1945

1. Objęcie Dóbr Wilanów przez Adama Branickiego

W czerwcu 1926 r. w swoich dobrach w Montrésor we Francji zmarł Ksawery Branicki, pozostawiając jako jedynych spadkobierców wdowę Annę Branicką z Potockich i dzieci: Katarzynę Branicką, Jadwigę Reyową z domu Branicką oraz Adama Branickiego¹. W związku z niepozostawieniem przez Ksawerego Branickiego testamentu i zrzeczeniem się części spadku – pozostałego w Polsce – przez wdowę Annę Branicką, jedynymi spadkobiercami majątku w Polsce zostali Katarzyna Branicka, Jadwiga Reyowa i Adam Branicki, którzy odziedziczyli go w trzech równych częściach². Po ujawnieniu do podatku spadkowego, w grudniu 1926 r. nastąpiło określenie kwoty podatku spadkowego na sumę 1511 tys. zł, a dodatku komunalnego do podatku spadkowego na kwotę 137 tys. zł oraz sposobu ich uiszczenia i zahipotekowania na nieruchomościach spadkowych³.

Masa spadkowa w Polsce po Ksawerym Branickim obejmowała zarówno aktywa, jak i pasywa. Najważniejszym jej składnikiem był podwarszawski kompleks dóbr ziemskich, zlokalizowany po obu stronach Wisły, wraz z królewską rezydencją w Wilanowie i zbiorami sztuki oddanymi tam w 1805 r. do użytku publicznego jako muzeum. Dla przypomnienia, kompleks ten wszedł do majątku Branickich w 1893 r. na mocy testamentu zmarłej bezdzietnie Aleksandry z Potockich Potockiej, wdowy po Aleksandrze Potockim, ostatnim spadkobiercy Stanisława

¹ Na temat sytuacji wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w latach 1926–1938 zob. również: M. Kłusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A. XX wiek, t. I, *Bilanse Dóbr i Interesów hr. Adama Branickiego za lata 1928/1929, 1929/1930, 1931/1932, 1932/1933, 1933/1934, 1934/1935, 1935/1936 oraz Bilans Dóbr Wilanowskich i Interesów Adama hr. Branickiego za rok 1937/38*, Kraków 2011.

² Archiwum Muzeum Pałacu Króla Jana III w Wilanowie (dalej: AMPWil.), Materiały Źródłowe, teczka nr 242. Wypis aktu notarialnego zeznanego przed Wacławem Dominikiem Paszkowskim, notariuszem przy wydziałach hipotecznych Sądu Okręgowego w Warszawie z 5 maja 1927 r., repertorium na rok 1927, nr 1218, s. 5.

³ *Ibidem*, s. 5–6.

Kostki Potockiego, założyciela muzeum. W skład dóbr ziemskich wchodził Wilanów z folwarkami, przyległościami i przynależnościami w powiatach: warszawskim i grójeckim wraz z wydzielonymi z tych dóbr – w sześciu oddzielnych księgach – nieruchomościami: „Wille Anin”, „Działki Anin”, „Folwark Dąbrówka”, „Folwark Służewiec”, „Folwark Paluch i część folwarku Służewiec” oraz „Kolonja Adamówka Wilanowska”, które znajdowały się w powiecie warszawskim. Całość dóbr ziemskich została wyceniona na kwotę 7 837 448 zł⁴. Do nieruchomości odziedziczonych po Ksawerym Branickim należało sześć budynków w Warszawie. Dom na rogu ulic Nowy Świat i Smolnej, oszacowany na 1225 tys. zł, cztery nieruchomości przy ulicy Smolnej, uregulowane w jednej księdze wieczystej, o łącznej wartości 1345 tys. zł oraz dom na rogu ulic Nowy Świat i Foksal wyceniony na 1250 tys. zł⁵. Masę spadkową dotyczącą ruchomości podzielono na zbiory muzealne w Wilanowie, wycenione na 500 tys. zł, ruchomości w domu prywatnym w Wilanowie, o wartości 130 tys. zł, remanenty gospodarcze w Wilanowie wynoszące 122 tys. zł i remanenty zarządu pałaców, parków i sadów, oszacowane na 27 tys. zł⁶. Papiery publiczne wyceniono na łączną wartość 25 tys. zł⁷. Natomiast w dziale wierzytelności znalazły się należności u nabywców działek nieruchomości „Działki Anin” na kwotę 64,9 tys. zł oraz kapitał zahipotekowany na należącej do Towarzystwa Zachęty do Hodowli Koni w Polsce nieruchomości „Tory wyścigowe Służewiec” o łącznej wartości 255 tys. zł⁸. Ponadto w kasie Kontroli Generalnej odnotowano 23 tys. zł.

Reasumując, według wyceny sporządzonej do celów określenia podatku spadkowego, aktywa masy spadkowej po Ksawerym Branickim w Polsce wyniosły w sumie 12 804 486 zł. Ze względu na fakt, że znajdujące się w dobrach wilanowskich historyczny pałac, zbiory muzealne i parki wymagały wysokich nakładów finansowych na ich utrzymanie, przed dokonaniem podziału spadku spadkobiercy podjęli decyzję o przyjęciu dla działu dobra wilanowskie w wycenie dóbr ze znajdującymi się w nich zbiorami, ruchomościami i inwentarzami wartość o ¼ niższą, niż obiekty te zostały oszacowane do obliczenia podatku spadkowego. W związku z tym szacunek tych obiektów, wynoszący 8 616 600 zł, gdzie dobra wilanowskie to 7 837 448 zł, a pozostała część przypadała na remanenty gospodarcze w Wilanowie i zarządu pałaców, parków i sadów, zbiory mu-

⁴ *Ibidem*, s. 6.

⁵ *Ibidem*, s. 7.

⁶ *Ibidem*.

⁷ Akcje Banku Polskiego w liczbie 200 sztuk, o wartości 16 250 zł, udział w Filharmonii o wartości 7780 zł, 1320 sztuk akcji Spółki Akcyjnej Granum o wartości 558 zł i 192 akcje Syndykatu Rolniczego Warszawskiego Spółki Akcyjnej w szacunku 307 zł. *Ibidem*, s. 7–8.

⁸ AMPWil., Materiały Źródłowe,teczka nr 242. *Wypis...*, s. 8.

zealne oraz ruchomości w domu prywatnym, został pomniejszony przez spadkobierców o kwotę 2 154 150 zł i w rezultacie dla dóbr wilanowskich podano kwotę 6 462 450 zł. W ten sposób do podziału spadkowego zostały przyjęte aktywa na ogólną sumę szacunkową 10 650 336 zł⁹.

Szacunek wartości dóbr wilanowskich, zbiorów muzealnych i ruchomości w domu prywatnym, dokonany przez spadkobierców dla celów obliczenia podatku spadkowego na 8,5 mln zł, budzi istotne wątpliwości¹⁰. W wycenie dokonanej zaledwie kilka lat później (połowa 1934 r.), sporządzonej dla wilanowskiej nieruchomości ziemskiej dla tych samych punktów wyceny, została podana już wartość 64 mln zł¹¹. Grunta parcelowane i przeznaczone do parcelacji, o powierzchni 1765 ha, wyceniono wówczas na 37,7 mln zł. Pozostałe tereny: leśnictwa Chojnów i Laski, ogrody Zawady i Natolin oraz folwarki Wilanów i Powsin – o łącznej powierzchni około 3800 ha – oszacowano na kwotę 12 mln zł. Pałace w Wilanowie i Natolinie, wraz z zabytkami, według komisji składającej się z profesorów Lauterbacha, Kopy i Rutkowskiego, sporządzającej szacunek dla Państwowego Banku Rolnego, zostały wycenione na kwotę 14 215 tys. zł¹². Jak wyżej przedstawiono, przy dziale spadku w 1926 r. wartość zbiorów muzealnych w Wilanowie określono zaledwie na 500 tys. zł, tymczasem w dokonanym w lipcu 1933 r. przez Adama hr. Branickiego na rzecz Państwowego Banku Rolnego akcie zastawu zbiorów muzealnych, ustanowione go celem dodatkowego zabezpieczenia weksli wystawionych przez Branickiego na zlecenie PBR Oddział Główny, wartość zbiorów oszacowano na kwotę 3,2 mln zł¹³, przy czym nie była to całość zbiorów objętych działem z 1926 r. W międzyczasie, w 1929 r., Adam Branicki sprzedał wartościowy dywan perski ze zbiorów wilanowskich za cenę 866 tys. zł¹⁴. Już ta pozycja przewyższa wartość podaną w dziale spadku dla całości zbiorów. Podobnie bardzo duże rozbieżności w wycenie dotyczą ruchomości. Podana ich wartość – 130 tys. zł – z pewnością daleko odbiegała od stanu faktycznego, jeżeli w bilansie za rok 1931/1932 figuruje pozycja mówiąca o przeznaczeniu do

⁹ *Ibidem*, s. 8–9.

¹⁰ Szerzej na ten temat: M. Kłusek, *Wycena nieruchomości i ruchomości wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w okresie od ich nabycia przez Adama Branickiego w 1927 r. do początku lat 30. XX w.*, „Krakowskie Studia Małopolskie” 2013, nr 18, s. 43–59.

¹¹ Archiwum Główne Akt Dawnych (dalej: AGAD), Archiwum Gospodarcze Wilanowskie (dalej: AGWil.) – Dział XV, sygn. 2, *Podanie Józefa Brensztierna-Pfanhausera, generalnego plenipotenty Adama hr. Branickiego do Ministerstwa Skarbu i Państwowego Banku Rolnego z 8 sierpnia 1934 r.*, s. 4.

¹² *Ibidem*, s. 9

¹³ Archiwum Państwowe m. st. Warszawy (dalej: APW), Kancelaria Walerego Romana notariusza w Warszawie, sygn. 35, s. 63 *verso*, 64, numer porządkowy 1177.

¹⁴ Szerzej o sprzedaży dywanu perskiego: P. Szpanowski, *Zaginiony „Dywan Wilanowski”*, „Studia Wilanowskie” 2009, t. XVI, s. 64–72.

sprzedaży siedmiu szmaragdów będących prywatną własnością hrabiego Adama Branickiego za kwotę 532 tys. zł¹⁵. Do powyższych kwot należałoby doliczyć wartość gruntów sprzedanych z dóbr wilanowskich w okresie od 1927 r. do połowy 1934 r., a mogły to być dość pokaźne kwoty, skoro Adam Branicki w dwóch latach gospodarczych 1932/1933 i 1933/1934 tylko za sprzedaż 153 ha gruntów otrzymał 3 mln zł¹⁶.

Kierując się charakterem sporządzonej w połowie 1934 r. wyceny wartości dóbr wilanowskich oraz faktem, że był on oparty na niezależnych ekspertyzach i rynkowych cenach ziemi, należy stwierdzić, że szacunek ten odzwierciedlał rzeczywistą wartość wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. Szukając przyczyn tak ogromnej różnicy w wycenie dóbr z 1926 i z połowy 1934 r., należy wykluczyć czynnik wzrostu cen gruntów. Potwierdza to kształtowanie się przeciętnej ceny za hektar gruntów rolnych dla gospodarstw typu folwarcznego o obszarze 100–1000 ha w województwach zachodnich w poszczególnych latach: 1926 – 950 zł, 1927 – 1,5 tys. zł, 1928 – 2 tys. zł, 1929 – 2,25 tys. zł, 1930 – 1,5 tys. zł, 1931 – 1,15 tys. zł, 1932 – 1 tys. zł, aby w 1933 r. spaść do poziomu z 1926 r. – 950 zł za ha¹⁷. Zarzut niedoszacowania odziedziczonego przez spadkobierców majątku wilanowskiego formułowano wówczas publicznie. „Kurier Czerwony” w listopadzie 1929 r. informował o milionowych stratach Skarbu Państwa przy obliczaniu podatku spadkowego należnego od sukcesorów po Ksawerym Branickim:

Dobra o powierzchni 12 052 morgów, ciągnące się w kilku gminach Branicy oszacowali po 633 zł za morgę [...], podczas gdy gołe (niezadrzewione) grunty chłopskie ocenia się na 3, 6 lub 10 tysięcy zł. Wszystkie zabytki muzealne i zbiory w pałacu Zarząd Dóbr Wilanowskich ocenił na 500 000 zł. [...] Hrabiowie Branicy, szacując swe rozliczne dobra i nieruchomości na łączną sumę 8 milionów, podali najwyżej 1/20 część istotnej ich wartości¹⁸.

Podawane tu dwudziestokrotne zaniżenie wartości dóbr wilanowskich należy jednak uznać za przesadzone. Bazując na wycenie z 1934 r. i wpływach uzyskanych z parcelacji gruntów dóbr w okresie 1926–1934 oraz sprzedaży niewyszczególnionych w masie spadkowej dywanu perskiego i kamieni szlachetnych

¹⁵ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 367, Bilans za rok 1931/1932, s. 10.

¹⁶ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 370, Bilans za rok 1932/1933, s. 10, 37–39; sygn. 371, Bilans za rok 1933/1934, s. 33–36.

¹⁷ Przeciętna cena za ha gruntów rolnych dla gospodarstw typu folwarcznego o obszarze 10–1000 ha dla województwa warszawskiego nie odbiegała od województw zachodnich, dla 1926 r. było to 980 zł za ha. W. Schramm, *Ceny gospodarstw wiejskich w latach 1926–1928*, Poznań 1928, s. 73; *Ceny ziemi*, Warszawa 1935, s. 7.

¹⁸ AMPWil., Materiały Źródłowe, teczka nr 310, „Kurier Czerwony”, 5 września 1929 r., nr 204 [pisownia oryginalna].

w 1926 r., można oceniać, że powinien zostać naliczony około dziewięciokrotnie wyższy podatek spadkowy od dóbr wilanowskich.

Przy dokonywaniu działu spadku w pasywach na dobrach wilanowskich figurowała pożyczka Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego w wysokości 65 tys. zł, trzy pożyczki Towarzystwa Kredytowego Miasta Warszawy obciążające nieruchomości Branickich w Warszawie na łączną kwotę 140 tys. zł. Podatki i należności skarbowe, komunalne i inne wynosiły 389 tys. zł, następnie długi wekslowe 143 tys. zł, skapitalizowane wilanowskie emerytury i renta wieczysta szpitalika dla dzieci w Warszawie to w sumie 376 tys. zł. Ponadto do pasywów doliczony został podatek spadkowy na kwotę 1511 tys. zł oraz dodatek komunalny do podatku spadkowego w kwocie 137 tys. zł. W sumie pasywa wyniosły 2 764 498 zł, co po odjęciu od wysokości aktyw dawało czystą masę spadkową w kwocie 7 885 875 zł¹⁹. W związku z tym, że współdzielący się spadkobiercy Ksawerego Branickiego dziedziczyli w równych częściach, udział każdego z nich wyniósł 2 628 612 zł. Adam Branicki w drodze działu spadku otrzymał na wyłączną własność dobra Wilanów z folwarkami, przyległościami i przynależnościami w powiatach warszawskim i grójeckim wraz z wydzielonymi z tych dóbr w sześciu oddzielnych księgach nieruchomościami: „Wille Anin”, „Działki Anin”, „Folwark Dąbrówka”, „Folwark Służewiec”, „Folwark Paluch i część folwarku Służewiec” i „Kolonja Adamówka Wilanowska”, znajdującymi się w powiecie warszawskim, wraz ze znajdującymi się w Wilanowie zbiorami muzealnymi, ruchomościami w domu prywatnym, remanentami gospodarczymi i remanentami zarządu pałaców, parków i sadów w szacunku ustalonym w akcie podziału na 6 462 450 zł. Wskutek działu spadku Adam Branicki otrzymał ponadto na wyłączną własność nieruchomości w Warszawie, jedną o wartości 1225 tys. zł (nr 1290/1) oraz cztery objęte jedną księgą wieczystą (nr 2980/1, 6417, 6418, 6419), o wartości 1345 tys. zł. Ponadto stał się właścicielem wymienionych powyżej papierów publicznych, wierzytelności i gotówki na łączną kwotę trzystu kilkadziesiątu tysięcy złotych. W sumie odziedziczone aktywa opiewały na kwotę 9 400 336 zł²⁰. W zamian za to Adam Branicki zobowiązał się do spłaty ww. pożyczki Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego, obciążającej dobra wilanowskie w wysokości 65 tys. zł, dwóch pożyczek Towarzystwa Kredytowego Miasta Warszawy o łącznej wartości 4 tys. zł, uregulowania długów wekslowych na 143 tys. zł oraz podatków i należności skarbowych, komunalnych i innych na sumę 389 tys. zł. Następnie przejmował skapitalizowane wilanowskie emerytury i rentę wieczystą szpitalika dla dzieci w łącznej kwocie 376 tys. zł oraz część podatku spadkowego z dodatkiem komunalnym w kwocie 1414 tys. zł. Ponadto siostrom współsukcesorkom dopłacał

¹⁹ AMPWil., Materiały Źródłowe, teczką nr 242. *Wypis aktu...*, s. 9–10.

²⁰ *Ibidem*, s. 10–12.

4 377 653 zł, w tym Katarzynie Branickiej 2 733 682 zł, a Jadwidze Reyowej 1 643 971 zł. W sumie pasywa Adama Branickiego wyniosły 6 771 723 zł, a czyta wartość jego udziału 2 628 612 zł²¹.

Katarzyna Branicka zrzekła się udziału w nieruchomościach i innych aktywach spadkowych, zadowolając się spłatą. Przed podpisaniem aktu działu spadku otrzymała od swojego brata Adama Branickiego 2 733 682 zł. Z pasywów przejęła jedynie obowiązek zapłaty części podatku spadkowego z dodatkiem komunalnym w kwocie 105 069 zł²². Jadwiga Reyowa otrzymała na wyłączną własność nieruchomość w Warszawie (nr 1298^A) o wartości 1250 tys. zł. Ponadto spłatę w gotówce w kwocie 1 643 971 zł, przy czym 583 292 zł miały zostać pokryte ze sprzedaży przez Adama Branickiego Jadwidze Reyowej 1/4 niepodzielnej części dóbr Montrésor we Francji. Adam Branicki zobowiązał się do sprzedaży swojej części Montrésor na każde żądanie Jadwigi Reyowej. W zamian za to Jadwiga Reyowa zobowiązała się do spłaty pożyczki Towarzystwa Kredytowego Miasta Warszawy zabezpieczonej hipoteką na otrzymanej nieruchomości w Warszawie (nr 1298^A) w wysokości 136 406 zł oraz części podatku spadkowego z dodatkiem komunalnym w kwocie 128 951 zł²³. Określenie w akcie działu spadku sposobu zapłaty podatku spadkowego było wiążące jedynie dla wzajemnych rozliczeń pomiędzy spadkobiercami. W niczym nie wpływało na zobowiązania każdego ze spadkobierców do uiszczenia tego podatku na rzecz Skarbu Państwa w wysokości obciążającej nieruchomość²⁴.

2. Problemy finansowe Adama Branickiego i próby wyjścia z zadłużenia

Wraz z objęciem spadku po Ksawerym Branickim przez Adama Branickiego, w lutym 1929 r. na miejsce Stanisława Rostkowskiego, pełniącego przez wiele lat funkcję plenipotentą, do kierowania Głównym Zarządem Dóbr i Interesów hr. Adama Branickiego upoważniony został Bolesław Kraczkiewicz²⁵. Do zakresu jego obowiązków należało kontrolowanie pracy części składowych dóbr, mianowicie nieruchomości warszawskich, lasów, gospodarstwa rolnego, ogrodów oraz parków, pałaców i muzeum, a także „Zarządu Dóbr Roś Adama Hr. Branickiego”. Zastępcą Kraczkiewicza i zarazem dyrektorem zarządzającym dobrami wi-

²¹ *Ibidem*, s. 12–13.

²² *Ibidem*, s. 13–14.

²³ *Ibidem*, s. 14–15.

²⁴ *Ibidem*, s. 15.

²⁵ AMPWil., Materiały Źródłowe,teczka nr 386. *Odpis wypisu aktu notarialnego zeznanego przed Julianem Siennickim, notariuszem w Warszawie w roku 1929 nr 774, repertorium z 15 lutego 1929 r.*

lanowskimi został Józef Brensztiern-Pfanhauser²⁶. Wkrótce przed nowym zarządem wilanowskiej nieruchomości ziemskiej stało bardzo trudne zadanie: zapobieżenie szybko pogarszającej się sytuacji finansowej właściciela. W niespełna dwa lata po objęciu dóbr Wilanów przez Adama Branickiego istniało zadłużenie tych dóbr na prawie na 2 mln zł. Na dzień 1 marca 1929 r. wierzycielami byli: Towarzystwo Kredytowe Ziemskie w Warszawie, które udzieliło pożyczki 4,5% na 62 tys. zł i pożyczki 8% na 1497 tys. zł, Cegielnia Dąbrówka Wilanowska – 300 tys. zł i osoby prywatne²⁷. Do tego dochodziła jeszcze część niespłaconego podatku spadkowego – 867 tys. zł, z czego państwowego 827 tys. zł i komunalnego 40 tys. zł²⁸. Natomiast ogólna kwota wierzytelności u osób trzecich wynosiła tylko 582 tys. zł²⁹. Z kolei suma wkładów w Banku Amerykańskim, Banku Francusko-Polskim i Banku Związku Spółek Zarobkowych wynosiła jedynie 2 tys. zł³⁰.

W ciągu kilku następných miesięcy zachodzą bardzo istotne zmiany. Na dzień 1 czerwca 1929 r. (czyli przez trzy miesiące!) zadłużenie Adama Branickiego tylko z tytułu akceptów wrasta z kwoty 1601 tys. zł, figurującej pod datą 1 marca 1929 r., do 6730 tys. zł³¹. Podobnie wielokrotnie wzrasta pozycja zapłaconych odsetek i prowizji: ze 173 tys. zł na dzień 1 marca do 613 tys. zł na dzień 30 czerwca³². Zagadką pozostaje, co było przyczyną powstania wielomilionowego zadłużenia Adama Branickiego na przestrzeni zaledwie trzech miesięcy. Z pewnością nie było to finansowe angażowanie się Branickiego w majątku Roś. W tym czasie nakłady na ten majątek, czynione z aktywów Dóbr Wilanowskich i ujawnione w bilansach, wynosiły 500 tys. zł. Opierając się na bilansach Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego, na pewno możemy też stwierdzić, że nagły wzrost długów nie był związany z inwestycjami w wilanowskiej nieruchomości ziemskiej ani z nakładami na zachowanie zabytków kultury i sztuki. Kwota wydatków na remont pałacu i zabudowań pałacowych na przestrzeni lat 1928/1929 to tylko 50 tys. zł³³. Należy przypuszczać, że zaciągane kredyty służyły jakimś innym, nieznanym nam celom właściciela. Możliwe, że była to konieczność spłaty

²⁶ APW, Inwentarze Archiwalne t. VII, cz. II, Akta Notariuszów Warszawskich 1808–1939, Kancelarie Notariuszów XX w., lit. N–R, Akta Notariusza Juliana Siennickiego, 769–1533, 1929 (39/11). Repertorium nr 858.

²⁷ M. Ludwiczak 20 tys. zł i Stanisław Rostkowski 21 tys. zł. AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 366, Bilans brutto na 1 marca 1929 r., netto w dniu 30 czerwca 1929 r. i z przeszacowania na 1 lipca 1929, s. 2.

²⁸ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 366, Bilans brutto na 1 marca 1929 r., netto w dniu 30 czerwca 1929 r. i z przeszacowania na 1 lipca 1929, s. 2.

²⁹ *Ibidem*, s. 1.

³⁰ *Ibidem*.

³¹ *Ibidem*, s. 2.

³² *Ibidem*, s. 4, 6.

³³ *Ibidem*, s. 5.

sióstr Adama Branickiego w realnej wysokości majątku spadkowego, znacznie większej, niż to wynikało z działu spadku³⁴. Być może dalsze badania archiwalne przyniosą wyjaśnienie tej kwestii, na razie pozostaje ona w sferze hipotez.

Jedynym źródłem dopływu gotówki w roku 1928/1929 była sprzedaż gruntów, z której uzyskano 477 tys. zł. W porównaniu z powstałym w tym czasie wielomilionowym zadłużeniem była to kwota bardzo skromna, zwłaszcza że wpływy i dochody Adama Branickiego za rok 1928/1929 wyniosły 1346 tys. zł, co przy poniesionych wydatkach w kwocie 1446 tys. zł dawało stratę netto za cały rok gospodarczy w wysokości 100 tys. zł³⁵.

Trudna sytuacja finansowa zmusiła Zarząd Dóbr i Interesów hr. Adama Branickiego do podjęcia działań zmierzających do jej uzdrowienia. Jednym z nich była wspomniana już sprzedaż dywanu perskiego ze zbiorów wilanowskich. Ze względu na unikatowy charakter dywanu, jego zakupem zainteresowanych było wiele osób i to za wysoką cenę. Pomimo to okazało się, że transakcja sprzedaży była mocno skomplikowana. W październiku 1927 r. konserwator zabytków sztuki i kultury dla województwa warszawskiego i białostockiego, Zygmunt Rokowski, kierując się rozporządzeniem Ministerstwa Kultury i Sztuki z 1919 r. o wpisywaniu zabytków do inwentarza państwowego³⁶, przejął pod prawną opiekę państwa polskiego wilanowskie zbiory muzealne, wpisując je do rejestru zabytków. Pociągało to za sobą konsekwencje wypływające z dekretu o opiece nad zabytkami sztuki i kultury z października 1918 r.³⁷ Przy ustalaniu zawartości zbiorów za podstawę posłużył, będący w posiadaniu archiwum pałacu w Wilanowie, pochodzący z 1895 r. tzw. inwentarz Duchesne'a, który został sprawdzony i uzupełniony w 1927 r. przez warszawski Urząd Wojewódzki³⁸. Dla Adama Branickiego wiązało się to nie tylko z przyjęciem obowiązków i ograniczeń w stosunku do posiadanych dzieł sztuki, ale stwarzało przede wszystkim możliwość wystąpienia o zwolnienie od podatku spadkowego³⁹. Adam Branicki, zgodnie z obowiązującymi w tym czasie przepisami, o zamiarze zbycia dywanu powiadomił konser-

³⁴ Na takie źródło zadłużenia mogłyby wskazywać udzielane mediom relacje dziesiętnych spadkobierców Adama Branickiego, wymieniających głównie długi spadkowe, w tym konieczność spłacenia sióstr, jako przyczyny zadłużenia Wilanowa. Trzeba zarazem przypomnieć, że według aktu działu spadku siostry od Adama Branickiego miały otrzymać spłatę tylko 4,3 mln zł, i to jeszcze przed podpisaniem aktu działu spadku, czyli przed majem 1927 r., a łączna wysokość długów wynikających z aktu działu spadku była odległa od sumy późniejszego zadłużenia.

³⁵ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 366, Bilans brutto na 1 marca 1929 r., netto w dniu 30 czerwca 1929 r. i z przeszacowania na 1 lipca 1929, s. 5–6.

³⁶ „Monitor Polski” 1919, nr 18.

³⁷ „Dziennik Praw” 1918, nr 16, poz. 36.

³⁸ AGAD, AGWil. – Dział XXI, sygn. 194, s. 10.

³⁹ P. Szpanowski, *op. cit.*, s. 65.

watora zabytków w sierpniu 1929 r. W deklaracji sprzedaży, w celu uzyskania pozytywnej decyzji podkreślono, iż dywan nie przedstawia szczególnej wartości ani muzealnej, ani historycznej, co nie odpowiadało prawdzie, oraz że sprzedaż jest konieczna, jeżeli mają być kontynuowane prace konserwatorskie przy pałacu w Wilanowie. W tym samym czasie Adam Branicki spisał akt notarialny na sprzedaż dywanu za kwotę 20 tys. funtów szterlingów, co stanowiło równowartość 864 tys. zł. Kupującym był znany kolekcjoner dzieł sztuki islamskiej, Calouste Sarkis Gulbenkian⁴⁰.

Zgodnie z prawem o umowie sprzedaży poinformowane zostały władze konserwatorskie i Skarb Państwa, któremu przysługiwało prawo pierwokupu. Ponadto Kraczkiewicz (pełnomocnik Branickiego) 14 sierpnia 1929 r. złożył wizytę wojewodzie warszawskiemu i złożył zaskakującą propozycję. Przebieg wizyty znany jest dzięki oryginalnej notatce Urzędu Wojewódzkiego (przytaczamy ją w całości w oryginalnej pisowni):

W dniu 14 sierpnia 1929 r. p. Kraczkiewicz, plenipotent Adama Branickiego zwrócił się do P. Wojewody Warszawskiego, z prośbą o przyjęcie go w sprawie sprzedanego przez Zarząd Wilanowa dywanu wschodniego z XVI w. Byłem podówczas obecny w gabinecie p. Wojewody. Po wejściu do gabinetu p. Kraczkiewicz oznajmił, że przyszedł ze sprawą poufną i prosi o rozmowę w cztery oczy. P. Wojewoda odpowiedział na to, że przyjmuje go w sprawie urzędowej, i nie uważa za możliwe prowadzenie rozmowy, któraby nie mogła być ujawnioną. Wówczas p. Kraczkiewicz, prosząc o zachowanie dyskrecji – oznajmia, że poza umową w sprawie sprzedaży dywanu zawartą u reagenta Jamonta, istnieją między nim, a kupującym dywan Varahm Izbirjanem – dodatkowe piśmienne zobowiązania, z których wynika, że, o ileby Rząd w ciągu trzech umownych miesięcy nie udzielił pozwolenia na wywóz dywanu, o którym mowa, z granic Państwa, to cena kupna w wysokości 20 000 fun. szter. podlega zwrotowi, a dywan powraca do właściciela Wilanowa. P. Kraczkiewicz oświadczył, dalej, że Zarząd Wilanowa znajduje się w ciężkim położeniu finansowym, i że gotówka, którą mają otrzymać za dywan jest im w chwili obecnej niezbędna do wybrnięcia z chwilowych trudności finansowych, prosi więc p. Wojewodę o nieczynienie właścicielowi trudności w przeprowadzeniu tej poważnej sprzedaży i że od Rządu zależeć będzie – że dywan ten po upływie trzech miesięcy, powróci do Wilanowa. W odpowiedzi na to p. Wojewoda oznajmił, że Rząd w tego rodzaju operacjach finansowych Zarządu Wilanowa udziału brać nie może⁴¹.

Ostatecznie dywan został zakupiony przez Skarb Państwa za kwotę oferowaną przez Gulbenkiana. Dla Państwa Polskiego był to ogromny wysiłek finansowy. W ustawie skarbowej dla całej Polski na okres od 1 kwietnia 1929 r. do

⁴⁰ *Ibidem*, s. 66.

⁴¹ AMPWil., Materiały Źródłowe, teczka nr 134. *Notatka z 14 sierpnia 1929 r. podpisana przez [Calonda S.] Gulbenkiana.*

31 marca 1930 r. na wydatki związane z zakupem i konserwacją zabytków i dzieł sztuki przeznaczono jedynie 620 tys. zł. W celu wykupu ze zbiorów wilanowskich zabytkowego dywanu i zapobieżeniu wywiezieniu go za granicę Rada Ministrów podjęła specjalną uchwałę o podwyższeniu zarezerwowanej kwoty w budżecie zakupów i konserwacji zabytków i dzieł sztuki o 866 tys. zł⁴². Wkrótce po sprzedaży dywanu Okręgowa Izba Skarbowa wymierzyła Adamowi Branickiemu dodatkowy podatek spadkowy w kwocie 104 tys. zł od otrzymanej sumy za dywan. Po licznych prośbach Branickiego, w których zapewniał, że pozyskane ze sprzedaży pieniądze w całości zostaną przeznaczone na remont pałacu w Wilanowie, odroczone płatność dodatkowego podatku spadkowego do 1 stycznia 1935 r. pod warunkiem, iż po tym terminie Branicki przedstawi, że

cała suma 866 800 zł [...], jak również suma 200 000 zł powstała z ofiarowanych przez petenta Adama Branickiego rocznych dopłat na cele konserwacji – zostały w całości zużyte na cel powyższej wymieniony [roboty restauracyjno-konserwatorskie, mające na celu zabezpieczenie budowli zabytkowych i zbiorów muzealnych w Wilanowie], w przeciwnym razie suma podatku spadkowego 104 016 zł wraz z ustawowymi odsetkami za odroczenie, stanie się natychmiast płatną i zostanie ściągnięta w drodze przymusowej⁴³.

Warunki Ministerstwa Skarbu zostały przez Branickiego przyjęte. W ciągu pięciu lat na prace restauratorsko-konserwatorskie w Wilanowie miano przeznaczyć 1 066 800 zł. Jednak z bilansów dóbr wilanowskich wynika, że Adam Branicki nie dotrzymał warunków zawieszenia podatku spadkowego. Jedynie w roku 1929/1930⁴⁴ na prace związane z remontami, inwestycjami w muzeum oraz konserwacją budynków pałacowych została przez Branickiego przeznaczona większa kwota – 141 tys. zł. Lata kolejne to stałe zmniejszanie nakładów, rok 1931/1932 – 46 tys. zł, 1932/1933 – 11 tys. zł, 1933/1934 – 10 tys. zł, 1934/1935 – 7 tys. zł⁴⁵. Jak wynika z przytoczonych danych liczbowych, zwłaszcza za lata od 1931 do 1935, Branicki był bardzo daleki od wypełnienia zobowiązania przekazywania 200 tys. zł rocznie na prace restauratorsko-konserwatorskie w Wilanowie.

Pieniądze pozyskane ze sprzedaży dywanu w żaden sposób nie mogły wpłynąć na poprawę stale pogarszającej się sytuacji finansowej Adama Branickiego.

⁴² P. Szpanowski, *op. cit.*, s. 67.

⁴³ *Ibidem*, s. 69. AMPWil., Materiały Źródłowe, teczka nr 136. Pismo Ministerstwa Skarbu do Izby Skarbowej Okręgowej w Warszawie z 23 maja 1930 r.

⁴⁴ W wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, ze względu na rolniczy charakter działalności, w bilansach nie stosuje się roku kalendarzowego od 1 stycznia do 31 grudnia, tylko rok gospodarczy obejmujący okres od 1 lipca do 30 czerwca.

⁴⁵ M. Kłusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I..., s. 17.

Ogólna suma zadłużeń wzrastała w zastraszającym tempie i z 8 mln zł na dzień 30 czerwca 1929 r. podniosła się w ciągu jednego roku do 24 mln zł⁴⁶. Podobnie jak dla okresu wcześniejszego brak jest informacji, co było powodem powstania tak gigantycznego długu i na co zaciągnięte zobowiązania zostały przeznaczone. Jesteśmy jedynie w stanie stwierdzić, bazując na bilansach, że nie zostały one za-inwestowane w dobrach Wilanów i innych częściach składowych majątku oraz że nie były przeznaczone na pokrycie strat. W tym roku wprowadzicie Zarząd Dóbr i Interesów hr. Adama Branickiego zanotował stratę netto w wysokości 1,5 mln zł, ale została ona prawie zrównoważona przez dodatkowe dochody, które wyniosły około 1,2 mln zł, w tym ze sprzedaży dywanu 866 tys. zł i 356 tys. zł za sprzedaną 1/4 posiadłości Montrésor z podziału spadku francuskiego⁴⁷.

Jeden ze sposobów zaradzenia tej sytuacji Zarząd Dóbr i Interesów hr. Adama Branickiego widział w oszczędzaniu. Przygotowany w październiku 1931 r. projekt wprowadzenia oszczędności w zarządzaniu pałacem, muzeum i parkami wilanowskimi w pierwszej kolejności zalecał ograniczenie liczby osób korzystających z kuchni pałacowej⁴⁸. Następnie wskazywał na fakt trzymania w stajni pałacowej czterech koni, które prawie nigdy nie były wykorzystywane i służyły jedynie dzieciom hrabiowskim do spacerów. W projekcie proponowano przeniesienie tych koni do dóbr Roś, co dałoby oszczędności 6 tys. zł rocznie, nie licząc kosztów dodatkowych, jak opieka weterynaryjna, utrzymanie uprzęży, powozów itd. Oszczędności możliwe były też w obsłudze środków transportu. Rodzina hrabiego Branickiego miała do dyspozycji trzy samochody i dwóch szoferów, a do mycia pojazdów była zatrudniona specjalnie jedna osoba⁴⁹. Liczba samochodów i osób do ich obsługi, biorąc pod uwagę kłopoty finansowe hrabiego, także świadczyła o życiu ponad stan. Kolejne uwagi dotyczyły zaopatrzenia kuchni pałacowej. Służba pałacowa, zaopatrując się w mięso, pomijała własne gospodarstwo rolne i mleczne, dokonując zakupów na rynku. Podobnie było z mąką pyłową i razową. W projekcie zalecano korzystanie w pierwszej kolejności z własnej produkcji zwierzęcej oraz posyłanie własnej pszenicy i żyta do zmielenia na mąkę. Nakazano także jądanie owoców jedynie z własnych sadów⁵⁰. Natomiast w okresie późniejszym

⁴⁶ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 367, Bilans za rok 1929/1930, s. 47.

⁴⁷ M. Kłusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I..., s. 17–18.

⁴⁸ Zredukowanie liczby osób przy drugim stole poprzez ich całkowite usunięcie lub przeniesienie na trzeci stół oraz ograniczenie liczby dni z mięsem na drugim stole do trzech dni w tygodniu. AGAD, AGWil. – Dział XXI, sygn. 24. *Projekt zaprowadzenia pewnych oszczędności w zarządzie Pałacu, Muzeum i Parków Wilanowskich z 19 października 1931 r.*, s. 20.

⁴⁹ *Ibidem*.

⁵⁰ *Ibidem*, s. 21.

miała nastąpić zupełna likwidacja lub przynajmniej ograniczenie do minimum dużej oranżerii z roślinami egzotycznymi. Stary dach nad oranżerią był w bardzo złym stanie i w każdej chwili groził zawaleniem, a koszty jego remontu wycenione zostały na 20 tys. zł. Sugerowano, że w tak dramatycznej sytuacji finansowej dóbr wilanowskich rośliny egzotyczne nie są warte wydania tak dużej kwoty, zwłaszcza że w związku z przestarzałym paleniskiem do ogrzania oranżerii przy większych mrozach potrzebowano aż 12 m³ drewna dziennie. Ponadto rośliny wymagały przygotowania co roku nowych kublów drewnianych, przesadzania i troskliwej opieki. Tylko do przenoszenia i wynoszenia roślin egzotycznych dwa razy do roku zaangażowanych było przez 20 dni 160 osób i 80 koni⁵¹. Następnie zalecano zmniejszenie uprawy kwiatów zimą i skasowanie jednej ze starych oranżerii. Produkcja kwiatów o tej porze roku miała zostać przeznaczona wyłącznie na potrzeby pałacu. Wobec dużej konkurencji na rynku oraz skromnych możliwości wchłonięcia ich przez rynek w Warszawie, sprzedaż zimą kwiatów z dóbr wilanowskich była niemożliwa⁵². Projekt wprowadzenia oszczędności w dobrach Wilanów wyraźnie pokazuje, że pomimo dwudziestokilkumilionowego zadłużenia w dalszym ciągu nie liczone się z pieniędzmi, często wydając je na dobra luksusowe.

Na niewiele zdały się zabiegi zarządu – koszty obsługi zadłużenia hrabiego Branickiego wzrastały systematycznie. Tylko opłaty z tytułu odsetek i prowizji z 1 mln zł za rok 1929/1930 wzrosły do 2 mln zł za rok 1931/1932 i 2,3 mln zł za rok 1932/1933⁵³. Najwięcej odsetek i prowizji w roku 1931/1932 wypłacono Bankowi Amerykańskiemu w Polsce – 738 tys. zł oraz Państwowemu Bankowi Rolnemu – 489 tys. zł⁵⁴. Natomiast w 1932/1933 r. największe wydatki – 836 tys. zł poniesiono w stosunku do Państwowego Banku Rolnego, a następnie Banku Amerykańskiego w Polsce – 198 tys. zł i Banku Zachodniego SA – 217 tys. zł⁵⁵.

W tym okresie wzrasta także wartość akceptów⁵⁶. W wykazie za rok 1929/1930 zobowiązania dóbr wilanowskich dotyczą przede wszystkim Banku Amerykańskiego – 564 tys. \$, Banku Szereszowskiego – 304 tys. \$ i po 50 tys. \$ w stosunku do Banku Hipotecznego i Banku Francusko-Polskiego⁵⁷. W roku na-

⁵¹ *Ibidem*, s. 21–22.

⁵² *Ibidem*, s. 22.

⁵³ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 367, Bilans za rok 1929/1930, s. 47; sygn. 368, Bilans za rok 1931/1932, s. 40–48; sygn. 370, Bilans za rok 1932/1933, s. 41–49.

⁵⁴ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 368, Bilans za rok 1931/1932, s. 40–47.

⁵⁵ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 370, Bilans za rok 1932/1933, s. 41–49.

⁵⁶ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 366, Bilans brutto na 1 marca 1929 r., netto w dniu 30 czerwca 1929 r. i z przeszacowania na 1 lipca 1929, s. 4; sygn. 367, Bilans za rok 1929/1930, s. 43; sygn. 368, Bilans za rok 1931/1932, s. 69–73; sygn. 370, Bilans za rok 1932/1933, s. 69–75.

⁵⁷ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 367, Bilans za rok 1929/1930, s. 43.

stępnym zadłużenie z tytułu akceptów w Banku Amerykańskim spada do 410 tys. \$ i pojawia się w Banku Zachodnim na sumę 123 tys. \$ oraz w Banku Francusko-Polskim na 900 tys. FF⁵⁸. Natomiast w zestawieniu akceptów za rok 1932/1933 największa kwota jest już w złotych i przypada na PBR – 8065 tys. zł. Ponadto w tym roku wierzycielami z tytułu akceptów w dolarach jest Bank Zachodni – 77 500 \$ i Bank Hipoteczny w Krakowie – 21 696 \$, a we frankach francuskich, podobnie jak rok wcześniej, Bank Francusko-Polski – 900 tys. FF⁵⁹.

3. Działania Państwowego Banku Rolnego wobec dłużnika Adama Branickiego

Dramatyczna sytuacja finansowa Adama Branickiego wzbudziła poważny niepokój wśród wierzycieli, zwłaszcza Państwowego Banku Rolnego, który stał się instytucją kredytową skupiającą zdecydowaną większość jego zobowiązań. PBR postanowił zadbać o swoje interesy i na początku 1933 r. powołał Komisję Ekspertów, której zadaniem było zbadanie sytuacji finansowej dóbr Wilanów. We wnioskach sporządzonych w marcu 1933 r., stwierdzając zadłużenie na ogólną kwotę ponad 20 mln zł, komisja przedstawiła zarządowi Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego plan sanacyjny. Jediną szansę na uzdrowienie sytuacji finansowej widziano w parcelacji gruntów dóbr Wilanów. Według PBR tylko sprzedaż ziemi przez Branickiego mogła pokryć tak ogromne zadłużenie. W związku z tym za konieczne uznano stworzenie dogodnych warunków parcelacyjnych poprzez spłatę drobnych wierzycieli hipotecznych – którzy stali na przeszkodzie parcelacji – zwłaszcza Banku Zachodniego⁶⁰. Wykorzystując okazję, uzależniali zwolnienie parcelowanych nieruchomości spod hipotek od całkowitego uregulowania zadłużenia przez Adama Branickiego⁶¹. PBR, opierając koncepcję uzdrowienia finansów głównie na wyprzedaży ziemi przez Branickiego, kierował się zapewne wynikiem parcelacji gruntów dóbr wilanowskich w latach 1932/1933 i 1933/1934. Na przestrzeni tych lat sprzedano 153 ha za 3 mln zł⁶².

Państwowy Bank Rolny, niezależnie od opracowywania planu sanacji finansów, podjął działania mające na celu zabezpieczenie interesów Skarbu Państwa. Dnia 17 maja 1933 r. w obecności przedstawicieli PBR i Adama Branickiego

⁵⁸ 900 tys. franków francuskich stanowiło równowartość 315 tys. zł. AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 368, Bilans za rok 1931/1932, s. 69–73.

⁵⁹ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 370, Bilans za rok 1932/1933, s. 69–75.

⁶⁰ AGAD, AGWil. – Dział XV, sygn. 2, *Podanie Józefa Brensztierna-Pfanhausera, generalnego plenipotenta Adama hr. Branickiego...*, s. 2.

⁶¹ *Ibidem*.

⁶² AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 370, Bilans za rok 1932/1933, s. 10, 37–39; sygn. 371, Bilans za rok 1933/1934, s. 33–36.

u notariusza Walerego Romana sporządzona została deklaracja o poddaniu majątku i interesów Adama Branickiego pod nadzór komisarza Ministerstwa Skarbu w celu spłaty rozlicznych należności bez egzekucji⁶³. Nadzór Ministerstwa Skarbu rozciągał się na lata 1932/1933, 1933/1934 i 1934/1935, a związane z nim koszty, wynoszące kolejno 3 tys. zł, 18 tys. zł oraz 16,5 tys. zł, pokrywał Zarząd Wilanowa⁶⁴. Ponadto Adam Branicki zastawił zbiory muzealne na rzecz Państwowego Banku Rolnego celem dodatkowego zabezpieczenia weksli wystawionych przez siebie na zlecenie PBR Oddział Główny⁶⁵.

Państwowy Bank Rolny nie był jedyną instytucją kredytową obawiającą się o swoje wiarygodności. Katastrofalna sytuacja finansowa Adama Branickiego wzbudziła także niepokój w Towarzystwie Kredytowym Ziemskim w Warszawie (dalej: TKZ). Dnia 10 października 1933 r. dyrekcja główna TKZ w Warszawie podała do publicznej wiadomości, że Wilanów i folwark Służew w zespole ksiąg hipotecznych obciążonych pożyczką Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego niepodzielnie z przyległościami w wykazie hipotecznym wyszczególnionymi, wraz z wszelkimi przynależnościami, położone w powiecie warszawskim, zostają wystawione na sprzedaż przymusową przez licytację publiczną. Jako powód podano zaległości w spłacie rat zadłużenia Branickiego w stosunku do Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego. Po zastosowaniu *Ustawy z dnia 20 grudnia 1932 r. o obniżeniu oprocentowania i przedłużeniu okresów umorzenia wiarygodności długoterminowych, zabezpieczających listy zastawne i obligacje oraz wydanych na podstawie tych wiarygodności listów zastawnych i obligacji*⁶⁶, następnie rozporządzeń ministerstw skarbu i sprawiedliwości⁶⁷, zaległości w spłatach wyniosły 284 tys. zł.

Termin przymusowej sprzedaży Towarzystwo Kredytowe Ziemskie ustaliło na 13 kwietnia 1934 r. w kancelarii notariusza Zygmunta Hübnera, mieszczącej się przy wydziale hipotecznym Sądu Okręgowego w Warszawie. Kwotę wadium do licytacji wyznaczono na 462,5 tys. zł w gotówce lub w listach zastawnych TKZ.

⁶³ APW, Kancelaria Walerego Romana notariusza w Warszawie, sygn. 34, numer porządkowy 745, s. 1.

⁶⁴ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 370, Bilans za rok 1932/1933, s. 40; sygn. 371, Bilans za rok 1933/1934, s. 37; sygn. 372, Bilans za rok 1934/1935, s. 35.

⁶⁵ Więcej na temat zastawu dzieł sztuki zob. podrozdział 2 w rozdziale V.

⁶⁶ DzU RP, 1932, nr 115, poz. 950.

⁶⁷ *Rozporządzenie Ministra Skarbu z 6 lutego 1933 r. w sprawie okresów umorzenia wiarygodności długoterminowych, zabezpieczających listy zastawne towarzystw kredytowych ziemskich i miejskich, banków hipotecznych i Wileńskiego Banku Ziemskiego oraz obligacje banków komunalnych, jak również wydanych na podstawie tych wiarygodności listów zastawnych i obligacji*, DzU RP, 1933, nr 7, poz. 48; *Rozporządzenie Ministrów Skarbu i Sprawiedliwości z dnia 22 maja 1933 r. w sprawie wykonania konwersji wiarygodności długoterminowych, zabezpieczających listy zastawne i obligacje, oraz konwersji tych listów zastawnych i obligacji*, DzU RP, 1933, nr 39, poz. 314.

Licytacja miała się rozpocząć od sumy 3 624 300 zł. Nabywcy przysługiwało prawo potrącenia z podanego szacunku kwoty pożyczki Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego pozostającej do umorzenia w momencie sprzedaży, tj. 1 571 479 zł, pod warunkiem wcześniejszego zaspokojenia tej zaległości⁶⁸. Do licytacji nie doszło, skoro w kwietniu 1935 r. w dziale IV wykazu hipotecznego dóbr ziemskich Wilanów i folwark Służew figurowały obciążenia na rzecz Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego w Warszawie. Na rzecz TKZ zabezpieczone były pożyczki Towarzystwa hipoteką wpisaną pod nr 1 w 4,5% listach zastawnych na kwotę nominalną 66 100 zł i hipoteką wpisaną pod numerem 2 w 8% listach zastawnych serii bezterminowej na sumę nominalną 1 511 250 zł⁶⁹.

Na mocy rozlicznych rozporządzeń i ustaw dotyczących konwersji wierzytelności długoterminowych część pożyczki w 8% listach zastawnych w kwocie nominalnej 1 511 250 zł uległa konwersji na pożyczkę w 4,5% listach zastawnych złotych serii 5. na kwotę nominalną 1 442 400 zł. Ponadto dokonano konwersji nieumorzonej części pożyczki i zaległości od wymienionych pożyczek. W sumie zabezpieczeniu uległa pożyczka w 4,5% listach zastawnych Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego serii 5. na łączną kwotę nominalną 1 650 100 zł. Pożyczka ta korzystała z pierwszeństwa hipotecznego na równi z pozostałymi pożyczkami TKZ – zabezpieczonymi na wymienionych dobrach. Pożyczka ta ulegała spłacie w 107 półrocznych ratach, począwszy od raty czerwcowej 1934 r.⁷⁰

Z okresu amortyzacji pożyczki wynika, że końcowy termin spłaty przypadał na 1988 r. Według wykazu pożyczek i zaległych od nich należności ciężących na dobrach Wilanów, sporządzonym przez Towarzystwo Kredytowe Ziemskie w Warszawie na dzień 1 stycznia 1944 r. dobra Wilanów i folwark Służewiec obciążała pożyczka w 4,5% listach zastawnych serii 5. na kwotę 1 650 100 zł i 56 400 zł⁷¹.

4. Sanacja finansów Adama Branickiego

Sytuacja finansowa Adama Branickiego uległa niewielkiej poprawie w latach 1933–1934 r. Dzięki wpływom ze sprzedaży gruntów udało się w krótkim czasie zmniejszyć zadłużenie. Wynoszące 20 345 tys. zł w marcu 1933 r., spadło na dzień

⁶⁸ AMPWil., *Pismo dyrekcji głównej Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego w Warszawie z 10 października 1933 r.*, s. 22.

⁶⁹ APW, *Hipoteka Warszawska. Dobra Ziemskie*, sygn. 852, *Pismo dyrekcji głównej Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego w Warszawie z 25 kwietnia 1935 r.*, s. 60.

⁷⁰ *Ibidem*, s. 60 verso, 61.

⁷¹ APW, *Towarzystwo Kredytowe Ziemskie w Warszawie 1885–1948 r.*, sygn. 62, *Wykaz sporządzony przez wydział V rozrachunków z dobrami Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego w Warszawie z 1 stycznia 1944 r.*, s. 1, 10.

1 sierpnia 1934 r. do kwoty 17 691 tys. zł. Od tego momentu do 1 sierpnia 1934 r. zobowiązania uległy redukcji o kolejne 530 tys. zł, z czego 197 tys. zł stanowiły wpłaty do PBR za czerwiec i lipiec 1934 r., które miały być przeznaczone, w myśl przyjętych warunków transakcji ze Zrzeszeniem Pracowników PBR, na sprzedaż działek w Służewie⁷². Ponadto Zarząd Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego przewidywał, że po uwzględnieniu będących w stanie likwidacji aktywów, zobowiązania hrabiego wobec wierzycieli wraz z przypadającymi odsetkami na dzień 1 stycznia 1935 r. wyniosą jedynie 16 mln zł⁷³. Do tych aktywów należały: różnica przy zastosowaniu kursu 5,40 zł za \$ w zobowiązaniach w dolarach w zlocie u wierzycieli prywatnych – około 50 tys. zł; spodziewany wpływ 200 tys. zł ze sprzedaży 50 ha gruntu spółce Polski Country Club; uzgodniona spłata zobowiązań na kwotę około 500 tys. zł gruntem 14 ha; wpływy z tytułu przewłaszczenia gruntów pod budowę kolei Warszawa–Radom – 250 tys. zł oraz dokonane sprzedaże działek w Marysinie Wawerskim – 250 tys. zł i 90 tys. zł w Służewie – Służewcu; ewentualna likwidacja zaległości podatków gruntami – 300 tys. zł. Przewidywano także wpływy ze sprzedaży siedmiu szmaragdów będących w zastawie w PBR – co najmniej 400 tys. zł. Wszystko to w sumie w planach Brensztierna-Pfanhausera, pełnomocnika Adama Branickiego, w ciągu pięciu miesięcy miało przyczynić się do obniżenia zadłużenia o ponad 2 mln zł⁷⁴.

Zmniejszanie się ogólnego stanu zadłużenia Branickiego od marca 1933 r. do sierpnia 1934 r. odbywało się przy równoczesnym wzroście jego długów wobec Państwowego Banku Rolnego. Wynikało to z polityki Zarządu Dóbr, który uważał, że przed przystąpieniem do spłaty największego wierzyciela, jakim był PBR, w pierwszej kolejności należy doprowadzić do wyciszenia aktywności drobnych wierzycieli w celu stworzenia warunków do właściwych prac parcelacyjnych. W rubryce zobowiązań wekslowych na dzień 25 marca 1933 r. figurowała kwota 3 424 954 zł, w tym zobowiązania handlowe stanowiły 550 981 zł, a pożyczki prywatne 97 wierzycieli – 2 873 972 zł. Na dzień 1 sierpnia 1934 r. zobowiązania wekslowe Adama Branickiego zmalały do kwoty 1 346 310 zł, w ramach której zobowiązania handlowe stanowiły 349 808 zł, natomiast liczba prywatnych wierzycieli spadła do 70 (łączna suma ich wierzytelności wynosiła 996 502 zł). Z pozostającej liczby 70 wierzycieli prywatnych z siedemnastoma zawarto porozumienie w sprawie regulacji zadłużenia. W zamian za umorzenie wierzytelności na kwotę 350 tys. zł mieli oni otrzymać grunta. Pozostawała jeszcze grupa 53 prywatnych wierzycieli na łączną sumę około 646,5 tys. zł, której połowę również zamierzano spłacić gruntami, a resztę gotówką w drob-

⁷² AGAD, AGWil. – Dział XV, sygn. 2, *Podanie Józefa Brensztierna-Pfanhausera, generalnego plenipotenta Adama hr. Branickiego...*, s. 2–3, 8.

⁷³ *Ibidem*, s. 3, 8–9.

⁷⁴ *Ibidem*, s. 8.

nych ratach. W przypadku zobowiązań handlowych, wynoszących 1 sierpnia 1935 r. prawie 350 tys. zł, do częściowego porozumienia w sprawie sposobu regulacji doszło w tym czasie w odniesieniu do kwoty 150 tys. zł. Do uregulowania pozostało niecałe 200 tys. zł. Według pełnomocnika Adama Branickiego po uwzględnieniu powyższych danych rubryka zobowiązań wekslowych względem osób i instytucji prywatnych wyniosłaby 846 320 zł, w tym pożyczki prywatne liczyłyby 646 502 zł, a zobowiązania handlowe 199 818 zł, co w stosunku do tego rodzaju zobowiązań z 25 marca 1933 r. stanowiłoby zaledwie 25% zadłużenia⁷⁵.

Dopiero po zaspokojeniu tak licznej i ciągle nękającej Branickiego grupy wierzycieli zamierzano przystąpić do spłaty zadłużenia w PBR. Branicki, mając świadomość, że niewywiązywanie się ze zobowiązań względem banku nieuchronnie doprowadzi do przejmowania za zadłużenie ziemi przez Skarb Państwa, kierując się pozytywnymi wynikami dotychczasowej sprzedaży ziemi i poza tym nie mając innej możliwości zdobycia kapitału, zdecydował się na parcelację i wyprzedaż swoich gruntów, nawet po cenach znacznie niższych od wolnorynkowych⁷⁶. Do tego jednak konieczna była aprobata i współdziałanie Ministerstwa Skarbu i Państwowego Banku Rolnego. W tym celu w drugiej połowie 1934 r. Józef Brensztiern-Pfanhauser skierował do PBR i Ministerstwa Skarbu podanie, zawierające ogólne zarysy planu parcelacyjnego i projektu sanacji dóbr wilanowskich. Uzdrawienie finansów Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego miało zapewnić Towarzystwo Parcelacyjne, które składałoby się z PBR – o głosie decydującym i bezpośredniej kontroli nad parcelacją – i Adama Branickiego – wprowadzającego tereny parcelacyjne w zakresie niezbędnym do spłaty długów wobec PBR i, w okresie późniejszym, pozostałych wierzycieli. W opinii Zarządu Dóbr jedynie powołanie Towarzystwa Parcelacyjnego gwarantowało stworzenie odpowiednich warunków parcelacyjnych oraz bezpośredniej kontroli PBR nad akcją sprzedaży ziemi, co w efekcie końcowym miało zagwarantować całkowite spłacenie długu Adama Branickiego⁷⁷. W projekcie do parcelacji w pierwszej kolejności wytypowane zostały najbardziej wartościowe i atrakcyjne tereny o łącznej powierzchni 1923 ha, za które zamierzano uzyskać 19 850 tys. zł (tab. 3.1). Planowana kwota wpływów z sprzedaży ziemi w zupełności pokryłaby zadłużenie Branickiego, wynoszące na dzień 1 lipca 1934 r. 18 221 tys. zł. W tym okresie ruch parcelacyjny wokół Warszawy znacznie się ożywił i panowała duża konkurencja pod tym względem. Dlatego w obliczeniach w tabeli zastosowano przelicznik cenowy gruntów o 50% niższy od osiągniętych w tym czasie na rynku. Miało to zagwarantować, pomimo dużej powierzchni parcelowanych terenów, szybkością

⁷⁵ *Ibidem*, s. 3, 9.

⁷⁶ *Ibidem*, s. 3.

⁷⁷ *Ibidem*, s. 4.

realizację przedstawionego planu⁷⁸. Pozyskanie planowanej kwoty ze sprzedaży gruntów w krótkim czasie było niezmiernie ważne. Każdy kolejny rok przedłużania się parcelacji niósł za sobą bowiem dodatkowe koszty, wynikające z obsługi zadłużenia, a po odliczeniu kapitału zadłużenia od przewidywanej sumy wpływów z parcelacji na wydatki związane z zapłatą procentów i prowizji pozostawało jedynie 1629 tys. zł. Biorąc po uwagę, że poniesione w roku 1933/1934 koszty z tytułu odsetek i prowizji wyniosły 1186 tys. zł, aby planowana kwota ze sprzedaży wystarczyła na pokrycie całości zadłużenia, akcja parcelacyjna nie powinna trwać dłużej niż dwa lata⁷⁹.

Tabela 3.1. Powierzchnia i wartość terenów przewidzianych do parcelacji

Teren	Powierzchnia w m²	Wartość w zł
Służew – Służewiec	1 388 022	4 000 000
Anin	3 669 159	4 500 000
Adamów – Zalesie	229 181	350 000
Kabaty	5 000 000	7 000 000
Folwark Służewiec, Moczydło, Wolica, Pałuch, Zastów	9 000 000	4 000 000
Razem	19 286 362	19 850 000

Źródło: AGAD, AGWil., Dział XV – Zarząd Główny Dóbr i Interesów Adama Branickiego, sygn. 2, *Podanie Józefa Brensztierna-Pfanhausera, generalnego plenipotenta Adama hr. Branickiego do Ministerstwa Skarbu i Państwowego Banku Rolnego z 8 sierpnia 1934 r.*, s. 4–5.

Jak nadmieniono, głównym zadaniem planu sanacyjnego była całkowita regulacja zobowiązań Adama Branickiego w stosunku do PBR, wynosząca w połowie 1934 r. 11 mln zł. Temu celowi miała służyć wyprzedaż terenów Anin – Kabaty, które ze względu na swoje położenie w stosunku do Warszawy, w porównaniu z pozostałymi gruntami dóbr wilanowskich, były najbardziej atrakcyjne dla kupujących. W Aninie do sprzedania planowano prawie 370 ha o rynkowej wartości około 10 mln zł. Cenę rynkową za 1 m² wyznaczoną w wysokości od 2 do ponad 3 zł, w celu przyspieszenia parcelacji zamierzano tu obniżyć o 50%, aby w krótkim czasie uzyskać 4,5 mln zł (tab. 3.1)⁸⁰. Z terenu Kabat, o powierzchni około 940 ha, na parcelację planowano przeznaczyć 500 ha o rynkowej wartości

⁷⁸ *Ibidem*, s. 5.

⁷⁹ M. Kłusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I..., s. 27–28.

⁸⁰ AGAD, AGWil. – Dział XV, sygn. 2, *Podanie Józefa Brensztierna-Pfanhausera, generalnego plenipotenta Adama hr. Branickiego...*, s. 5.

około 12 mln zł. Także i tym przypadku chciano zastosować atrakcyjne ceny, po 1,50 zł za 1 m², co dawało około 7 mln zł (tab. 3.1). W sumie z parcelacji Anina i Kabat oczekiwano uzyskania w krótkim czasie 11,5 mln, co mogłoby pokryć całość zobowiązania w stosunku do PBR, zwłaszcza że dzięki szybkiej sprzedaży długu nie powiększyłyby się nadmiernie odsetki⁸¹. Następnie na terenach Kabat i Anina planowano wydzielenie około 5 tys. działek do sprzedaży. Nowością w parcelacji wilanowskiej miało być utworzenie w Kabatach między innymi parcel campingowych o powierzchni 500–1000 m², których cena wraz z pawilonikiem miała wynosić około 1800–2500 zł⁸².

Branicki, aby pozyskać dla swojego projektu Ministerstwo Skarbu i Państwowy Bank Rolny, był chętny poczynić nawet pewne darowizny na rzecz państwa. Z lasu Kabaty, położonego pomiędzy kolejką wilanowską i grójecką, która w niedługim czasie miała przeciąć trakt drogowy, był skłonny przekazać dla miasta Warszawy pod park 300 ha gruntów, na tor dla Towarzystwa Konkursów Hipiczych 40 ha, na boisko do piłki nożnej 15 ha, na korty tenisowe 2 ha, na strzelnicę 2 ha i 5 ha na uprawianie różnych innych dyscyplin sportowych⁸³. Chęć zapewnienia sobie aprobaty ze strony państwa nie była jedyną przyczyną hojności Branickiego. Zarząd Dóbr liczył, że powstanie w lesie kabackim głównego ośrodka sportowego dla Warszawy przełoży się na wzrost atrakcyjności działek w jego sąsiedztwie, co miało sprawić, że tereny parcelowane przez Branickiego zostałyby sprzedane o wiele szybciej i za znacznie wyższe ceny od planowanych⁸⁴.

Rzeczywistość daleko jednak odbiegała od planów właściciela wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. Według obliczeń Zarządu Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego łączna kwota zadłużenia, jeszcze przed uruchomieniem akcji parcelacyjnej, od 1 lipca 1934 r. do 1 stycznia 1935 r. miała ulec redukcji o ponad 2 mln zł. Z bilansów natomiast wynika, że na dzień 30 czerwca 1935 r. wysokość zadłużenia wynosiła 18 067 tys. zł⁸⁵. Oznacza to zmniejszenie się zobowiązań jedynie o 154 tys. zł, i to w ciągu całego roku, a nie kilku miesięcy. Podobnie nie sprawdziły się przewidywania dotyczące parcelacji gruntów Dóbr Wilanów. Oczekiwania, że sprzedaż ziemi w ramach akcji parcelacyjnej w krótkim czasie zapewni kapitał wystarczający na całkowitą spłatę wierzycieli, okazały się jedynie

⁸¹ *Ibidem*, s. 5–6.

⁸² *Ibidem*, s. 6.

⁸³ W tym czasie Country Club bezpośrednio przy Kabatach zakładał teren golfowy na powierzchni 50 ha.

⁸⁴ AGAD, AGWil. – Dział XV, sygn. 2, *Podanie Józefa Brensztierna-Pfanhausera, generalnego plenipotenty Adama hr. Branickiego...*, s. 6.

⁸⁵ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 372, Bilans za rok 1934/1935, s. 2; sygn. 373, Bilans za rok 1935/1936, s. 2; sygn. 374, Bilans za rok 1936/1937, s. 2; sygn. 375, Bilans za rok 1937/1938, s. 2.

pobożnymi życzeniami. W 1936 r. kwota zadłużenia wynosiła 17 mln zł, w 1937 r. 15 mln zł, w 1938 r. 14 mln zł⁸⁶, a w kwietniu 1939 r. łączna kwota długów Adama Branickiego wynosiła 13,3 mln zł⁸⁷. Zbyt powolny spadek zobowiązań powodował konieczność ponoszenia dodatkowych kosztów. Za okres 1934/1935–1937/1938 z tytułu obsługi pożyczek, oprócz spłat kapitału, kwota zapłaconych odsetek i prowizji wyniosła prawie 5 mln zł⁸⁸.

Przyczyn tak ogromnej rozbieżności pomiędzy planami Zarządu a rzeczywistością należy upatrywać przede wszystkim w przecenieniu skuteczności akcji parcelacyjnej. Z planowanych 19 850 tys. zł, które miały być pozyskane w bardzo krótkim czasie ze sprzedaży ziemi, łączna kwota czystego dochodu z parcelacji gruntów za lata 1934/1935–1937/1938 wyniosła 8 mln zł⁸⁹. Suma ta w większości została pochłonięta przez koszty obsługi długu, wynoszące w tych latach 4,7 mln zł⁹⁰, a przecież pozostawał jeszcze do spłaty kapitał stały pożyczek.

5. Sytuacja finansowa Dóbr Wilanów przed wybuchem II wojny światowej

Zapowiedzi zintensyfikowania parcelacji dóbr wilanowskich nie uspokoiły obaw Państwowego Banku Rolnego, będącego głównym wierzycielem, co do realności spłaty zadłużenia przez Adama Branickiego (tab. 3.2; 3.3). W styczniu 1935 r. PBR rozwiązał umowę notarialną z maja 1933 r. zawartą pomiędzy bankiem a Adamem Branickim przed notariuszem Walerym Romanem, zawierającą

⁸⁶ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 372, Bilans za rok 1934/1935, s. 2; sygn. 373, Bilans za rok 1935/1936, s. 2; sygn. 374, Bilans za rok 1936/1937, s. 2; sygn. 375, Bilans za rok 1937/1938, s. 2.

⁸⁷ AMPWil., *Pismo I Urzędu Skarbowego Warszawa – Powiat do Sądu Okręgowego w Warszawie wydział cywilny w sprawie lustracji skarbowej dóbr ziemskich Wilanów, stan prawno-finansowy na dzień 1 kwietnia 1939 r. z 1 kwietnia 1939 r.*, s. 15–16. Dokument jest odpisem opatrzonym trójkątną pieczętką z napisem „Polska Zjednoczona Partia Robotnicza. Komitet Wojewódzki w Warszawie. Wydział Rolny”.

⁸⁸ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 371, Bilans za rok 1933/1934, s. 38–42; sygn. 372, Bilans za rok 1934/1935, s. 36–40; sygn. 373, Bilans za rok 1935/1936, s. 36–39; sygn. 371, Bilans za rok 1936/1937, s. 32–37; sygn. 375, Bilans za rok 1937/1938, s. 31–34.

⁸⁹ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 372, Bilans za rok 1934/1935, s. 32–34; sygn. 373, Bilans za rok 1935/1936, s. 30–33; sygn. 374, Bilans za rok 1936/1937, s. 25–28; sygn. 375, Bilans za rok 1937/1938, s. 27–28.

⁹⁰ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 371, Bilans za rok 1933/1934, s. 38–42; sygn. 372, Bilans za rok 1934/1935, s. 36–40; sygn. 373, Bilans za rok 1935/1936, s. 36–39; sygn. 371, Bilans za rok 1936/1937, s. 32–37; sygn. 375, Bilans za rok 1937/1938, s. 31–34.

deklarację o poddaniu majątku i interesów Adama Branickiego pod nadzór komisarza Ministerstwa Skarbu w celu spłaty rozlicznych należności bez egzekucji⁹¹. Zawiadomiono o tym Branickiego za pośrednictwem wezwania wysłanego przez notariusza 18 stycznia 1935 r., nr repertorium 133. Od tego momentu Państwowy Bank Rolny mógł wszczynać egzekucje do nieruchomości Branickiego, co też zostało niezwłocznie uczynione. Jeszcze tego samego dnia zapadł nakaz zapłaty, a wyroki sądu z 4 lutego, 23 kwietnia i 3 czerwca 1935 r. zasądziły od Adama Branickiego części wierzytelności PBR. W poszukiwaniu swych należności PBR skierował egzekucję między innymi do nieruchomości Kolonia Służew – Służewiec litera B, o czym świadczył wpis zamieszczony pod numerem 51 działu III wykazu hipotecznego księgi tejże nieruchomości oraz do nieruchomości Osiedle Wawer – Anin VII–IX, co potwierdzał wpis zamieszczony pod numerami 8 i 9 działu III wykazu hipotecznego tejże księgi⁹². W styczniu 1935 r. PBR wniósł także pozew przeciwko Adamowi Branickiemu w sprawie zapłaty 65 tys. zł, której ostateczny termin uregulowania minął 24 grudnia 1934 r. W tym samym jeszcze miesiącu Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział V wydał nakaz zapłaty w terminie trzech dni. Brak pozytywnej reakcji ze strony dłużnika spowodował wszczęcie egzekucji do nieruchomości przez komornika Sądu Grodzkiego 25 stycznia 1935 r.⁹³ Ponadto na podstawie tytułów wykonawczych Sądu Okręgowego w Warszawie Wydziału II Handlowego z 6 lutego 1935 r. wszczęto egzekucję z nieruchomości dobra Wilanów i Wawer – Anin. W sądzie, na podstawie pozwów wierzyciela Państwowego Banku Rolnego, odbyły się dwie sprawy. W pierwszym przypadku zasądzono od Adama Branickiego na rzecz PBR 2 mln zł z weksla z 10% naliczanymi od dnia 31 grudnia 1934 r., 3333 zł prowizji komisowej i 11 280 zł kosztów procesu. Sąd nadał wyrokowi klauzulę natychmiastowej wykonalności oraz nakazał ściąganie od pozwanego 20 265 zł wpisu. W drugiej sprawie zasądzono od Branickiego 5 mln zł z weksla z 10% od 28 grudnia 1934 r. do dnia uiszczenia, 9166 zł prowizji komisowej i 2780 zł kosztów procesu. Podobnie jak w pierwszej sprawie, także i tutaj wyrokowi nadano rygor natychmiastowej wykonalności ściągania 55 275 zł wpisu⁹⁴. Z tak trudnego położenia Adama Branickiego za-

⁹¹ APW, Kancelaria Walerego Romana notariusza w Warszawie, sygn. 34, numer porządkowy 745, s. 1.

⁹² AMPWil., Akt notarialny z 23 listopada 1940 r., nr repertorium 1875, s. 77; Akt notarialny z 29 listopada 1940 r., nr repertorium 1902, s. 97.

⁹³ AMPWil., Nakaz zapłaty Sądu Okręgowego w Warszawie wydział V z 18 stycznia 1935 r.

⁹⁴ AMPWil., *Zawiadomienie i wezwanie komornika Sądu Grodzkiego w Piasecznie Jana Śledzińskiego skierowane do Adama Branickiego w Wilanowie z 10 kwietnia 1935 r.*, s. 54; *Zawiadomienie i wezwanie komornika Sądu Grodzkiego w Piasecznie Jana Śledzińskiego skierowane do Adama Branickiego i Zarządu Dóbr Adama Branickiego ul. Marszałkowska 94 w Warszawie z 10 kwietnia 1935 r.*, s. 55.

pewne wybawiło wdrożenie wobec niego postępowania oddłużeniowego w trybie przepisów *Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r. o konwersji i uporządkowaniu długów rolniczych*⁹⁵.

Tabela 3.2. Wykaz zadłużenia Adama Branickiego i pozostałości w bankach za lata 1933/1934–1937/1938 [w zł]

Rodzaj	1933/1934	1934/1935	1935/1936	1936/1937	1937/1938
Stan zadłużenia w bankach	3 719 437	949 971	10 567 698	9 651 839	9 083 215
Stan pozostałości w bankach	114 997	2 530	658 270	98 259	54 569

Źródło: AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 371, Bilans za rok 1933/1934, s. 45; sygn. 372; Bilans za rok 1934/1935, s. 42; sygn. 373, Bilans za rok 1935/1936, s. 42–43; sygn. 374, Bilans za rok 1936/1937, s. 39; sygn. 375, Bilans za rok 1937/1938, s. 36.

Tabela 3.3. Wykaz zadłużenia Adama Branickiego w PBR w latach 1935/1936–1937/1938 [w zł]

Rodzaj zadłużenia	1935/1936	1936/1937	1937/1938
Rachunek konto separato I	20 121	13 015	76 893
Rachunek konto separato II	10 067 821	9 204 545	8 564 763
Rachunek konto separato III	43 091	–	–
Rachunek kredytu \$ 45 000	410 274	411 278	410 274
Rachunek kredytu siewnego	8	–	–
Rachunek kredytu na wpływy z parcelacji folwarku Paluch	–	–	11 379
Rachunek Spółka Wodna Gorzkiewki	2 274	5 244	6 894
Razem	10 543 590	9 634 082	9 070 203

Źródło: AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 373, Bilans za rok 1935/1936, s. 42–43; sygn. 374, Bilans za rok 1936/1937, s. 39; sygn. 375, Bilans za rok 1937/1938, s. 36.

Tak radykalne działania windykacyjne podjęte przez Państwowy Bank Rolny nie wywarły większego wpływu na dłużnika. W roku gospodarczym 1935/1936 mamy do czynienia z raptownym wzrostem liczby i wielkości pożyczek zacią-

⁹⁵ DzU RP, 1934, nr 94, poz. 841.

gniętych w bankach. W dalszym ciągu głównym wierzycielem Branickiego pozostawał PBR – na kwotę 10 543 000 zł (tab. 3.3). Przyczyn takiej sytuacji należy upatrywać w zamianie akceptów na kredyty bankowe⁹⁶. W 1933/1934 r. największym właścicielem akceptów Branickiego był PBR Oddział Główny z kwotą 8 mln zł, następnie hrabia Stanisław Potocki 246 tys. zł, Bank Hipoteczny Kraków 21 tys. USD, Bank Zachodni 2,2 mln FF i Bank Francusko-Polski 900 tys. FF⁹⁷. W 1934/1935 wzrasta kwota akceptów w PBR do 10 mln zł, natomiast nie ulega większym zmianom w Banku Hipotecznym Kraków, Banku Zachodnim oraz Banku Francusko-Polskim⁹⁸. W roku następnym w zestawieniu akceptów przestaje figurować Państwowy Bank Rolny oraz Bank Francusko-Polski, a Bank Zachodni z kwotą 793 tys. zł staje się najważniejszym dysponentem akceptów Adama Branickiego⁹⁹. Podobnie przedstawia się sytuacja w roku 1936/1937, Bank Zachodni posiadał akcepty na kwotę 655 tys. zł, a Bank Handlowo-Przemysłowy w Łodzi na kwotę 136 tys. zł¹⁰⁰.

Państwowy Bank Rolny pozostawał największym wierzycielem Adama Branickiego do wybuchu II wojny światowej. W marcu 1938 r. na dobrach ziemskich Wilanów, położonych w powiecie warszawskim, a należących do Adama Branickiego, figurowały wpisane pod numerami 6, 8, 9 i 16 w dziale IV wykazu hipotecznego tej nieruchomości na rzecz Państwowego Banku Rolnego kaucje (hipoteki kaucyjne) w kwotach 4 011 000, 3 119 000, 891 000 i 3 mln złotych w złocie. PBR jako wierzyciel tych kaucji notarialnie zgodził się 18 marca 1938 r. na wydzielenie z dóbr Wilanów arealu o powierzchni 690 ha, zwolnionego także od obciążeń na rzecz Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego, i założenie dla tego gruntu oddzielnych ksiąg hipotecznych z zastrzeżeniem, że wszystkie kaucje i wpisy z przyporządkowanymi do nich rygorami zostaną przeniesione do nowo założonych ksiąg¹⁰¹.

Nie było to jedyne zabezpieczenie wierzycielności z tego roku na rzecz banku¹⁰². Zabezpieczenia poczynione przez Adama Branickiego na rzecz PBR

⁹⁶ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 373, Bilans za rok 1935/1936, s. 42–43.

⁹⁷ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 371, Bilans za rok 1933/1934, s. 67–72.

⁹⁸ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 372, Bilans za rok 1934/1935, s. 61–66.

⁹⁹ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 373, Bilans za rok 1935/1936, s. 61–65.

¹⁰⁰ *Ibidem*, s. 58–60.

¹⁰¹ M. Kłusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I..., s. 32.

¹⁰² W październiku 1938 r. na hipotece nieruchomości należącej do Adama Branickiego nr 10474 w Warszawie pod nr. drugim działu IV wykazu hipotecznego zapisana była na rzecz Banku Angielsko-Polskiego SA w Warszawie kaucja w wysokości 120 tys. zł, jako reszta większej kaucji 470 tys. zł. W związku z tym, że cały majątek Banku Angielsko-Polskiego ze wszystkimi prawami i obowiązkami został przejęty w wyniku fuzji przez Bank Handlowy w Warszawie SA, na podstawie aktu notarialnego zawartego

w okresie międzywojennym obowiązywały również podczas II wojny światowej. W listopadzie 1940 r. na należącej do Adama Branickiego nieruchomości Kolonia Służew – Służewiec litera B powiatu warszawskiego, w dziale IV wykazu hipotecznego dalej wpisane były na rzecz PBR hipoteki (kaucje) pod nr. 1 na kwotę 2 228 500 złotych w złocie, pod nr. 2 w sumie 891 400 złotych w złocie i pod nr. 3 na łączną kwotę 3 mln złotych w złocie¹⁰³. Natomiast na nieruchomości Osiedle Wawer – Anin VII–IX, znajdującej się także w powiecie warszawskim, w dziale IV wykazu hipotecznego na rzecz PBR wpisane były następujące hipoteki (kaucje): pod nr. 1 w sumie 4 011 300 złotych w złocie, pod nr. 2 na łączną kwotę 3 119 900 złotych w złocie, pod nr. 3 w sumie 891 400 złotych w złocie i 3 mln zł w złocie pod nr. 4¹⁰⁴.

Przed przystąpieniem do omawiania działań podjętych wobec Adama Branickiego podczas II wojny światowej przez aparat Państwowego Banku Rolnego, nielegalnie kierowanego przez okupanta niemieckiego, należy stanowczo zaznaczyć, że na obszarach zajętych przez Niemców Państwowy Bank Rolny nie może być traktowany jako tożsamy z Państwowym Bankiem Rolnym – instytucją finansową państwa polskiego. Podstawy formalno-prawne działania „Państwowego Banku Rolnego” w Generalnym Gubernatorstwie (dalej: GG), noszącego niemiecką nazwę Staatliche Agrarbank, nadawały rozporządzenia Generalnego Gubernatora Hansa Franka z dnia 15 listopada 1939 r. oraz z 24 września 1940 r. Kierując się § 5 ust. 1 *Dekretu Führera i Kanclerza Rzeszy Niemieckiej o Administracji okupowanych polskich obszarów z dnia 12 października 1939 r.*¹⁰⁵, 15 listopada 1939 r. Hans Frank, pełniący funkcję generalnego gubernatora dla okupowanych polskich obszarów, wydał rozporządzenie o konfiskacie majątku państwa polskiego na obszarze Generalnego Gubernatorstwa¹⁰⁶. Zgodnie z § 1 rozporządzenia konfiskacie uległ cały ruchomy i nieruchomy majątek byłego państwa polskiego na terenie Generalnej Guberni wraz z wszelkimi wierzytelnościami. Paragraf ten rozciągał się także na mienie Państwowego Banku Rolnego jako instytucji państwowej „byłego państwa polskiego”. Niezależnie od nielegalności tego aktu w świetle międzynarodowego prawa wojny, jego skutki nie mogły się

8 października 1938 r. powyższa kaucja w całości, ze wszystkimi warunkami i rygorami rozciągała się także na wszelkie zobowiązania Adama Branickiego wobec Banku Handlowego, te istniejące, jak i mogące powstać w przyszłości. AMPWil., *Akt notarialny sporządzony przez Bolesława Zembrzuskiego notariusza przy wydziale hipotecznym Sądu Okręgowego w Warszawie z 8 października 1938 r.*, numer kolejny 446, repertorium 2731, s. 51–52.

¹⁰³ AMPWil., *Akt notarialny z 23 listopada 1940 r.*, nr repertorium 1875, s. 77.

¹⁰⁴ AMPWil., *Akt notarialny z 29 listopada 1940 r.*, nr repertorium 1902, s. 97.

¹⁰⁵ „Dziennik Ustaw Rzeszy Niemieckiej” („Reichsgesetzblatt”) 1939, T. I, s. 2077.

¹⁰⁶ Verordnungsblatt des Generalgouverneurs für besetzten polnischen Gebiete (VBI GG P) z dnia 20 listopada 1939, Nr. 6, s. 37.

rozszerzać na uprawnienia ustrojowe państwa polskiego wobec PBR, które były ustanowione w przepisach prawa (oczywiście prawa polskiego) – uprawnienia te nie mogły być z natury rzeczy wykonywane przez państwo niemieckie ani administrację okupacyjną, gdyż przysługiwały wyłącznie organom władzy polskiej (działającym zresztą nadal na emigracji).

Spisanie, administracja i zużytkowanie skonfiskowanego majątku państwa polskiego zostało powierzone Urzędowi Powierniczemu dla Generalnego Gubernatorstwa¹⁰⁷. Na podstawie rozporządzenia generalnego gubernatora Hansa Franka z dnia 24 września 1940 r. w sprawie własności na majątku byłego państwa polskiego, majątek skonfiskowany w myśl § 1 wyżej wymienionego rozporządzenia miał stać się własnością Generalnego Gubernatorstwa (w tym był także Państwowy Bank Rolny włącznie z całością jego aktywów)¹⁰⁸. Kierownictwo „PBR” w Generalnym Gubernatorstwie pochodziło z nominacji niemieckiego zarządcy banku, Otto Heinricha, i, podobnie jak cały ponownie zatrudniony polski personel, było podporządkowane rządowi Generalnego Gubernatorstwa. Mianowanie przez rząd Generalnego Gubernatorstwa Otto Heinricha „komisarzem PBR” oraz jego nominacje były oczywiście całkowicie niezgodne ze statutem banku i prawem polskim¹⁰⁹. Potwierdza to stanowisko władz Państwowego Banku Rolnego, zajęte wkrótce po zakończeniu II wojny światowej. W okólniku z dnia 24 października 1945 r., podpisanym przez naczelnego dyrektora PBR, unieważniono wszystkie okólniki wydane w czasie okupacji niemieckiej przez Państwowy Bank Rolny w Generalnym Gubernatorstwie, kierując się obowiązującą zasadą anulowania wszystkich rozporządzeń niemieckich władz lub wydanych z polecenia tych władz okupacyjnych¹¹⁰.

W akcie z 23 listopada 1940 r., sporządzonym przez okupacyjne władze „PBR”, od obciążeń i odpowiedzialności wynikających z ww. hipotek i wpisów egzekucyjnych zwolnione zostały dwie działki o łącznej powierzchni 0,1668 ha z nieruchomości Kolonia Służew – Służewiec. Niespełna tydzień później, 29 listopada, od odpowiedzialności hipotecznej ciężącej na nieruchomości Osiedla Wawer – Anin VII–IX zwolniono znajdującą się tam działkę o powierzchni

¹⁰⁷ Do wydawania odpowiednich przepisów wykonawczych do powyższego rozporządzenia, zwłaszcza przepisów o obowiązku zgłaszania majątku byłego państwa polskiego, traktowania praw osób trzecich na majątku byłego państwa polskiego oraz roszczeń do tego majątku, zobowiązany został kierownik Wydziału Gospodarczego w porozumieniu z kierownikiem Wydziału Finansów przy Urzędzie Generalnego Gubernatora (§ 2).

¹⁰⁸ VBI GG P, z dnia 9 października 1940, T. I, Nr. 39, s. 313–314.

¹⁰⁹ M. Klusek, *Dokumenty do dziejów Państwowego Banku Rolnego*, t. I, 1938–1944, Łódź 2009, s. 233.

¹¹⁰ AAN, PBR, sygn. 49, *Okólnik naczelnego dyrektora Państwowego Banku Rolnego o anulowaniu okólników z czasu okupacji i dalszej numeracji okólników bieżących z 24 października 1945 r.*, s. 1.

0,2239 ha. Oba akty notarialne zostały opatrzone zastrzeżeniem, że zwolnienia te nie wpływają ujemnie dla PBR na toczące się procesy pomiędzy PBR a Adamem Branickim, nie osłabiają faktu rozwiązania umowy komisarycznej, jak również nie mają wpływu na prowadzoną przez PBR egzekucję do reszty nieruchomości Kolonia Służew – Służewiec B i Osiedla Wawer – Anin VII–IX¹¹¹. Na podobnych warunkach, aktem notarialnym z 10 grudnia 1940 r., z obciążeń hipotecznych zwolniono dwie działki o łącznej powierzchni 0,4153 ha z nieruchomości Osiedle Wawer – Anin VII–IX¹¹². Dalsze zwolnienia w stosunku do nieruchomości Branickiego były czynione również przez resztę okresu okupacji niemieckiej. Wobec zniszczenia lub zaginięcia znacznej części dokumentów wieczystoksięgowych, ich ostateczny zakres w chwili obecnej nie jest możliwy do ustalenia.

Problemy finansowe wilanowskiej nieruchomości ziemskiej nie ograniczały się jedynie do zadłużenia w Państwowym Banku Rolnym. W okresie poprzedzającym wybuch II wojny światowej wiele kłopotów przysparzały przede wszystkim zobowiązania w stosunku do Urzędu Skarbowego, ale także instytucji kredytowych, spółek i osób prywatnych. Na polecenie wojewody warszawskiego I Urząd Skarbowy dla Warszawy – Powiat dokonał lustracji skarbowej dóbr ziemskich Wilanów. Jej wyniki, notujące stan prawno-finansowy na dzień 1 kwietnia 1939 r. w kwestii dotyczącej stanu zobowiązań dłużniczych Adama Branickiego przedstawiały się następująco: łączne saldo zobowiązań dłużnych wyniosło 13 286 984 zł, w tym zobowiązania skarbowe na rzecz Skarbu Rzeczypospolitej Polskiej 5 049 492 zł, zobowiązania różne 6 584 055 zł, a zobowiązania różne w walutach obcych po ich przeliczeniu według kursu Giełdy Pieniężnej w Warszawie – 1 653 432 zł. Powyższe wyniki lustracji skarbowej wilanowskiej nieruchomości ziemskiej I Urząd Skarbowy Warszawa – Powiat przesłał 1 kwietnia 1939 r. do Sądu Okręgowego w Warszawie. Była to odpowiedź na pismo owego Sądu z 4 lipca 1938 r. w sprawie uaktualnienia bilansu dłużniczego dóbr ziemskich Wilanowa z 4 lipca 1938 r. Ponadto adresatami wyników lustracji była Prokuratura Generalna RP Wydział III, Państwowy Bank Rolny Oddział Główny w Warszawie oraz pełnomocnik Adama Branickiego adwokat Oskar Wit¹¹³. Przeprowadzenie lustracji, a także adresaci jej wyników dowodzą powagi sytuacji, w jakiej znajdował się Adam Branicki. Niespełna kilka miesięcy później, 1 lipca 1939 r., starostwo powiatowe warszawskie skierowało do Sądu Okręgowego w Warszawie – Wydziału II zawiadomienie. Starosta po-

¹¹¹ AMPWil., *Akt notarialny z 23 listopada 1940 r.*, nr repertorium 1875, s. 77–78; *Akt notarialny z 29 listopada 1940 r.*, nr repertorium 1902, s. 97–98.

¹¹² AMPWil., *Akt notarialny z 10 grudnia 1940 r.*, nr repertorium 1952, s. 133–134.

¹¹³ AMPWil., *Pismo I Urzędu Skarbowego Warszawa – Powiat do Sądu Okręgowego w Warszawie Wydział Cywilny w sprawie lustracji skarbowej dóbr ziemskich Wilanów, stan prawno-finansowy na dzień 1 kwietnia 1939 r.* ...

wiatowy, wykonując wymóg § 3 orzeczenia wojewody warszawskiego z 10 grudnia 1938 r. w sprawie postępowania oddłużeniowego prowadzonego dla majątku ziemskiego „Dobra Wilanów” oraz działając na podstawie rozporządzeń Prezydenta RP¹¹⁴, postanowił o przejęciu na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości ziemskich zgłoszonych jako zastaw majątkowy na okoliczność spłaty należności skarbowej wyliczonej w 1938 r. W związku z tym natychmiastowemu przejęciu podlegały wyodrębnione nieruchomości, między innymi Kolonia – działki wilanowskie nr I, nieruchomość niehipotekowana Kępa Kabacka i działki budowlane Zastów. Spowodowało to umorzenie z dniem 15 czerwca 1939 r. wyżej wymienionego ciężaru skarbowego¹¹⁵.

Wydarzenia te i ich przebieg były konsekwencją wszczęcia procedury postępowania oddłużeniowego wobec dóbr wilanowskich, prowadzonego w ramach państwowej akcji sanacji finansów rolnictwa. Początki procesu oddłużeniowego w rolnictwie związane są z ustawą z 24 marca 1933 r., uzupełnioną rozporządzeniem wykonawczym ministra skarbu z 26 czerwca 1933 r.¹¹⁶ Celem ustawy było zapewnienie finansowej pomocy instytucjom, które dokonywały konwersji kredytów krótkoterminowych udzielonych rolnictwu poprzez zawieranie układów z dłużnikami. Okres obowiązywania układu został określony zasadniczo na siedem lat. Przez pierwszy rok lub dwa lata dłużnik był zwolniony ze spłaty kapitału (należności głównej) długu. Przez pozostały okres kapitał długu był spłacany w rosnących stopniowo ratach rocznych od 5 do 30 lub 50% pierwotnej kwoty kredytu. W ciągu dwóch pierwszych lat zadłużenie objęte układem konwersyjnym nie mogło zostać oprocentowane powyżej 6,25% w skali rocznej. Instytucje zawierające układy konwersyjne z dłużnikami otrzymywały od Skarbu Państwa dopłaty do oprocentowania skonwertowanych kredytów, które wahały się od 1 do 2% rocznie. Do sfinansowania akcji konwersyjnej została powołana specjalna instytucja pod nazwą Bank Akceptacyjny, której rola polegała na udzielaniu kredytu akceptacyjnego na podstawie wierzytelności rolniczych, na które zawarły układy konwersyjne.

¹¹⁴ Rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 22 marca 1928 r. o postępowaniu administracyjnym, art. 4 punkt b, art. 25, punkt Ia, art. 72, ust. I i art. 73 ust. I, DzU RP, 1928, nr 36, poz. 341; Rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 24 października 1934 r. o konwersji uporządkowaniu długów rolniczych, DzU RP, 1934, nr 94, poz. 841; Rozporządzenie Prezydenta RP z dnia 28 października 1933 r. o przejmowaniu na własność państwa gruntów za niektóre należności pieniężne, DzU RP, 1933, nr 85, poz. 658.

¹¹⁵ AMPWil., Pismo Starostwa Powiatowego Warszawskiego Referat Rolnictwa i Reform Rolnych do Sądu Okręgowego w Warszawie Wydział II w sprawie przejęcia zastawu majątkowego z 1 lipca 1939 r., s. 17–18. Dokument jest odpisem opatrzonym trójkątą pieczęcią z napisem „Polska Zjednoczona Partia Robotnicza. Komitet Wojewódzki w Warszawie. Wydział Rolny”.

¹¹⁶ DzU RP, 1933 nr 50, poz. 395.

Nowe uregulowania w spłacie kredytu krótko- i średnioterminowego wprowadzało rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z dnia 24 października 1934 r., uzupełnione rozporządzeniem wykonawczym ministra skarbu z 11 grudnia 1934 r.¹¹⁷ Zgodnie z nimi układy konwersyjne objęły, bez względu na ich stopień zadłużenia, wszystkie gospodarstwa grupy A oraz gospodarstwa grupy B, których zadłużenie mieściło się w 75% zrewidowanej wartości majątku¹¹⁸. Z przymusu zawierania układów instytucje kredytowe były zwolnione w przypadku zadłużenia gospodarstw należących do grupy C, ale mogły to czynić dobrowolnie, jeżeli ich zadłużenie nie przekraczało 50% wartości szacunku. Kolejne zmiany w stosunku do ustawy z 1932 r. dotyczyły rozszerzenia ulg w spłacie zadłużenia. Obniżeniu uległo oprocentowanie, wydłużono okres rozterminowania spłat oraz karencji (zawieszenia) spłaty kapitału. W przypadku układów dobrowolnie zawieranych z właścicielami grupy C okres spłaty wynosił dziesięć lat, a oprocentowanie maksymalnie 7,5% w skali rocznej¹¹⁹. Do dnia 1 października 1938 r. została zawieszona wymagalność wszystkich długów rolniczych powstałych przed 1 lipca 1932 r. i podlegających postępowaniu oddłużeniowemu, odnośnie do kapitału, odsetek, prowizji i innych należności ubocznych za okres do 1 listopada 1934 r. Do dnia 1 października 1938 r. egzekucji podlegały jedynie odsetki, prowizje i pozostałe należności uboczne z tytułu długu rolniczego, należne za okres od 1 listopada 1934 r. Po dniu 1 października 1938 r. przestały przysługiwać gospodarstwom rolnym z grupy C dalsze ulgi z mocy samego prawa¹²⁰.

Kiedy w 1937 i 1938 r. zaczęły upływać terminy karencji, okazało się, że znaczna część dłużników nie była w stanie spłacić kapitału, a odsetki od długów regulowała jedynie z trudem. W związku z tym złożono w Sejmie w tym czasie sześć nowych projektów ustaw oddłużeniowych. Nie zostały one jednak uchwalone. Zawieszono jedynie wymagalność spłat rat kapitałowych na okres trzech miesięcy – od 1 kwietnia do 1 lipca 1939 r. (tzw. *lex Jedyńska*)¹²¹.

Objęcie majątku Adama Branickiego powyższymi przepisami wyjaśnia szczegółoly procedur windykacyjnych stosowanych wobec niego i tłumaczy ograniczone używanie zwykłej egzekucji sądowej.

¹¹⁷ DzU RP, 1934, nr 94, poz. 840; DzU RP, 1934, nr 109, poz. 967.

¹¹⁸ Gospodarstwa rolne zostały podzielone na trzy grupy A, B i C, w zależności od obszaru i miejsca położenia gospodarstwa. Dla województwa warszawskiego: grupa A – do 50 ha użytków rolnych, grupa B – od 50 do 500 ha użytków rolnych i grupa C – ponad 500 ha.

¹¹⁹ M. Klusek, *Konwersja zadłużenia rolniczego jako element walki państwa z kryzysem w rolnictwie w Polsce międzywojennej*, „Roczniki Naukowe Stowarzyszenia Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu” [Warszawa] 2009, t. XI, z. 2, s. 107–108; J. Pic de Replonge, *Kredyt a oddłużenie rolnictwa*, Warszawa 1937, s. 17.

¹²⁰ P. Zarwincer, *Rolnicze ustawodawstwo ulgowe a kodeks postępowania cywilnego*, Warszawa 1937, s. 4, 10–11.

¹²¹ M. Mieszczankowski, *Rolnictwo II Rzeczypospolitej*, Warszawa 1983, s. 334.

W lipcu 1939 r. Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział II Handlowy wydał decyzję w sprawie prolongaty zapłaty zobowiązań Adama Branickiego. Kierując się artykułami 4, 7 i 8 punkt „c” orzeczenia wojewody warszawskiego z dnia 15 kwietnia 1939 r. w zakresie przeniesienia terminów płatności na rzecz porozumienia wierzycielskiego w sprawie windykacji majątkowej, sąd przyjął:

1. Porozumienie wierzycieli reprezentowane prawnie przez Kajetana Wagnera po rozpoznaniu wniosków dłużniczych z 5 marca 1939 r. postanowiło udzielić prolongaty w stosunku do zobowiązań płatniczych ciążących na Adamie Branickim, przesuwając termin spłaty należności na 1 marca 1942 r.

2. Tym samym wykreślone zostały terminy spłaty określone dla realizacji dłużniczych, które zostały przyjęte na mocy porozumienia zawartego w 1938 r. Wszystkim zaległościom został nadany nowy wymóg amortyzacji należności na 10% rocznie, naliczany każdorazowo od sumy pozostającej w zwłoce, wyliczanej od daty 2 lipca 1939 r.

3. Porozumienie prolongacyjne objęło kilkaset tysięcy zł zaległości dłużnych. Mianowicie, dla Powszechnego Banku Kredytowego na łączną kwotę 37 tys. zł, dla Banku Zachodniego 58 tys. zł, firmy Bracia Lilpop 39 tys. zł, Przedsiębiorstwa Melioracyjnego z siedzibą w Warszawie, Administracji Dóbr i Interesów księżnej Zofii Czetwertyńskiej na łączną sumę ponad 100 tys. zł, dla Zarządu Dóbr i Interesów Maurycyego hrabiego Potockiego na kwotę 352 tys. zł oraz dla dwóch grup wierzycieli zbiorowych ze stanem roszczeń jednostkowo niewyodrębnionych. W pierwszym przypadku ze wskazaniem na rzecz Konstantego Mikołaja Radziwiłła na kwotę 177 tys. zł, a w drugim ze wskazaniem na Bank Gospodarstwa Krajowego na kwotę 119 tys. zł¹²².

Roszczenia instytucji kredytowych w stosunku do Adama Branickiego, wynikające z nieregulowania zobowiązań dłużnych, były dochodzone również podczas okupacji. Zachowały się ślady różnych związanych z tym zdarzeń. W styczniu 1942 r. pełnomocnik Banku Zachodniego, adwokat Jan Kręglewski¹²³, zwrócił się do Jana Sankowskiego, komornika XIII Rewiru Sądu Grodzkiego w Warszawie – zapewne w związku z zaspokojeniem roszczeń swego klienta – o wydanie nakazu Sądu Okręgowego w Warszawie z lipca 1934 r., zasądającego Bankowi Zachodniemu od Adama Branickiego kwotę 180 tys. zł z odsetkami i kosztami¹²⁴.

¹²² AMPWil., *Protokół Sądu Okręgowego w Warszawie Wydział II Handlowy w sprawie prolongaty zapłaty zobowiązań płatniczych ciążących na Adamie Branickim z 2 lipca 1939 r.*, s. 47–48. Dokument jest odpisem opatrzonym trójkątną pieczęcią z napisem „Polska Zjednoczona Partia Robotnicza. Komitet Wojewódzki w Warszawie. Wydział Rolny”.

¹²³ APW, Sąd Grodzki w Warszawie 1939–1944, sygn. 76, *Pełnomocnictwo procesowe z 28 kwietnia 1940 r.*, s. 53.

¹²⁴ APW, Sąd Grodzki w Warszawie 1939–1944, sygn. 76, *Pismo Jana Kręglewskiego, pełnomocnika Banku Zachodniego, do komornika XIII rewiru Sądu Grodzkiego w Warszawie w sprawie przeciwko Adamowi Branickiemu z 13 stycznia 1942 r.*, s. 52.

Akta egzekucyjne tej sprawy (nr 799/35) zostały 30 listopada 1937 r. przesłane do archiwum Sądu Okręgowego w Warszawie. Niestety dla Banku Zachodniego wszystkie akta egzekucyjne przechowywane w Sądzie Okręgowym spłonęły podczas bombardowania we wrześniu 1939 r. W związku z tym w marcu 1942 r. Sankowski stwierdził, że nie można zwrócić nakazu zapłaty¹²⁵. Powodzeniem z pewnością zakończyły się inne poczynania pełnomocnika Banku Zachodniego związane z zaspokojeniem długów wobec banku, skoro w czasie okupacji nastąpiły wykreślenia hipotek na rzecz Banku Zachodniego. Na mocy aktu notariusza Walerego Romana w Warszawie z dnia 29 stycznia 1942 r. nr 184 i wniosku z 5 lutego 1942 r. dokonano wykreślenia ostrzeżenia hipotek Osiedle Wawer – Anin III, IV, V, VI powiatu warszawskiego dla kwot 10, 25, 30 i 35 tys. zł¹²⁶.

Trudna sytuacja finansowa Adama Branickiego przekładała się także na zatrudnionych w jego majątku pracowników. Stanisław Żaboklicki, administrator rolny dóbr Wilanów, w marcu 1937 r. został ukarany przez III Urząd Skarbowy Warszawa – Powiat grzywną. Powodem orzeczenia kary było nieterminowe potrącanie i dokonywanie wpłat podatku dochodowego od uposażeń pracowników. Żaboklicki tłumaczył się, że „opóźnienie w uiszczeniu tego podatku nie pochodzi ze złej woli lub opieszałości, a po prostu z trudności płatniczych”¹²⁷. Kłopoty finansowe dodatkowo powiększały nałożone przez Urząd Skarbowy sekwestry na wiele dochodów dóbr Wilanów. W związku z tym wynagrodzenia pracowników były wypłacane ze znacznym opóźnieniem i do tego w drobnych ratach. Potrącenie podatku dochodowego w takiej sytuacji było bardzo utrudnione, ale nie z winy administratora, który się skarżył, że kara ta była dla niego wysoce uciążliwa i prosił Urząd Skarbowy o jej anulowanie¹²⁸. Zaległości wobec pracowników zdarzały się także w okresie późniejszym i nie ominęły nawet najbardziej zaufanych rodziny Branickich. W marcu 1939 r. zaległe należności Henryka Kanabusa, kamerdynera hrabiego Branickiego, wynosiły 1195 zł¹²⁹. Była to jego roczna pen-

¹²⁵ APW, Sąd Grodzki w Warszawie 1939–1944, sygn. 76, *Pismo komornika Jana Sankowskiego do archiwum Sądu Okręgowego w Warszawie z 19 stycznia 1942 r.*, s. 56; *Pismo archiwum Sądu Okręgowego w Warszawie do komornika XIII rewiru Sądu Grodzkiego z 6 lutego 1942 r.*, s. 55; *Pismo komornika Jana Sankowskiego do Jana Kreglewskiego z 14 lutego 1942 r.*, s. 59.

¹²⁶ Osiedle Wawer – Anin III, IV, V, VI powiatu warszawskiego wykaz hipoteczny 9354, t. I–II, Dział IV – Długi i różne obowiązki hipoteczne, wpis nr 10 (s. 100 i 102), wpis nr 11 (s. 102 i 104), wpis nr 12 (s. 106), wpis nr 13 (s. 108).

¹²⁷ AGAD, AGWil. – Dział XXII, sygn. 2. Korespondencja z lat 1937–1939, *Pismo Zarządu Pałaców i Gospodarstwa Rolnego do Głównego Zarządu Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego z dnia 26 marca 1937 r.*

¹²⁸ *Ibidem.*

¹²⁹ AGAD, AGWil. – Dział XXII, sygn. 2. Korespondencja z lat 1937–1939, *Pismo Zarządu Pałaców i Gospodarstwa Rolnego do Głównego Zarządu Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego z dnia 24 marca 1939 r.*

sja¹³⁰. Ponadto zarząd dóbr wilanowskich miał problemy z regulowaniem nawet podatku gruntowego i zobowiązań wobec drobnych rzemieślników. Spowodowało to m.in., że w dniu 20 stycznia 1937 r. sekwestrator III Urzędu Skarbowego Warszawa – Powiat dokonał zajęcia samochodu pałacowego za podatek gruntowy¹³¹, a dwa dni później komornik Sądu Grodzkiego 22 Rewiru, na wniosek Tadeusza Langowskiego, dokonał zajęcia młocarni folwarcznej¹³².

6. Główne uwarunkowania funkcjonowania dóbr wilanowskich i prognozy

Dysponując bogatym materiałem archiwalnym, w tym wszystkimi bilansami Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego za lata 1931/1932–1937/1938 jesteśmy w stanie przedstawić główne uwarunkowania funkcjonowania dóbr wilanowskich w tym okresie¹³³. Możemy się też pokusić o prognozy losów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, gdyby nie doszło do okupacji niemieckiej. Analizując dokumenty, możemy stwierdzić, że przez wszystkie lata badanego okresu mamy do czynienia z ponoszeniem strat netto (wykres 3.1). Najwyższą stratę – 2,6 mln zł zanotowano w 1931/1932 r. Od tego momentu następuje spadek do kwoty 1,2 mln zł w 1933/1934 r., następnie z pewnymi wahaniami straty wzrastają do 2 mln zł, aby w 1937/1938 r. osiągnąć najniższy pułap za ten okres – 1 mln zł.

Strata netto dla poszczególnych lat była wynikiem sumy strat i zysków ponoszonych przez wszystkie części majątku. W omawianym okresie zyski przynosiły

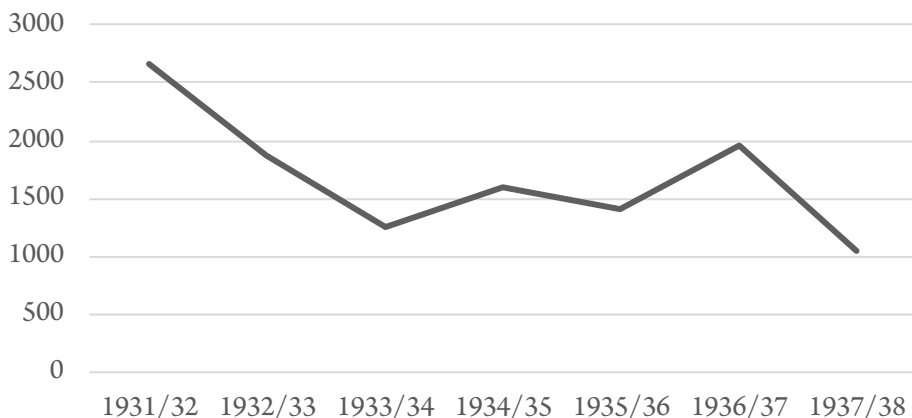
¹³⁰ M. Klusek, *Wilanowska nieruchomość ziemska i jej funkcjonowanie w latach 1935–1939*, „Krakowskie Studia Małopolskie” 2011, nr 15, s. 44.

¹³¹ AGAD, AGWil. – Dział XXII, sygn. 2. Korespondencja z lat 1937–1939, *Pismo Zarządu Pałaców i Gospodarstwa Rolnego do Głównego Zarządu Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego z dnia 22 stycznia 1937 r.*

¹³² Tadeusz Langowski zajmował się drobnymi pracami remontowymi na terenie wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. W lipcu 1936 r. za wykonanie kilku napraw i wyczyszczenia podłóg w mieszkaniu stangreta Antoniego i stropu u szofera miał otrzymać 80 zł. AGAD, AGWil. – Allegata Kasowa, sygn. 3435, s. 264–265. AGAD, AGWil. – Dział XXII, sygn. 2. Korespondencja z lat 1937–1939, *Pismo Zarządu Pałaców i Gospodarstwa Rolnego do Głównego Zarządu Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego z dnia 22 stycznia 1937 r.*

¹³³ Dostępne są także bilanse za rok 1928/1929 i 1929/1930, jednak nie można ich wykorzystać, ponieważ brak bilansu za rok 1930/1931 powoduje lukę informacyjną, której nie da się uzupełnić dodatkowymi badaniami. W związku z tym prawidłowe jest ograniczenie się do lat 1931/1932–1937/1938, gdzie mamy komplet danych i jest to okres siedmiu lat, w zupełności wystarczający do przedstawienia zachodzących procesów i tendencji na przyszłość.

domy w Warszawie, a w ramach wilanowskiej nieruchomości ziemskiej dobra wilanowskie, ogrody i sady wilanowskie, straty zaś kumulował dział: pałac, muzeum, parki oraz pozostałe dochody.



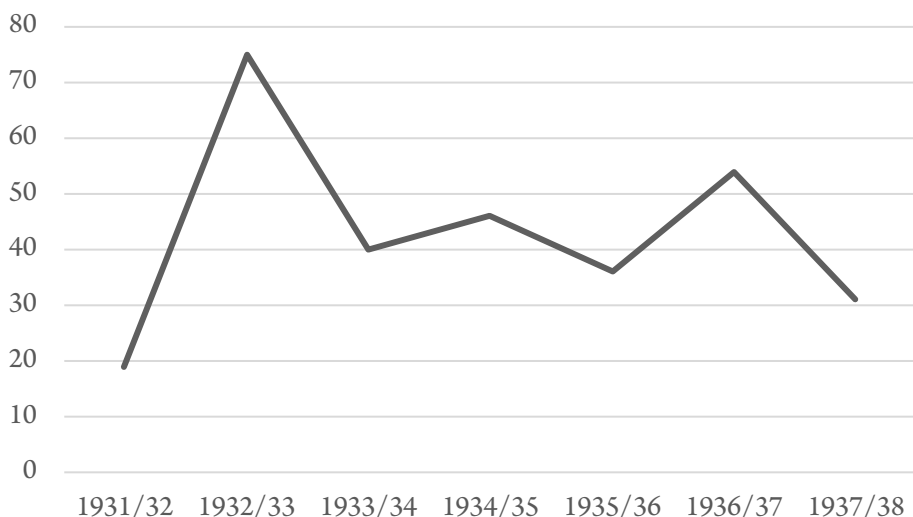
Wykres 3.1. Strata netto Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego w latach 1931/1932–1937/1938 w tys. zł

Źródło: M. Klusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I, *Bilanse Dóbr i Interesów hr. Adama Branickiego za lata 1928/1929, 1929/1930, 1931/1932, 1932/1933, 1933/1934, 1934/1935, 1935/1936 oraz Bilans Dóbr Wilanowskich i Interesów Adama hr. Branickiego za rok 1937/38*, Kraków 2011, s. 39.

Dobra wilanowskie, składające się z gospodarstwa rolnego, gospodarstwa mlecznego, gospodarstwa rybnego, gorzelnii oraz działu dzierżaw łącznie osiągały przez cały czas zysk (wykres 3.2). Początkowo było to jedynie 19 tys. zł, aby w roku następnym – 1932/1933 – osiągnąć rekordową sumę 75 tys. zł. W latach 1933/1934–1937/1938 nadwyżka wpływów nad wydatkami w dobrach Wilanów utrzymywała się na stosunkowo wysokim poziomie, średnio 40 tys. zł rocznie (wykres 3.2). Tak dobre wyniki finansowe nie wynikały z produkcji rolnej, ale były zasługą dochodów z dzierżaw. Zysk z wydzierżawiania ziemi dla poszczególnych lat przedstawiał się następująco: 1931/1932 r. – 84 tys. zł, 1932/1933 r. – 77 tys. zł, 1933/1934 r. – 58 tys. zł, 1934/1935 r. – 44 tys. zł, 1935/1936 r. – 37 tys. zł, 1936/1937 r. – 38 tys. zł i dla roku 1937/1938 – 9 tys. zł. Słaby wynik zysku z dzierżaw w 1937/1938 r. poprawiły dochody z gospodarstwa rybnego w wysokości 18 tys. zł¹³⁴. Hodowla ryb stanowiła najlepiej prosperujący dział

¹³⁴ M. Klusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I..., s. 39.

produkcji rolnej dóbr wilanowskich, do tego stopnia, że prowadzono ją w najbliższym otoczeniu pałacu wilanowskiego¹³⁵, na terenie zespołu pałacowo-parkowego.



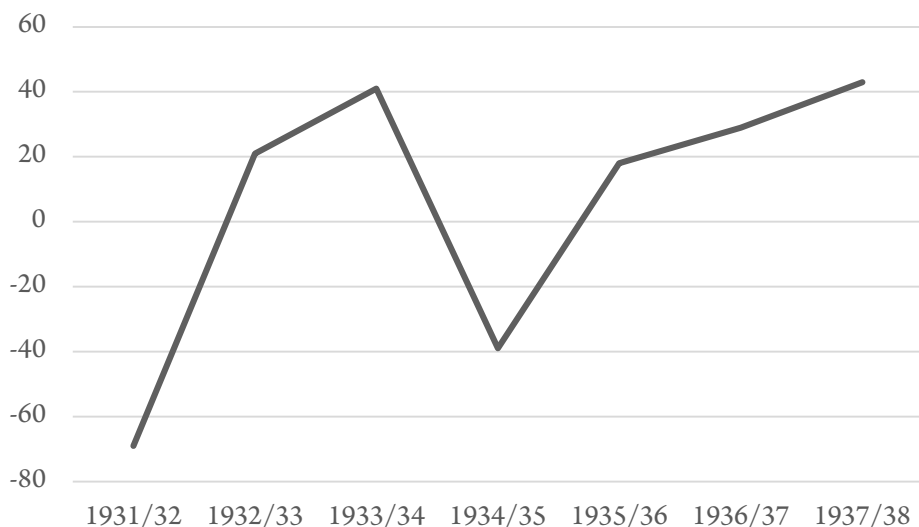
Wykres 3.2. Dochody dóbr wilanowskich w latach 1931/1932–1937/1938 w tys. zł

Źródło: M. Klusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I, *Bilanse Dóbr i Interesów hr. Adama Branickiego za lata 1928/1929, 1929/1930, 1931/1932, 1932/1933, 1933/1934, 1934/1935, 1935/1936 r. oraz Bilans Dóbr Wilanowskich i Interesów Adama hr. Branickiego za rok 1937/38*, Kraków 2011, s. 40.

Ogrody i sady wilanowskie obejmujące ogród Zawady, ogród Natolin, ogród Służew, park Natolin, od połowy 1936 r. występujące w bilansach pod jedną wspólną nazwą ogrody wilanowskie, nie mogły się pochwalić takimi sukcesami finansowymi jak dobra wilanowskie (wykres 3.3). Początek omawianego okresu to wysoka strata 70 tys. zł w 1931/1932 r., na którą złożyły się bardzo słabe wyniki ogrodów Zawady, Służew i Natolin. Ponownie straty w ogrodach i sadych wilanowskich zanotowano w 1934/1935 r., tym razem na sumę 40 tys. zł, gdzie strata ogrodu Zawady to 18 tys. zł, a ogrodu Natolin 15 tys. zł. W pozostałych latach wyniki były dodatnie, a w roku 1937/1938 odnotowano najwyższy zysk – 43 tys. zł¹³⁶.

¹³⁵ M. Klusek, *Wilanowska nieruchomość ziemska...*, s. 27.

¹³⁶ M. Klusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I..., s. 40.



Wykres 3.3. Dochody z ogrodów i sadów wilanowskich w latach 1931/1932–1937/1938 w tys. zł

Źródło: M. Klusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I, *Bilanse Dóbr i Interesów hr. Adama Branickiego za lata 1928/1929, 1929/1930, 1931/1932, 1932/1933, 1933/1934, 1934/1935, 1935/1936 oraz Bilans Dóbr Wilanowskich i Interesów Adama hr. Branickiego za rok 1937/38*, Kraków 2011, s. 40.

Jednak najwyższe zyski Adamowi Branickiemu przynosiła eksploatacja domów w Warszawie i lasów wilanowskich. Zyski z tytułu wynajmu mieszkań w Warszawie w okresie 1931/1932–1934/1935 stanowiły bardzo ważne źródło dopływu gotówki. W 1931/1932 r. było to 170 tys. zł, w 1932/1933 – 150 tys. zł i 100 tys. zł w 1933/1934 (tab. 3.4). Tym większym zaskoczeniem jest sprzedaż tych nieruchomości i rezygnacja ze stałego, wysokiego i pewnego dochodu. Zapewne przyczyna pozbycia się przez Branickiego domów w Warszawie związana była z jego kłopotami finansowymi.

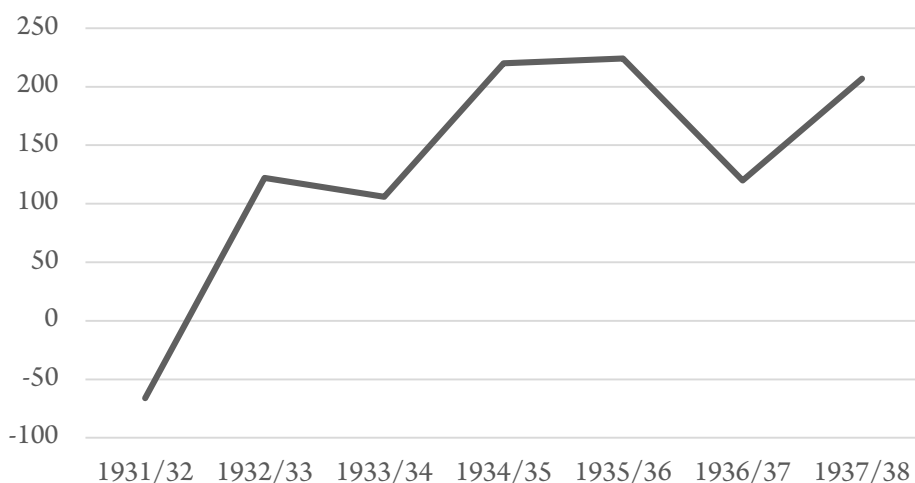
Natomiast lasy wilanowskie, składające się z leśnictwa Chojnów, leśnictwa Kabaty oraz leśnictwa Zastów, stanowiły tę część Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego, która – z wyjątkiem roku 1931/1932, kiedy zanotowano stratę na kwotę 66 tys. zł – przez cały analizowany okres przynosiła wysokie zyski (wykres 3.4). Łączne dochody osiągnięte przez lasy wilanowskie zdecydowanie górowały nad pozostałymi częściami majątku Adama Branickiego. Rekordowy zysk osiągnięto w 1935/1936 r. – 225 tys. zł¹³⁷.

¹³⁷ *Ibidem*, s. 41–42.

Tabela 3.4. Dochody z domów w Warszawie za lata 1929/1930, 1931/1932–1934/1935 [w zł]

Domy w Warszawie	1929/ 1930	1931/ 1932	1932/ 1933	1933/ 1934	1934/ 1935
Dochód z domu Nowy Świat nr 18/20	72 093	77 813	64 260	61 603	29 371
Dochód z domu Smolna nr 32	26 687	26 294	21 060	9 315	–
Dochód z domu Smolna nr 34	27 095	22 957	21 119	11 850	–
Dochód z domu Smolna nr 36	28 693	23 431	22 445	10 666	–
Dochód z domu Smolna nr 38	27 074	19 298	21 931	9 434	–
Razem	181 644	169 794	150 816	102 871	29 371

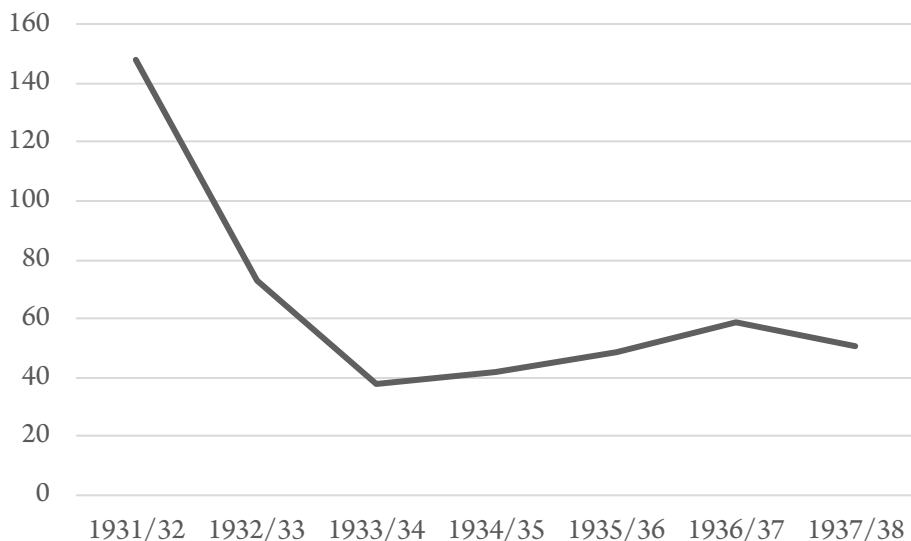
Źródło: AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 367, Bilans za rok 1929/1930, s. 33–37; sygn. 368, Bilans za rok 1931/1932, s. 31–35; sygn. 370, Bilans za rok 1932/1933, s. 32–36; sygn. 371, Bilans za rok 1933/1934, s. 28–32; sygn. 372, Bilans za rok 1934/1935, s. 31.



Wykres 3.4. Dochody z lasów wilanowskich w latach 1931/1932–1937/1938 w tys. zł

Źródło: M. Klusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, Seria A, XX wiek, t. I, Bilanse Dóbr i Interesów hr. Adama Branickiego za lata 1928/1929, 1929/1930, 1931/1932, 1932/1933, 1933/1934, 1934/1935, 1935/1936 oraz Bilans Dóbr Wilanowskich i Interesów Adama hr. Branickiego za rok 1937/38*, Kraków 2011, s. 42.

Powyżej przedstawione części Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego po zsumowaniu przynosiły właścicielowi dość pokaźne dochody. Jednak, jak wynika z wykresu 3.1, przez cały okres 1931/1932–1937/1938 w bilansach odnotowywano wysokie straty netto. Przyczyna tego tkwiła przede wszystkim w dziale „pałac, muzeum i parki” oraz „dochody pozostałe”. Koszty utrzymania pałacu wraz z muzeum i parkami przekraczały wpływy z tytułu sprzedaży biletów wstępu do muzeum i parku wilanowskiego lub przewodników. Z wyjątkiem lat 1931/1932 i 1932/1933, gdy nadwyżki wydatków nad wpływami wyniosły 148 i 73 tys. zł, przez pozostałe lata strata oscylowała w okolicy 40 tys. zł (wykres 3.5). Przyczyną zmniejszenia się strat był zarówno wzrost wpływów za sprzedane bilety, jak i ograniczanie wydatków na prace remontowo-restauratorskie przy pałacu i muzeum¹³⁸.



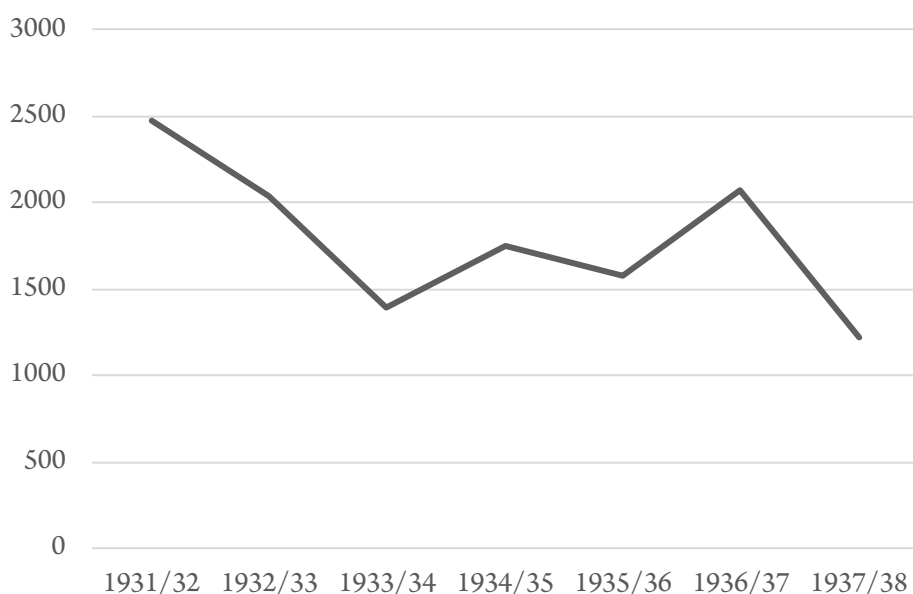
Wykres 3.5. Straty z pałacu, muzeum i parków w latach 1931/1932–1937/1938 w tys. zł

Źródło: M. Klusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I, *Bilanse Dóbr i Interesów hr. Adama Branickiego za lata 1928/1929, 1929/1930, 1931/1932, 1932/1933, 1933/1934, 1934/1935, 1935/1936 oraz Bilans Dóbr Wilanowskich i Interesów Adama hr. Branickiego za rok 1937/38*, Kraków 2011, s. 43.

Jednak główną przyczyną powstawania tak wysokich strat netto dla dóbr Adama Branickiego były „pozostałe dochody” (wykres 3.6). Na tej pozycji w bilan-

¹³⁸ *Ibidem*, s. 42.

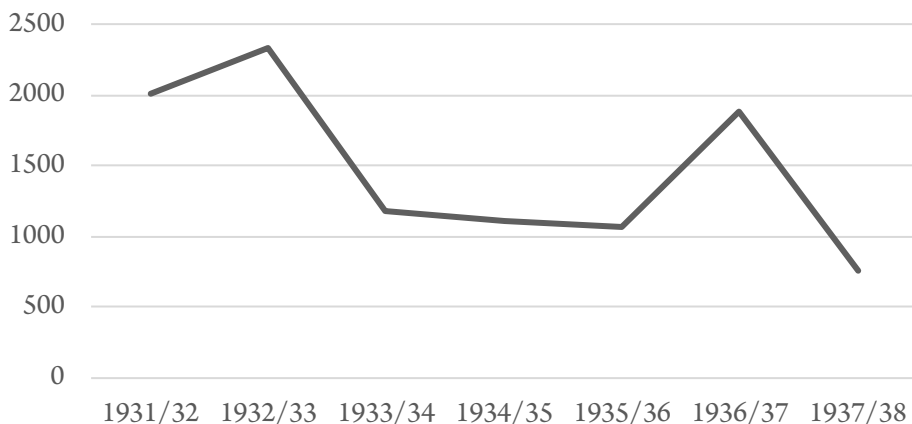
sach Dóbr i Interesów hr. Adama Branickiego każdego roku w latach 1931/1932–1937/1938 odnotowywano bardzo wysokie straty. Najwyższa z nich – 2,5 mln zł przypada na rok 1931/1932, po czym spada do 1,4 mln zł w 1933/1934, aby z pewnymi wahaniami podnieść się do 2 mln zł w 1936/1937 r. i ponownie spaść do 1,2 mln zł w roku 1937/1938. O tak wysokich stratach ponoszonych w dziale „pozostałe dochody” decydowała głównie pozycja „procenty i prowizje wypłacone” oraz, w mniejszym stopniu, „koszty ogólne”. Wydatki związane z obsługą zadłużenia Adama Branickiego pokazuje wykres 3.7. Najwięcej zapłacono w 1932/1933 r. – 2,3 mln zł i 1931/1932 r. – 2 mln zł. Obiecujący był rok 1937/1938, kiedy kwota procentów i prowizji wypłaconych wyniosła tylko 759 tys. zł. Zdecydowanie niższe były wydatki odnotowywane w pozycji „koszty ogólne”. Wielkość ich wahała się pomiędzy trzystoma a czterystoma kilkudziesięcioma tysiącami zł, z wyjątkiem roku 1936/1937, kiedy koszty ogólne wyniosły jedynie 219 tys. zł¹³⁹.



Wykres 3.6. Pozostałe dochody w latach 1931/1932–1937/1938 w tys. zł

Źródło: M. Klusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I, *Bilanse Dóbr i Interesów hr. Adama Branickiego za lata 1928/1929, 1929/1930, 1931/1932, 1932/1933, 1933/1934, 1934/1935, 1935/1936 oraz Bilans Dóbr Wilanowskich i Interesów Adama hr. Branickiego za rok 1937/38*, Kraków 2011, s. 44.

¹³⁹ *Ibidem*, s. 43.



Wykres 3.7. Wydatki z tytułu procentów i prowizji wypłacone w latach 1931/1932–1937/1938 w tys. zł

Źródło: M. Klusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I, *Bilanse Dóbr i Interesów hr. Adama Branickiego za lata 1928/1929, 1929/1930, 1931/1932, 1932/1933, 1933/1934, 1934/1935, 1935/1936 oraz Bilans Dóbr Wilanowskich i Interesów Adama hr. Branickiego za rok 1937/38*, Kraków 2011, s. 44.

Z przedstawionej powyżej analizy wynika, że główną przyczyną ponoszenia przez cały okres 1931/1932–1937/1938 strat netto przez Adama Branickiego były koszty wynikające z obsługi zadłużenia. Od 1934/1935 r., z wyjątkiem roku 1936/1937, mamy do czynienia z sukcesywnym spadkiem wielkości kwot zapłaconych procentów i prowizji, co oddziaływało na zmniejszanie się sumy strat netto (wykres 3.8). Była to pozytywna tendencja, widoczna zwłaszcza w roku 1937/1938, która stwarzała szansę na osiągnięcie w przyszłości zysku netto z dóbr Wilanów. Mogło się tak jednak stać pod pewnym warunkiem. Zobowiązania Branickiego na dzień 1 kwietnia 1939 r. wynosiły 13 mln zł¹⁴⁰. Gdyby nie doszło do II wojny światowej, Zarząd Dóbr Wilanów i Interesów Adama hr. Branickiego stanąłby przed koniecznością znalezienia środków pieniężnych wystarczających na spłatę tej sumy oraz na pokrycie kosztów związanych z obsługą zobowiązań.

Podobnie jak w okresie wcześniejszym, również i wtedy, w związku z tym, że dobra nie przynosiły zysku, jedynym możliwym źródłem dopływu gotówki byłaby parcelacja i wyprzedaż gruntów z dóbr wilanowskich. Tutaj jednak rysowały się pewne problemy. W okresie od lipca 1934 r., kiedy długi Branickiego wy-

¹⁴⁰ AMPWil., *Pismo I Urzędu Skarbowego Warszawa – Powiat do Sądu Okręgowego w Warszawie wydział cywilny w sprawie lustracji skarbowej dóbr ziemskich Wilanów, stan prawno-finansowy na dzień 1 kwietnia 1939 r. ...*, s. 15–16.

nosiły 18 mln zł, do kwietnia 1939 r. kwota zobowiązań spadła o 5 mln zł. W tym czasie rozparcelowano i sprzedano z dóbr Wilanów 1800 ha gruntów¹⁴¹.

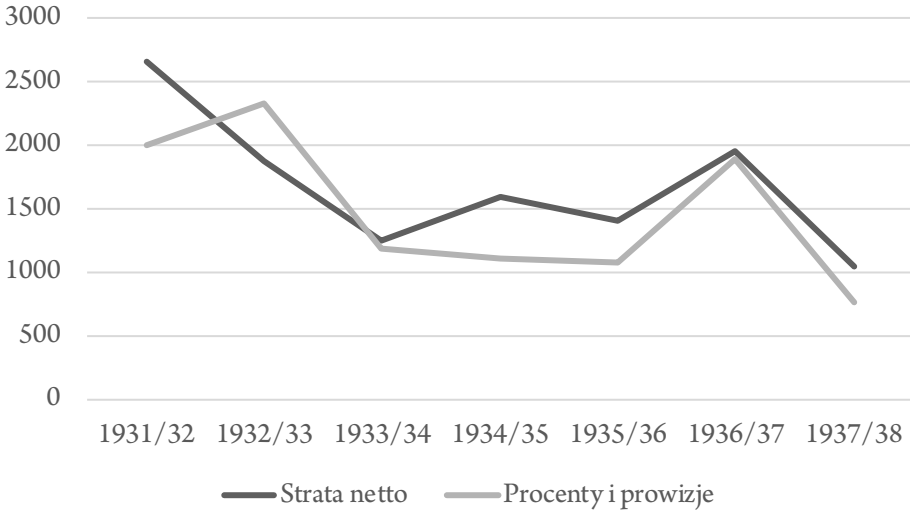
Uwzględniając tempo parcelacji i sprzedaży gruntów oraz zmniejszania się kwoty zobowiązań w latach 1934–1939, można się pokusić o prognozę dotyczącą spłaty 13 mln zobowiązań. Biorąc pod uwagę, że po sprzedaży na przestrzeni pięciu lat najbardziej atrakcyjnych i wartościowych gruntów o powierzchni 1800 ha zadłużenie Adama Branickiego zmalało o 5 mln zł, to spłata zobowiązania w kwocie 13 mln zł wymagałaby prawie 13 lat i sprzedaży 4700 ha gruntów. Nie było to jednak możliwe z kilku powodów. Przede wszystkim cały areal dóbr wilanowskich tuż przed wybuchem II wojny światowej wynosił już jedynie 3800 ha. Ponadto, ze względu na sprzedaż najbardziej atrakcyjnych terenów w okresie międzywojennym, pod znakiem zapytania stało nie tylko powtórzenie tempa parcelacji z lat 1934–1939, ale także osiągnięcie tak dobrych cen za sprzedawany grunt, jakie otrzymywano wcześniej. Poza tym zaistniała jeszcze jedna bardzo istotna przeszkoda na drodze do sprzedaży gruntów¹⁴².

Jak już wcześniej stwierdzono, po 1934 r. w stosunku do dóbr wilanowskich zostało wdrożone postępowanie oddłużeniowe, które praktycznie do końca czerwca 1939 r. chroniło Branickiego przed konsekwencjami wynikającymi z jego zadłużenia, w tym również najgorszą – windykacjami skierowanymi do nieruchomości, włącznie z rygorem ich natychmiastowego przejęcia. Po wygaśnięciu okresu ochronnego, już 1 lipca 1939 r. rozpoczęło się przejmowanie na rzecz Skarbu Państwa nieruchomości ziemskich Adama Branickiego, zgłoszonych jako zastaw majątkowy na zabezpieczenie spłaty należności skarbowych. Tylko w związku z zaległościami na kwotę 248 tys. zł natychmiastowemu przejęciu podlegało kilka nieruchomości, a przecież w kolejce czekały następne zobowiązania skarbowe Branickiego na rzecz polskiego Skarbu Państwa, których łączna suma wynosiła w tym czasie prawie 5 mln zł. Gdyby Skarb Państwa w taki sposób kontynuował likwidację zadłużenia Branickiego, w bardzo krótkim czasie mogłoby się okazać, że własnością Branickiego pozostałoby niewiele gruntów, zwłaszcza że na spłatę oczekiwał największy wierzyciel – Państwowy Bank Rolny, któremu również przysługiwał przywilej egzekucji

¹⁴¹ W 1934 r. powierzchnia gruntów wynosiła 5563 ha. Natomiast w księdze wieczystej „Dobra Ziemskie Wilanów” pod datą 26 marca 1944 r. widnieje areal 3441 ha. Ze względu na obostrzenia niemieckich władz okupacyjnych w sprawie obrotu ziemią, należy przypuszczać, że w czasie II wojny światowej powierzchnia dóbr Wilanów została uszczuplona jedynie o 350 ha lasu Laski sprzedanego w 1940 r. Państwowemu Bankowi Rolnemu. Z tego wynika, że w latach 1934–1939 rozparcelowano i sprzedano 1800 ha. AGAD, AGWil. – Dział XV, sygn. 2, *Podanie Józefa Brensztierna-Pfanhausera, generalnego plenipotenta Adama hr. Branickiego...*, s. 4, 9.

¹⁴² M. Kłusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I..., s. 45.

administracyjnej¹⁴³. Z przedstawionych rozważań wynika, że gdyby nie doszło do wybuchu II wojny światowej, Adam Branicki mógłby nie zdołać w drodze sprzedaży gruntów poprawić swojej sytuacji finansowej i byłby zmuszony poszukiwać dodatkowych źródeł wpływów w celu spłaty zadłużenia. Takim uzupełniającym źródłem niewątpliwie były oddane w zastaw zbiory muzealne, być może dopiero windykacja z nich przyniosłaby uregulowanie zobowiązań¹⁴⁴.



Wykres 3.8. Strata netto Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego oraz zapłacone procenty i prowizje w latach 1931/1932–1937/1938 w tys. zł

Źródło: M. Klusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I, *Bilanse Dóbr i Interesów hr. Adama Branickiego za lata 1928/1929, 1929/1930, 1931/1932, 1932/1933, 1933/1934, 1934/1935, 1935/1936 oraz Bilans Dóbr Wilanowskich i Interesów Adama hr. Branickiego za rok 1937/38*, Kraków 2011, s. 46.

¹⁴³ W związku z trudnościami, jakie napotykał Państwowy Bank Rolny przy przymusowym ściąganiu należności z tytułu udzielonych kredytów, Ministerstwo Spraw Wewnętrznych wystosowało w tej sprawie w 1930 r. okólnik do wszystkich wojewodów, z wyjątkiem śląskiego. Powołując się w nim na *Rozporządzenie Prezydenta Rzeczypospolitej z 22 marca 1928 r. o postępowaniu przymusowym w administracji* (DzU RP, 1928, nr 36, poz. 342) informowało władze administracji ogólnej, że wszelkie należności Państwowego Banku Rolnego powstałe zarówno z tytułu własnych wierzytelności, jak i z tytułu kredytu z funduszy powierzonych do likwidacji lub administracji bankowi, posiadają przywilej egzekucji administracyjnej. *Okólnik Ministerstwa Spraw Wewnętrznych w sprawie egzekwowania w trybie administracyjnym należności Państwowego Banku Rolnego*, „Rolnictwo” 1930, t. IV, s. 128–129.

¹⁴⁴ M. Klusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I..., s. 45–46.

7. Pierwsze lata okupacji niemieckiej

W początkowym okresie okupacji niemieckiej najeźdźcy nieco odmiennie, niż w przypadku zdecydowanej większości społeczeństwa polskiego, potraktowali rodzinę Branickich¹⁴⁵. We wrześniu 1939 r. podczas oblężenia Warszawy generałowie niemieccy otrzymali rozkaz objęcia opieką pałacu w Wilanowie, dzięki czemu wkraczająca do majątku Wilanów armia niemiecka nie wyrządziła zespołowi większych szkód. Beata Branicka, żona właściciela dóbr Wilanów Adama, jako powód tej przychylności ze strony okupanta, podaje koligacje rodzinne Branickich z włoską rodziną królewską¹⁴⁶. Oznaki przychylności niemieckich władz okupacyjnych, tych na najwyższym szczeblu, widać również i później. Z pisma Beaty Branickiej do generalnego gubernatora Hansa Franka z 10 czerwca 1940 r. wynika, że Frank podczas spotkania z Branicką w Wilanowie 10 kwietnia owego roku

wyraził zainteresowanie ponownym otwarciem muzeum i przyrzekł zwrot skonfiskowanych dzieł sztuki [oraz] w jej obecności polecił prezydentowi miasta (Warszawy) Ludwигowi Leistowi udzielić pomocy przy ponownym otwarciu muzeum¹⁴⁷.

Za kolejny przykład cieszenia się przez rodzinę Branickich niejakimi względami okupanta można uznać wstrzymanie w grudniu 1941 r., wszczętej na wiosnę tegoż roku, procedury konfiskaty całości dóbr wilanowskich Adama Branickiego.

W stosunku do dużej własności ziemskiej władze okupacyjne stosowały różnego rodzaju formy nadzoru. Najmniej uciążliwym dla właścicieli, a przy tym najrzadziej stosowanym, instrumentem kontroli nad majątkiem ziemskim w Generalnym Gubernatorstwie było wprowadzenie w nim zarządu komisarycznego. O poddaniu majątku kontroli zarządu decydował Kreislandwirt (w dosłownym

¹⁴⁵ Więcej o sytuacji wilanowskiej nieruchomości ziemskiej i rodziny Branickich w pierwszych dwóch latach okupacji zob. M. Kłusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. IV, *Księga pomocnicza i dziennik – księga główna za rok gospodarczy 1939/1940*, Kraków 2015; idem, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. II, *Produkcja rolna w świetle dowodów kasowych w latach 1936–1940*, Kraków 2012, s. 24–31; idem, *Związki funkcjonalne Natolina z wilanowską nieruchomością ziemską podczas II wojny światowej w świetle materiałów źródłowych*, „Krakowskie Studia Małopolskie” 2012, nr 17, s. 228–251.

¹⁴⁶ AAN, Rząd Generalnego Gubernatorstwa (dalej: RGG), sygn. 405, *Pismo Beaty Branickiej do die Abteilung für Wissenschaft und Kunst in Krakau z 1940 r.*, s. 5.

¹⁴⁷ Na podstawie rozporządzenia Hansa Franka z 16 grudnia 1939 r. o konfiskacie dzieł sztuki w Generalnym Gubernatorstwie, w pałacu wilanowskim została przeprowadzona akcja „zabezpieczenia” muzealiów. Kierowali nią Josef Mühlmann oraz Karl Polhammer. AAN, RGG, sygn. 405, *Pismo Beaty Branickiej do generalnego gubernatora Hansa Franka z 10 czerwca 1940 r.*, s. 2–3.

tłumaczeniu „rolnik powiatowy” lub „okręgowy gospodarz/zarządca ziemski” – powiatowy kierownik niemieckiego Urzędu ds. Wyżywienia i Rolnictwa).

Wprowadzanie zarządu komisarycznego do majątków ziemskich, z zamiarem zintensyfikowania produkcji rolnej, zdarzało się przede wszystkim na początku okupacji¹⁴⁸. W późniejszym okresie generalny gubernator Hans Frank, opierając się na dekreście Hitlera z 12 października 1939 r.¹⁴⁹ dotyczącym administracji okupowanych polskich obszarów, wydał 24 stycznia 1940 r. rozporządzenie o konfiskacie majątku prywatnego w Generalnym Gubernatorstwie (*Ordynacja Konfiskacyjna*)¹⁵⁰. Zgodnie z nim kompetencje do zarządzania konfiskaty majątku rolnego i leśnego przysługiwały kierownikowi Wydziału Powierniczego dla GG (Abteilung Treuhandstelle) w porozumieniu z kierownikiem Wydziału Wyżywienia i Rolnictwa (Abteilung Ernährung und Landwirtschaft) lub kierownikiem Wydziału Lasów (Abteilung Forsten). Konfiskata skutkowała tym,

że czynności prawne wszelkiego rodzaju, których przedmiotem jest majątek skonfiskowany, oraz zmiany odnoszące się do tegoż, są nieważne bez uprzedniej zgody kierownika Wydziału Powierniczego¹⁵¹.

Prócz praw właściciela zawieszane zostawały również prawa osób trzecich, istniejące na skonfiskowanym majątku, w tym także prawa wynikające z przełączenia zabezpieczającego. Rozporządzenie wyłączało spod konfiskaty jedynie ruchomości służące wyłącznie do osobistego użytku i to pod warunkiem, że „nie są przedmiotami luksusowymi lub nie przekraczają ramy skromnego prowadzenia życia”¹⁵².

Właściciele majątków przejętych przez Liegenschaft byli najczęściej pozbawiani nie tylko jakichkolwiek dochodów, lecz i prawa zamieszkiwania w obrębie majątku. W niektórych przypadkach była przyznawana skromna renta miesięczna w wysokości 150–300 zł, nie mniej skromne świadczenie w naturze i możliwość korzystania z jednego lub kilku pomieszczeń mieszkalnych¹⁵³.

Skonfiskowane majątki zostawały podporządkowane Głównemu Zarządowi Nieruchomości Ziemskich (Liegenschaftshauptverwaltung) z siedzibą w Krakowie. W terenie Liegenschaftshauptverwaltung działał za pośrednictwem dystryk-

¹⁴⁸ J. Gapys, *Postawy społeczno-polityczne ziemiaństwa w latach 1939–1945 (na przykładzie dystryktu radomskiego)*, Kielce 2003, s. 53.

¹⁴⁹ „Dziennik Ustaw Rzeszy Niemieckiej” („Reichsgesetzblatt”) 1939, T. I, s. 2077.

¹⁵⁰ VBI GG P, 1940, T. I, s. 23–27.

¹⁵¹ *Ibidem*, s. 24.

¹⁵² *Ibidem*.

¹⁵³ J. Gapys, *op. cit.*, s. 57.

towych jednostek Liegenschaftsverwaltung. Każdy dystrykt podzielony był na powiaty, a powiaty na kilka Wirtschaftsoberleitung. Do Wirtschaftsoberleitung należało co najmniej kilka majątków ziemskich i kierował nimi Oberleiter (nadkierownik), podlegający gubernatorowi dystryktu. Oberleiter dysponował własnym biurem zajmującym się księgowością zarządzanych majątków. Natomiast pojedynczym majątkiem zarządzał Betriebsleiter (kierownik warsztatu) lub Obergutsverwalter (nadzarządca majątku)¹⁵⁴. Znaczną część przejętych majątków ziemskich stanowiły obszary leśne podporządkowane Głównemu Wydziałowi Lasów¹⁵⁵.

Liegenschaftshauptverwaltung konieczność wszczęcia na wiosnę 1941 r. procedury konfiskaty całości dóbr wilanowskich usprawiedliwiał złą sytuacją gospodarczą dóbr, wynikającą z nieefektywnego zarządzania majątkiem przez Branickich¹⁵⁶. Obecnie trudno jest jednoznacznie stwierdzić, czy tylko niegospodarność była powodem zarządzenia konfiskaty. Może okupanci podali jedynie taki pretekst, ze względu na wcześniejsze stanowisko, przypomniane chociażby przez Beatę Branicką. Natomiast na podstawie dostępnych materiałów źródłowych możemy się pokusić o przedstawienie warunków funkcjonowania wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w początkowym okresie okupacji niemieckiej, a co za tym idzie, zdiagnozować jej sytuację gospodarczą.

Wielka własność ziemska w GG w planach niemieckich została objęta szczególną troską, ze względu na możliwości szybkiego zintensyfikowania produkcji rolnej dla celów gospodarki wojennej oraz z powodu dążenia do zachowania w miarę poprawnych relacji z właścicielami ziemskimi polskiego pochodzenia (przynajmniej w pierwszym okresie okupacji niemieckiej)¹⁵⁷. Władze okupacyjne zakazały parcelacji majątków ziemskich, a wprowadzając podwyżki podatków w stosunku do właścicieli gospodarstw rolnych, tak je skonstruowały, aby dla samych właścicieli majątków ziemskich były one mniej dotkliwe. Faworyzowanie ziemian, w zestawieniu z pozostałą ludnością rolniczą, było wyraźnie widoczne przy okazji innych czynności administracyjnych i urzędowych. Mieli oni łatwiejszy dostęp do kredytów, ułatwienia przy zakupie maszyn rolniczych, nawozów sztucznych, opału oraz zwalnianiu z tzw. szarwarku i podwód, dzięki

¹⁵⁴ *Ibidem*, s. 55, 58–59.

¹⁵⁵ *Ibidem*, s. 55.

¹⁵⁶ Archiwum Muzeum Narodowego w Warszawie, sygn. 693, *Pismo Regierung des Generalgouvernements Hauptabteilung Wirtschaft Abteilung Treuhandverwaltung Der Leiter der Abteilung radca ministerialny Plodeck do adwokata Schmidta w sprawie Besitz des Grafen Adam Branicki in Wilanow z 15 grudnia 1941 r.*, s. 200–201.

¹⁵⁷ J. Gapys, *op. cit.*, s. 57; C. Madajczyk, *Polityka III Rzeszy w okupowanej Polsce*, t. I, Warszawa 1970, s. 560; C. Łuczak, *Polityka ludnościowa i ekonomiczna hitlerowskich Niemiec w okupowanej Polsce*, Poznań 1979, s. 525.

czemu dysponowali dostateczną liczbą koni do prac polowych. Dobra ziemskie były również oszczędzane przy poborze siły roboczej do Rzeszy, a w sytuacji niedoboru rąk do pracy w majątku ziemskim administracja niemiecka mogła zmusić okolicznych chłopów do pracy w nim według stawek urzędowych, wielokrotnie niższych od wolnorynkowych¹⁵⁸. Podobnie na korzyść ziemian został skonstruowany system premiowania dostaw obowiązkowych płodów rolnych. Za dostawę produktów w ramach kontyngentu rolnicy otrzymywali „premie”, pod warunkiem całkowitego wywiązania się z wyznaczonego limitu, co przekraczało możliwości produkcyjne małych gospodarstw. Ziemianie traktowani byli przez okupanta łagodniej niż pozostali rolnicy, zdecydowanie łatwiej otrzymywali „premie”, które upłynnione po bardzo korzystnych cenach na wolnym rynku stanowiły znaczną część ich dochodu¹⁵⁹.

Z sytuacji uprzywilejowanej względem drobniejszych właścicieli gospodarstw rolnych korzystał również Adam Branicki, właściciel Dóbr Ziemskich Wilanów. Ubytki w inwentarzu żywym i martwym, będące efektem działań wojennych we wrześniu 1939 r., były uzupełniane sukcesywnie. W lutym 1940 r. do Dóbr Wilanów trafiło 20 koni, a kilka miesięcy później od wojsk niemieckich nabyto kolejne trzy sztuki. Natomiast końską uprzęż pochodzącą z fabryki Pasów Transmisyjnych w Warszawie zakupiono za 2485 zł do gospodarstwa rolnego w marcu 1940 r. Dobra Wilanów nie miały również większych problemów z zaopatrywaniem się w pozostałe środki służące do produkcji rolnej po cenach urzędowych, wielokrotnie niższych od notowanych na wolnym rynku. W powiatowej spółdzielni kupowano: sadzeniaki (ziemniaki przeznaczone do sadzenia), zboża siewne i nawozy sztuczne. Ponadto nasiona i sprzęt rolniczy nabywano w Piasecznie, w Rejonowej Spółdzielni Rolniczo-Handlowej, a nawozy sztuczne w Przemysłowo-Handlowym Zakładzie Chemicznym „Ludwik Spiess i syn”¹⁶⁰.

O funkcjonowaniu bez większych zakłóceń Dóbr Ziemskich Wilanów w początkowym okresie okupacji niemieckiej świadczy również stan zatrudnienia pracowników stałych i najemnych oraz sprzedaż płodów rolnych. W przypadku pracowników etatowych i sezonowych zarówno ich liczba, jak i uposażenie były zbliżone do okresu poprzedzającego wybuch wojny. Podobnie przedstawiała się sytuacja ze zbytem produktów. Nabywcami ziemniaków, tak jak przed wojną, były osoby prywatne i instytucje. Ponadto głównym odbiorcą ziemniaków w Warszawie stało się wojsko niemieckie (konkretnie 1. bateria 46. pułku

¹⁵⁸ J. Gapys, *op. cit.*, s. 40.

¹⁵⁹ AAN, PBR, sygn. 431/1, *Sprawozdanie Państwowego Banku Rolnego za okres od 1 VII do 31 XII 1941 z terenu Generalnej Guberni*, s. 11–15.

J. Gapys, *op. cit.*, s. 57; C. Madajczyk, *op. cit.*, s. 560; C. Łuczak, *op. cit.*, s. 525.

¹⁶⁰ M. Kłusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, *XX wiek*, t. II..., s. 25–26.

artylerii). W początkowych miesiącach okupacji przeciętnie uzyskiwano 15 zł za kwintal ziemniaków, co stanowiło 3-krotnie wyższą cenę w porównaniu z analogicznym okresem sprzed wybuchu wojny. Z równym zyskiem sprzedawano zboże, mleko i mięso¹⁶¹.

Z powyżej przedstawionej analizy funkcjonowania dóbr ziemskich Wilanów w początkowym okresie okupacji wynika, że sytuacja gospodarcza nieruchomości, w porównaniu z tą sprzed wybuchu wojny, nie uległa znacznemu pogorszeniu, co nie oznaczało, że dla niemieckich władz była ona zadowalająca. Z bilansów Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego za lata 1928/1929–1937/1938 wynika, że dobra wilanowskie były źle zarządzane. Przez wszystkie te lata ponoszono w nich straty netto. Wpływy, które służyły pokrywaniu tych strat oraz obsłudze wielomilionowego zadłużenia pochodziły głównie z parcelacji i sprzedaży gruntów. Z dóbr ziemskich Wilanów do wybuchu wojny rozparcelowano i sprzedano co najmniej 1800 ha ziemi¹⁶². Kontynuowanie pokrywania strat poprzez parcelację w GG nie było możliwe, gdyż niemieckie władze okupacyjne zakazały parcelacji majątków ziemskich¹⁶³. Jest całkiem prawdopodobne, że ww. czynniki wpłynęły na podjęcie przez Liegenschaftshauptverwaltung decyzji o całkowitej konfiskacie majątku Adama Branickiego.

Braniccy, wykorzystując najprawdopodobniej kontakty z włoską rodziną królewską, a także poprzez adwokatów i przyjaciół wpływając na niemieckie władze okupacyjne na najwyższym szczeblu, doprowadzili jeszcze w 1941 r. do zmiany niekorzystnej dla siebie decyzji. Procedura całkowitej konfiskaty została wstrzymana. Wydział Główny Gospodarczy (Hauptabteilung Wirtschaft) Rządu GG wydał decyzję o ograniczeniu konfiskaty majątku hrabiego Adama Branickiego. Konfiskacie podlegał: majątek Wilanów, z wyłączeniem pałacu wraz z kompleksem parkowym (choć z konfiskatą Schlossgärtnerei, tj. Ogrodów Wilanowskich), stajni z komórkami na węgiel i drewno, budynku gminnego, kuźni i restauracji. Branickim zapewniono również możliwość korzystania z ogrodów znajdujących się w pobliżu zarządu majątku oraz z wozowni i karoc. Ponadto konfiskacie podlegał: folwark Zawady – Morysin, z wyłączeniem parku Morysin i gajówek; folwark Wolica; folwark Natolin – Moczydło, z wyjątkiem pałacu w Natolinie, parku (ale bez Gärtnerei, tj. gospodarstwa ogrodniczego) i dwóch gajówek; majątek Żabieniec i Powsin. Oprócz powyżej wymienionych nieruchomości do całkowitej dyspozycji Adama Branickiego pozostawiono lasy Chojnów, o powierzchni prawie 2 tys. ha i 1 tys. ha gruntów (wydzierżawionych terenów budowlanych, rozparcelowanych i sprzedanych gruntów oraz

¹⁶¹ *Ibidem*, s. 27–28. AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3481, s. 31–35.

¹⁶² M. Kłusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I..., s. 38, 45.

¹⁶³ J. Gapys, *op. cit.*, s. 40.

gruntów przeznaczonych pod przyszłe drogi), czyli w sumie 3/4 dóbr ziemskich Wilanów¹⁶⁴. Reasumując, konfiskacie podlegały te części dóbr, w których była prowadzona najbardziej efektywna gospodarka rolna. Do takich zaliczono również Ogród Wilanów, usytuowany na terenie parku Wilanów oraz gospodarstwo ogrodnicze znajdujące się w parku Natolin.

Decyzja Hauptabteilung Wirtschaft o ograniczeniu konfiskaty Dóbr Ziemskich Wilanów miała decydujące znaczenie również dla losów Natolina. Z nieruchomości natolińskiej (stanowiącej część nieruchomości wilanowskiej) składającej się przed wdrożeniem procedury konfiskaty majątku Adama Branickiego z parku (około 117 ha), na terenie którego był usytuowany pałac i gospodarstwo ogrodnicze, oraz folwarku Natolin o powierzchni 93 ha, z czego sad obejmował 64 ha, plantacje stałe 10,7 ha, a grunta orne 16 ha¹⁶⁵, jak wynika z dokumentu z grudnia 1941 r. konfiskacie uległ majątek Natolin z wyłączeniem pałacu i parku, z zastrzeżeniem, że wyłączenie nie dotyczy gruntu parku stanowiącego gospodarstwo ogrodnicze¹⁶⁶. Należałoby oczekiwać, że pozbawienie przez Niemców nieruchomości natolińskiej folwarku Natolin i gospodarstwa ogrodniczego usytuowanego w parku, czyli terenów o wybitnie produkcyjnym charakterze, spowoduje rozluźnienie związków parku Natolin i pałacu z pozostałymi, wyłączonymi spod konfiskaty częściami wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. Branicki dokonywał jednak inwestycji w tę część majątku.

Dzięki niedawno odnalezionemu dokumentowi *Sprawozdanie z prac konserwatorskich wykonanych w Natolinie w roku 1942* możemy zweryfikować nasze przypuszczenia co do sposobu traktowania natolińskiej nieruchomości po grudniu 1941 r.¹⁶⁷ Z dokumentu wynika, że Branicki – nie bacząc na skutki częściowej konfiskaty majątku oraz efekty ekonomiczne okupacji – od wiosny do jesieni 1942 r. na terenie nieruchomości natolińskiej przeprowadził na szeroko zakrojoną skalę prace konserwatorskie i remontowe. Na konserwację zabytków i prace remontowe obejmujące pałac, budynki gospodarcze i szereg pomniejszych obiektów znajdujących się na terenie parku, z kasy Zarządu Dóbr Adama hr. Branickiego wydatkowo 318 tys. zł. Jak duża była to kwota świadczy porównanie ska-

¹⁶⁴ M. Klusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. II..., s. 30. Archiwum Muzeum Narodowego w Warszawie, sygn. 693, *Pismo Regierung des Generalgouvernements Hauptabteilung Wirtschaft Abteilung Treuhandverwaltung Der Leiter der Abteilung radca ministerialny Plodeck...*, s. 200–201.

¹⁶⁵ M. Klusek, *Związki funkcjonalne Natolina...*, s. 152.

¹⁶⁶ Archiwum Muzeum Narodowego w Warszawie, sygn. 693, *Pismo Regierung des Generalgouvernements Hauptabteilung Wirtschaft Abteilung Treuhandverwaltung Der Leiter der Abteilung radca ministerialny Plodeck...*, s. 200–201.

¹⁶⁷ Zespół Akt Muzeum Narodowego w Warszawie, sygn. 713, *Fragment sprawozdania Tworowskiego z prac konserwatorskich i remontowych przeprowadzonych w 1942 r. w Natolinie z 13 listopada 1942 r.*

li inwestycji przeprowadzonych przez Adama Branickiego w zabudowaniach pałacowych wilanowskiej nieruchomości w latach poprzedzających wybuch wojny oraz łączna suma kosztów zatrudnienia w dobrach wilanowskich w początkowym okresie okupacji. W latach 1933/1934–1937/1938 w sumie wydatki związane z utrzymaniem, bieżącymi remontami i inwestycjami poniesionymi w budynkach pałaców oraz w muzeum znajdującym się w pałacu w Wilanowie wyniosły zaledwie 36 tys. zł (tab. 3.5). Natomiast całkowite koszty ponoszone w wyniku zatrudniania pracowników stałych w wilanowskiej nieruchomości ziemskiej za okres od września 1939 do marca 1940 r. wyniosły 51 tys. zł (tab. 3.6).

Tabela 3.5. Wydatki poniesione w dziale „Pałace, Muzeum i Parki” w latach gospodarczych 1933/1934–1937/1938 [w zł]

Rodzaj wydatku	1933/1934	1934/1935	1935/1936	1936/1937	1937/1938
Utrzymanie parku i ogrodu w Wilanowie	29 346,34	28 286,40	32 228,83	41 384,72	31 229,25
Utrzymanie ochronki w Wilanowie	5 668,62	5 367,88	5 456,79	4 855,16	5 149,30
Remont i inwestycje Muzeum	3 272,48	632,27	795,08	243,50	–
Utrzymanie personelu Muzeum	20 162,06	14 992,25	14 990,95	15 334,92	18 362,41
Utrzymanie zbiorów muzealnych	16 809,05	16 224,14	16 117,38	18 276,86	17 816,44
Utrzymanie budynków pałacowych	6 427,58	5 648,31	4 190,02	6 429,60	8 647,77
Koszty administracyjne	–	4 726,57	3 043,71	20 763,39	23 563,46
Utrzymanie zarządcy	–	–	8 201,32	–	–
Strata przy sprzedaży inwentarza żywego	–	715,00	–	–	–
Razem	81 686,13	76 592,82	85 024,08	107 252,15	104 768,63

Źródło: M. Klusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I, *Bilanse Dóbr i Interesów hr. Adama Branickiego za lata 1928/1929, 1929/1930, 1931/1932, 1932/1933, 1933/1934, 1934/1935, 1935/1936 oraz Bilans Dóbr Wilanowskich i Interesów Adama hr. Branickiego za rok 1937/38*, Kraków 2011, s. 254, 313, 365, 419, 471.

Tabela 3.6. Zestawienie kosztów zatrudnienia łącznie w gotówce i w naturaliach przez okres od września 1939 do marca 1940 r. [w zł]

Rodzaj kosztów	1939				1940				Razem
	wrzesień	październik	listopad	grudzień	styczeń	luty	marzec		
Koszty administracyjne	4 203,19	3 721,25	3 597,08	3 597,08	3 657,08	4 337,67	4 337,67	27 451,02	
Robocizna do podziału	573,86	457,15	457,15	457,15	626,48	626,48	626,48	3 788,75	
Muzeum	742,11	696,07	650,03	650,03	650,03	650,03	650,03	4 688,33	
Park Wilanowski	353,97	353,97	353,97	353,97	353,97	363,97	358,97	2 492,79	
Rachunek właściciela	1 390,22	1 421,18	1 560,76	1 443,48	1 543,48	1 966,82	1 581,06	10 907,20	
Łowiectwo	167,96	167,96	167,96	167,96	167,96	167,96	167,96	1 175,72	
Utrzymanie budynków i urządzeń	84,42	84,42	84,42	84,42	84,42	84,42	84,42	590,94	
Razem	7 515,73	6 902,00	6 871,37	6 754,09	7 081,48	8 197,35	7 806,59	5 1094,75	

Źródło: M. Klusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. II, *Produkcja rolna w świetle dowodów kasowych w latach 1936–1940*, Kraków 2012, s. 37.

Podsumowując omawianie funkcjonowania Dóbr Ziemskich Wilanów podczas okupacji niemieckiej należy stwierdzić, że w porównaniu z okresem międzywojennym, uległy zacieśnieniu powiązania pomiędzy nieruchomością natolińską a pozostałymi częściami dóbr Wilanów. Jest to szczególnie widoczne od momentu wdrożenia procedury konfiskaty majątku Adama Branickiego. Park w Natolinie, wraz z pałacem i pozostałymi budowlami znajdującymi się na jego terenie, w wyniku częściowej konfiskaty został pozbawiony nie tylko otaczających gruntów rolniczych, ale nawet znajdującego się w parku gospodarstwa ogrodniczego i praktycznie całkowicie uzależniony od dochodów pochodzących z reszty wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. Świadomy tej sytuacji Zarząd Dóbr Adama hr. Branickiego nie szczędził pieniędzy na konserwację i remonty. Jak pokazaliśmy, wydatkowana w 1942 r. suma prawie dziesięciokrotnie przekraczała całość nakładów poniesionych przez Adama Branickiego na remonty i konserwację zabudowań pałacowych w latach 1933/1934–1937/1938 i nawet po uwzględnieniu inflacji wojennej w okresie okupacji była ogromna.

8. Sprzedaż obszaru leśnego „Laski Borków” w 1940 r.¹⁶⁸

10 grudnia 1940 r. przed Walerym Romanem, notariuszem przy Wydziałach Hipotecznych Sądu Okręgowego w Warszawie został sporządzony akt kupna-sprzedaży pomiędzy Adamem Branickim a Czesławem Kadenacym, dyrektorem warszawskiego oddziału PBR w Generalnym Gubernatorstwie, i Marianem Jastrzębskim, wicedyrektorem tegoż banku. Adam Branicki, celem częściowej spłaty zadłużenia w PBR, zabezpieczonego kaucjami zapisanymi na dobrach Wilanów w dziale IV pod numerami: 6, 8, 9 i 16, sprzedawał bankowi w Generalnym Gubernatorstwie obręb leśny określany jako „Laski”, położony w gminach Wawer i Falenica w powiecie warszawskim, o powierzchni 356 ha. Obszar ten składał się z dwóch działów gruntów: dział gruntu pod nazwą „Las Laski I”, o powierzchni 328 ha, i działu gruntu pod nazwą „Laski-Borków”, o powierzchni 27 ha. Powyższy obręb leśny „Laski” został sprzedany wraz z zabudowaniami leśniczówki i gajówki za 2 mln zł. Suma ta zaliczona miała zostać na poczet długu Branickiego wobec PBR, powstałego przed 1 września 1939 r.¹⁶⁹ Ponadto przedstawiciele

¹⁶⁸ Więcej zob. M. Kłusek, *Ocena ważności sprzedaży nieruchomości ziemskich w Generalnym Gubernatorstwie na przykładzie wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, „Studia z Zakresu Prawa, Administracji i Zarządzania Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy” 2013, nr 4, s. 47–60; *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, t. V, *Wykazy i obliczenia pomocnicze do zamknięcia rachunkowego na 30 kwietnia 1940 r. i dowody memorialowe za miesiąc czerwiec 1940 r.*, Kraków 2016, s. 18–21.

¹⁶⁹ AAN, PBR, sygn. 413/1, *Sprawozdanie Państwowego Banku Rolnego za okres od 1 lipca do 31 grudnia 1941 r. z terenu Generalnej Guberni*; Akt notarialny, nr repertorium 1950, s. 58.

PBR oświadczyli, że kupowany obszar jest nabywany dla Funduszu Emerytalnego Pracowników PBR¹⁷⁰. Niespełna dwa tygodnie później transakcja ta została zanotowana w księdze głównej Funduszu Emerytalnego PBR z adnotacją: „Za nieruchomość Laski nabytą od A. hr. Branickiego” i podaniem kwoty 2 mln zł¹⁷¹. Nabycie nieruchomości lasu Laski-Borków przez Fundusz Emerytalny w 1940 r. potwierdza także dyrektor Państwowego Banku Rolnego w Generalnym Gubernatorstwie Stanisław Riedel¹⁷².

W świetle podstaw prawnych i procedury sprzedaży nieruchomości ziemskich wraz z analizą wpisów odzwierciedlających transakcję w księgach wieczystych i ich oceną pod kątem obecnego statusu prawnego nieruchomości należy stwierdzić, że sprzedaż obszaru leśnego „Laski-Borków” w 1940 r. dokonała się bez respektowania prawa polskiego i w związku z tym nie była skuteczna.

Po pierwsze, w przypadku tej transakcji zignorowana została zasada wymagana bezwzględnie przez polskie prawo rolne w okresie międzywojennym, obowiązująca formalnie do 1957 r., iż umowy o przeniesieniu własności nieruchomości ziemskich wymagają dla swej ważności zezwolenia władzy państwowej. Zasadę tę ustanowiono w art. 1 *Rozporządzenia tymczasowego Rady Ministrów z dnia 1 września 1919 r. normującego przenoszenie własności nieruchomości ziemskich*¹⁷³. Jak stanowił art. 8 tego rozporządzenia, zmiany tytułu własności dokonane z pominięciem lub niezgodne z decyzją właściwej władzy są nieważne. Udzielanie zezwoleń na sprzedaż nieruchomości ziemskich należało do urzędów ziemskich, których zadania przejęły w 1934 r. urzędy wojewódzkie. W akcie notarialnym kupna-sprzedaży nieruchomości ziemskiej „Laski-Borków”, stanowiącej obszar leśny, powinno znaleźć się stwierdzenie, że do zbioru dowodów księgi dóbr Wilanów zostało załączone pismo Urzędu Wojewódzkiego Warszawskiego, stanowiące dowód, że nie stoją na przeszkodzie niniejszej sprzedaży przepisy *Rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 24 czerwca 1927 r. o ochronie lasów nie stanowiących własności Państwa*.

Wydanie decyzji przez Urząd Wojewódzki Warszawski w 1940 r. było niemożliwe, gdyż administracja w GG została na nowo zorganizowana przez niemieckie władze okupacyjne. Funkcjonowanie administracji w GG regulowało rozporzą-

¹⁷⁰ *Ibidem*.

¹⁷¹ AAN, PBR, sygn. 114, *Dziennik – Księga główna Funduszu Emerytalnego Państwowego Banku Rolnego*, s. 41.

¹⁷² S. Riedel, *Działalność Państwowego Banku Rolnego w pierwszych latach okupacji hitlerowskiej*, „Najnowsze Dzieje Polski. Materiały i Studia z Okresu II Wojny Światowej” 1959, t. III, s. 94; M. Kłusek, *Problem legalności działań Państwowego Banku Rolnego w Generalnej Guberni na przykładzie transakcji sprzedaży obszaru leśnego Laski – Borków z dóbr wilanowskich w 1940 r.*, „Krakowskie Studia Małopolskie” 2011, nr 16, s. 107–133.

¹⁷³ DzU RP, 1919, nr 73, poz. 428. Zob. również podrozdział 3.1. *Rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z 1 września 1919 r.* w rozdz. I.

dzenie pierwsze z 28 października 1939 r.¹⁷⁴ i drugie z 1 grudnia 1940 r.¹⁷⁵ o budowie administracji okupowanych polskich obszarów. Hans Frank wydał je na podstawie § 5 ust. 1 dekretu Adolfa Hitlera z 12 października 1939 r.¹⁷⁶

Zbudowana przez niemieckie władze administracja państwowa w GG całkowicie pomijała województwo i, co najważniejsze, nie była to administracja polska, której uprawnieniem było wydawanie pozwoleń na obrót nieruchomościami ziemskimi.

Po drugie, według świadectwa dostępnych materiałów źródłowych, nic nie wskazuje, że ostrzeżenie zapisane pod numerem 24 działu III księgi dóbr Wilanów, iż wojewoda warszawski decyzją z dnia 11 września 1934 r. na podstawie artykułów 1, 3, 15 i 16 rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej z 28 października 1933 r. postanowił wszcząć postępowanie „w celu przejęcia na własność państwa gruntów uregulowanych w księdze niniejszej”, nie było aktualne w grudniu 1940 r. Jeżeli roszczenie to nie zostało zlikwidowane, to Branicki był zobowiązany do otrzymania od Urzędu Wojewódzkiego Warszawskiego Wydział Rolnictwa i Reform Rolnych zgody na zwolnienie obszaru leśnego Laski-Borków spod wyżej wymienionego ostrzeżenia. Jak wynika ze struktury administracji państwowej w GG, dostarczenie takiego zezwolenia przez Branickiego było niemożliwe, gdyż w tym czasie nie funkcjonował Urząd Województwa Warszawskiego¹⁷⁷.

Po trzecie PBR, będący instytucją państwa polskiego, w wyniku zajęcia terenów Polski we wrześniu 1939 r. i wydania przez okupanta niemieckiego aktów prawnych mających prowadzić do przejścia banku na własność GG, jak również dokonania bezprawnych zmian w składzie jego organów, nie mógł działać w sposób prawnie skuteczny na terenach okupowanych¹⁷⁸. W rzeczywistości okupant wykorzystał aparat banku – jego firmę, dokumentację, aktywa, część personelu – do prowadzenia własnej instytucji pod nazwą Staatliche Agrarbank – „Państwowy Bank Rolny”. Nie była ona jednak tożsama z bankiem, który w okresie międzywojennym był wierzycielem m.in. Adama Branickiego.

W związku z tym PBR w GG, nawet gdyby nabył skutecznie własność obszaru leśnego Laski-Borków – co jednak nie mogło nastąpić, gdyż właściciel nie mógł uzyskać bezwzględnie wymaganej zgody polskiej administracji ziemskiej na tę transakcję – to i tak nie miał prawa do zwalniania całego sprzedawanego obszaru od obciążenia kaucjami, zapisanymi w dziale IV księgi dobra Wilanów

¹⁷⁴ VBI GG P, 1939, *Pierwsze rozporządzenie o odbudowie Administracji okupowanych polskich obszarów z 28 października 1939 r.*, s. 3–4.

¹⁷⁵ VBI GG P, 1940, T. I, *Drugie rozporządzenie o odbudowie Administracji okupowanych polskich obszarów z 1 grudnia 1940 r.*, s. 3–4.

¹⁷⁶ VBI GG P, 1939, Nr. 8, *Rozporządzenie o gospodarce wyżywienia i rolnictwa w Generalnym Gubernatorstwie z 23 listopada 1939 r.*

¹⁷⁷ M. Klusek, *Ocena ważności...*, s. 58–59.

¹⁷⁸ Szerzej na temat statusu formalno-prawnego PBR w GG: M. Klusek, *Państwowy Bank Rolny w latach 1919–1949. Studium historyczno-prawne*, Warszawa 2013, s. 128–134.

pod numerami 6, 8, 9, 16 oraz zwalniania Adama Branickiego z długu wobec polskiego PBR. Dodatkowo przy omawianej transakcji w imieniu PBR akt notarialny podpisali Czesław Kadenacy, jako dyrektor PBR w Warszawie, i Marian Jastrzębski, jako wicedyrektor, obaj pochodzący z nominacji niemieckiego zarządcy banku Otto Heinricha. Kierował on PBR przez okres okupacji niemieckiej, ale czynił to niezgodnie ze statutem polskiego banku, czyli ani nie mógł reprezentować polskiego wierzyciela Adama Branickiego, tj. PBR, ani nie mógł ustanawiać reprezentantów tej instytucji. O nielegalności transakcji kupna-sprzedaży lasu Laski-Borków przesądza także niezgodność tej transakcji ze statutem Funduszu Emerytalnego Pracowników PBR. Fundusz ten nie mógł nabyć lasu na własność. Zgodnie z paragrafem 16 jego statutu, kapitały Funduszu mogły być lokowane jedynie:

- a) w papierach wartościowych, które dawały bezpieczeństwo prawne (pupilarne);
- b) w nieruchomościach miejskich, w wysokości co najmniej 50% majątku Funduszu Emerytalnego (z wyłączeniem nieruchomości fabrycznych);
- c) w pożyczkach hipotecznych na nieruchomościach przynoszących czynsz oraz w pożyczkach hipotecznych udzielonych ubezpieczonym w Funduszu Emerytalnym na budowę własnych mieszkań, jeżeli ich zabezpieczenie było w zgodzie z przepisami o bezpieczeństwie prawnym;
- d) na rachunkach w bankach państwowych, Banku Polskim i Pocztovej Kasie.

Z przytoczonego przepisu wynika, że z kapitału Funduszu Emerytalnego nie można było zakupić lasu Laski-Borków, ponieważ była to nieruchomość ziemska¹⁷⁹.

Potwierdzeniem dla przedstawionych argumentów jest przedstawione już wcześniej stanowisko władz PBR zajęte wkrótce po zakończeniu II wojny światowej. W okólniku z dnia 24 października 1945 r., podpisanym przez naczelnego dyrektora, unieważniono wszystkie okólniki wydane w czasie okupacji niemieckiej przez administrację PBR w GG, kierując się obowiązującą zasadą, że działania tych władz nie były działaniami polskiej instytucji¹⁸⁰.

Reasumując, sprzedaż obszaru Laski-Borków była nieważna, gdyż Adam Branicki nie otrzymał bezwzględnie wymaganej przez polskie prawo w okresie międzywojennym zgody Urzędu Wojewódzkiego Warszawskiego na sprzedaż obszaru leśnego oraz na zlikwidowanie ostrzeżenia w dziale III księgi dóbr Wilanów. Ponadto w świetle prawa polskiego PBR w GG, działający pod zarządem niemieckim jako Staatliche Agrarbank, nie będąc tożsamy z PBR utworzonym i funkcjonującym w Polsce międzywojennej, nie mógł działać w sposób prawnie skuteczny podczas okupacji¹⁸¹.

¹⁷⁹ *Regulamin o organizacji i trybie urzędowania zarządu Funduszu Emerytalnego Pracowników Państwowego Banku Rolnego*, [w:] M. Klusek, *Problem legalności...*, s. 124.

¹⁸⁰ AAN, PBR, sygn. 49, *Okólnik naczelnego dyrektora Państwowego Banku Rolnego o anulowaniu okólników z czasu okupacji i dalszej numeracji okólników bieżących z 24 października 1945 r.*, s. 1.

¹⁸¹ M. Klusek, *Ocena ważności...*, s. 60.

IV. PRODUKCJA ROLNICZA WILANOWSKIEJ NIERUCHOMOŚCI ZIEMSKIEJ W DWUDZIESTOLECIU MIĘDZYWOJENNYM

W składzie wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, objętej jedną księgą hipoteczną pod nazwą „Dobra Ziemskie Wilanów”, stanowiącej nierozzerwalną całość organizacyjną i gospodarczą, można wyróżnić kilka części funkcjonalnych. Do pierwszej należały pałac w Wilanowie, muzeum i park wilanowski, drugą nieruchomość figurującą w bilansach dóbr i interesów Adama hr. Branickiego¹ pod nazwą gospodarstwo rolne tworzyły: gospodarstwa rolne i mleczne z terenu wilanowskiej nieruchomości ziemskiej oraz dział dzierżawy. Kolejne części stanowiły lasy wilanowskie i ogrody oraz sady wilanowskie – od 1936/1937 r. określane mianem ogrodów wilanowskich. Związki funkcjonalne (przede wszystkim gospodarcze) pomiędzy poszczególnymi częściami wilanowskiej nieruchomości ziemskiej zacieśniały się, tworząc kompleks ekonomicznie uzależnionych od siebie elementów, stanowiący zorganizowaną jednostkę gospodarczą. W 1936 r. nastąpiło połączenie Zarządu Pałaców i Zarządu Gospodarstwa Rolnego i utworzono jeden wspólny Zarząd Pałaców i Gospodarstwa Rolnego. Rezultatem tej zmiany organizacyjnej jest, od roku gospodarczego 1936/1937, likwidacja w bilansach, jako samodzielnych pozycji: ogrodu Natolin, parku Natolin, ogrodu Zawady oraz ogrodu Służew i przyporządkowanie ich ogrodom i sadom wilanowskim, a także ogrodu Wilanów – przyporządkowany on został do działu pałace, muzeum i parki. Pieczę nad nimi roztoczyła nowa jednostka organizacyjna pod nazwą ogrody Wilanowskie, której biura – wspólne dla wszystkich ogrodów i parku, w tym Natolina – zostają usytuowane w kordegardzie pałacu w Wilanowie².

¹ M. Kłusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I, *Bilanse Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego za lata 1928/1929, 1929/1930, 1931/1932, 1932/1933, 1933/1934, 1934/1935, 1935/1936 oraz Bilans Dóbr Wilanowskich i Interesów Adama hr. Branickiego za rok 1937/38*, Kraków 2011.

² M. Kłusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. II, *Produkcja rolna w świetle dokumentów kasowych w latach 1936–1940*, Kraków 2012, s. 34; idem, *Kształtowanie się związków funkcjonalnych pomiędzy zespołem pałacowo-parkowym a częścią gospodarczą wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, „UR Journal of Humanities and Social Sciences” 2017, nr 1 (2), s. 5; idem, *Wilanowska nieruchomość ziemska i jej funkcjonowanie w latach 1935–1939*, „Krakowskie Studia Małopolskie” 2011, nr 15, s. 24–52.

Jak już wspomniano, w wilanowskiej nieruchomości ziemskiej składającej się z kilku nierozzerwalnie powiązanych ze sobą elementów, w dwudziestolecu międzywojennym i na początku okupacji niemieckiej wykrystalizowały się dwie główne części, podlegające jednemu wspólnemu Zarządowi Pałaców i Gospodarstwa Rolnego. Do pierwszej należały pałac w Wilanowie, muzeum i park wilanowski. Druga, zwana gospodarstwem rolnym, składała się z gospodarstwa rolnego i mlecznego w Wilanowie, od kwietnia 1938 r. gospodarstwa rolnego i mlecznego w Wolicy, gospodarstwa rybnego w Żabieńcu oraz działu dzierżaw. Należy również wspomnieć o lasach wilanowskich, które ze względu na charakter działalności gospodarczej – leśnictwo, nie zostały omówione w publikacji³.

1. Gospodarstwo rolne i mleczne w Wilanowie

Folwark Wilanów był położony na nizinnym terenie dorzecza Wisły, w gminie Wilanów powiatu warszawskiego, w odległości siedmiu kilometrów od stolicy. Przez jego teren przebiegała szosa Konstancin–Warszawa oraz kolejka wąskotorowa.

Grunty, głównie szczyrki lekkie (90%) i mady (10%) rozciągały się w dwóch kompleksach: pierwszy był większy, w formie czworoboku, drugi miał formę trójkąta. Ogólna powierzchnia wynosiła 275 ha, w tym: ziemi ornej 167,5 ha, ogrodów 3 ha, łąk i pastwisk 55,5 ha, resztę stanowiły nieużytki i tereny pod zabudowaniami (49 ha). Do zabudowań ściśle związanych z folwarkiem należały⁴:

- budynek mieszkalny inspektorski „Willa” (11 pokoi), murowany, kryty dachówką,
- budynek murowany, kryty gontem (6 pokoi), przy nim komórki murowane, kryte gontem,
- komórki drewniane, kryte gontem,
- dom mieszkalny „Doktor” (14 pokoi), murowany, kryty dachówką,
- dom mieszkalny „Ambulans”, murowany, trzypokojowy, kryty gontem,

³ Więcej na temat produkcji rolnej wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w końcowym okresie jej istnienia zob.: M. Klusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. IV, *Księga pomocnicza i dziennik – księga główna za rok gospodarczy 1939/1940*, Kraków 2015; idem, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. II...; idem, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. III, *Sytuacja finansowa i działalność rolna w roku gospodarczym 1938/39 w świetle dowodów kasowych*, Kraków 2015; idem, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, t. V, *Wykazy i obliczenia pomocnicze do zamknięcia rachunkowego na 30 kwietnia 1940 r. i dowody memoriałowe za miesiąc czerwiec 1940 r.*, Kraków 2016.

⁴ M. Klusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. II..., s. 9, 43.

- warsztaty murowane, kryte gontem (7 pomieszczeń), przy nich skład murowany kryty papą,
- dom mieszkalny dla fernali „Pociejów 1” (10 pokoi) murowany, kryty papą,
- dom mieszkalny „Pociejów 2” (12 pokoi) murowany, kryty dachówką, komórki przy nim, murowane, kryte gontem i papą,
- komórki murowane, kryte gontem i papą, piwnice sklezione,
- dom mieszkalny (8 pokoi) przy drodze, dla fernali, murowany, kryty gontem,
- dom mieszkalny administracyjny (9 pomieszczeń), murowany, kryty dachówką i blachą, przy nim komórki,
- garaż murowany, kryty gontem,
- stróżówka (1 pokój) przy wjeździe do folwarku, murowana, kryta gontem,
- waga wozowa, kryta papą,
- spichlerz-sieczkarnia, piętrowy, murowany, kryty eternitem,
- obora na 40 krów, murowana, kryta papą,
- stodoła dwuklepkowa,
- budynek mieszkalny (12 pokoi) dla służby „Kurniki”, murowany, kryty papą,
- piekarnik, kryty papą,
- dom mieszkalny (4 pokoje) rybakówka, murowany, kryty papą, przy nim piwnice i komórki,
- obora-stajnia na 60 sztuk, murowana,
- dom mieszkalny administracyjny (13 pokoi), murowany, kryty dachówką i blachą⁵.

Część ogrodniczą majątku Wilanów stanowiły:

- szklarnia, składająca się z 6 kompleksów ogrzewanych centralnie,
- dom mieszkalny (6 pokoi) dla kierownictwa, murowany, piwnice murowane sklezione,
- szopa-wozownia,
- stajnia murowana, częściowo drewniana, kryta gontem,
- magazyny centralne ogrodów, piętrowe, murowane, kryte dachówką, częściowo przeznaczone na mieszkania,
- magazyn murowany (21 pomieszczeń), kryty dachówką, częściowo podpiwniczony, piwnica kwaszarnia, murowana, kryta papą,
- garaże-stajnie, chlewy, murowane, kryte papą,

⁵ Dane na podstawie opisu technicznego sporządzonego dla majątku Wilanów w połowie 1947 r. Opis majątku może być traktowany jako odpowiadający stanowi sprzed wybuchu II wojny światowej. W dostępnym materiale archiwalnym brak wzmianek o zniszczeniach lub budowie nowych budynków podczas wojny i po wojnie do momentu powstania opracowania. APW, Komitet Wojewódzki Polskiej Partii Robotniczej w Warszawie (dalej: KWPPR w Warszawie), sygn. 286, *Opis techniczny majątku Wilanów z 1947 r.*, s. 109–112.

- szopa murowana, kryta papą,
- szopa na słupach, drewniana, kryta eternitem,
- skład na wapno murowany, kryty papą⁶.

Ponadto na terenie majątku wilanowskiego znajdowały się jeszcze budynki:

- dom mieszkalny ochronka, z 22 pokojami, murowany, kryty dachówką i papą, piętrowy,
- dom mieszkalny przy ochronce z 8 pokojami, parterowy, kryty dranicą, komórki przy nim murowane, kryte dranicą, 4 przedziały,
- dom mieszkalny piętrowy „Gmina” z 17 pokojami, murowany, kryty blachą,
- dom mieszkalny przy „Gminie” z 8 pokojami, murowany, kryty papą,
- komórki drewniane, kryte gontem,
- budynek mieszkalny–kuźnia z 3 pokojami, kryty dachówką,
- dom piętrowy restauracja z 33 pokojami, murowany, kryty dachówką i papą,
- budynek mieszkalny „Jatka” z 4 pokojami, murowany, kryty blachą oraz
- komórki „Rzeźnia”, murowane, kryte papą⁷.

Gospodarstwo rolne w Wilanowie, podobnie jak pozostałe części gospodarstwa rolnego wilanowskiej nieruchomości ziemskiej – gospodarstwo mleczne w Wilanowie, gospodarstwo rolne i mleczne w Wolicy, gospodarstwo rybne w Żabieńcu – było wzajemnie powiązane z innymi działami dóbr Wilanów. Świetnym przykładem, obrazującym korelacje pomiędzy częściami składowymi wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, są zestawienia obrotów ziemiopłodami gospodarstwa rolnego w roku gospodarczym 1936/1937 i 1937/1938⁸. Zawierają one informacje o przychodach i rozchodach za dany rok gospodarczy z tytułu obrotu poszczególnymi ziemiopłodami: żytem, pszenicą, jęczmieniem, owsem, mieszanką wyki, wyką ozimą, łubinem, łubinem słodkim, seradelą, koniczyną nasienną, końskim zębem, burakami nasiennymi, marchwią nasienną, otrębami i śrutą, mąką pszenną, mąką żytnią pyłową i razową, ziemniakami, burakami, marchwią, kapustą, słomą, koniczyną, sianem, rajgrasem, paszami zielonymi. Interesujący jest zbyt podstawowych płodów rolnych: żyta, pszenicy, jęczmienia, owsa i ziemniaków – niemal w całości odbierała je wilanowska nieruchomość ziemska. Przykładowo żyto pierwszej jakości (celne) odbierały: gospodarstwo rolne – za gotówkę na nasiona, na siew, na przetwory zbożowe, na mąkę i inkę; gospodarstwo mleczne – pastuch i dojarki; gospodarstwo rybne – jako karmę dla ryb; park Wilanowski – kierownik i ośmiu stróżów; muzeum – kustosz i trzech służących; łowczy – utrzymanie straży łowieckiej (trzech strzelców); robocizna do podziału – robocizna stała (rządca, karbowy, dziesięciu fernali, mechanik) i robocizna „donajęta” (za obrządek koni, utrzymanie koni – obroki); administracja i służba

⁶ *Ibidem.*

⁷ *Ibidem.*

⁸ AGAD, AGWil, Allegata Kasowe, sygn. 3446, s. 199–213; sygn. 3460, s. 195–203.

ogólna (pomocnik księgowego, woźny i stróż, koszty leczenia – lekarz), stajnia (obroki, stangret), gracjaliści, ofiary i darowizny (organista, kościelny, ksiądz proboszcz); właściciel – naturalia wydane (kuchnia), stajnia (stangret), utrzymanie samochodów (szofer), utrzymanie służby osobistej (pięciu pracowników). Ponadto dział utrzymania budowli i urządzeń – czyściciel, dłużnicy i wierzyciele, obrachunki z działami dóbr oraz Zarząd Lasów. W roku gospodarczym 1936/1937 z gospodarstwa rolnego rozdysponowano 454,5 q żyta za kwotę 7943 zł, przy czym 345,5 q pochodziło z omlotów gospodarstwa rolnego. Pozostała część została zakupiona lub należała do zapasów z poprzedniego roku⁹. Z ilości 454,5 q do sprzedaży na rynek zewnętrzny trafiło jedynie 50 q. Resztę żyta rozproszano w wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. Oprócz żyta celnego było jeszcze żyto gorszej jakości (poślednie), którego 46 q za 591 zł przekazano do gospodarstwa rolnego na przeroby zbożowe i na śrutę oraz do gospodarstwa rybnego na karmę dla ryb¹⁰.

Z zestawień wynika, że odbiorcą całości żyta wyprodukowanego w gospodarstwie rolnym w roku gospodarczym 1936/1937 była wilanowska nieruchomość ziemska. Podobnie przedstawia się sytuacja ze zbiorami pszenicy, jęczmienia, owsa, mieszanki wyki, wyki ozimej, łubinu, łubinu słodkiego, seradeli, koniczyny nasiennej, buraków nasiennych, marchwi nasiennej, marchwi, słomy, koniczyny, siana oraz pasz zielonych. Jedynie w przypadku ziemniaków i kapusty część plonów sprzedawano poza dobra wilanowskie. Z zebranych w 1936/1937 r. ziemniaków (5883 q) do sprzedaży na rynek zewnętrzny trafiło 1667 q, a z 14 q kapusty za gotówkę sprzedano 3 q¹¹. W następnym roku gospodarczym sposób rozdysponowania produkcji rolnej z gospodarstwa rolnego w Wilanowie nie uległ zmianie¹². Jedynie w przypadku zbiorów ziemniaków, kapusty i dodatkowo siana część została rozproszona poza wilanowską nieruchomość ziemską. Z zebranych 5300 q ziemniaków na wolnym rynku sprzedano 778 q, a z 46 q kapusty – 30 q¹³.

W rozliczeniach pomiędzy poszczególnymi działami dóbr stosowano następujące ceny: żyto celne 23,50 zł za 1 q, żyto poślednie 16 zł/q, pszenica

⁹ 100 q zostało zakupione w majątku Osmolin, 2 q od osoby prywatnej, a 7 q pochodziło z zapasów z roku poprzedniego.

¹⁰ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3446, s. 199–213.

¹¹ Szczegółowe rozdysponowanie plodów rolnych w kwintalach i złotych na poszczególne rachunki wilanowskiej nieruchomości ziemskiej zawierają: przeksięgowanie według wcześniejszego zestawienia obrotów ziemiopłodami gospodarstwa rolnego w roku gospodarczym 1936/1937 z dnia 30 czerwca 1937 r. oraz przeksięgowanie według wcześniejszego zestawienia obrotów ziemiopłodami gospodarstwa rolnego w roku gospodarczym 1936/1937 na rachunek gospodarstwa rolnego. AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3446, s. 214–220.

¹² AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 195–203.

¹³ Siana sprzedano niewielką ilość – 2,5 q.

celna 29,50 zł/q, pszenica poślednia 19 zł/q, jęczmień celny 21,50 zł/q, jęczmień pośledni 14 zł/q, owies 24 zł/q, łubin 17 zł/q, wyka 27 zł/q, mąka pszenna 42 zł/q, mąka żytnia 32 zł/q, mąka żytnia razowa 28 zł/q, ziemniaki 4,50 zł/q, ziemniaki do obory i stajni 3 zł/q, buraki 2 zł/q, marchew 2 zł/q, siano 10 zł/q i słoma 7 zł/q.

Część plonów z gospodarstwa rolnego trafiała do pracowników wilanowskiej nieruchomości ziemskiej jako tzw. naturalia, określane również jako „ordynaria”¹⁴. W majątkach ziemskich często praktykowano zwyczaj wypłacania pracownikom wynagrodzenia częściowo w gotówce, a częściowo w płodach rolnych. Pracownikom dóbr wilanowskich w roku gospodarczym 1937/1938 w ramach ordynarii przysługiwało 375 q żyta, 71,5 q pszenicy i 55,25 q jęczmienia¹⁵. Jeżeli weźmiemy pod uwagę, że w roku tym wielkość plonów pszenicy, ozimej i jarej, wyniosła łącznie 76 q, żyta 425 q (z tego na siew przeznaczono 85 q) i 101 q jęczmienia (z tego do obsiania trafiło 18 q, a do przerobu 8,5 q) to okazuje się, iż po uregulowaniu ordynarii do ewentualnej sprzedaży z tych trzech głównych zbóż pozostawałoby jedynie niecałe 20 q jęczmienia¹⁶.

Ze znajdujących się w allegatach rachunków wynika, że głównym zewnętrznym odbiorcą ziemiopłodów – ziemniaków z dóbr wilanowskich – był szpital Zakładu św. Józefa w Warszawie¹⁷. W czasie od października do grudnia 1938 r. sprzedano mu 655 q ziemniaków za kwotę 2658 zł, w tym białych dużych 182 q za 910 zł, czerwonych dużych 299 q za 1196 zł i czerwonych drobnych 144 q za 432 zł¹⁸. Z łącznej kwoty należności za dostarczone ziemniaki (2658 zł) do stycznia 1939 r. uregulowano 2000 zł, o pozostałą, zaległą kwotę w maju 1939 r. monitorował Zarząd Pałaców i Gospodarstwa Rolnego Dóbr Wilanów¹⁹.

Największą pozycję wśród wydatków ponoszonych w gospodarstwie rolnym Wilanów stanowiły koszty związane z robocizną. W roku gospodarczym 1936/1937 łączne koszty robocizny stałej i wynajętej, rozpisane na poszczególne rachunki wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, wyniosły 25,7 tys. zł. Zasiew pól pochłonął 11,8 tys. zł, w tym robocizna stała rzemieślników, karbowego, fornali, konia i traktora – 8 tys. zł; pozostałą sumą (3,8 tys. zł) opłacono pracowników sezonowych²⁰. Sprzęt i przechowanie ziemiopłodów zostało wycenione na

¹⁴ Więcej na temat ordynarii w wilanowskiej nieruchomości ziemskiej zob. podrozdz. 5.

¹⁵ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 231–233.

¹⁶ *Ibidem*, s. 195–203.

¹⁷ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3471, s. 20–23.

¹⁸ Była jeszcze sprzedaż 30 q ziemniaków małych czerwonych za 120 zł, jednak do niej nie odnaleziono rachunku.

¹⁹ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3471, s. 20–23.

²⁰ Robotnicy sezonowi pracowali łącznie 2117 dniówek.

11,2 tys. zł, w tym na robocizną stałą przypadało 5,4 tys. zł, a na pracowników sezonowych 5,8 tys. zł. Reszta, 2,6 tys. zł, to koszt utrzymania sprzętu (inventarza martwego). W robociznie najdroższa była praca koni, którą oszacowano na 3415 dniówek, co po przeliczeniu (jedna dniówka konia = 2,10 zł) dawało kwotę ponad 7 tys. zł²¹. Na dzień 1 lipca 1936 r. gospodarstwo rolne dysponowało 18 końmi o wartości 9400 zł²², rok później – 20, o łącznej wartości 10 960 zł. Ostatnie dokładne informacje o liczbie koni pochodzą z końca czerwca 1938 r., było ich już wówczas 29 sztuk, o łącznej wartości 14 840 zł²³.

Poza kosztami związanymi z robocizną, gospodarstwo rolne, podobnie jak pozostałe części wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, ponosiło koszty własnego utrzymania. Dokumenty zgromadzone w allegatach kasowych dowodzą, że np. sumy za drewno, węgiel, energię elektryczną były rozbijane na poszczególne rachunki²⁴. W rozliczeniu światła elektrycznego za rok gospodarczy 1936/1937 z ogólnej kwoty 7684 zł, najsilniej obciążono rachunek właściciela (1617 zł), ogrody Wilanów (642 zł), administrację (569 zł), gospodarstwo rolne (354 zł), gospodarstwo mleczne (152 zł), park Wilanów (67 zł)²⁵. W następnym roku łączne zużycie prądu i obciążenie poszczególnych rachunków uległo nieznacznym tylko zmianom²⁶. W dobrach Wilanów rozdysponowano 227 ton węgla za prawie 10 tys. zł²⁷. Najwięcej trafiło na rachunek administracji – 80 ton i właściciela – 65 ton. Gospodarstwo mleczne w Wilanowie zużyło 22 tony, a gospodarstwo rolne zaledwie 200 kg²⁸. Z rozliczenia drewna opałowego za rok gospodarczy 1937/1938 wynika, że w wilanowskiej nieruchomości ziemskiej rozdzielono drewno opałowe o objętości 1600 m³, w tym drewna „szczapowego” 758 m³ po 8,97 za 1 m³ i 815 m³ drewna „karpina” po 5 zł za 1 m³. Ogrzanie oranżerii wymagało aż 782 m³ drewna, w tym 283 m³ drewna szczapowego i 499 m³ drewna karpina, czyli prawie połowy całości rozproszanego drewna. Gospodarstwo mleczne Wilanów zużyło 7 m³, a gospodarstwo rolne zaledwie 2 m³ drewna²⁹.

W skład folwarku Wilanów oprócz gospodarstwa rolnego wchodziło jeszcze gospodarstwo mleczne. Na dzień 1 lipca 1936 r. w gospodarstwie tym znajdo-

²¹ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3446, s. 254–255.

²² *Ibidem*, s. 248–249.

²³ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 224–225.

²⁴ Co weryfikuje pogląd o nierozbijaniu kosztów utrzymania na poszczególne rachunki. M. Kłusek, *Wilanowska nieruchomość ziemska...*, s. 38–39.

²⁵ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3446, s. 194–196.

²⁶ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 217–219.

²⁷ 1 tona węgla kosztowała 43,82 zł.

²⁸ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 220–221.

²⁹ *Ibidem*, s. 222–223.

wały się dwa buhaje o wartości 786 zł, 33 krowy o wartości 18 130 zł i 5 jałówek o wartości 630 zł³⁰. W następnym roku stan inwentarza żywego nieco się zmienił: ubyły trzy jałowki, a przybyły jedna krowa i kozioł. Istotne różnice odnotowano w dniu 30 czerwca 1938 r. W spisie figurowały 3 buhaje o wartości 926 zł, 52 krowy o wartości 24 tys. zł i 5 jałówek o wartości 930 zł³¹.

Koszty robocizny stałej i wynajętej, wynikającej z podziału na poszczególne rachunki wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, w gospodarstwie mlecznym w porównaniu z gospodarstwem rolnym były o wiele niższe i w roku gospodarczym 1936/1937 w sumie wyniosły 3453 zł. Najwięcej, bo aż 3152 zł pochłonęły dostawy mleka. Następną pozycją było utrzymanie inwentarza żywego³².

Podobnie przedstawiała się sytuacja z wartością produkcji. W 1936/1937 r. całkowity obrót gospodarstwa mlecznego wyniósł 101 899 litrów mleka, z tego na zewnątrz sprzedano nieco więcej niż połowę – 54 192 litry³³. Pozostałe mleko – 47 502 litrów o wartości 11 735 zł – wykorzystano w wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. Kuchnia pałacowa i pracownicy zatrudnieni w wilanowskiej nieruchomości ziemskiej spożytkowali 4537 litrów mleka o łącznej wartości 11 344 zł, zniszczeniu uległo 200 litrów, do przerobu trafiło 320 litrów, a na dokarmianie cieląt przeznaczono 1440 litrów. We wszystkich rozliczeniach wewnętrznych stosowano cenę 25 groszy za 1 litr mleka, wyjątek stanowiło mleko dla cieląt z gospodarstwa mlecznego, przeliczane po 15 groszy za 1 litr. Cena mleka dostarczanego na zewnątrz była wyższa: do sklepów w baniach po 17–18 groszy, w butelkach po 35–40 groszy za 1 litr. Natomiast klienci indywidualni w niektórych przypadkach płacili nawet do 50 groszy za 1 litr³⁴.

Sytuacja w produkcji i sprzedaży mleka w gospodarstwie mlecznym Wilanów nie uległa większej zmianie w następnym roku gospodarczym, 1937/1938³⁵. Przychód mleka pozostał na identycznym poziomie 101 tys. litrów, przy czym 8 tys. litrów pochodziło z gospodarstwa mlecznego Wolica; uzyskano je w końcowym okresie rozliczeniowym, od kwietnia do czerwca 1938 r., tj. od momentu przejścia folwarku Wolica od Baranowskich. W tym samym roku gospodarstwo mleczne Wilanów dokupiło 1500 litrów. Do sklepów i innych odbiorców sprzedano 56,5 tys. litrów, czyli o 2 tys. więcej niż rok wcześniej. Natomiast w wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w stosunku do roku poprzedniego wykorzystano o 3 tys. litrów mniej mleka, tj. 44,6 tys., o wartości 11 tys. zł.

³⁰ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3446, s. 248–249.

³¹ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 224–225.

³² AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3446, s. 254–255.

³³ *Ibidem*, s. 183–187.

³⁴ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3435, s. 18–19; sygn. 3436, s. 24–25, 39; sygn. 3437, s. 79, 164.

³⁵ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 206–210.

2. Gospodarstwo rolne i mleczne w Wolicy

Folwark Wolica leżał w powiecie warszawskim, w gminie Wilanów, w odległości czterech kilometrów od Warszawy. Zajmował prostokątny obszar 196,7 ha, w tym: pola ornego 180,4 ha, pastwisk naturalnych 8,5 ha, pod zabudowaniami było 3,1 ha, drogi, rowy i granica obejmowały 4,7 ha. Gleby tu były słabe, bielicowe, o piaszczystym podglebiu. Stan zabudowań przedstawiał się następująco:

- dom administracyjny (8 pokoi), murowany, kryty blachą,
- ośmiorak (16 pokoi) dla 8 rodzin, murowany, kryty blachą,
- ośmiorak (8 pokoi), drewniany, kryty gontem,
- czworak, drewniany, kryty papą,
- obora i stajnia dla maksimum 50 krów i 18 koni,
- budynek murowany, kryty papą,
- obora służbowa i chlewnia mogące pomieścić 18 krów i 20 sztuk trzody chlewnej,
- budynek murowany, kryty eternitem,
- spichlerz murowany, piętrowy, kryty blachą, z piwnicami,
- stodoła długości 58 m, murowana, kryta papą; druga połowa stodoły długości 48 m na słupach murowanych, ściany drewniane, kryta gontami,
- szopa na narzędzia i wozy, drewniana bez ścian, kryta papą, o długości 35 m,
- chlew na trzodę pracowników administracji, długości 10 m, drewniany, kryty papą³⁶.

W przypadku gospodarstwa rolnego i mlecznego w Wolicy kompletnym zestawieniem obrotów dysponujemy jedynie w odniesieniu do trzech miesięcy 1938 r. (kwiecień, maj i czerwiec), co wynika z dwóch powodów. Dnia 1 kwietnia 1938 r. folwark Wolica został przejęty przez Administrację Rolną Dóbr Wilanów od Gertrudy i Antoniego Baranowskich wraz z inwentarzem żywym i martwym (tab. 4.1 i 4.2). Działal on później jako gospodarstwo rolne i gospodarstwo mleczne w Wolicy. Sporządzając zestawienie obrotów gospodarstwa mlecznego i rolnego za rok gospodarczy 1937/1938, siłą faktu ograniczono się do miesięcy, w których folwark podlegał administracji rolnej dóbr wilanowskich. Niestety, w allegatach kasowych nie odnaleziono pełnego zestawienia obrotów kolejnego, 1938/1939 roku gospodarczego, jak również pozostałych części gospodarstwa rolnego wilanowskiej nieruchomości ziemskiej – gospodarstwa rolnego i mlecz-

³⁶ Dane na podstawie opisu technicznego sporządzonego dla majątku Wolica w połowie 1947 r. Opis majątku może być traktowany jako odpowiadający stanowi sprzed wybuchu II wojny światowej. W dostępnym materiale archiwalnym brak wzmianek o zniszczeniach lub budowie nowych budynków podczas wojny i po wojnie, do momentu powstania opracowania. APW, KWPPR w Warszawie, sygn. 286, *Opis techniczny majątku Wolica z 1947 r.*, s. 113–114.

nego w Wilanowie i gospodarstwa rybnego w Żabieńcu. Przyczyny braku tych zestawień, podobnie jak braku bilansów, należy upatrywać w wybuchu II wojny światowej³⁷.

Do analizy obrotu płodami rolnymi w gospodarstwie rolnym w Wolicy ten trzymiesięczny okres zestawienia jest mało przydatny³⁸. Miesiące kwiecień, maj i czerwiec to głównie czas prowadzenia działalności mającej na celu utrzymanie inwentarza martwego i żywego w dobrej kondycji oraz poczynienie przygotowań do żniw i „wykopów”. Najistotniejsze dla zestawień są miesiące zbiorów płodów rolnych: lipiec – październik, a do ich rozdysponowania przede wszystkim wrzesień – grudzień. Ze względu na cykl produkcji inaczej przedstawia się sytuacja z gospodarstwem mlecznym Wolica. Analizując produkcję gospodarstwa mlecznego w Wilanowie w poszczególnych miesiącach zauważamy, że średnia miesięczna udoju mleka dla roku gospodarczego 1937/1938 wynosi 7663 litry, a dla ostatnich trzech miesięcy (kwiecień, maj, czerwiec) – 7213 litrów, czyli jest niższa jedynie o 6% od średniej miesięcznej³⁹. Kierując się tymi informacjami możemy się pokusić o prognozowanie udoju mleka w gospodarstwie mlecznym Wolica, zakładając, że warunki nie uległy znacznym zmianom.

Z dostępnych materiałów wynika, że nie nastąpiły zmiany w liczebności krów lub w dostępności pasz w omawianym folwarku. W miesiącach kwiecień, maj i czerwiec wielkość udoju w gospodarstwie mlecznym w Wolicy wyniosła 42 tys. litrów, co daje średnią miesięczną 14 tys.⁴⁰ Powiększając ją o 6% i mnożąc przez 12 miesięcy otrzymamy przypuszczalny udój mleka o wielkości 178 tys. litrów w gospodarstwie mlecznym w roku gospodarczym 1938/1939. Z porównania wielkości udoju mleka w miesiącach kwiecień, maj i czerwiec 1938 r. w gospodarstwie mlecznym Wolica (42 tys. litrów) do udoju w Wilanowie (21 tys. litrów) wynika, że produkcja gospodarstwa mlecznego w Wolicy była zdecydowanie większa niż w gospodarstwie mlecznym w Wilanowie. Na tej podstawie i na podstawie wzrostu liczby krów w gospodarstwie mlecznym Wilanów w 1937/1938 r. o 18 sztuk możemy przypuszczać, że łączna produkcja mleka w wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w roku gospodarczym 1938/1939 wyniosła około 300 tys. litrów. Ponadto dysponując dokładnym zestawieniem inwentarza żywego, przejętego wraz z folwarkiem Wolica od Baranowskich oraz zestawieniem inwentarza

³⁷ Ostatnim bilansem sporządzonym dla wilanowskiej nieruchomości ziemskiej jest *Bilans Dóbr Wilanowskich i Interesów Adama hr. Branickiego za rok 1937/38* przywołany w: M. Klusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A. XX wiek, t. I..., s. 463–519.

³⁸ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 204–205.

³⁹ *Ibidem*, s. 206–210.

⁴⁰ *Ibidem*, s. 212–214.

żywego na dzień 30 czerwca 1938 r.⁴¹ możemy obliczyć średnią miesięczną wydajność jednej krowy w gospodarstwie mlecznym Wolica za okres od 1 kwietnia do 30 czerwca 1938 r. Liczba krów w gospodarstwie mlecznym w Wolicy wynosiła 45 sztuk, co daje średni miesięczny udój jednej krowy wielkości 311 l mleka.

Tabela 4.1. Inwentarz żywy przejęty 1 kwietnia 1938 r. z folwarku Wolica przez Administrację Rolną Dóbr Wilanów od Gertrudy i Antoniego Baranowskich

Numer dowodu	Nazwa	Wartość [w zł]
Konie		
06013	Bojer	400
647664	Minister	450
09080	–	360
164152	–	400
141711	Szpaczek	450
548377	Szpaczka	450
449196	Deresz kupny	300
67165	Kasia	200
449197	Danina	200
619072	Poleszuk	360
258383		300
349980	Płomień	450
623800	Dziarska	450
591510	Bystra	300
838437	Blondyna	50
Konie bez dowodów 3 sztuki po 350 zł		1 050
Ogier trzyletni		200
Żrebaki dwuletnie 3 sztuki po 150 zł		450
Żrebaki jednoroczne 3 sztuki po 110 zł		330
Razem		7 150

⁴¹ W gospodarstwie rolnym w Wolicy było 21 koni o wartości 7390 zł, a w gospodarstwie mlecznym w Wolicy 1 buhaj o wartości 300 zł, 45 krów o wartości 16 200 zł i 12 jałówok o wartości 2140 zł. AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 224–225.

Tabela 4.1 (cd.)

Numer dowodu	Nazwa	Wartość [w zł]
Krowy		
105	Warta	500
6	Figa	500
76	Piłka	500
82	Fraszka	400
92	Ładna	400
120	Ferma	500
121	Buncia	300
44	Bajadera	500
113	Mętawa	500
35	Papuga	450
36	Moja	300
77	Ramona	350
91	Fryga	350
54	Polka	450
109	Zaza	450
108	Loda	450
112	Pomorzanka	300
111	Hulda	350
116	Gdynia	450
119	Halka	300
114	Zuawka	350
124	Ruda	350
129	Cyganka	350
87	Bocian	300
98	Pula	450
86	Iskra	200
117	Jagoda	350
39	Sierota	200
2	Mela	450
125	Niespodzianka	300
102	Cicha	350

Numer dowodu	Nazwa	Wartość [w zł]
106	Bimba	300
69	Czajka	200
122	Baryłka	300
123	Marta	300
72	Sikora	450
2 jałówki dwuletnie po 200 zł		400
15	Córa	300
128	Skromna	300
127	Spokojna	400
130	Murzynka	200
99	Krasula	300
131	Doktór	500
126	Miedziana	400
115	Agata	200
107	Cytra	100
Buhaj „Sokół”		300
4 sztuki – jałówki jednoroczne po 150 zł		600
Razem		17 500
Razem konie i krowy		24 650

Źródło: AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 174–179.

Tabela 4.2. Najistotniejsze pozycje inwentarza martwego przejętego 1 kwietnia 1938 r. z folwarku Wolica przez Administrację Rolną Dóbr Wilanów od Gertrudy i Antoniego Baranowskich na łączną kwotę 12 350 zł

Nazwa	Liczba	Wartość [zł]
Młocarnia konna	1	260
Sieczkarnia trzykołowa	2	450
Maneż sześciokonny	1	260
Żniwiarka Mc. Cormicka	2 sztuki po 450	900
Kosiarka Deeringa	1	500
Siewnik Melichora trzymetrowy	1	750

Tabela 4.2 (cd.)

Nazwa	Liczba	Wartość [zł]
Siewnik do nawozów sztucznych	1	380
Siewnik rzutowy czterometrowy	1	100
Grabie konne	1	120
Dołownik do kartofli	1	150
Kopaczka do kartofli	1	170
Śrutownik do napędu parowego	1	180
Śrutownik do makuchu	1	180
Wozy kolejowe	7 sztuk po 110 zł	770
Wóz resorowy	1	350
Platforma trzytonowa	1	450
Pługi dwuskibowe	4 sztuki po 130 zł	520
Kultywatory dziewięciozębowe	2 sztuki po 75 zł	150
Brona talerzowa	1	220
Wał Cambella	1	250
Wały pierścieniowe	2 sztuki po 90 zł	180
Furgon na gumach	1	500
Chłodnik miedziany	1	300
Linijka dwukonna	1	150
Linijka jednokonna	1	120
Chomąt z kantarami	20 sztuk po 60 zł	1 200

Źródło: AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 174–179.

3. Gospodarstwo rybne w Żabieńcu

Majątek Żabieniec położony był w okolicy lesistej, miejscami nizinnej i podmokłej w gminie Jazgarzew w powiecie grójeckim, w odległości 15 km od Warszawy, 2 km od stacji szerokotorowej Piaseczno, 2 km od stacji wąskotorowej Żabieniec i 1 km od szosy Góra Kalwaria–Warszawa. Majątek tworzył wydłużony prostokąt o powierzchni ogólnej 178 ha, z czego grunty orne obejmowały 67 ha, ogród warzywny 2 ha, pastwiska 7 ha, stawy i groble gospodarstwa rybnego otoczone lasami nadleśnictwa Chojnów – 87 ha, pozostałą część zajmowały budynki, drogi i nieużytki. Gleby stanowił w 25% mocny szczyrk na glinie i w 75% chuda mada nadrzeczna silnie spiaszczona. Na terenie tego majątku znajdowały się:

- dom administracyjny (9 pokoi) z dwoma mieszkaniami, murowany, kryty blachą,
- dwa budynki drewniane służące jako chlewiki, kurniki,
- czworak służbowy dla 6 rodzin, kryty dachówką, podpiwniczony,
- dom rybakówka (2 pokoje), murowany,
- obórka i szopa drewniana przy rybakówce,
- budynek gospodarczy,
- stajnia-obora⁴².

W odróżnieniu od wcześniej omawianych części gospodarstwa rolnego stawy rybne w Żabieńcu przynosiły znaczne dochody. W roku gospodarczym 1935/1936 zysk wyniósł 13,6 tys. zł, w 1936/1936 – 18,9 tys. zł, a w 1937/1938 odnotowano zysk w wysokości 17,9 tys. zł⁴³.

Ryby hodowane w Żabieńcu cieszyły się dużym popytem. W roku gospodarczym 1936/1937 sprzedano na zewnątrz 1850 kg narybku karpia, 26 254 kg karpia⁴⁴, 6,5 kg lina, 4,8 kg szczupaka oraz innych drobnych ryb 12,5 kg. Wśród pracowników wilanowskiej nieruchomości ziemskiej rozprowadzono 209 kg karpia w cenie po 1,50 zł za 1 kg⁴⁵. Ponadto do kuchni pałacowej trafiło 27 kg karpia i 9,5 kg szczupaka⁴⁶. W następnym roku (1937/1938) do rozdysponowania było 27 098 kg karpia⁴⁷, z czego 26 848 kg sprzedano na zewnątrz, 167 kg trafiło do kuchni pałacowej i do pracowników dóbr Wilanów, a pozostałe 83 kg karpia stanowiło niedobór⁴⁸. Z zestawień tych wynika, że w ciągu roku na stoły wilanowskiej nieruchomości ziemskiej trafiało mniej niż 1% ryb wyhodowanych

⁴² Dane na podstawie opisu technicznego sporządzonego dla majątku Żabieniec w połowie 1947 r. Opis majątku może być traktowany jako odpowiadający stanowi sprzed wybuchu II wojny światowej. APW, KWPPR w Warszawie, sygn. 286, *Opis techniczny majątku Żabieniec z 1947 r.*, s. 122–123.

⁴³ AGAD, AGWil., Dział XVI – Kasa Generalna i Domowa Potockich, później Branicznych, Bilans za rok 1935/1936, sygn. 373, s. 9, 11; Bilans za rok 1936/1937, sygn. 374, s. 9, 11; Bilans za rok 1937/1938, sygn. 375, s. 9, 11.

⁴⁴ W odróżnieniu od czasów współczesnych karpkiem handlowano przez cały rok i w dużych ilościach. W lipcu 1936 r. z gospodarstwa rybnego w Żabieńcu sprzedano około 3500 kg karpia, w sierpniu tego samego roku Dawidowi Sysmanowi z Hali Mirowskiej sprzedano 4000 kg. AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3436, s. 56.

⁴⁵ Cena za kg przy sprzedaży karpia wśród pracowników dóbr Wilanów była zbliżona do przeciętnej osiągniętej na wolnym rynku. W 1937/1938 r. cena 1 kg karpia wynosiła 1,50 zł, lina 1,50 zł, a szczupaka 2 zł za kg. AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3437, s. 118, 131, 144, 154; sygn. 3460, s. 215–216.

⁴⁶ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3446, s. 252.

⁴⁷ Z połowu pochodziło 26 862 kg, pozostałe 236 kg karpia pochodziło z remanentu na dzień 1 lipca 1937 r.

⁴⁸ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 215–216.

w stawach w Żabieńcu. W porównaniu z wykorzystaniem produktów rolnych pochodzących z gospodarstwa rolnego i mlecznego Wilanów, była to znikoma część. Prawdopodobnie główne plody rolne w większości służyły zaspokojeniu ordynarii przysługujących etatowym pracownikom. Poza tym niewiele osób było stać nawet na karpia, najtańszą z ryb. Możliwe też, że w rybach nie gustowano, zważywszy, że do kuchni pałacowej, żywiącej codziennie co najmniej kilkanaście osób, przez cały rok 1936/1937 dostarczano jedynie 27 kg karpia i niecałe 10 kg szczupaka.

Niestety, jak wspominaliśmy, nie posiadamy informacji o rozmiarach produkcji ryb w gospodarstwie w Żabieńcu i o sposobie ich sprzedaży w ostatnim roku gospodarczym przed wybuchem II wojny światowej. Dysponujemy jednak danymi z czerwca 1938 r. odnoszącymi się do obsady ryb na rok 1938/1939 (tab. 4.3).

Tabela 4.3. Obsada ryb w gospodarstwie rybnym w Żabieńcu na rok gospodarczy 1938/1939

Rodzaje	Wielkość	Cena za 1 kg lub 1 szt. [w zł]	Wartość [w zł]
Tarlaki karpie	10 sztuk	50	500
Wycier karpie	100 000 sztuk	–	300
Narybek karpia	3 536 kg	2,25	7 956
Narybek linów	41 kg	2	80
Narybek szczupaków	74 kg	2,25	166,50
Sandaczy	19 kg	4	76
Sandaczy narybek	0,5 kg	8	4
Kroczi karpia	8,35 kg	2	1 760
Razem			10 759,50

Źródło: AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 215–216.

Poszczególne wielkości nie odbiegały od okresu wcześniejszego. W roku gospodarczym 1936/1937 na obsadę na rok 1937/1938 przeznaczono: tarlaki karpie 10 sztuk, wycier karpie 73 tys. sztuk i narybku karpia 3179 kg⁴⁹. Z narybku karpia sprzedano za gotówkę 1850 kg, czyli do obsady na rok 1937/1938 pozostało 1329 kg narybku. Była to wielkość zbliżona do tej z roku 1936/1937 (1410 kg) narybku, podobnie jak w wielkości wyciera karpia (109 tys. sztuk)⁵⁰.

⁴⁹ W wielkości wyciera karpia zanotowano niedobór w liczbie 25 tys. sztuk.

⁵⁰ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3446, s. 252.

Z tego należy wnioskować, że w roku 1938/1939 obrót rybami z gospodarstwa rybnego w Żabieńcu nie odbiegał zbyt od dwóch poprzednich lat.

Na koniec należy jeszcze wspomnieć o skromnym stanie inwentarza żywego – początkowo był to jeden koń, a od 30 czerwca 1938 r. dwa, o wartości 600 zł⁵¹, oraz o niskich kosztach w gospodarstwie rybnym w Żabieńcu robocizny rozdzielonej na poszczególne rachunki wilanowskiej nieruchomości ziemskiej; w roku gospodarczym 1936/1937 wyniosły zaledwie 144 zł⁵².

4. Wydzierżawianie gruntów

Z bilansów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej wynika, że gospodarstwo rolne, będące jej częścią składową, osiągało stosunkowo wysokie zyski. W roku gospodarczym 1935/1936 była to kwota 52,4 tys. zł, w 1936/1937 – 63,5 tys. zł, a rok 1937/1938 zakończono nadwyżką finansową w wysokości 42,3 tys. zł (tab. 4.4).

Tabela 4.4. Rachunek strat i zysków gospodarstwa rolnego za rok gospodarczy 1935/1936, 1936/1937 i 1937/1938 [w zł]

Rodzaj straty lub zysku	Rok gospodarczy		
	1935/1936	1936/1937	1937/1938
I. Rachunek strat			
Padły i wybrakowany inwentarz żywy	1 140,00	3 103,00	7 535,11
Zniszczony inwentarz martwy	1 539,25	4 680,60	878,00
Zniszczone ruchomości w magazynie	1 481,80	723,50	600,00
Strata gospodarstwa rolnego w Wilanowie	1 661,40	–	–
Strata z gospodarstwa mlecznego w Wilanowie	2 663,78	–	1 387,81
Strata przy sprzedaży i zamianie inwentarza żywego	7 583,50	–	–
Razem	16 069,73	8 507,10	10 400,92

⁵¹ W tym okresie jeden koń był również w parku Wilanów. Inaczej sytuacja z liczbą koni wyglądała w stajni administracji: na dzień 1 lipca 1936 r. był tu jeden koń o wartości 750 zł, 1 lipca 1937 r. dwa konie o wartości 990 zł, a na koniec czerwca 1938 r. trzymano już cztery konie o wartości 2030 zł. AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3446, s. 248–249; sygn. 3460, s. 224–225.

⁵² *Ibidem*, s. 254–255.

Tabela 4.4 (cd.)

Rodzaj straty lub zysku	Rok gospodarczy		
	1935/1936	1936/1937	1937/1938
II. Rachunek zysków			
Gospodarstwo rybne	13 650,75	18 900,25	17 964,11
Gospodarstwo mleczne w Wilanowie	–	779,40	–
Gospodarstwa rolne w Wilanowie	–	4 935,75	7 456,03
Gospodarstwa rolne w Wolicy	–	–	4 911,88
Gospodarstwa mleczne w Wolicy	–	–	1 793,33
Dzierżawy	37 306,35	38 379,98	9 742,62
Przyrost inwentarza żywego	689,00	502,71	466,78
Dochody uboczne	800,00	–	–
Razem	52 446,10	63 498,09	42 334,75

Źródło: AGAD, AGWil, Dział XVI – Kasa Generalna i Domowa Potockich, później Branickich, Bilans za rok 1935/1936, sygn. 373, s. 8–11; Bilans za rok 1936/1937, sygn. 374, s. 8–10; Bilans za rok 1937/1938, sygn. 375, s. 8–11.

Tak dobre wyniki nie były efektem działalności gospodarstw rolnych i mlecznych w Wilanowie, a od kwietnia 1938 r. w Wolicy, bo te – jak pokazuje tabela 4.4 – najczęściej wykazywały straty lub nieznaczny tylko dochód. Z pewnością na ogólną poprawę sytuacji gospodarstwa rolnego wpływały zyski osiągnięte przez gospodarstwo rybne Żabieniec, wahające się w granicach od 13 do 19 tys. zł. Jednak decydujące znaczenie w zapewnieniu gospodarstwu rolnemu tak dobrej rentowności miały wpływy z dzierżaw, niewiążące się bezpośrednio z produkcją rolną. Zamieszczona poniżej tabela 4.5 ilustruje zyski z dzierżaw po potrąceniu wydatków, które wyniosły w 1935/1936 37 tys. zł, w 1936/1937 – 38 tys. zł, a w 1937/1938 niecałe 10 tys. zł.

Tabela 4.5. Zestawienie wydatków i wpływów z dzierżawy za rok gospodarczy 1935/1936, 1936/1937, 1937/1938 [w zł]

Rodzaj wydatków i wpływów	Rok gospodarczy		
	1935/1936	1936/1937	1937/1938
I. Wydatki			
Utrzymanie i remont budowli	2 386,89	4 078,98	6 537,56
Podatki i ubezpieczenia	24 368,90	9 134,73	7 463,42
Utrzymanie wodociągu i kanalizacji	85,81	–	–

Rodzaj wydatków i wpływów	Rok gospodarczy		
	1935/1936	1936/1937	1937/1938
Koszty administracyjne z podziału	3 765,74	5 932,40	6 493,88
Koszty prawne i sądowe	3 656,45	–	–
Oplaty stemplowe	167,32	–	–
Koszty dozoru	776,00	–	–
Bonifikaty przyznane dzierżawcom	–	–	2 081,67
Odszkodowanie za zrzeczenie się dzierżawy	–	–	520,00
Wydatki różne	70,00	1,24	–
Razem	35 277,11	19 147,35	23 096,53
Zysk	37 306,35	38 379,98	9 742,62
Razem	72 583,46	57 527,33	32 839,15
II. Wpływy			
Oplaty z dzierżaw	72 583,46	57 527,33	32 839,15

Źródło: AGAD, AGWil., Dział XVI – Kasa Generalna i Domowa Potockich, później Branickich, Bilans za rok 1935/1936, s. 16–17; Bilans za rok 1936/1937, s. 16; Bilans za rok 1937/1938, sygn. 375, s. 18.

Wpływy z tytułu dzierżaw w wysokości 72,5 tys. zł w roku gospodarczym 1935/1936 obejmowały dzierżawy folwarków – 37 tys. zł, dzierżawy gruntowe mniejsze – 11,5 tys. zł, dzierżawy gruntowe drobne – 2,5 tys. zł; pozostałe 22 tys. zł przypadało na dzierżawy różne. Z wpływów tych pokrywano podatki i ubezpieczenia, które wśród całości wydatków związanych z działem dzierżaw (37 tys. zł) zajmowały najistotniejszą pozycję (24 tys.)⁵³. W następnym roku, pomimo obniżenia opłat z dzierżaw do 57,5 tys. zł, zyski wzrosły do 38 tys. zł, prawdopodobnie z powodu zmniejszenia podatków i ubezpieczeń o 15 tys. zł w stosunku do roku poprzedniego. W ostatnim bilansie sporządzonym dla wilanowskiej nieruchomości ziemskiej (1937/1938) odnotowano zysk z tytułu dzierżaw w wysokości zaledwie 10 tys. zł. Wynikało to nie tylko z ograniczenia strumienia wpływów z dzierżaw do 32,8 tys. zł, ale także z zaskakującego wzrostu wydatków o 4 tys. zł w porównaniu z rokiem wcześniejszym. Niestety w bilansach lat 1936/1937 i 1937/1938 nie występuje dokładne rozbitcie wpływów z tytułu dzierżaw na ich poszczególne rodzaje, jak w przypadku roku 1935/1936⁵⁴.

⁵³ AGAD, AGWil., Dział XVI – Kasa Generalna i Domowa Potockich, później Branickich, Bilans za rok 1935/1936, s. 16–17.

⁵⁴ AGAD, AGWil., Dział XVI – Kasa Generalna i Domowa Potockich, później Branickich, Bilans za rok 1936/1937, s. 16; Bilans za rok 1937/1938, sygn. 375, s. 18.

Bardziej szczegółowe informacje na temat dzierżawy gruntów znajdują się w allegatach kasowych. Obidzińscy z tytułu dzierżawy folwarku Powsin w roku 1936/1937 wnieśli opłatę o równowartości 245 q żyta⁵⁵, która po przeliczeniu wyniosła 5328 zł⁵⁶. W tym samym roku Baranowscy za dzierżawę folwarku Wolica wnieśli równowartość 378 q żyta (8221 zł), Antonina Dąbrowska za dzierżawę folwarku Żabieniec równowartość 110 q żyta (2392 zł). Następnie Michał Róg za dzierżawę terenu i stajni w folwarku Moczydło od 1 października 1936 do 1 października 1937 r. zapłacił 7 tys. zł, a Polski Country Club za dzierżawę w tym samym czasie 50 ha gruntu z folwarku Powsin uiścił 8 tys. zł⁵⁷. Ponadto w grudniu 1936 r. Józef i Roman hr. Potoccy zapłacili 5250 zł za dzierżawę pałacu w Natolinie w roku 1936⁵⁸, a w kwietniu 1937 r. Skonieczny wpłacił równowartość 108,5 q żyta (2305 zł) za drugie półrocze (1936/1937) dzierżawy folwarku Zastów⁵⁹.

Dzierżawy gruntów mniejszych i drobnych również przynosiły korzyści finansowe. Z tytułu dzierżawy 10 mórg w Dąbrówce od 1 października 1936 r. do 1 października 1937 r. Tomasz Buzak zapłacił równowartość 30 q żyta, co po przeliczeniu (17,25 zł/q) wyniosło 517,50 zł⁶⁰, a Jakub Eisele z 12 mórg uiścił równowartość 36 q żyta, co dało 621 zł⁶¹. Jeszcze lepsze wyniki z wydzierżawienia Buzakowi i Eisele'emu tych samych gruntów osiągnięto w następnym roku (od 1 października 1937 do 1 października 1938 r.). Wyższa wartość przeliczeniowa żyta – po 24,50 zł/q – spowodowała, że z 22 mórg gruntu wysokość dzierżawy, opiewająca na 66 q żyta, wyniosła 1600 zł⁶².

Biorąc pod uwagę, że w roku gospodarczym 1935/1936 w łącznym zysku gospodarstwa rolnego, wynoszącym 52,5 tys. zł, udział zysków z dzierżaw stanowił 71%, a z gospodarstwa rybnego w Żabieńcu 26%, a w następnym roku w całkowitym zysku wynoszącym 57,5 tys. zł, 60% stanowił zysk z dzierżaw, a 30% z gospodarstwa rybnego, nasuwa się pytanie, dlaczego w obrębie gospodarstwa rolnego podlegającego księgowości wilanowskiej nieruchomości ziemskiej nie pozosta-

⁵⁵ Czynsz z 1 morgi wynosił 1,25 q żyta. AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 119.

⁵⁶ Czynsz dzierżawny w ciągu roku był regulowany w dwóch ratach, w grudniu 1936 r. za pierwsze półrocze, gdzie żyto zostało przeliczane według ceny z 1 października (za 1 q żyta 17,875 zł) i w kwietniu 1937 r. za drugie półrocze, przy przeliczeniu ceny żyta z 1 kwietnia 1937 r. (za 1 q żyta 25,625 zł). AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3446, s. 129, 144.

⁵⁷ *Ibidem*.

⁵⁸ Umowa dzierżawna opiewała na 15 tys. franków francuskich. Do przeliczenia posłużono się kursem z 1 sierpnia 1936 r. – 1 frank francuski po 0,35 zł. *Ibidem*, s. 129.

⁵⁹ Żyto przeliczono po cenie z 2 stycznia 1937 r. – 1 q żyta za 21,25 zł. *Ibidem*, s. 144.

⁶⁰ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3439, s. 54–55.

⁶¹ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3446, s. 118.

⁶² AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3452, s. 36.

wiono jedynie gospodarstwa rybnego, a balansujący na pograniczu opłacalności folwark Wilanów nie został wydzierżawiony? Przecież tylko z wydzierżawienia gruntów ornych folwarku Wilanów do kasy Administracji Rolnej mogło wpłynąć około 9 tys. zł⁶³. Do tego należałoby doliczyć opłaty z tytułu dzierżawy 55 ha łąk, budynków oraz inwentarza żywego i sprzętu rolniczego. W poszukiwaniu odpowiedzi na to pytanie możemy założyć, że trudno było znaleźć odpowiedniego dzierżawcę, któremu można byłoby zawierzyć nie tylko grunty, lecz także zabudowania, inwentarz żywy i sprzęt rolniczy, zwłaszcza że w kwietniu 1938 r. pod zarząd Administracji Rolnej Dóbr Wilanów został przejęty od wcześniejszych dzierżawców folwark Wolica. Jednak kierując się wcześniejszymi ustaleniami, z których jasno wynika, iż prawie całość produkcji rolnej folwarku Wilanów była podporządkowana zaspokojeniu potrzeb wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, w tym pałacu, muzeum i parku wilanowskiego, należy uznać, że nie myślano o jego wydzierżawianiu, gdyż przyjął rolę intendenta wilanowskiej nieruchomości, bez względu na aspekty ekonomiczne. Jakie hipotetyczne korzyści finansowe mogłaby przynieść dzierżawa folwarku Wilanów? Jakie wpływy ominęły Administrację Rolną, skoro tego poniechała? Pytania te pozostają pytaniami otwartymi.

5. Ordynaria/naturalia

Część plonów z gospodarstwa rolnego trafiała do pracowników wilanowskiej nieruchomości ziemskiej jako tzw. naturalia, określane również jako „ordynaria”. W majątkach ziemskich często praktykowano zwyczaj wypłacania pracownikom wynagrodzenia częściowo w gotówce, a częściowo w płodach rolnych. W pierwszej połowie XIX w. części składające się na uposażenie urzędników dóbr wilanowskich były podobne do otrzymywanych przez urzędników pozostałych majątków ziemskich. Podstawę stanowiło wynagrodzenie pieniężne roczne. Druga część uposażenia to wynagrodzenie otrzymywane w naturze w różnej formie. Najważniejszą część tego uposażenia stanowiły ordynaria w zbożu – głównie cztery podstawowe gatunki: owies, żyto, jęczmień i pszenica. Natomiast pozostałe gatunki zboża: gryka, proso, rzepak, groch należały do uposażenia urzędników wyższych rangą. Ponadto z innych produktów jako uposażenie przekazywano sól oraz piwo (por. tab. 4.6)⁶⁴.

⁶³ Mnożąc stawkę 1,25 q żyta za dzierżawę 1 morgi gruntu (jak to było w przypadku dzierżawy folwarku Wolica przez Obidzińskich) przez obszar 170 ha gruntów ornych folwarku Wilanów otrzymamy roczną opłatę o wartości około 420 q żyta, co przy średniej cenie żyta 20 zł za 1 q daje nam 8800 zł.

⁶⁴ B. Smoleńska, *Oficjaliści dóbr wilanowskich (1800–1854)*, [w:] *Spółeczeństwo polskie XVIII i XIX wieku. Studia o uwarstwieniu i ruchliwości społecznej*, red. W. Kula i J. Leskiewiczowa, Warszawa 1970, s. 156–157.

Tabela 4.6. Wykaz uposażań oficyalistów wilanowskich (1818–1864) na podstawie rocznych etatów dóbr wilanowskich

Klasa	Kategoria	Wynagrodzenie pieniężne roczne ^a	Ordynaria w zbo- żu ^b	Sól	Piwo	Pasza ^c				Światło (świe- ce)	Opał (drze- wo)	In- wen- tarz	Ogrody lub grunt pod wa- rzywa
						siano	prosta targana	słoma	plewy				
I	Zarządzający całością gospodarki	zł	korce ^d	garnce ^e	beczki	cetnary ^f	kopy	cetnary	korce	funty ^g	fury ^h	sztuki	pręty ⁱ
	Rządcy generalni dóbr w Królestwie	3 000–6 000	76–149 ^j	8–12	4–12	50–131	1–8	60–90	20–54	10–120	3–100	4–15	300–900
	Administratorzy kluczowi, rządcy dóbr (klucza)	1 000–4 000	22–104										
	Nadleszczowicze	1 200–6 000	80–141	10	8–12	70–100	2–5	100	–	–	5	11–14	300
II	Personel pomocniczy (współdziałający w zarzą- dzie ogólnym dóbr)												
	Ekonomowie generalni kluczowi	400–800	40–80	10–18	8–17	60–80	1–3	33	–	–	60–70	10–16	300
	Pomocniczy personel leśny (adiunkci)	600–1 000	14	–	–	–	–	12	–	–	–	1	–
	Rachmistrze – kontrolerzy	800–2 000	23–64	8–10	10–12	50–70	1–3	48	12–40	20–30	50	8	300
	Pisarze prowentowi, kasjerzy	790–1 200	17–64	6–21	12–71	12–70	2–3	36	9–20	–	20–70	8–10	300
III	Zastępca wójta gminy	1 000–2 000	47–63	6	8	40	1	60	20–30	30	32	8	–
	Rządca pałacu warszaw- skiego 1830/1831, 1864	1 920 1 200	– 22	– 12	– 6	– –	– –	– –	– –	– 20	– –	– 3	– 600
	Personel kontrolujący przy- chód i rozchód w dobrach												
	Pisarze ekonomiczni, magazy- nowi, fabryczni, propinacyjni, buchalterzy propinacyjni	350–1 200	17–50	4–10	3–6	12–70	–	24–76	–	12–15	30–50	4–8	150–300
Kontrolerzy, rewizorzy	200–300	17–18	8	4	–	–	–	–	12	24	2–3	200	

Oprócz ordynarii w skład wynagrodzenia urzędników dworskich wchodziło prawo do utrzymywania inwentarza żywego, od kilku do kilkunastu sztuk: krów, koni, świń. Na ich wyżywienie wydawano określoną ilość paszy w formie słomy, siana, plew, a także pozostałości z produkcji browaru. Stałym składnikiem był też opał, początkowo wyznaczany w furach – od kilkunastu aż do stu, następnie w sążniach. „Światło”, czyli świece, było rzadkością i występowało u urzędników wyższych rangą. Otrzymywali je urzędnicy wykonujący czynności kancelaryjne i księgowe (od kilkunastu do kilkudziesięciu funtów). Do często występujących „użytków” należały ogrody wydzielane urzędnikom pod uprawę warzyw i jarzyn. Powierzchnia wydzielonych ogrodów oscylowała pomiędzy 0,5 a 1,5 morgi. Najczęściej była to 1 morga. Zdarzały się również przypadki przydzielania dodatkowego gruntu pod uprawę kapusty lub kartofli, to jednak zależało od dobrej woli właściciela dóbr⁶⁵.

Pewną specyfiką charakteryzowało się uposażenie dozorczego personelu folwarcznego. Karbowi, włodarze, wójtowie, polowi, którzy na początku wieku XIX rekrutowali się z włościan pańszczyźnianych dóbr wilanowskich, w zamian za pełnienie czynności nadzorczych byli zwalniani częściowo lub całkowicie z powinności wobec właściciela dóbr. W latach dwudziestych XIX w. w dobrach wilanowskich rozpoczął się proces stopniowego zastępowania personelu nadzorczego folwarcznego z pańszczyźnianego na etatowy⁶⁶.

W dobrach wilanowskich w roku gospodarczym 1863/1864 nastąpiła całkowita zamiana ordynarii na pieniądze. Wyjątek stanowiła służba ekonomiczna, dyspozytorowie i personel dozoru folwarcznego. Z tabeli zamieszczonej poniżej możemy wywnioskować, jaką część wynagrodzenia pieniężnego stanowiła wartość uposażenia i w jaki sposób przeliczano ordynarie na pieniądze. Ekwiwalent przyznany urzędnikom dóbr za skasowaną ordynarię najczęściej wynosił od 30 do 60%. Wyjątek stanowili leśniczowie, którym przy pensji 450 zł, przyznano ekwiwalent 900 zł (tab. 4.7).

Tabela 4.7. Zamiana uposażeń w naturze na ekwiwalent pieniężny w dobrach wilanowskich 1863/1864 r.

Stanowisko	Pensja (w zł)	Ekwiwalent za ordynarię		Pozostałe „użytki”
		zł	% ^a	
Nadleśny generalny	6 000	3 600	60	2,25 m gruntu, utrzymanie 2 krów
Kontroler lasów	2 000	1 200	60	600 zł koszty podróży
Kasjer generalny	3 600	938	36	20 korcy kartofli

⁶⁵ *Ibidem*, s. 157–158.

⁶⁶ *Ibidem*, s. 160.

Stanowisko	Pensja (w zł)	Ekwiwalent za ordynarię		Pozostałe „użytki”
		zł	% ^a	
Rządca dóbr Wilanów	400	1 250	31	
Rachmistrz dóbr Wilanów	2 500	950	38	26 korcy kartofli, utrzymanie 4 krów
Zastępca wójta gminy	2 000	1 700	85	26 korcy kartofli, 12 sążni ^b opału, utrzymanie 8 sztuk inwentarza
Pisarz fabryczny	1 200	450	38	10 korcy kartofli
Pisarz magazynowy	800	760	95	30 korcy kartofli, 6 sążni opału, utrzymanie 2 świń
Majster browaru	2 400	260	10	
Leśniczowie	400	950– 970 ^c	240	3–5 m ² gruntu, 1 m ² łąki, utrzymanie 1 konia
Gajowi	100	145	145	1 m ² gruntu
Policjanci	130	160	120	13 korcy kartofli, 3 sążnie opału, utrzymanie 2 sztuk inwentarza

^a Dość często występuje wyższe uposażenie roczne (np. 1200 zł) lubienne (diety 2–4 zł dziennie), bez ordynarii, względnie utrzymanie „na stole skarbowym” lub ekwiwalent pieniężny za ordynarię;

^b Sążeń, siąg, jednostka długości określona zasięgiem ramion człowieka (około 1,78 m), również jednostka powierzchni. Pochodną sążnia stanowi sąg, czyli przestrzenna miara drewna zawierająca około 4 m³;

^c W tym 300 zł za paszę.

Źródło: B. Smoleńska, *Oficjaliści dóbr wilanowskich (1800–1854)*, [w:] *Spółeczeństwo polskie XVIII i XIX wieku. Studia o uwarstwieniu i ruchliwości społecznej*, red. W. Kula i J. Leskiewiczowa, Warszawa 1970, s. 161.

Proces spłacania ordynarii pieniędzmi w dobrach wilanowskich rozpoczął się dużo wcześniej. Z powodu braku paszy, w latach 1842, 1850 spłacano ją pieniędzmi. Również w latach pięćdziesiątych zdarzały się często przypadki dawania ekwiwalentu pieniężnego lub w naturze za ogrody. Powodem były trudności z ich wydzielaniem oraz ich uprawą przez urzędników. W tym czasie rozpowszechnił się także zwyczaj spłacania pieniędzmi ordynarii zbożowej. Zarząd Dóbr corocznie, sporadycznie kwartalnie, wyznaczał ceny („foralia”), według których była spłacana ordynaria urzędnikom i służbie wilanowskiej. Foralia były ustalane na podstawie notowań urzędowych, ogłaszanych w „Gazecie Policijnej”⁶⁷.

⁶⁷ B. Smoleńska, *op. cit.*, s. 164–165.

Elementem, który nie był bezpośrednio wliczany w uposażenie urzędników wilanowskich, a stanowił w ich sytuacji materialnej bardzo ważny składnik, były sprawy mieszkaniowe. W wieku XIX w Wilanowie na pomieszczenia dla wyższych urzędników (rządca dóbr, administrator, kasjer generalny, zastępca wójta, rachmistrz) oraz na pomieszczenia biurowe przeznaczony był dom zwany „komisaria”, usytuowany na terenie przypałacowym. Pracownicy ekonomiczni, dyspozytor i ekonom generalny mieszkali w budynku zwanym „ekonomia”, znajdującym się na folwarku. Pozostałym pracownikom (wszelkiego rodzaju pisarze, personel kancelaryjny itp.) przydzielano mieszkania w oficynie kuchennej obok pałacu; w dwóch oficynach drewnianych znajdujących się przy parku; w stajni pałacowej, nazywanej „rajtszula”; w domu kwaterunkowym położonym naprzeciw „komisarii”. W przypadku braku lokum, urzędnikom wilanowskim dawano pieniądze na najem mieszkania⁶⁸.

W Dobrach Wilanów w dwudziestoleciu międzywojennym oraz podczas okupacji niemieckiej dalej były praktykowane ordynaria. Rodzaj ordynarii przysługujący pracownikom zatrudnionym na stałe w wilanowskiej nieruchomości ziemskiej był uzależniony od zajmowanego stanowiska. Urzędnikom administracji i zarządcom dóbr Wilanów oraz lekarzowi w ramach tego wynagrodzenia najczęściej przysługiwały: żyto, jęczmień, pszenica, poślad, kartofle, mleko, zagon na kapustę, grunt pod uprawę, „światło” (tab. 4.8). Natomiast pozostałym pracownikom zatrudnionym w administracji, muzeum, parku Wilanowskim, przy pracach remontowo-budowlanych, łowiectwie i na rachunek właściciela najczęściej przysługiwało żyto i pszenica, rzadziej jęczmień i mleko⁶⁹.

Wysokość wynagrodzenia pracowników dóbr Wilanów i udział w nim ordynarii przedstawia tab. 4.9. Wynika z niej też, iż wielkości zarówno wynagrodzenia, jak i ordynarii, pomimo wybuchu II wojny światowej nie uległy większym zmianom.

Tabela 4.8. Zestawienie ordynarii wydanej i niewydanej urzędnikom administracji i zarządcom dóbr Wilanów oraz lekarzowi w roku gospodarczym 1937/1938 z 30 czerwca 1938 r.

Rodzaj ordynarii	Jednostka wagi lub miary	Etat	Wydano	Pozostało
1. Stanisław Żaboklicki – administrator dóbr				
Żyto	q	10	–	10
Pszenica	q	10	0,5	9,5
Jęczmień	q	6	–	6
Poślad	q	5	–	5

⁶⁸ *Ibidem*, s. 167–168.

⁶⁹ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 231–233.

Rodzaj ordynarii	Jednostka wagi lub miary	Etat	Wydano	Pozostało
Kartofle	q	70	40,5	29,5
Mleko	l	4 380	2 350	2 030
Zagon na kapustę	zagon	1	–	1
2. Antoni Buczkiewicz – lekarz				
Żyto	q	7	3,7	3,3
Pszenica	q	2	0,5	1,5
Jęczmień	q	2	–	2
Kartofle	q	28	28	–
Mleko	l	1 460	1 456	4
Zagon na kapustę	zagon	1	–	1
Światło	kWh	125	125	–
3. Mieczysław Jakubowski – kasjer				
Żyto	q	8	–	8
Pszenica	q	4	–	4
Jęczmień	q	4	–	4
Poślad	q	5	–	5
Kartofle	q	70	23,5	46,5
Mleko	l	2 400	1 024	1 376
Grunt	pręt	40	40	–
Zagon na kapustę	zagon	3	–	3
Światło	kWh	100	100	–
4. Wiktor Kontrym – pomocnik księgowego				
Żyto	q	6	–	6
Pszenica	q	3	1,5	1,5
Jęczmień	q	3	0,5	2,5
Kartofle	q	28	16	12
Grunt	pręt	20	20	–
Zagon na kapustę	zagon	1	–	1
Światło	kWh	100	–	–
5. Kazimierz Przeclawski – kustosz muzeum				
Żyto	q	10	2,7	7,3
Pszenica	q	5	0,5	4,5
Jęczmień	q	5	–	5

Tabela 4.8 (cd)

Rodzaj ordynarii	Jednostka wagi lub miary	Etat	Wydano	Pozostało
Kartofle	q	29	29	–
Mleko	l	2 920	2 726	194
Grunt	pręt	40	40	–
Światło	kWh	100	100	–
6. Eugeniusz Sobotniak – zarządca folwarku Wilanów				
Żyto	q	10	2	8
Pszenica	q	4	4	–
Jęczmień	q	4	2	2
Poślad	q	4	2	2
Kartofle	q	60	50	10
Mleko	l	2 190	1 095	1 095
Zagon na kapustę	zagon	2	2	-
Światło	kWh	100	86	14
7. Marian Tarczewski – zarządca folwarku Wolica				
Żyto	q	2,5	2,5	–
Pszenica	q	1	1	–
Jęczmień	q	1	1	–
Kartofle	q	12,5	–	12,5
Mleko	l	455	31 ^a	–

^a Za 424 litry mleka zapłacono.

Źródło: AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 229–231.

Tabela 4.9. Wartość uposażenia pracowników dóbr Wilanów w gotówce i w naturaliach za miesiąc wrzesień 1939 r.

Numer	Nazwisko	Rodzaj zatrudnienia	Uposażenie					
			w gotówce		w naturaliach		ogółem	
			zł	gr	zł	gr	zł	gr
Koszty administracyjne								
1	Żaboklicki Stanisław	dyrektor	670	–	300	31	970	31
2	Dynowski Władysław	dyrektor	500	–	227	96	727	96
3	Jakubowski Mieczysław	buchalter	350	–	178	26	528	26

Numer	Nazwisko	Rodzaj zatrudnienia	Uposażenie					
			w gotówce		w naturaliach		ogółem	
			zł	gr	zł	gr	zł	gr
4	Focht Aleksy	buchalter	300	–	91	94	391	94
5	Kontrym Wiktor	pomocnik buchaltera	250	–	136	61	386	61
6	Karczewski Stanisław	biuralista	120	–	4	17	124	17
7	Glica Jan	woźny	25	–	54	40	79	40
8	Rowiński Władysław	dozorca	20	–	52	44	72	44
9	Sokalski Jan	dozorca	20	–	62	25	82	25
10	Ratajczyk Józef	telefonista	30	–	–	–	30	–
11	Buczkiwicz Antoni	lekarz	200	–	184	10	384	10
12	Nowosielska Józefa	ochroniarka	100	–	33	75	133	75
13	Zychowicz Antonina	ochroniarka	100	–	33	75	133	75
14	Lesińska Bronisława	ochroniarka	100	–	13	25	113	25
15	Wrześciński Kacper	gracjalista	45	–	–	–	45	–
Razem			2 830	–	1 373	–	4 203	19
Robocizna do podziału								
1	Szmidt Stanisław	rządca	140	–	137	79	277	79
2	Czachórski Kornel	pomocnik gospodarczy	90	–	26	71	116	71
3	Tarczewski Marian	rządca	80	–	99	36	179	36
Razem			310	–	–	86	573	86
Muzeum								
1	Przesławski Kazimierz	kustosz	200	–	206	86	406	86
2	Urbanowicz Adolf	woźny	50	–	50	67	100	67
3	Buzak Józef	woźny	25	–	48	71	73	71
4	Rowicki Eugeniusz	woźny	90	–	2	08	92	08
5	Wójcik Jan II	dozorca	20	–	48	79	68	79
Razem			385	–	357	–	742	11
Park Wilanowski								
1	Królak Andrzej	dozorca	20	–	51	71	71	71
2	Okpis Wojciech	dozorca	20	–	46	29	66	29
3	Szóstak Wojciech	dozorca	20	–	49	63	69	63
4	Świerczyński Mateusz	dozorca	20	–	60	46	80	46
5	Pyzel Stanisław	dozorca	15	–	50	88	65	88
Razem			95	–	258	–	353	97

Tabela 4.9 (cd.)

Numer	Nazwisko	Rodzaj zatrudnienia	Uposażenie					
			w gotówce		w naturaliach		ogółem	
			zł	gr	zł	gr	zł	gr
Rachunek właściciela								
1	Sobotniak Helena	dozorczyni pralni	45	–	47	79	92	79
2	Kanabus Anastazja	gospodyni	35	–	52	58	87	58
3	Szydłowska Anna	pokojowa	15	–	38	92	53	92
4	Dębniak Jadwiga	pokojowa	25	–	–	–	25	–
5	Sochacka Janina	pokojowa	15	–	38	92	53	92
6	Kanabus Tekla	dozór drobiu	30	–	2	08	32	08
7	Kazubska Anna	służąca	30	–	–	–	30	–
8	Kanabus Henryk	kamerdyner	100	–	80	58	180	58
9	Dębniak Stanisław	lokaj	50	–	69	67	119	67
10	Stachowiak Jan	szofer	250	–	30	17	280	17
11	Rowicki Stanisław	szofer	60	–	62	92	122	92
12	Grzesiak Antoni	stangret	50	–	56	17	106	17
13	Mandryk Parfien	stajenny	35	–	52	58	87	58
14	Kot Stanisław	służący	20	–	38	92	58	92
15	Wojtasik Jan	służący	20	–	38	92	58	92
Razem			780	–	610	–	1 390	22
Łowiectwo								
1	Wolski Władysław	strzelec	25	–	47	98	72	98
2	Wernio Paweł	strzelec	22	–	72	98	94	98
	Razem		47	–	–	96	167	96
Utrzymanie Budowli i Urzędzeń								
1	Janiec Józef	robotnik	20	–	64	42	84	42

Źródło: AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3475, s. 21–24.

V. ZWIĄZKI FUNKCJONALNE POMIĘDZY ZESPOŁAMI PAŁACOWO-PARKOWYMI A CZĘŚCIĄ GOSPODARCZĄ WILANOWSKIEJ NIERUCHOMOŚCI ZIEMSKIEJ

Związki funkcjonalne pomiędzy zespołem pałacowo-parkowym a częścią gospodarczą należy rozumieć jako wzajemną zależność niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania całego majątku ziemskiego. Niemożliwe byłoby prowadzenie działalności rolniczej (produkcyjnej) bez dobrej organizacji pracy (planowania, nadzoru, zbytu). Funkcjonowanie zaplecza administracyjno-księgowego, które było zlokalizowane w najbliższym otoczeniu pałacu nie miałyby racji bytu bez tej części nieruchomości, która służyła produkcji rolnej¹.

1. Zespół pałacowo-parkowy w Wilanowie

Pałac i muzeum w Wilanowie oraz parki były działem wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, który przynosił straty. Opierając się na bilansach Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego, łatwo zaważyć, że koszty utrzymania pałacu wraz z muzeum i parkami przekraczały wpływy. Z wyjątkiem lat 1931/1932 i 1932/1933, gdy nadwyżki wydatków nad wpływami wyniosły 148 i 73 tys. zł, przez pozostałe lata strata oscylowała w okolicach 40 tys. zł. Przyczyną zmniejszenia się strat był zarówno wzrost wpływów za sprzedane bilety, jak i ograniczenie wydatków na prace remontowo-restauratorskie przy pałacu i muzeum².

Wśród wydatków związanych z funkcjonowaniem pałacu w Wilanowie, muzeum i parku wilanowskiego zdecydowanie dominowały koszty utrzymania parku i ogrodu. W ostatnich latach poprzedzających wybuch II wojny światowej

¹ Część ustaleń z niniejszego rozdziału została już opublikowana w: M. Kłusek, *Kształtowanie się związków funkcjonalnych pomiędzy zespołem pałacowo-parkowym a częścią gospodarczą wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, „UR Journal of Humanities and Social Sciences” 2017, nr 1 (2), s. 5–26.

² AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 367, Bilans za rok 1929/1930, s. 6–9 i *passim*; sygn. 368, Bilans za rok 1931/1932, s. 5, 7 i *passim*; sygn. 370, Bilans za rok 1932/1933, s. 5–8 i *passim*; sygn. 371, Bilans za rok 1933/1934, s. 6, 8; sygn. 372, Bilans za rok 1934/1935, s. 8–11; sygn. 373, Bilans za rok 1935/1936, s. 8–11; sygn. 374, Bilans za rok 1936/1937, s. 8–11; sygn. 375, Bilans za rok 1937/1938, s. 8–10.

wahały się od 30 do 40 tys. zł rocznie³. Udział wynagrodzeń pracowników zatrudnionych na stałe w kosztach ogólnych stanowił zaledwie 10%.

Natomiast funkcjonujące na terenie pałacu muzeum pochłaniało pokaźne kwoty pieniężne na remonty, utrzymanie personelu oraz zbiorów muzealnych⁴. Największą część wydatków stanowiły koszty związane z utrzymaniem personelu muzeum⁵. Głównym źródłem wpływów do muzeum, pochodzącym z działalności gospodarczej, była sprzedaż biletów wejściowych i przewodników. Nie były to jednak dochody, które mogłyby pokryć wydatki⁶. Muzeum przynosiło straty – w roku gospodarczym 1935/1936 wyniosły one 8 tys. zł, w 1936/1937 – 22,9 tys. zł, a w 1937/1938 – 20 tys. zł.

Podstawowym źródłem dochodu parku wilanowskiego była sprzedaż roślin i kwiatów oraz biletów wejściowych do parku. Na wiosnę i latem sprzedawano sadzonki ogórków i pomidorów, kwiaty doniczkowe, a także cięte⁷. Wpływy ze sprzedaży roślin i kwiatów z ogrodu w Wilanowie w roku 1935/1936 wyniosły 12 495 zł, w 1936/1937 – 15 259 zł, a w 1937/1938 – 10 174 zł⁸. W sezonie turystycznym z tytułu wstępu do parku uzyskiwano dość pokaźne kwoty, sięgające kilkuset złotych tygodniowo⁹. Pomimo wysokich wpływów, park wilanowski, podobnie jak muzeum, przynosił regularnie straty. W roku gospodarczym

³ W roku gospodarczym 1935/1936 wyniosły 32 228 zł, w 1936/1937 – 41 348 zł, a w 1937/1938 – 31 229 zł. AGAD, AGWil., Dział XVI – Kasa Generalna i Domowa Potockich, później Branickich, Bilans za rok 1935/1936, sygn. 373, s. 8, 10; Bilans za rok 1936/1937, sygn. 374, s. 8, 10; Bilans za rok 1937/1938, sygn. 375, s. 8, 10.

⁴ W roku gospodarczym 1935/1936 było to 17 403 zł, w 1936/1937 – 33 855 zł, a w 1937/1938 – 36 178 zł. AGAD, AGWil., Dział XVI – Kasa Generalna i Domowa Potockich, później Branickich, Bilans za rok 1935/1936, sygn. 373, s. 8, 10; Bilans za rok 1936/1937, sygn. 374, s. 8, 10; Bilans za rok 1937/1938, sygn. 375, s. 8, 10.

⁵ *Ibidem*.

⁶ W roku gospodarczym 1935/1936 było to 9082 zł, w 1936/1937 – 10 948 zł, a w 1937/1938 – 15 936 zł. AGAD, AGWil., Dział XVI – Kasa Generalna i Domowa Potockich, później Branickich, Bilans za rok 1935/1936, sygn. 373, s. 9, 11; Bilans za rok 1936/1937, sygn. 374, s. 9, 11; Bilans za rok 1937/1938, sygn. 375, s. 9, 11.

⁷ Handlarz Kędzierski za zakupione w lipcu 1936 r. w parku wilanowskim rośliny i kwiaty zapłacił 926 zł. AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3436, s. 61–62.

⁸ AGAD, AGWil., Dział XVI – Kasa Generalna i Domowa Potockich, później Branickich, Bilans za rok 1935/1936, sygn. 373, s. 9, 11; Bilans za rok 1936/1937, sygn. 374, s. 9, 11; Bilans za rok 1937/1938, sygn. 375, s. 9, 11.

⁹ Bilety sprzedawano po 0,50 zł i po 0,30 zł. Z tytułu opłat wejściowych do parku do kasy wpłynęło: w roku 1935/1936 – 13 545 zł, w 1936/1937 – 20 660 zł i w 1937/1938 – 27 112 zł. AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3436, s. 105. AGAD, AGWil., Dział XVI – Kasa Generalna i Domowa Potockich, później Branickich, Bilans za rok 1935/1936, sygn. 373, s. 9, 11; Bilans za rok 1936/1937, sygn. 374, s. 9, 11; Bilans za rok 1937/1938, sygn. 375, s. 9, 11.

1935/1936 sięgnęły one 6200 zł, a w 1936/1937 – 5400 zł. Sytuacja uległa poprawie w roku 1937/1938, kiedy zanotowano zysk w wysokości 6 tys. zł¹⁰.

Część wilanowskiej nieruchomości ziemskiej obejmującej pałac w Wilanowie, park wilanowski i muzeum, oprócz wyżej wymienionych wydatków związanych z utrzymaniem parku i ogrodu w Wilanowie oraz muzeum, generowała także dodatkowe koszty. Do najważniejszych należały koszty administracyjne, sięgające nawet 24 tys. zł rocznie (rok 1937/1938) oraz wydatki na utrzymanie budynków pałacowych, które w roku gospodarczym 1937/1938 wyniosły 9 tys. zł¹¹. Biorąc pod uwagę te dodatkowe koszty oraz fakt, że jedynymi wpływami były opłaty wejściowe do muzeum i parku oraz przychody ze sprzedaży kwiatów i roślin z ogrodu tudzież parku wilanowskiego, należy stwierdzić, że w ostatnich latach poprzedzających wybuch II wojny światowej, pałac w Wilanowie, park wilanowski i muzeum – tworząc jedną z części dóbr wilanowskich – kumulowały wysokie straty. Dla roku gospodarczego 1935/1936 było to w sumie 50 tys. zł, dla 1936/1938 już 60 tys. zł, aby w 1937/1938 spaść ponownie do kwoty 50 tys. zł¹². Straty ponoszone przez dział pałac, muzeum i parki musiały być pokrywane z działalności działów zajmujących się produkcją rolniczą.

Podczas II wojny światowej zacieśnieniu uległy jeszcze bardziej powiązania pomiędzy pałacem w Wilanowie, muzeum, parkiem wilanowskim a pozostałymi częściami dóbr Wilanów. Ta część majątku, pozbawiona przychodów z biletów wstępu do muzeum i parku wilanowskiego, podczas okupacji niemieckiej praktycznie całkowicie zależała od dochodów pochodzących z reszty wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. Staje się zatem zrozumiałe, dlaczego kasa zarządu Pałaców i Gospodarstwa Rolnego Dóbr Wilanów od końca listopada 1939 do maja

¹⁰ AGAD, AGWil., Dział XVI – Kasa Generalna i Domowa Potockich, później Branickich, Bilans za rok 1935/1936, sygn. 373, s. 8, 10; Bilans za rok 1936/1937, sygn. 374, s. 8, 10; Bilans za rok 1937/1938, sygn. 375, s. 8, 10; por. *ibidem*, Bilans za rok 1935/1936, sygn. 373, s. 9, 11; Bilans za rok 1936/1937, sygn. 374, s. 9, 11; Bilans za rok 1937/1938, sygn. 375, s. 9, 11.

¹¹ W marcu 1939 r. w najbliższym otoczeniu pałacu w Wilanowie wykonano prace obejmujące oczyszczenie, wymurowanie i wytynkowanie dwóch postumentów, oczyszczenie ławki, wymurowanie czterech postumentów i osadzenie na nich figur. AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3469, s. 11. AGAD, AGWil., Dział XVI – Kasa Generalna i Domowa Potockich, później Branickich, Bilans za rok 1935/1936, sygn. 373, s. 9, 11; Bilans za rok 1936/1937, sygn. 374, s. 9, 11; Bilans za rok 1937/1938, sygn. 375, s. 9, 11.

¹² AGAD, AGWil., Dział XVI – Kasa Generalna i Domowa Potockich, później Branickich, Bilans za rok 1935/1936, sygn. 373, s. 8, 10; Bilans za rok 1936/1937, sygn. 374, s. 8, 10; Bilans za rok 1937/1938, sygn. 375, s. 8, 10; por. AGAD, AGWil., Dział XVI – Kasa Generalna i Domowa Potockich, później Branickich, Bilans za rok 1935/1936, sygn. 373, s. 9, 11; Bilans za rok 1936/1937, sygn. 374, s. 9, 11; Bilans za rok 1937/1938, sygn. 375, s. 9, 11.

1940 r. przekazała bezpośrednio na rachunek właściciela Beacie Branickiej co najmniej 40 tys. zł¹³.

Jeśli traktujemy pałac w Wilanowie, muzeum i park wilanowski jako część wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, ważne jest przybliżenie kwestii dzierżaw. Oprócz wpływów na rachunek dzierżaw opłat za wydzierżawianie gruntów przez gospodarstwo rolne, kasę wilanowskiej nieruchomości ziemskiej zasilały także wpłaty za dzierżawy z pałacu w Wilanowie i z jego najbliższego otoczenia. Początkowo z przeznaczeniem na rybołówstwo dzikie wydzierżawiano jezioro przy parku w Wilanowie. Korzyści czerpano także z wydzierżawiania tutejszych placów. Za wynajęcie placu pod budkę przez okres od 1 maja do 1 września 1939 r. Brzozowska wpłaciła 30 zł na rachunek „różni za dzierżawę”¹⁴. Za placowe pod karuzele i stragany w lipcu 1936 r. wpłacono 250 zł, a w lipcu 1939 r. 289 zł¹⁵. Natomiast w sierpniu 1939 r. do kasy Zarządu Pałaców i Gospodarstwa Rolnego Dóbr Wilanów od Ochotniczej Straży Pożarnej w Wilanowie wpłynęło 25 zł za wynajęcie na jeden dzień placu pod bufet¹⁶. Następnie na rachunek za dzierżawy wpływały pieniądze za: wydzierżawienie terenu w Wilanowie pod stację benzynową na okres od 1 czerwca 1939 r. do 1 czerwca 1940 r. – firma Vacuum Oil Company SA w Warszawie¹⁷, wynajęcie lokalu dwupokojowego dla koła Związku Strzeleckiego w Wilanowie w okresie od 1 lutego 1937 r. do 1 maja 1938 r. – 150 zł¹⁸. Ponadto wydzierżawiono dom „Jadka” w Wilanowie wraz budynkiem gospodarczym i przynależnym gruntem Galińskim¹⁹, restaurację „Wilanów” Julianowi Niezgodzińskiemu²⁰, lokal po byłej piekarni w Wilanowie Eleonorze Różyńskiej, jeden pokój Agencji Pocztovej w Wilanowie oraz pokoje w domach „Ochronka” i „Paluch”²¹. Opłaty z dzierżaw także i w tych przypadkach wpływały na rachunek „różni za dzierżawy”.

¹³ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3478–3483.

¹⁴ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3466, s. 84; sygn. 3470, s. 122; sygn. 3474, s. 202.

¹⁵ W lipcu 1936 r. opłaty uiścili: Skubiszewski 200 zł za trzy karuzele i 25 zł za jedną stałą huśtawkę oraz różne osoby za stragany. Natomiast wpłaty w lipcu 1939 r. wynosiły: 175 zł za trzy karuzele, 40 zł za dwie huśtawki, 25 zł za salę taneczną i 49 zł za stragany. AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3435, s. 121–122; sygn. 3473, s. 109.

¹⁶ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3474, s. 63.

¹⁷ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3472, s. 19–20.

¹⁸ Za okres wynajęcia od 1 lutego do września 1937 r. zapłacono 70 zł, a od 1 września 1937 do 1 maja 1938 r. 80 zł. AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3469, s. 104; sygn. 3472, s. 27.

¹⁹ Galiński opuścił dom w lipcu 1939 r. AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3472, s. 939.

²⁰ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3470, s. 62; sygn. 3471, s. 509.

²¹ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3469, s. 67.

2. Zastaw zbiorów muzealnych

Kolejny przykład ścisłego powiązania zespołu pałacowo-parkowego z pozostałymi działami wilanowskiej nieruchomości ziemskiej stanowi zastaw zbiorów dzieł sztuki z muzeum funkcjonującego w pałacu wilanowskim. Państwowy Bank Rolny, w celu zabezpieczenia swoich wierzytelności w stosunku do właściciela wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, Adama Branickiego, podjął działania mające na celu zabezpieczenie interesów Skarbu Państwa²². Jak już wspomniano w rozdziale III, dnia 17 maja 1933 r. w obecności przedstawicieli Państwowego Banku Rolnego i Adama Branickiego u notariusza Walerego Romana sporządzona została deklaracja o poddaniu majątku i interesów Adama Branickiego pod nadzór komisarza Ministerstwa Skarbu w celu spłaty rozlicznych należności bez egzekucji²³. Nadzór ministerstwa rozciągał się na lata 1932/1933, 1933/1934 i 1934/1935, a związane z nim koszty, wynoszące kolejno 3 tys. zł, 18 tys. zł oraz 16,5 tys. zł pokrywał Zarząd Wilanowa²⁴. Natomiast 21 lipca 1933 r. został zawarty przez Adama hr. Branickiego akt zastawu zbiorów muzealnych na rzecz Państwowego Banku Rolnego celem dodatkowego zabezpieczenia weksli wystawionych przez Branickiego na zlecenie Państwowego Banku Rolnego Oddział Główny. W imieniu Branickiego akt podpisał Józef Brensztiern-Pfanhauser, a ze strony PBR Marian Jastrzębski, wicedyrektor i Olgierd Zan, prokurent oraz naczelnik wydziału kredytu krótkoterminowego tegoż banku²⁵. Ponadto tego samego dnia zawarto także akt umowy, na mocy której Adam hr. Branicki wydzierżawił na rzecz Państwowego Banku Rolnego część pałacu wilanowskiego na okres dwóch lat licząc od 21 lipca 1933 r. za opłatą 3 tys. zł rocznie²⁶. Wiązało się to z koniecznością spełnienia formalnych wymogów ustanowienia zastawu, tj. faktycznego wejścia we władanie przedmiotem zastawu oraz zapewnienia PBR właściwej kontroli nad oddanymi w zastaw zbiorami muzealnymi. Państwowy Bank Rolny swoje wierzytelności zabezpieczał również kosztownościami. Adam Branicki zastawił w nim siedem szmaragdów o wartości 532 tys. zł²⁷.

²² Więcej zob.: podrozdz. 3 w rozdz. III.

²³ APW, Kancelaria Walerego Romana notariusza w Warszawie, sygn. 34, numer porządkowy 745, s. 1.

²⁴ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 370, Bilans za rok 1932/1933, s. 40; sygn. 371, Bilans za rok 1933/1934, s. 37; sygn. 372, Bilans za rok 1934/1935, s. 35.

²⁵ APW, Kancelaria Walerego Romana notariusza w Warszawie, sygn. 35, s. 63 *verso*, 64, numer porządkowy 1177.

²⁶ *Ibidem*, s. 62–63 *verso*, numer porządkowy 1176.

²⁷ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 370, Bilans za rok 1932/1933, s. 3; AGAD, AGWil. – Dział XV, sygn. 2, *Podanie Józefa Brensztierna-Pfanhausera generalnego plenipotenta Adama hr. Branickiego do Ministerstwa Skarbu i Państwowego Banku Rolnego z 8 sierpnia 1934 r.*, s. 8.

Wynika z tego, że zbiory muzealne zostały zastawione przez Branickiego na rzecz Państwowego Banku Rolnego w celu zabezpieczenia zaciągniętych kredytów, które były wykorzystywane na działalność całej wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, w tym również gospodarstwa rolnego.

3. Zespół pałacowo-parkowy w Wilanowie i jego wykorzystanie do produkcji rolniczej

3.1. Ogród Wilanów

Jak wynika z bilansów Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego, bardzo istotnym źródłem wpływów w dziale „pałace, muzeum i parki” wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, oprócz wyżej wymienionych biletów i przewodników była sprzedaż kwiatów i warzyw z ogrodu Wilanów, działalność o wybitnie rolniczym charakterze, mimo że prowadzona na terenie zespołu pałacowo-parkowego. Wpływy ze sprzedaży kwiatów ciętych, doniczkowych, warzyw i ich rozsąd z ogrodu Wilanów stanowiły 20–30% dochodów tej części dóbr Wilanów. Za okres 1931/1932–1937/1938 r. łączna ich kwota wyniosła około 72 tys. zł, co stanowiło wynik identyczny z zanotowanym w tym czasie w działalności muzeum²⁸.

Ogród Wilanów zajmował teren na zapleczu Oranżerii²⁹, przy której znajdowały się inspekty z kwiatami, a na terenie pomiędzy Figiarnią³⁰ a szpalerem, gdzie obecnie jest nieczynna fontanna, uprawiano pomidory³¹. Produkcja ogrodnicza była tutaj kontynuowana także podczas okupacji niemieckiej. W szklarniach i inspektach uprawiano warzywa, kwiaty cięte i doniczkowe, m.in. chryzantemy, fiołki alpejskie, a także pomidory³². Również w części środkowej, po drugiej stronie dzisiejszej ulicy Stanisława Kostki, znajdowały się „ogródkki” – tereny należące do

²⁸ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 367, Bilans za rok 1929/1930, s. 6–9 i *passim*; sygn. 368, Bilans za rok 1931/1932, s. 5,7 i *passim*; sygn. 370, Bilans za rok 1932/1933, s. 5–8 i *passim*; sygn. 371, Bilans za rok 1933/1934, s. 6, 8; sygn. 372, Bilans za rok 1934/1935, s. 8–11; sygn. 373, Bilans za rok 1935/1936, s. 8–11; sygn. 374, Bilans za rok 1936/1937, s. 8–11; sygn. 375, Bilans za rok 1937/1938, s. 8–10.

²⁹ Dokument 1 – Plan folwarku Wilanów z 1943 r., AGAD, Zb. Kart. 475-17, opublikowany w: M. Kłusek, *Gospodarka rolna w zespole pałacowo-parkowym w Wilanowie do 1945 r. w świetle dokumentów kasowych*, „Krakowskie Studia Małopolskie” 2011, nr 16, s. 314, lit. „I”. Wszystkie oznaczenia literowe wskazane w przypisach zostały naniesione na plan przez autora, na potrzeby niniejszej publikacji.

³⁰ *Ibidem*, lit. „H”.

³¹ *Wspomnienia Teresy Piwarskiej oraz Wspomnienia Heleny Czarneckiej*, [w:] *Ad Vilam Novam. Materiały do dziejów rezydencji*, t. V, Warszawa 2011, s. 44–56.

³² *Ibidem*.

ogrodu Wilanów, które wykorzystywano na cele ogrodnicze zarówno w okresie międzywojennym, jak i podczas II wojny światowej³³. W pobliżu Domku Lanciego³⁴ na ogrodzonych gruntach uprawiano szparagi. W części wschodniej zespołu pałacowo-parkowego tereny ogrodu Wilanów były usytuowane pomiędzy budynkami Komisarii a Aresztem³⁵, gdzie znajdowała się szkółka, w której uprawiano między innymi róże³⁶.

Produkty z ogrodu Wilanów sprzedawano na miejscu, dostarczano je też do Warszawy, chociażby do Sklepów Wilanowskich, będących własnością Adama Branickiego³⁷. Wpływy ze sprzedaży były całkiem okazałe, w maju 1937 r. za kwiaty cięte i doniczkowe oraz rozsady uzyskano np. ponad 2 tys. zł³⁸. Dochody z ogrodu Wilanów czerpano również w okresie zimowym. W styczniu 1938 r. ze sprzedaży z „ogrodu Wilanów” m.in. fiołków alpejskich, asparagusa, kalii i pieczarek wpłynęło ponad 1500 zł³⁹. Z dokumentów wynika, że pieniądze pochodzące ze sprzedaży kwiatów ciętych, doniczkowych, sadzonek roślin i warzyw zasilają rachunek „Park Wilanowski”⁴⁰. Podobnie należności za materiały i inne koszty związane z prowadzeniem produkcji ogrodniczej na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Wilanowie regulowano z rachunku „Park Wilanowski”⁴¹. Najczęściej dowody kasowe zawierają pokwitowania z dołączonymi do nich zestawieniami drobnych wydatków. W dniu 30 czerwca 1937 r. z rachunku „Park Wilanowski” wypłacono 492 zł⁴².

Lista wydatków „ogrodu Wilanów” pokrywanych z rachunku „Park Wilanowski” jest długa: wapno do bielienia, papier do kwiatów, farby i lakier do pomalowania szklarni, koszt pomalowania szklarni. Dwa miesiące później drobne wydatki wyniosły 600 zł⁴³. Wśród nich najistotniejszą pozycję stanowiły zakupy do „ogrodu Wilanów”: 4 tys. sztuk ziaren nasion fiołka alpejskiego za kwotę 298 zł, w tym po 1000 sztuk ciemnołososiowego, jasnołososiowego i białego oraz po 500 sztuk różowojasnego i jasnoczerwonego⁴⁴.

³³ *Ibidem*.

³⁴ Dokument 1, budynek oznaczony literą „C”.

³⁵ *Ibidem*, pomiędzy lit. „M” a „K”.

³⁶ *Wspomnienia Teresy Piwarskiej...*, s. 44–52; *Wspomnienia Stanisława Wenerskiego*, [w:] *Ad Villam Novam...*, s. 57–63.

³⁷ *Wspomnienia Teresy Piwarskiej...*

³⁸ Sprzedawano m.in. pelargonie, bratki, anturium, goździki, pomidory i ogórki. AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3447, s. 8–9, 48–49.

³⁹ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3455, s. 48–49.

⁴⁰ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3447, s. 7; sygn. 3455, s. 48.

⁴¹ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3447, s. 8–9, 821–822; sygn. 3450, s. 308.

⁴² *Ibidem*, s. 821–822.

⁴³ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3450, s. 307–308.

⁴⁴ *Ibidem*, s. 308, 315.

Ogród Wilanów zaopatrywano również w doniczki gliniane na rośliny, jak wynika z rachunków, były to pokaźne ilości. Z zestawienia sporządzonego dla Zarządu Pałaców i Gospodarstwa Rolnego Dóbr Wilanów w grudniu 1937 r. wynika, że przez okres niecałych dwóch miesięcy do ogrodu Wilanów dostarczono 7500 sztuk „wazonów glinianych” za kwotę 1225 zł⁴⁵. Działalność „ogrodu Wilanów” nie byłaby możliwa bez zatrudniania pracowników stałych, a przy wzmożonych pracach sezonowych, również pracowników najemnych. Lista płac ogrodu Wilanów z maja 1937 r. pokazuje wspólne zatrudnianie i opłacanie pracowników ogrodu Wilanów i parku Wilanów⁴⁶. Z dalszych dokumentów wynika, że również w okresie zimowym byli tam zatrudniani stali pracownicy⁴⁷.

Przypuszczalnie w marcu 1938 r. „ogród Wilanów” został włączony organizacyjnie i księgowo do większego działu „Ogrody Wilanowskie”. Zarząd „Ogrodów Wilanowskich”, mający wraz z zarządem Lasów Wilanów swe biura w kordegardzie pałacu w Wilanowie, otrzymał 14 marca 1938 r. z Kasy Zarządu Pałaców i Gospodarstwa Rolnego kwotę 175 zł w związku z przejęciem „ogrodu Wilanów” pod swój zarząd⁴⁸. Od tego momentu w allegatach kasowych brak jest danych dotyczących sprzedaży kwiatów, wydatków z ogrodu Wilanów i list zatrudnienia w parku wilanowskim. Należy to interpretować tak, że od tego momentu „ogród Wilanów” wszedł organizacyjnie i rachunkowo w skład jednostki Ogrody Wilanowskie – w konsekwencji Ogrody Wilanowskie, składające się do tej pory z ogrodu Zawady, ogrodu Natolin i ogrodu Służew, po włączeniu ogrodu Wilanów, rozciągnęły się na teren zespołu pałacowo-parkowego. Potwierdzeniem tego jest fakt przelania w czerwcu tegoż roku z Kasy Zarządu Pałaców i Gospodarstwa Rolnego części wpływów z biletów wstępu do parku Wilanowskiego⁴⁹.

3.2. Jezioro Wilanowskie

Przejawy gospodarki rolnej w zespole pałacowo-parkowym w Wilanowie nie ograniczały się jedynie do uprawy ogrodniczej. Na szczególną uwagę zasługuje tutaj Jezioro Wilanowskie. W styczniu 1939 r. Warszawska Izba Rolnicza skierowała do Adama Branickiego pismo w sprawie zarybiania wspomnianego jeziora. Opierając się na okólniku Ministerstwa Rolnictwa i Reform Rolnych z listopada 1936 r. Izba Rolnicza zawiadamiała właściciela, że własny obwód rybacki, użyt-

⁴⁵ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3453, s. 37.

⁴⁶ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3447, s. 439.

⁴⁷ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3455, s. 235.

⁴⁸ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3456, s. 451.

⁴⁹ Było to 15% z sumy uzyskanej ze wstępu do parku Wilanów. AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 153.

kowany we własnym zarządzie, winien uczestniczyć w zarybianiu wód otwartych według ustalonych na danym obwodzie norm zarybieniowych⁵⁰. Zgodnie z planem zagospodarowania wód otwartych na 1939 r. Jezioro Wilanowskie miało w okresie wiosennym lub jesiennym, ale nie później niż do 1 listopada 1939 r., zostać zarybione sandaczem w liczbie 200 sztuk, 10 sztukami tarlaków oraz 600 sztukami raka szlachetnego o długości 7–9 cm w stosunku jeden samiec na trzy samice. Po wykonaniu zarybienia należało do Warszawskiej Izby Rolniczej przesłać protokół zarybieniowy, podpisany przez wójta, sołtysa lub posterunkowego Policji Państwowej oraz dwóch świadków. Warszawska Izba Rolnicza ostrzegała, że w przypadku niewywiązania się z zarybienia, zostanie to uczynione administracyjnie na koszt Branickiego, a ściągnięcie należności nastąpi w postępowaniu egzekucyjnym⁵¹. Ponadto przestrzegała przed zarybianiem przez odławianie materiału zarybieniowego w jednym odcinku i przenoszenia go do drugiego odcinka jeziora. Materiał zarybieniowy musiał być nabywany bezpośrednio w gospodarstwach stawowych, wylęgarniach itd. Dla Jeziora Wilanowskiego polecano zakup tarlaka sandacza u dzierżawców obwodów rybackich rzeki Wisły, a raka szlachetnego w Bydgoszczy lub Białymstoku⁵². Pismo nie było pomyłkowo zaadresowane. Z Jeziora Wilanowskiego regularnie uiszczano opłaty na Fundusz Ochrony Rybołówstwa w Warszawie. Były to całkiem pokaźne kwoty, w czerwcu 1938 r. wpłacono 40,50 zł jako resztę 15% składki za rok 1938⁵³. Ponadto jezioro w parku już od dłuższego czasu było wydierżawiane na rybołówstwo dzikie. Dzierżawcą była Natalia Kozłowska⁵⁴. Z licznie zachowanych kwitów kasowych wynika, że Kozłowska przez wiele lat wykorzystywała Jezioro Wilanowskie do hodowli i sprzedaży ryb, w zamian płacąc czynsz dzierżawny wynoszący kwartalnie 120 zł⁵⁵. Była to stosunkowo duża kwota, skoro Obidzińscy, dzierżawiący od Adama Branickiego folwark Powsin, za cały rok gospodarczy 1937/1938 z 1 morgi dobrej jakości gruntów płacili około 20 zł czynszu dzierżawy⁵⁶. Świadczy to o tym, że za opłatę dzierżawną Jeziora Wilanowskiego można było opłacić czynsz z 14 mórg dobrych gruntów. Dzierżawa jeziora w parku trwała do wiosny 1938 r. W zamian za zrzeczenie się promesy na dzierżawę Jeziora Wilanowskiego, opiekującą na dwa lata, Kozłowskiej została wypłacona rekompensata za ten okres, od

⁵⁰ AMPWil., DA 83, Pismo dyrektora Warszawskiej Izby Rolniczej Wł. Dzieciołowski do Adama Branickiego z 27 stycznia 1939 r., s. 1.

⁵¹ *Ibidem*.

⁵² AMPWil., DA 83, Warszawska Izba Rolnicza – wyjaśnienia.

⁵³ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3459, s. 700–702.

⁵⁴ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3446, s. 118.

⁵⁵ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3448, s. 54; sygn. 3451, s. 50; sygn. 3454, s. 46; sygn. 3460, s. 136; sygn. 3460, s. 117.

⁵⁶ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 119.

kwietnia 1938 do kwietnia 1940 r., po 520 zł w stosunku rocznym⁵⁷. Hodowlę ryb na Jeziorze Wilanowskim przez Natalię Kozłowską potwierdzają także mieszkańcy Wilanowa⁵⁸. Dodatkowym źródłem wpływów z jeziora w parku Wilanowskim, poza czynszem z rybołówstwa dzikiego, była sprzedaż lodu. W marcu 1938 r. było to 110 wozów za 187 zł⁵⁹. Uzyskane w ten sposób środki pieniężne wędrowały na rachunek gospodarstwa rolnego.

3.3. Pozostałe sposoby rolniczego wykorzystywania zespołu pałacowo-parkowego w Wilanowie

Zespół pałacowo-parkowy w Wilanowie był ponadto wykorzystywany rolniczo na wiele innych sposobów. Szczególną okazję ku temu stwarzały liczne łąki i polany. Na terenie parku wilanowskiego wypasano m.in. bydło pracowników pałacowych i parkowych. Prawo do wypasu oraz opieka nad bydłem, której koszty pokrywane były przez pracodawcę, stanowiły dodatkowe świadczenie na ich rzecz. Skalę wypasu bydła w parku obrazują zaksięgowane wynagrodzenia wynajmowanych do tego pracowników. Na przykład za dwa tygodnie pasienia krów w październiku 1938 r. z rachunku „Park Wilanowski” wypłacono Antoniemu Węgrzynowi 21 zł⁶⁰. Na pozycji 4. listy płac ogrodu Wilanów z maja 1937 r., będącej wspólnym zestawieniem uposażenia pracowników ogrodu Wilanów i parku Wilanów, figuruje pastuch o nazwisku Piotr Majewski⁶¹. O zatrudnieniu pastucha świadczą kolejne listy płac ogrodu Wilanów: nr 8 od dnia 15 maja do 21 maja 1937 r., nr 9 od 22 maja do 28 maja 1937 r.⁶² Była to dość istotna funkcja, skoro Majewski zarabiał 2 zł za dzień pracy, a przeciętne wynagrodzenie pozostałych pracowników parku wynosiło 1,50 zł.

Pastwiska na terenie zespołu pałacowo-parkowego nie były wykorzystywane jedynie do wypasania krów pracowników pałacowych i parkowych, ale oddawano je także w dzierżawę. W zestawieniu dochodów ogrodu Wilanów za maj 1938 r. pod pozycją nr 724 figuruje dochód za wydzierżawienie pastwisk w wysokości 17,50 zł⁶³. Kwota 17,50 zł za jeden miesiąc wskazuje, że wydzierżawionych zostało kilka mórg łąk⁶⁴.

⁵⁷ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3458, s. 15.

⁵⁸ Z ich wspomnień wynika, że Natalia Kozłowska mieszkała tuż obok Jeziora Wilanowskiego w drewnianym domku. Dokument 1, lit. „R”. *Wspomnienia Teresy Piwarskiej...* oraz *Wspomnienia Heleny Czarneckiej...*, s. 44–56.

⁵⁹ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3456, s. 148, 152.

⁶⁰ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3464, s. 347.

⁶¹ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3447, s. 439.

⁶² *Ibidem*, s. 441–442.

⁶³ Za korzystanie z 7 mórg pastwiska w roku 1938 w gospodarstwie Wilanów dzierżawca zapłacił 230 zł; *ibidem*, s. 8–9.

⁶⁴ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3458, s. 117.

Kolejnymi miejscami wykorzystywanymi do działalności rolniczej w zespole pałacowo-parkowym w Wilanowie był ogródek pałacowy i ogródki pracownicze. W listopadzie 1937 r. do ogródka pałacowego zostały zakupione drzewka brzoskwiń za 27 zł⁶⁵, a w marcu 1938 r. nasiona warzyw za kwotę 52 zł⁶⁶. Były to ilości wskazujące na wykorzystanie tych drzewek i warzyw do produkcji rolniczej⁶⁷. Natomiast z wydawanego w listopadzie 1937 r. końskiego nawozu z folwarku Wilanów do ogrodu Wilanów część – pięć wozów – przeznaczono na ogródek dla Władysława Dynowskiego, pracownika administracji A. Branickiego⁶⁸. Dynowski nie był jedyną osobą spośród pracowników posiadającą własny ogródek. Z wykazu gruntu przeznaczonego pod kartofle i kapustę dla służby majątku Wilanów w 1937 r. wynika, że korzystało z tego wiele osób i były to całkiem pokaźne powierzchnie⁶⁹. Z rachunku „Gospodarstwo Rolne” za koszty uprawy gruntu pod kartofle i kapustę dla pracowników obciążono poszczególne rachunki działów⁷⁰. Na lokalizację ogródków pracowniczych pewne światło rzucają wspomnienia mieszkańców Wilanowa. Według nich, na terenie dzisiejszych garaży przy Ujeżdżalni (zwanej wówczas „Reitszula” – dziś mieści się tam Muzeum Plakatu)⁷¹, był wydzielony wikliną teren, na którym znajdowały się „zagony”⁷². Na kolejne miejsce usytuowania „zagonków” wskazują położone po drugiej stronie ulicy Stanisława Kostki Potockiego grunty wokół budynku zamieszkiwanego przez Stanisława Żaboklickiego⁷³ (tzw. Szrenicówka)⁷⁴. Należy również wspomnieć o hodowli drobiu na znaczną skalę na terenie zespołu pałacowo-parkowego. Świadczy o tym zatrudnianie do tego celu osobnego pracownika. W wykazie zatrudnienia na lipiec 1936 r. figuruje Tekla Kanabus jako dozorczyńni drobiu⁷⁵.

Na zakończenie trzeba zauważyć, że na obszarze zespołu pałacowo-parkowego, w budynku kordegardy oznaczonym na planie folwarku Wilanów z 1943 r. lit.

⁶⁵ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 5.

⁶⁶ *Ibidem*, s. 7.

⁶⁷ Taką samą sumę wydano na drzewka owocowe i nasiona dla całych Dóbr Roś. W czerwcu 1938 r. za trzy drzewka jabłoni zapłacono 5,30 zł. *Ibidem*, s. 16, 152.

⁶⁸ Władysław Dynowski pełnił funkcję dyrektora Zarządu Pałaców w wilanowskim Zarządzie Pałaców i Gospodarstwa Rolnego. AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3446, s. 234.

⁶⁹ *Ibidem*, s. 244.

⁷⁰ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 227.

⁷¹ Dokument 1, budynek oznaczony literą „T”.

⁷² *Wspomnienia Teresy Piwarskiej...*, s. 44–52.

⁷³ Dokument 1, lit. „J”. Stanisław Żaboklicki, administrator Dóbr odpowiedzialny za sprawy rolne w Zarządzie Pałaców i Gospodarstwa Rolnego podlegającego Głównemu Zarządowi Dóbr i Interesów hr. Adama Branickiego.

⁷⁴ *Wspomnienia Stanisława Wenerskiego...*, s. 57–63.

⁷⁵ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3436, s. 34–35.

„W”, mieściły się biura majątku ziemskiego, a naprzeciwko była stajnia dla koni oraz wozownia, wykorzystywane nie tylko do celów osobistych właściciela, ale także przez ogród Wilanów⁷⁶. W biurach urzędowali pracownicy zarządu pałacu i parków, w tym także ogrodu Wilanów oraz łowiectwa⁷⁷. Ponadto „Kordegarda” służyła jako siedziba innym działom zarządu Dóbr i Interesów hr. Adama Branickiego związanym bezpośrednio z działalnością rolniczą. Rachunki za opłaty telefoniczne świadczą, że oprócz administracji gospodarstwa rolnego mieściły się tam także administracje Ogródów Wilanowskich i Lasów Wilanowskich⁷⁸.

4. Zespół pałacowo-parkowy w Natolinie⁷⁹

Majątek Natolin, stanowiący integralną część dóbr wilanowskich, zajmował obszar około 210 ha⁸⁰. Na całość nieruchomości natolińskiej (wydzielonej z nieruchomości wilanowskiej jedynie funkcjonalnie) składał się park (około 117 ha), na terenie którego był usytuowany pałac, oraz folwark Natolin o powierzchni 93 ha, z czego 64 ha obejmował sad, plantacje stałe 10,7 ha, grunty orne 16 ha, a pozostała część przypadała na drogi, rowy oraz nieużytki⁸¹.

Dużą część gruntów majątku Natolin, w tym folwarku, bo aż 75 ha, zajmowały sady i plantacje stałe, tworzące ogród Natolin. Pozostałe kilkanaście ha ziemi było przypuszczalnie wdzierżawiane okolicznym chłopom. Na przełomie lat dwudziestych i trzydziestych wśród kosztów ponoszonych przez ogród Natolin dominowały wydatki związane z zatrudnieniem pracowników sezonowych i koszty ogólne z podziału, do których należały wydatki związane z opałem – drewnem, węglem, energią

⁷⁶ *Wspomnienia Stanisława Wenerskiego...*, s. 57–63.

⁷⁷ *Ibidem*.

⁷⁸ W sierpniu 1938 r. Zarząd Ogródów Wilanowskich został obciążony kwotą 31 zł za dwa aparaty telefoniczne i rozmowy, a Zarząd Lasów Wilanowskich kwotą 29 zł za jeden aparat i rozmowy. AGAD, AGWil, Allegata Kasowe, sygn. 3462, s. 448.

⁷⁹ Szerzej na ten temat: M. Kłusek, *Związki funkcjonalne Natolina z wilanowską nieruchomością ziemską*, „Krakowskie Studia Małopolskie” 2012, nr 17, s. 151–165; idem, *Związki funkcjonalne Natolina z wilanowską nieruchomością ziemską podczas II wojny światowej w świetle materiałów źródłowych*, „Krakowskie Studia Małopolskie” 2012, nr 17, s. 228–251.

⁸⁰ APW, KWPPR w Warszawie, sygn. 295, Wykaz gmin obejmujących majątki Agrilu, s. 64.

⁸¹ APW, KWPPR w Warszawie, sygn. 286, Opis techniczny majątku Natolin z 1947 r., s. 88–89; sygn. 295, Wykaz gmin obejmujących majątki Agrilu, s. 64; AAN, Polska Partia Robotnicza. Komitet Centralny w Warszawie (PPR KC Warszawa), sygn. mikrofilmu (mf), 2430/8,teczka 295/XII – 253, Wykaz z 14 maja 1948 r. majątków państwowych ponad 50 ha na terenie woj. warszawskiego, s. 105, Wykaz imienny państwowych nieruchomości ziemskich na terenie woj. warszawskiego na kwiecień 1948 r., s. 168–169.

elektryczną, utrzymaniem budowli i urządzeń oraz koszty robocizny przypadające do podziału na poszczególne części wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. Natomiast stałe obciążenie dla ogrodu Natolin stanowiły pensje pracowników etatowych wraz z ordynariami⁸². W dobrach Wilanów wynagrodzenie pracowników wypłacano częściowo w gotówce, a częściowo w płodach rolnych, tzw. ordynariach, określanych również jak „naturalia”, wyprodukowanych w wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. W przypadku wpływów rozróżniamy tylko dwa źródła ich pochodzenia: ze sprzedaży produktów ogrodniczych oraz z tytułu rozprowadzania produktów ogrodniczych i rolniczych w wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w ramach ordynarii i wolnej sprzedaży⁸³. Sytuacja w okresie późniejszym, w latach 1931/1932–1935/1936, przedstawia się podobnie. W ponoszonych kosztach dalej dominują płace pracowników zatrudnionych dorywczo i na stałe wraz z ordynariami, a zdecydowana większość wpływów pochodzi ze sprzedaży produktów ogrodniczych poza dobrami Wilanów⁸⁴. Zaznaczyć również trzeba, że w pozycji bilansowej „Ogrody Natolin” uwzględniane były nakłady i wydatki na grunty wykorzystywane rolniczo, tzw. ogrody, jak również łąki znajdujące się na terenie parku Natolin.

W skład majątku Natolin, oprócz ogrodów, wchodził również park. Obejmujący obszar o powierzchni ponad 100 ha, park Natolin nie służył wyłącznie celom rekreacyjnym i reprezentacyjnym, ale miał także charakter rolniczy. Na jego terenie odbywało się wyrabianie drewna opałowego, które było następnie sprzedawane⁸⁵ lub przekazywane do Wilanowa. Głównym odbiorcą drewna opałowego były dobra Wilanów. Wpływy osiągnięte z tytułu sprzedaży drewna w latach 1929/1930, 1931/1932 nie tylko równoważyły koszty ponoszone z tytułu działalności gospodarczej parku Natolin, ale pozwalały nawet osiągać zyski sięgające kilku tysięcy złotych rocznie⁸⁶. Niestety w latach następnych, pomimo że wydatki spadały, park Natolin regularnie, do 1935/1936 r. notował straty sięgające od kilkuset do dwóch tysięcy złotych rocznie.

Wpływy ze sprzedaży drewna opałowego nie stanowiły jednak najważniejszej pozycji wśród dochodów dóbr Wilanów, które pochodziły z majątku Natolin. W świetle dokumentów kasowych Zarządu Pałaców i Gospodarstwa Rolnego część parku Natolin, wraz ze znajdującym się na jej terenie pałacem, była

⁸² M. Klusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I, *Bilanse Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego za lata 1928/1929, 1929/1930, 1931/1932, 1932/1933, 1933/1934, 1934/1935, 1935/1936 oraz Bilans Dóbr Wilanowskich i Interesów Adama hr. Branickiego za rok 1937/38*, Kraków 2011, s. 71, 115, 148, 202.

⁸³ *Ibidem*.

⁸⁴ *Ibidem*, s. 72, 261–262, 320, 372.

⁸⁵ *Ibidem*, s. 74, 116, 149, 203, 263, 321, 373.

⁸⁶ *Ibidem*, s. 74, 116, 149, 203.

wydzierżawiana Józefowi i Romanowi hr. Potockim⁸⁷. Tenuta za dzierżawę pałacu i parku w Natolinie w umowie dzierżawnej została określona na 15 tys. franków francuskich. Potoccy wpłaty dokonywali w złotych, w zależności od kursu francuskiej waluty. Wpłata z tytułu dzierżawy za rok 1936, kiedy 1 frank francuski był równy 0,35 zł, wyniosła bardzo okazałą sumę 5250 zł. W roku następnym spadek wartości franka względem złotego (1 frank francuski = 0,20 zł), spowodował pomniejszenie kwoty czynszu dzierżawnego do 3 tys. zł. Jak duże były to dochody świadczy fakt, iż – dla porównania – w roku gospodarczym 1935/1936 całość wpływów w parku Natolin wyniosła niecałe 1600 zł⁸⁸, co stanowiło sumę czterokrotnie mniejszą niż wyniósł czynsz dzierżawny Potockich.

Przyczyną nieumieszczenia w bilansach pod pozycją „park Natolin” dochodów płynących z wydzierżawiania pałacu wraz z częścią parku był fakt, że wszystkie wpływy z tytułu dzierżaw w dobrach Wilanów, niezależnie od tego, gdzie się znajdowały i czego dotyczyły, trafiały na konto gospodarstwa rolnego. Zyski osiągane z dzierżaw stanowiły bardzo istotną pozycję dla działu „gospodarstwo rolne”. To właśnie dzięki nim i gospodarstwu rybnemu w Żabieńcu ten dział wilanowskiej nieruchomości ziemskiej mógł się pochwalić tak dobrą rentownością⁸⁹.

Dochody z dzierżaw dzielono na pochodzące z dzierżaw folwarków, gruntów mniejszych, gruntów drobnych i z dzierżaw różnych⁹⁰. Wpłaty Potockich, jako nie związane z dzierżawą gruntów, były – jak należy przypuszczać – odnotowywane jako dzierżawy różne. Jak ważne były wpływy z wydzierżawiania pałacu Potockim dla wysokości dochodów z dzierżaw świadczy fakt, że w 1935/1936 r. stanowiły one 25% całości dochodów z dzierżaw różnych oraz że za dzierżawę w 1936/1937 r. folwarku Powsin o powierzchni około 100 ha, należącego do wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, wspomniane już małżeństwo Obidzińskich zapłaciło czynsz dzierżawny w wysokości 5328 zł⁹¹. Podkreślić należy, że dochody z dzierżaw wchodzące do budżetu gospodarstwa rolnego Wilanów, obejmującego również majątek Natolin, służyły ponoszeniu nakładów na prowadzoną gospodarkę rolną we wszystkich częściach dóbr.

⁸⁷ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3446, Wyciąg z rachunku Zarządu Pałaców i Gospodarstwa Rolnego za okres 1.07.1936 r. – 28.02.1937 r., s. 119–137; sygn. 3460, Wyciąg dodatkowy z rachunku Zarządu Pałaców i Gospodarstwa Rolnego z czerwca 1938 r., s. 168–170.

⁸⁸ M. Kłusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I..., s. 74, 263, 321, 373.

⁸⁹ M. Kłusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. II, *Produkcja rolna w świetle dokumentów kasowych w latach 1936–1940*, Kraków 2012, s. 21.

⁹⁰ M. Kłusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I..., s. 68–69, 259, 317, 369, 423, 476.

⁹¹ AGAD, AGWil., Allegata Kasowe, sygn. 3446, s. 129, 144.

Podsumowując gospodarcze funkcjonowanie parku Natolin należy zauważyć, że ta część dóbr wilanowskich była wykorzystywana rolniczo także na wiele innych sposobów. Z dokumentów z okresu okupacji wynika, że na terenie parku, w bliskim sąsiedztwie pałacu, znajdowały się ogrody, gdzie prowadzono działalność gospodarczą związaną z produkcją ogrodniczą⁹². Była ona na tyle intensywna, że niemieckie władze okupacyjne dokonując w 1941 r. częściowej konfiskaty dóbr Wilanów, wyłączyły z niej między innymi pałac i część parku w Natolinie, ale bez ogrodów, które wraz z pozostałymi terenami wilanowskiej nieruchomości ziemskiej służącymi towarowej produkcji rolniczej zostały podporządkowane Liegenschaftsverwaltung (Zarządowi Nieruchomości) Generalnego Gubernatorstwa. Funkcjonowanie ogrodów w parku Natolin potwierdza również plan tego parku z roku 1947⁹³. Widnieją na nim „oranżerie” – duże szklarnie otoczone ogrodami warzywnymi o powierzchni ponad 1,5 ha oraz kilka budynków gospodarczych murowanych i drewnianych o znacznych rozmiarach. Nieumieszczenie w bilansach pod pozycją „park Natolin” wpływów i wydatków związanych z działalnością ogrodów na terenie parku – utrzymania budynków gospodarczych i szklarń, zakupu nasion i rozsad, wpływów ze sprzedaży warzyw itp. – należy tłumaczyć tym, że podlegały one ogrodowi Natolin.

Ponadto zespół pałacowo-parkowy w Natolinie, z licznymi łąkami o łącznej powierzchni około 5 ha⁹⁴ i polanami, dawał możliwości wypasania krów pracowników dóbr Wilanów jako części zapłaty za pracę oraz wydzierżawiania łąk, tak jak to działo się w przypadku parku wilanowskiego⁹⁵.

5. Wnioski

Z przeprowadzonych badań naukowych dotyczących związków funkcjonalnych pomiędzy zespołami pałacowo-parkowymi a częścią gospodarczą wilanowskiej nieruchomości ziemskiej wynika, że związki te należy rozumieć jako wzajemną zależność niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania całego majątku ziemskiego. Niemożliwe byłoby prowadzenie działalności rolniczej (produkcyjnej) bez dobrej organizacji pracy (planowania, nadzoru, zbytu). Funkcjonowa-

⁹² Archiwum Muzeum Narodowego w Warszawie, sygn. 693, Pismo Regierung des Generalgouvernements Hauptabteilung Wirtschaft Abteilung Treuhandverwaltung Der Leiter der Abteilung radca ministerialny Plodeck do adwokata Schmidta w sprawie Besitz des Grafen Adam Branicki in Wilanow z 15 grudnia 1941 r., s. 200–201.

⁹³ Plan sytuacyjno-wysokościowy parku Natolin z pomiaru dokonanego w 1947 r. z zasobów Centrum Europejskiego Natolin.

⁹⁴ *Ibidem*.

⁹⁵ Szerzej na temat wypasania bydła i wydzierżawiania łąk na terenie parku Wilanów: M. Klusek, *Gospodarka...*, s. 311–312.

nie zaplecza administracyjno-księgowego, które było zlokalizowane w najbliższym otoczeniu pałacu, nie miałyby racji bytu bez tej części nieruchomości, która służyła produkcji rolnej. Ponadto nasuwa się kilka szczegółowych wniosków:

I

Bilanse Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego dowodzą, że bardzo istotnym źródłem wpływów w dziale „pałace, muzeum i parki” wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, oprócz biletów i przewodników, była sprzedaż kwiatów i warzyw z ogrodu Wilanów, działalność – mimo że prowadzona na terenie zespołu pałacowo-parkowego w Wilanowie – o wybitnie rolniczym charakterze. Wpływy ze sprzedaży kwiatów ciętych, doniczkowych, warzyw i ich rozsąd z ogrodu Wilanów stanowiły 20–30% dochodów tej części dóbr Wilanów. Za okres 1931/1932–1937/1938 r. łączna ich kwota wyniosła około 72 tys. zł, co stanowiło wynik identyczny do tego, jaki zanotowano w tym czasie w przypadku muzeum⁹⁶.

Jednak wpływy z ogrodu Wilanów nie uchroniły działu obejmującego pałace, muzeum i parki, przed regularnym ponoszeniem strat. Straty te musiały być pokrywane przez pozostałe działy wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, zajmujące się produkcją rolniczą. Z tego wynika, że funkcjonowanie pałacu, muzeum i parku w Wilanowie nie miałyby racji bytu bez tych części nieruchomości, które służyły produkcji rolnej.

II

Kolejny przykład ścisłego powiązania zespołu pałacowo-parkowego z pozostałymi działami wilanowskiej nieruchomości ziemskiej stanowi zastaw zbiorów dzieł sztuki z muzeum usytuowanego w pałacu wilanowskim. Zbiory muzealne zostały zastawione przez Branickiego na rzecz Państwowego Banku Rolnego, w celu zabezpieczenia zaciągniętych kredytów, które były wykorzystywane na działalność całej wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, w tym również gospodarstwa rolnego.

III

Błędne jest odmawianie zespołowi pałacowo-parkowemu w Wilanowie charakteru gospodarczego. Z materiałów źródłowych jasno wynika, że na terenie omawianego zespołu była intensywnie prowadzona działalność ogrodnicza, a je-

⁹⁶ AGAD, AGWil. – Dział XVI, sygn. 367, Bilans za rok 1929/1930, s. 6–9 i *passim*; sygn. 368, Bilans za rok 1931/1932, s. 5, 7 i *passim*; sygn. 370, Bilans za rok 1932/1933, s. 5–8 i *passim*; sygn. 371, Bilans za rok 1933/1934, s. 6, 8; sygn. 372, Bilans za rok 1934/1935, s. 8–11; sygn. 373, Bilans za rok 1935/1936, s. 8–11; sygn. 374, Bilans za rok 1936/1937, s. 8–11; sygn. 375, Bilans za rok 1937/1938, s. 8–10.

zioro w parku Wilanowskim wydzierżawiano w celu rybolówstwa dzikiego oraz do pozyskiwania lodu, który był później sprzedawany. Uzyskane w ten sposób środki pieniężne wędrowały na rachunek gospodarstwa rolnego.

Zespół pałacowo-parkowy w Wilanowie był wykorzystywany rolniczo również na wiele innych sposobów. Szczególną okazję ku temu stwarzały liczne łąki i polany. Na terenie parku wilanowskiego wypasano m.in. bydło pracowników pałacowych i parkowych. Prawo do wypasu oraz opieka nad bydłem, której koszty pokrywane były przez pracodawcę, stanowiły dodatkowe świadczenie na ich rzecz. Pastwiska na terenie zespołu pałacowo-parkowego nie były wykorzystywane jedynie do wypasania krów pracowników pałacowych i parkowych, ale oddawano je też w dzierżawę. Wydzierżawiono kilka mórg łąk. Kolejnymi miejscami wykorzystywanymi do działalności rolniczej w zespole pałacowo-parkowym w Wilanowie był ogródek pałacowy i ogródki pracownicze.

Należy również pamiętać, że na terenie zespołu pałacowo-parkowego, w budynku kordegardy, mieściły się biura majątku ziemskiego, a naprzeciwko była stajnia dla koni oraz wozownia, wykorzystywane nie tylko do celów osobistych właściciela, ale także przez ogród Wilanów. W biurach urzędowali pracownicy zarządu pałacu i parków, w tym także ogrodu Wilanów oraz łowiectwa. Z kolei „Kordegarda” służyła jako siedziba innym działom zarządu Dóbr i Interesów hr. Adama Branickiego, związanym bezpośrednio z działalnością rolniczą: Ogródów Wilanowskich i Lasów Wilanowskich.

Ponadto lokale i place znajdujące się w najbliższym otoczeniu pałacu były regularnie wydzierżawiane, a wpływy z tego tytułu trafiały na konto gospodarstwa rolnego.

IV

Materiały źródłowe dotyczące funkcjonowania wilanowskiej nieruchomości ziemskiej wskazują, w jaki sposób poszczególne części dóbr Wilanów były ze sobą powiązane i jaki miały charakter. Za wzorcowy przykład może posłużyć majątek Natolin. Usytuowane na terenie tego majątku sady i ogrody, figurujące w bilansach jako ogród Natolin, należały do ogrodów i sadów wilanowskich, a od 1936/1937 r. do ogrodów wilanowskich. Natomiast park Natolin, podobnie jak park Wilanów, nie pełnił jedynie funkcji rekreacyjnej, a znajdujący się na jego terenie pałac nie był traktowany przez właścicieli jako rezydencja wyłącznie o charakterze reprezentacyjnym. Ze względu na charakter prowadzonej tam działalności rolniczej – wyrób i sprzedaż drewna opałowego, produkcja towarowa warzyw i wydzierżawianie pałacu, park Natolin został podporządkowany kilku różnym działom wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. Produkcja drewna i warzyw powodowała, że w bilansach park Natolin wraz z pozostałymi ogrodami wilanowskiej nieruchomości ziemskiej został umieszczony w dziale „ogrody i sady wilanowskie”. Przy czym działalność szklarni i ogrodów warzywnych, które znajdowały się w niedalekim sąsiedztwie

pałacu, nie była księgowana pod pozycją „park Natolin”. Z bardzo dużym prawdopodobieństwem należy założyć, że pomimo iż ogrody warzywne leżały na terenie parku Natolin, to jednak funkcjonalnie i księgowo wchodziły w skład ogrodu Natolin, rozciągającego się tuż za granicą parku i pod tą pozycją były odnotowywane wynikające z ich funkcjonowania wpływy i wydatki.

V

Z materiałów źródłowych wynika, że pałace i parki w wilanowskiej nieruchomości ziemskiej miały charakter gospodarczy. Świadczy o tym nie tylko wcześniej omówione wykorzystywanie parku wilanowskiego i najbliższego otoczenia pałacu w Wilanowie do celów rolniczych oraz zbiorów muzealnych jako zastawu bankowego, ale również fakt, że czynsz dzierżawny opłacany przez Potockich z wydzierżawianego pałacu i parku w Natolinie traktowany był jako dochód rolniczy i trafiał do działu „gospodarstwo rolne”.

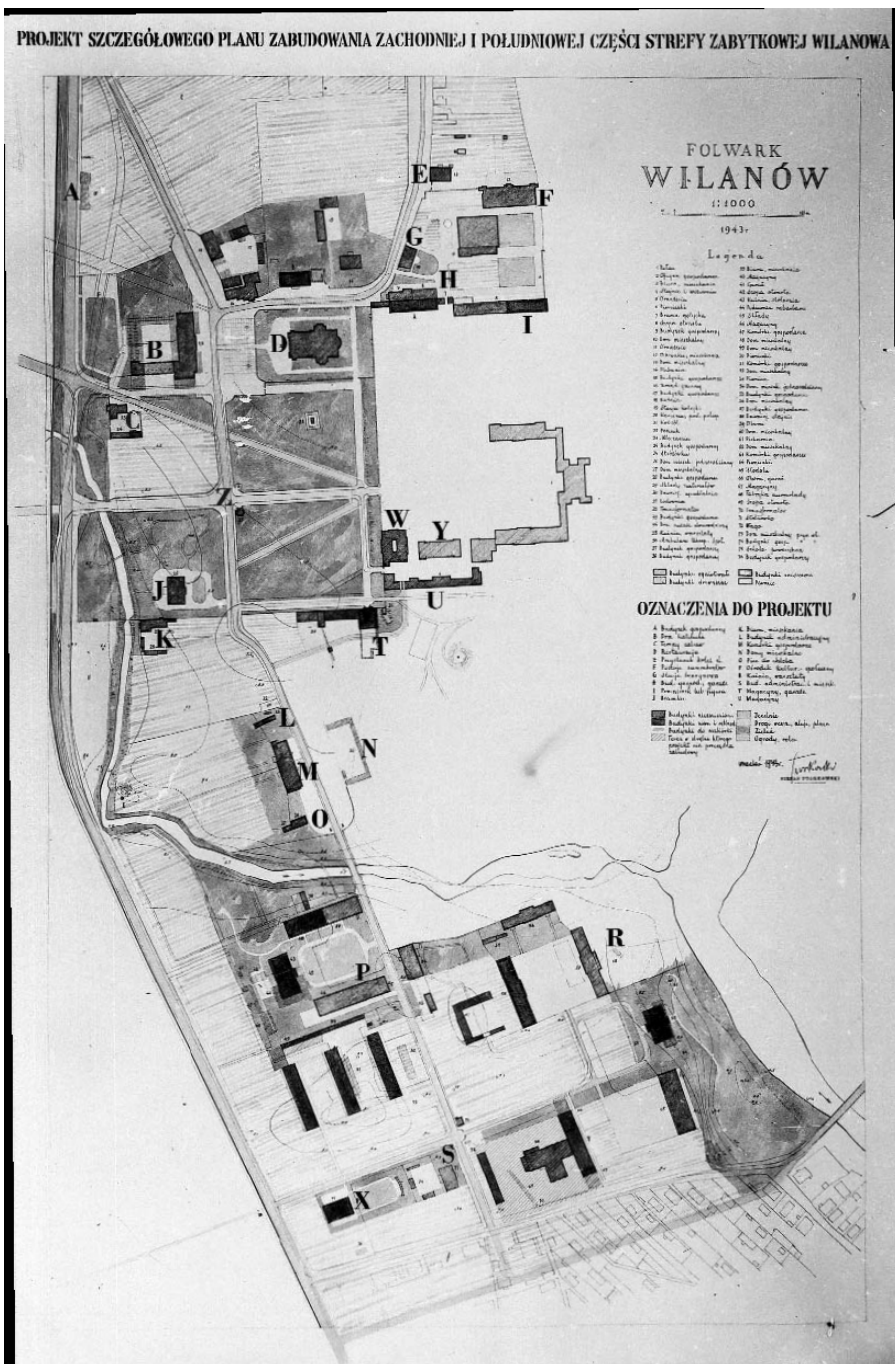
VI

Niepodważalnym dowodem na istnienie ścisłych korelacji pomiędzy poszczególnymi częściami składowymi wilanowskiej nieruchomości ziemskiej są ordynaria i koszty ogólne do podziału. Dla przykładu, w ramach ordynarii do pracowników majątku Natolin trafiały płody rolne pochodzące z gospodarstwa rolnego Wilanów, a produkty powstałe w ogrodzie Natolin „wydawano na potrzeby” dóbr Wilanów i ich pracowników, oczywiście odpłatnie⁹⁷. Podobnie przedstawiała się sprawa rozbijania kosztów ogólnych, określanych również jako „koszty administracyjne”, na rachunki poszczególnych działów. Dla przykładu, park Natolin i ogród Natolin były obciążane przez Zarząd Pałaców i Gospodarstwa Rolnego za robociznę, zwłaszcza za pracę końmi, kosztami własnego utrzymania: opał – drewno, węgiel, energia elektryczna oraz wydatkami związanymi z utrzymaniem budynków, dróg, inwentarza martwego i żywego. Natomiast drewno opałowe pozyskiwane z parku Natolin prawie w całości było przeznaczane na potrzeby dóbr Wilanów. Wpływy ze sprzedaży drewna odbiorcom spoza wilanowskiej nieruchomości ziemskiej były sporadyczne i nie sięgały większych kwot⁹⁸. Z rozliczenia drewna opałowego za rok gospodarczy 1937/1938, pochodzącego z dóbr Wilanów, wynika, że jego głównym odbiorcą nie były działki związane z produkcją rolniczą, tylko oranżeria przy pałacu w Wilanowie, na ogrzanie której przeznaczono aż 782 m³ drewna, czyli prawie połowę drewna rozproszanego w tym roku⁹⁹.

⁹⁷ M. Kłusek, *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I..., s. 71–72, 115, 148, 202, 261–262, 320, 372.

⁹⁸ *Ibidem*, s. 74, 116, 149, 203, 263, 321, 373.

⁹⁹ AGAD, AGWil. Allegata Kasowe, sygn. 3460, s. 222–223.



EPILOG. LOSY WILANOWSKIEJ NIERUCHOMOŚCI ZIEMSKIEJ PO ZAKOŃCZENIU II WOJNY ŚWIATOWEJ¹

W myśl przepisów *Dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej* oraz późniejszych zmian, całość majątku Adama Branickiego, właściciela wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, w tym również pałac w Wilanowie, wraz z całym inwentarzem żywym i martwym przeszły na własność Skarbu Państwa². Przejęciu przez państwo nie podlegały:

przedmioty służące do osobistego użytku właściciela przejmowanego majątku i członków jego rodziny, jak np. ubrania, obuwie, pościel, biżuteria, meble, naczynia kuchenne itp., nie mające związku z prowadzeniem gospodarstwa rolnego oraz jeżeli nie posiadają wartości naukowej, artystycznej lub muzealnej [oraz] zapasy artykułów spiżarni domowej [i] zwierzęta i ptaki domowe³.

W przypadku nieobecności właścicieli ziemskich lub dzierżawców „do sporządzenia spisu oraz zabezpieczenia ich mienia nie podlegającego przejęciu na rzecz Skarbu Państwa” zobowiązane były „organa powołane do przejęcia majątków ziemskich”⁴.

W momencie przejmowania pałacu w Wilanowie na własność Skarbu Państwa rodzina Branickich nie mogła skorzystać z prawa do zabrania przedmiotów użytku osobistego. Na początku 1945 r. Branicy zostali bowiem wywiezieni do Krasnogorska pod Moskwą, gdzie przebywali do września 1947 r.⁵ Wkrótce

¹ Więcej zob.: M. Kłusek, *Odzyskiwanie ruchomości przez spadkobierców Adama Branickiego w latach 1948–1960 w świetle materiałów źródłowych*, „Krakowskie Studia Małopolskie” 2012, nr 17, s. 252–273.

² Archiwum Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego (dalej: AMKiDN), sygn. 1427/98, Notatka w sprawie wydania spadkobiercom Adama Branickiego ruchomości sporządzona 3 listopada 1961 r., s. 2–9.

³ *Rozporządzenie ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej*, „Dziennik Urzędowy Ministerstwa Rolnictwa i Reform Rolnych” 1945, § 11, ustęp 1, litery a, b i c.

⁴ *Ibidem*.

⁵ A. Branicka, *Listy nie wysłane*, Warszawa 1990, s. 67–116, 415.

po powrocie, w październiku 1947 r., do Polski spadkobiercy Adama Branickiego, początkowo reprezentowani przez Beatę Branicką, następnie przez Annę Branicką-Wolską, podjęli starania o odzyskanie przedmiotów osobistych z Wilanowa⁶. Na temat skuteczności tych działań brakuje na razie poważnych opracowań naukowych, a relacje spadkobierców Adama Branickiego są ogólnikowe. Anna Branicka-Wolska wspomina jedynie, że „W końcu otrzymaliśmy przedmioty w paru postaciach”⁷ i że odzyskała „troszkę mebli o charakterze niemuzelany”⁸.

Materiały źródłowe dowodzą, że już na początku 1948 r. zezwolono rodzinie Branickich na zabranie win i miodów ukrytych w Wilanowie. W dniu 10 stycznia 1948 r., po wyjęciu win i miodów z zamurowanej piwnicy, w którym uczestniczyła również Beata Branicka, ekspert z ramienia Rady Ministrów, sugerując się degustacją i prywatnymi notatkami Branickich, przeprowadził ich segregację. Na podstawie jego opinii, z ponad tysiąca znajdujących się tam butelek, najbardziej wartościowe – pięćdziesiąt butelek tokaju z 1768 r. należących niegdyś do marszałka Lubomirskiego, trzydzieści małych butelek około osiemdziesięcioletniego miodu wytrawnego, dwadzieścia butelek miodu wilanowskiego z 1898 r., zostało zakupionych od Beaty Branickiej przez Urząd Rady Ministrów za łączną kwotę 500 tys. zł. Pozostałe butelki zwrócono Branickiej⁹.

Jaką wartość przedstawiały zwrócone wina i miody w 1948 r. można wnioskować na podstawie ówczesnych cen detalicznych produktów żywnościowych i przemysłowych, cen osiąganých przez rolników przy sprzedaży płodów rolnych oraz wynagrodzenia robotników sezonowych w rolnictwie. Ze względu na niemożność dokładnej wyceny całości zwróconego wina i miodu, skoncentrujemy się jedynie na sile nabywczej sumy otrzymanej przez Beatę Branicką za sprzedaż trunków Urzędowi Rady Ministrów. Z analizy przeciętnych cen detalicznych handlu państwowego, spółdzielczego i prywatnego niektórych artykułów żywnościowych w Warszawie w 1947 i 1948 r. oraz cen detalicznych niektórych

⁶ 2 grudnia 1947 r. zmarł Adam Branicki, właściciel Wilanowa, pozostawiając po sobie spadkobierców: „żonę Marię Beatę (używającą zwykle imienia Beata) oraz trzy córki: Marię Helenę Józefinę Annę z Branickich de Virion, Beatę Marię z Branickich Rybińską i Annę Helenę Józefinę Marię Różę (używającą zwykle imienia Anna) Branicką-Wolską”. AMKiDN, sygn. 1427/98, Notatka w sprawie wydania spadkobiercom Adama Branickiego ruchomości..., s. 2–9.

⁷ List Anny Branickiej-Wolskiej z 29 grudnia 2005 r., „Twoje Pismo. Mokotów–Ursynów–Wilanów”, luty 2006, s. 12.

⁸ A. Branicka, *Listy nie wysłane...*, s. 420.

⁹ AAN, Urząd Rady Ministrów (dalej: URM) w Warszawie, sygn. 1/3, Notatka z ekspertyzy win i miodów przechowywanych w Wilanowie, przeprowadzonej 11 grudnia 1947 r., s. 60–61; Protokół z zakupu starych win i miodów od Beaty Branickiej w styczniu 1948 r., s. 56–58; Notatka z odbioru starych win i miodów przywiezionych z Wilanowa 10 stycznia 1948 r. sporządzona 15 stycznia 1948 r., s. 59.

artykułów przemysłowych w handlu uspołecznionym w latach 1947–1949 r. wynika, że w 1948 r. za 500 tys. zł można było kupić: prawie 14 ton chleba żytniego albo ponad 28 tys. sztuk jajek¹⁰ lub blisko 119 ton węgla bądź 67 tys. sztuk cegły pełnej budowlanej kl. I lub około 120 par damskich półbutów skórzanych¹¹. Dla uzyskania takiej sumy w tym czasie rolnik musiałby sprzedać co najmniej 6 koni roboczych lub 10 krów dojnych albo ponad 24 tony żyta, a kobieta będąc pracownikiem sezonowym w rolnictwie by zarobić taką kwotę musiałby przepracować ponad 1400 dni¹². Na koniec należy nadmienić, że latem 1948 r. wysokość kredytów na odbudowę i remonty budynków wiejskich zniszczonych podczas działań wojennych maksymalnie wynosiła 125 tys. zł., w wyjątkowych tylko przypadkach 250 tys. zł, przy okresie spłaty 20 lat¹³.

Kolejne przedmioty zostały wydane rodzinie Branickich w efekcie przeprowadzenia postępowania administracyjnego wszczętego przez Urząd Wojewódzki Warszawski (dalej: UWW) na podstawie wniosku Beaty Branickiej o zwrot ruchomości z pałacu wilanowskiego, który trafił do UWW z Prezydium Rady Ministrów *via* Ministerstwo Rolnictwa i Reform Rolnych tuż po opisanym wyżej podziale zapasów wina. Decyzję w tej sprawie wydano 30 marca 1948 r., utrzymując ją w drugiej instancji po rozpatrzeniu odwołania Beaty Branickiej, a Anna Branicka (jej córka) odebrała 2 września i 4 października 1949 r. łącznie prawie 400 przedmiotów ujętych w 103 pozycjach. Kolejna faza rewindykacji (już poza procedurą administracyjną) rozpoczęła się od wydania 8 stycznia 1957 r. Annie Branickiej-Wolskiej wielkiej kantyny ze srebrnym nakryciem stołowym na 72 osoby i z różnymi drobiazgami. Z pewnością nie jest przypadkiem, że wznowienie wydawania ruchomości nastąpiło w niespełna miesiąc po przyjęciu Anny Branickiej-Wolskiej (17 grudnia 1956 r.) przez ministra kultury i sztuki¹⁴. Kolejne partie przedmiotów zwracane były w: lipcu, wrześniu i grudniu 1957 r., październiku 1958 r., maju i lipcu 1959 r. oraz w lipcu 1960 r. W sumie od 1949 do 1960 r. z zakwalifikowanych do wydania ponad 1700 różnych przedmiotów ruchomych, nie wydano jedynie 86¹⁵. Do zestawu przedmiotów, które zakwalifikowano do tej grupy, ale ich nie wydano wchodziły: 64 sztuki trofeów myśliwskich, które pozo-

¹⁰ Przy średniej cenie dla całego roku 17,5 zł za sztukę.

¹¹ M. Kłusek, *Odzyskiwanie ruchomości...*, s. 254–255.

¹² *Ibidem*, s. 255–256.

¹³ AAN, PBR, sygn. 270, Pismo Instytucji Centralnej PBR do oddziałów z dnia 19 marca 1948 r., s. 3; sygn. 958, Zjazd dyrektorów oddziałów PBR w dniach 19, 20 i 21 marca 1948 r. w Warszawie, referat dyrektora Wojciechowskiego pt. *Kredyty na odbudowę wsi*, s. 213.

¹⁴ AMKiDN, sygn. 1427/98, s. 5, 15, 143.

¹⁵ Z przedmiotów wydanych kilkadziesiąt stanowiło depozyt Cecylii Ceglińskiej. *Ibidem*, s. 7.

stawały w depozycie Polskiego Związku Łowieckiego, 2 taborety, 9 foteli i 2 kanapy – w depozycie Urzędu Rady Ministrów oraz 4 taborety i 2 kanapy z depozytu w Operze Warszawskiej¹⁶.

Rodzina Branickich część otrzymanych przedmiotów zatrzymała, a resztę sprzedała, bezpośrednio osobom prywatnym lub za pośrednictwem antykwariatów Desy i Veritas. Do połowy 1960 r. sprzedano między innymi: bezpośrednio fortepian marki Pleyel za 5 tys. zł, przez Desę serwantkę w stylu Ludwika XV z drugiej połowy wieku XIX za 12,5 tys. zł¹⁷, a za pośrednictwem Veritasu część platerów i srebro stołowych po około 3 tys. zł za kilogram¹⁸. Środki pozyskiwane ze sprzedaży z pewnością stanowiły poważny zastrzyk finansowy. Otrzymane za serwantkę 10 tys. zł było w tym czasie wielokrotnością przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia i można było za nie kupić: 3,3 tony chleba żytniego lub 37 par półbutów męskich skórzanych albo 10 rowerów turystycznych męskich¹⁹.

W grudniu 1960 r. Ministerstwo Kultury i Sztuki wstrzymało dalsze wydawanie rodzinie Branickich 86 wyselekcjonowanych już przedmiotów, a w kwietniu 1961 r. powołano specjalną komisję do zbadania sprawy wydania spadkobiercom Adama Branickiego przedmiotów z Wilanowa. Ministerstwo uważało, że rodzinie Branickich przekazano zbyt dużą ich liczbę. Za nieuzasadnione uznano wydanie przedmiotów użytkowych, które stanowiły wyposażenie pałacu w Wilanowie, a nie służyły „do osobistego użytku właściciela przejmowanego majątku i członków jego rodziny”²⁰. Kierując się ustaleniami komisji oraz opinią wydziału prawnego gabinetu ministra kultury i sztuki, podjęto decyzję o utrzymaniu w mocy postanowienia Tadeusza Galińskiego, ministra kultury i sztuki, z kwietnia 1961 r., zakazującego Muzeum Narodowemu w Warszawie dalszego przekazywania Branickim pozostałych przedmiotów ruchomych, znajdujących się w Wilanowie²¹ oraz naka-

¹⁶ AMKiDN, sygn. 1427/98, Notatka w sprawie wydania spadkobiercom Adama Branickiego ruchomości..., s. 2–9; Wykaz nr 6 obiektów zakwalifikowanych, a nie przekazanych, z 29 lipca 1960 r., s. 26; *Sprawozdanie końcowe z przebiegu prac Komisji do zbadania sprawy zwrotu rzeczy ruchomych rodzinie Branickich, znajdujących się w Wilanowie*, z maja 1961 r., s. 55–58; *Protokół z posiedzenia w dniu 28 kwietnia 1961 r. podkomisji w sprawie ustalenia przebiegu wydawania z magazynów w Wilanowie przedmiotów stanowiących niegdyś własność Branickich*, s. 63–64.

¹⁷ Z kwoty tej wypłacono 10 tys. zł, pozostałe 2,5 tys. Desa potrąciła sobie jako koszt prowizji.

¹⁸ AMKiDN, sygn. 1427/98, Notatka w sprawie wydania spadkobiercom Adama Branickiego ruchomości..., s. 2–9.

¹⁹ M. Kłusek, *Odzyskiwanie ruchomości...*, s. 256–258.

²⁰ Dok. 4. *Rozporządzenie ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z 1 marca 1945 r.*, „Dziennik Urzędowy Ministerstwa Rolnictwa i Reform Rolnych” 1945, s. 6.

²¹ AMKiDN, sygn. 1427/98, *Sprawozdanie końcowe z przebiegu prac Komisji do zbadania sprawy zwrotu rzeczy ruchomych rodzinie Branickich...*, s. 55–58; Pismo Mi-

zującego wyciągnięcie odpowiednich konsekwencji „w stosunku do osób, winnych spowodowania wydania rodzinie Branickich w latach 1957–1960 przedmiotów pochodzących z pałacu w Wilanowie”²². Zrezygnowano natomiast z wystąpienia w stosunku do rodziny Branickich o zwrot przedmiotów niesłusznie im wydanych. Ten dowód łaskawości ze strony komunistów, w kontekście traktowania innych właścicieli ziemskich po II wojnie światowej, jest co najmniej zaskakujący.

O podjęciu takiej decyzji przez Ministerstwo Kultury i Sztuki zadecydowała opinia wydziału prawnego gabinetu ministra Tadeusza Galińskiego w sprawie słuszności decyzji dotyczącej wydania przedmiotów²³. Prawnicy zakwestionowali wyniki prac komisji prowadzącej selekcję ruchomości należących do rodziny Branickich, a będących w posiadaniu Muzeum Narodowego w Warszawie. Według wydziału prawnego komisja typując przedmioty do zwrotu spadkobiercom Adama Branickiego bezprawnie rozszerzyła interpretację § 11 ust. 1 lit. a²⁴ i do wydania zakwalifikowała obrazy, tkaniny, różne meble, trofea myśliwskie itp., które służyły nie tylko „do użytku właścicieli, członków ich rodziny i innych osób przebywających w pałacu, ale przede wszystkim były nabywane dla samej nieruchomości w celu wyposażenia wnętrza”²⁵. Wszystkie ruchomości służące wyposażeniu wnętrza pałacu nie powinny więc zostać zakwalifikowane jako formalnie nadające się do wydania, a tym bardziej zwrócone rodzinie Branickich. Ponadto radca prawny Ministerstwa Kultury i Sztuki stwierdził, że „za przedmioty służące do osobistego użytku należy uznać takie przedmioty, które mogą stanowić przedmiot osobistego użytku w konkretnych warunkach społecznych i ekonomicznych”. Zgodnie z tym, istniejące w momencie wejścia w życie dekretu o reformie rolnej warunki społeczno-ekonomiczne, ograniczające w sposób przymusowy gospodarke lokalami do niewielkich mieszkań kilkuizbowych, ograniczyły również możliwości osobistego użytkowania takich przedmiotów, jak obrazy, tkaniny dekoracyjne, nakrycia stołowe, meble itp.:

nisterstwa Kultury i Sztuki do dyrektora Muzeum Narodowego Stanisława Lorentza z 17 kwietnia 1961 r., s. 75.

²² AMKiDN, sygn. 1427/98, Notatka w sprawie wydania spadkobiercom Adama Branickiego ruchomości..., s. 2–9.

²³ AMKiDN, sygn. 1427/98, Notatka sporządzona 10 kwietnia 1961 r. przez dyrektora gabinetu ministra, Stanisława Neumarka dla ministra Tadeusza Galińskiego w sprawie zwrotu rzeczy ruchomych rodziny Branickich, znajdujących się w Wilanowie, s. 79–81.

²⁴ *Rozporządzenie ministra Rolnictwa i Reform Rolnych z 1 marca 1945 r. w sprawie wykonania dekretu Polskiego Komitetu Wyzwolenia Narodowego z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej*, „Dziennik Urzędowy Ministerstwa Rolnictwa i Reform Rolnych” 1945, s. 6.

²⁵ AMKiDN, sygn. 1427/98, Notatka sporządzona 10 kwietnia 1961 r. przez dyrektora gabinetu ministra, Stanisława Neumarka dla ministra Tadeusza Galińskiego..., s. 80.

Dlatego też przy ustalaniu przedmiotów, nie objętych przejęciem na własność Państwa, należy kierować się możliwością korzystania z nich przez właściciela dla osobistego użytku w istniejących warunkach społecznych i ekonomicznych²⁶.

Bazując na materiałach źródłowych dotyczących problemu zwrotu ruchomości z pałacu w Wilanowie spadkobiercom Adama Branickiego widzimy, że zwrot przedmiotów przybrał – zarówno pod względem liczby, jak i ich wartości – znaczne rozmiary. Weryfikuje to przeciwny pogląd w tej sprawie spadkobierców Adama Branickiego. Zakres i przebieg procesu przekazywania rodzinie Branickich ruchomości z pałacu oraz zrezygnowanie przez ministra kultury i sztuki z odebrania przedmiotów „niesłusznie wydanych”, w kontekście traktowania roszczeń pozostałych właścicieli ziemskich z województwa warszawskiego, pozwala na stwierdzenie, że Branicy w latach 1948–1960 wykazali w działaniach rewindykacyjnych wobec władzy komunistycznej skuteczność nieporównywalną ze skutkami zabiegów pozostałych właścicieli ziemskich bądź ich spadkobierców²⁷. Powód takiego podejścia władz mogą wyjaśnić jedynie dalsze badania naukowe.

²⁶ *Ibidem*, s. 80–81.

²⁷ Irena Żabińska, badacz dziejów ziemiaństwa województwa warszawskiego w pierwszej połowie XX w., przy omawianiu problemu odzyskiwania przez właścicieli ziemskich przedmiotów służących do osobistego użytku nie podaje żadnego przykładu, gdzie zabiegi o odzyskanie zakończyłyby się przynajmniej częściowym sukcesem, natomiast wymienia osoby (B. Zjawiński, właściciel majątku Putka w powiecie błońskim, Janina Derwińska z majątku Przęsławice, Antoni Basiński z majątku Zielonka), których próby spełzły na niczym. I. Żabińska, *Ziemiaństwo z województwa warszawskiego w latach 1918–1945*, Toruń 2011, s. 248–250; eadem, *Dwór ziemiański w województwie warszawskim w I połowie XX wieku*, [w:] B. Umińska (red.), *Ziemiaństwo Mazowsza. Spuścizna duchowa i materialna mazowieckich ziemian XVIII–XX wieku*, Ciechanów 2011, s. 354–356.

BIBLIOGRAFIA

Źródła archiwalne

Archiwum Akt Nowych

Biuro Prezydzialne Krajowej Rady Narodowej w Warszawie (BPKRN), sygn.: 58, 59.
Ministerstwo Rolnictwa i Reform Rolnych (MR i RR) II, sygn.: 420, 1516, 1898.
Państwowy Bank Rolny (PBR), sygn.: 49, 114, 270, 431/1, 958.
Polska Partia Robotnicza. Komitet Centralny w Warszawie (PPR KC Warszawa),
sygn. mikrofilmu (mf), 2430/8,teczka 295/XII – 253.
Rząd Generalnego Gubernatorstwa (RGG), sygn. 405.
Urząd Rady Ministrów (URM) w Warszawie, sygn. 1/3.

Archiwum Główne Akt Dawnych

Archiwum Gospodarcze Wilanowskie (AGWil.): Allegata Kasowe, sygn.: 3435–3437,
3439, 3446–3447, 3450–3456, 3458–3462, 3466, 3469–3471, 3474–3475, 3478–
3483; Dział XV, sygn. 2; Dział XVI, sygn.: 366–375; Dział XXI, sygn.: 24, 194; Dział
XXII, sygn. 2.

Archiwum Ministerstwa Kultury i Dziedzictwa Narodowego

sygn. 1427/98.

Archiwum Muzeum Narodowego w Warszawie

sygn.: 693, 713.

Archiwum Muzeum Pałacu Króla Jana III w Wilanowie

Materiały Źródłowe,teczka nr 134, 136, 310, 386, 242.

Archiwum Narodowe w Krakowie

Okręgowy Urząd Ziemski w Krakowie, sygn. 433.

Archiwum Państwowe m. st. Warszawy

Hipoteka Warszawska. Dobra Ziemskie, sygn. 852.
Inwentarze Archiwalne t. VII, cz. II, Akta Notariuszów Warszawskich 1808–1939, Kan-
cellarie Notariuszów XX w., lit. N–R, Akta Notariusza Juliana Siennickiego, 1929
(39/11). Repertorium nr 858.
Kancelaria Walerego Romana notariusza w Warszawie, sygn.: 34, 35.

- Komitet Wojewódzki Polskiej Partii Robotniczej w Warszawie (KWPPR w Warszawie), sygn. 286.
Sąd Grodzki w Warszawie 1939–1944, sygn. 76.
Towarzystwo Kredytowe Ziemskie w Warszawie 1885–1948 r., sygn. 62.

Źródła drukowane

- „Dziennik Praw” 1918.
„Dziennik Urzędowy Ministerstwa Rolnictwa i Reform Rolnych” 1945.
„Dziennik Urzędowy Ministerstwa Sprawiedliwości” 1948.
„Dziennik Ustaw Rzeczypospolitej Polskiej” 1919, 1921, 1926, 1928, 1932–1936, 1939, 1944–1945, 1950, 1957, 1964.
„Dziennik Ustaw Rzeszy Niemieckiej” („Reichsgesetzblatt”) 1939, T. I.
„Monitor Polski” 1919.
„Orzecznictwo Sądów Polskich” [Warszawa] 1938, t. XVII.
Uchwały Trybunału Konstytucyjnego z 19 września 1990 r., sygn. akt W 3/89, OTK 1990, poz. 26.
„Verordnungsblatt des Generalgouverneurs für besetzten polnischen Gebiete” (VBI GG P), lata 1939, 1940.

Opracowania

- Branicka A., *Listy nie wysłane*, Warszawa 1990.
Breyer S., *Obrót nieruchomościami ziemskimi (nowe zarządzenie Ministra Sprawiedliwości)*, „Przegląd Notarialny” 1948, nr 11–12.
Brodowski F., *Zasady ustawodawstwa agrarnego w Królestwie Polskim 1864–1915*, Warszawa 1920.
Ceny ziemi, Warszawa 1935.
Chłapowski K., *Dzierżenie dóbr królewskich iure emphyteutico w XVII wieku*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1980, t. XXXII, z. 2.
Czy mogą być zakładane hipoteki dla osad włościańskich?, „Gazeta Sądowa Warszawska” (GSW) 1898, t. XXVI.
Dąbkowski P., *Prawo prywatne polskie*, t. I, Lwów 1910.
Dunin K., *Dawne mazowieckie prawo*, Warszawa 1880.
Fijałkowski W., *Wilanów*, Warszawa 1967.
Fijałkowski W., *Wilanów*, Warszawa 1973.
Fijałkowski W., *Wilanów i zespół pałacowo-ogrodowy*, Warszawa 1962.
Fijałkowski W., Krawczyk J., *Wilanów dawny i współczesny. Past and Present*, Warszawa 2002.
Fruba S., *Pojęcie nieruchomości ziemskiej na gruncie dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej*, „Kwartalnik Prawa Publicznego” 2012.
Gapys J., *Postawy społeczno-polityczne ziemiaństwa w latach 1939–1945 (na przykładzie dystryktu radomskiego)*, Kielce 2003.
Glass J., *Zarys prawa hipotecznego w b. Królestwie Polski*, Warszawa–Kraków 1921.

- Karczevska J., *Własność szlachecka na pograniczu wielkopolsko-kujawskim w pierwszej połowie XV wieku*, Kraków 2010.
- Karpiński J., *Pytania prawne rozstrzygnięte przez Departamenta Cywilne Izby Sądowej Warszawskiej [...] w latach 1891–1894*, Warszawa 1895.
- Kazimierczak J., *Szkoła podstawowa w Wilanowie ma 205 lat (1)*, „Biuletyn Wilanowski”, 8 lipca 2012, nr 13 (428).
- Klint P., *Szlachecki obrót ziemią w powiecie kcyńskim w latach 1626–1655*, Wrocław 2012.
- Kłusek M., *Definicja nieruchomości ziemskiej w aktach prawnych i orzecznictwie sądowym 20-lecia międzywojennego*, „Studia z Zakresu Prawa, Administracji i Zarządzania Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy” 2015, nr 8.
- Kłusek M., *Definicja nieruchomości ziemskiej w prasie prawniczej dwudziestolecia międzywojennego*, „Studia z Zakresu Prawa, Administracji i Zarządzania Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy” 2016, nr 9.
- Kłusek M., *Definicja nieruchomości ziemskiej w ustawodawstwie obowiązującym na obszarach zaborów niemieckiego, austriackiego i rosyjskiego oraz Królestwa Polskiego*, „Studia z Zakresu Prawa, Administracji i Zarządzania Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy” 2015, nr 7.
- Kłusek M., *Definiowanie pojęcia „nieruchomości ziemskiej” w polskim prawodawstwie agrarnym, ze szczególnym odniesieniem się do przepisów dekretu PKWN z 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej i jego realizacji*, „UR Journal of Humanities and Social Sciences” 2017, nr 2 (3).
- Kłusek M., *Dokumenty do dziejów Państwowego Banku Rolnego*, t. I, 1938–1944, Łódź 2009.
- Kłusek M., *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. I, *Bilanse Dóbr i Interesów hr. Adama Branickiego za lata 1928/1929, 1929/1930, 1931/1932, 1932/1933, 1933/1934, 1934/1935, 1935/1936 oraz Bilans Dóbr Wilanowskich i Interesów Adama hr. Branickiego za rok 1937/38*, Kraków 2011.
- Kłusek M., *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. II, *Produkcja rolna w świetle dokumentów kasowych w latach 1936–1940*, Kraków 2012.
- Kłusek M., *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. III, *Sytuacja finansowa i działalność rolna w roku gospodarczym 1938/39 w świetle dowodów kasowych*, Kraków 2015.
- Kłusek M., *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. IV, *Księga pomocnicza i dziennik – księga główna za rok gospodarczy 1939/1940*, Kraków 2015.
- Kłusek M., *Dokumenty do dziejów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, Seria A, XX wiek, t. V, *Wykazy i obliczenia pomocnicze do zamknięcia rachunkowego na 30 kwietnia 1940 r. i dowody memoriałowe za miesiąc czerwiec 1940 r.*, Kraków 2016.
- Kłusek M., *Gospodarka rolna w zespole pałacowo-parkowym w Wilanowie do 1945 r. w świetle dokumentów kasowych*, „Krakowskie Studia Małopolskie” 2011, nr 16, s. 303–321.
- Kłusek M., *Konwersja zadłużenia rolniczego jako element walki państwa z kryzysem w rolnictwie w Polsce międzywojennej*, „Roczniki Naukowe Stowarzyszenia Ekonomistów Rolnictwa i Agrobiznesu” [Warszawa] 2009, t. XI, z. 2.

- Kłusek M., *Kształtowanie się związków funkcjonalnych pomiędzy zespołem pałacowo-parkowym a częścią gospodarczą wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, „UR Journal of Humanities and Social Sciences” 2017, nr 1 (2).
- Kłusek M., *Nieruchomości ziemskie i ich właściciele w postępowaniach administracyjnych z lat 1944–1950 wywołanych realizacją dekretu o przeprowadzeniu reformy rolnej*, Kraków 2014.
- Kłusek M., *Ocena ważności sprzedaży nieruchomości ziemskich w Generalnym Gubernatorstwie na przykładzie wilanowskiej nieruchomości ziemskiej*, „Studia z Zakresu Prawa, Administracji i Zarządzania Uniwersytetu Kazimierza Wielkiego w Bydgoszczy” 2013, nr 4.
- Kłusek M., *Odzyskiwanie ruchomości przez spadkobierców Adama Branickiego w latach 1948–1960 w świetle materiałów źródłowych*, „Krakowskie Studia Małopolskie” 2012, nr 17, s. 252–273.
- Kłusek M., *Państwowy Bank Rolny w latach 1919–1949. Studium historyczno-prawne*, Warszawa 2013.
- Kłusek M., *Pojęcie „nieruchomości ziemskiej” w II Rzeczypospolitej Polskiej*, Warszawa 2016.
- Kłusek M., *Problem legalności działań Państwowego Banku Rolnego w Generalnej Guberni na przykładzie transakcji sprzedaży obszaru leśnego Laski-Borków z dóbr wilanowskich w 1940 r.*, „Krakowskie Studia Małopolskie” 2011, nr 16.
- Kłusek M., *Wilanowska nieruchomość ziemska i jej funkcjonowanie w latach 1935–1939*, „Krakowskie Studia Małopolskie” 2011, nr 15.
- Kłusek M., *Wycena nieruchomości i ruchomości wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w okresie od ich nabycia przez Adama Branickiego w 1927 r. do początku lat 30. XX w.*, „Krakowskie Studia Małopolskie” 2013, nr 18.
- Kłusek M., *Związki funkcjonalne Natolina z wilanowską nieruchomością ziemską*, „Krakowskie Studia Małopolskie” 2012, nr 17.
- Kłusek M., *Związki funkcjonalne Natolina z wilanowską nieruchomością ziemską podczas II wojny światowej w świetle materiałów źródłowych*, „Krakowskie Studia Małopolskie” 2012, nr 17.
- Konopka K., *Reforma uwłaszczeniowa w Królestwie Polskim i jej wpływ na ograniczenie obrotu gruntami włościańskimi (1864–1914)*, Białystok 2007.
- Kraus A., *Prawo ksiąg gruntowych w b. zaborze pruskim*, Warszawa–Kraków 1922.
- Kula W., *Problemy i metody historii gospodarczej*, Warszawa 1983.
- Kula W., *Teoria ekonomiczna ustroju feudalnego*, Warszawa 1983.
- Kulicki T., *Pojęcie nieruchomości ziemskiej w rozumieniu dekretu PKWN z dnia 6 września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej*, „Kwartalnik Prawa Prywatnego” 2016.
- „Kurier Czerwony”, 5 września 1929, nr 204.
- Kwestia urządzania hipotek osady włościańskiej*, „Gazeta Sądowa Warszawska” z 12 (24) I 1874 r., t. II.
- Leskiewiczowa J., *Próba analizy gospodarki dóbr magnackich w Polsce. Dobra wilanowskie na przełomie XVIII/XIX wieku*, Warszawa 1964.
- Lichorowicz A., *Pojęcie nieruchomości ziemskiej w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego i Naczelnego Sądu Administracyjnego*, [w:] *Rozprawy prawnicze. Księga pamiątkowa Profesora Maksymiliana Pazdana*, Zakamycze 2005.

- Link-Lenczowski A. K., Popiołek B., Sieniawska Elżbieta Helena, [w:] *Polski słownik biograficzny*, t. XXXVII, Warszawa–Kraków 1996.
- List Army Branickiej-Wolskiej z 29 grudnia 2005 r., „Twoje Pismo. Mokotów–Ursynów–Wilanów”, luty 2006.
- Ludkiewicz Z., *Podręcznik polityki agrarnej*, t. I, Warszawa 1932.
- Łuczak C., *Polityka ludnościowa i ekonomiczna hitlerowskich Niemiec w okupowanej Polsce*, Poznań 1979.
- Madajczyk C., *Polityka III Rzeszy w okupowanej Polsce*, t. I, Warszawa 1970.
- Mazanek P., *Parysów – dobra ziemskie na południowo-wschodnim Mazowszu w XVI–XIX w.*, Lublin 2015.
- Mieszczankowski M., *Rolnictwo II Rzeczypospolitej*, Warszawa 1983.
- Nowak J., *Dobra wilanowskie za Elżbiety Sieniawskiej 1720–1729 w świetle archiwaliów Biblioteki Czarotoryskich w Krakowie*, „Studia Wilanowskie” 2003, t. XIV.
- Okólnik Ministerstwa Spraw Wewnętrznych w sprawie egzekwowania w trybie administracyjnym należności Państwowego Banku Rolnego, „Rolnictwo” 1930, t. IV.
- Paliwoda J., *Problematyka administracyjno-prawna w regulowaniu obrotu nieruchomościami rolnymi*, „Studia Prawnicze” 1965, nr 6.
- Paliwoda J., *Problemy prawne uregulowań własności gospodarstw rolnych*, Warszawa 1976.
- Paprocka-Gajek J., *Kolekcja sreber. Galeria rzemiosła artystycznego, Muzeum Pałac w Wilanowie*, Warszawa 2007.
- Pawiński A., *Polska XVI wieku pod względem geograficzno-statystycznym*, t. V: *Mazowsze („Źródła Dziejowe”*, t. XVI), Warszawa 1895.
- Pic de Replonge J., *Kredyt a oddłużenie rolnictwa*, Warszawa 1937.
- Pośpiech A., *Majątności na sprzedaż: szlachecki handel ziemią i przemiany struktury majątkowej w powiecie kaliskim w latach 1580–1655*, Wrocław–Warszawa–Kraków–Gdańsk–Łódź 1989.
- Projekt Ministerstwa Reform Rolnych ustawy o przenoszeniu własności nieruchomości ziemskich*, „Przegląd Notarialny” 1928, nr 1–2.
- Putkowska J., *Warszawskie rezydencje na przedmieściach i pod miastem w XVI–XVIII wieku*, Warszawa 2016.
- Riedel S., *Działalność Państwowego Banku Rolnego w pierwszych latach okupacji hitlerowskiej*, „Najnowsze Dzieje Polski. Materiały i Studia z Okresu II Wojny Światowej” 1959, t. III.
- Rudnicki S., *Komentarze do Kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna*, Warszawa 2003.
- Russocki S., *Formy władania ziemią w prawie ziemskim Mazowsza (koniec XIV – połowa XVI wieku)*, Warszawa 1961.
- Schramm W., *Ceny gospodarstw wiejskich w latach 1926–1928*, Poznań 1928.
- Skimborowicz H., Gerson W., *Willanów. Album widoków i pamiątek*, Warszawa 1877.
- Smoleńska B., *Oficjaliści dóbr wilanowskich (1800–1854)*, [w:] *Spółeczeństwo polskie XVIII i XIX wieku. Studia o uwarstwieniu i ruchliwości społecznej*, red. W. Kula i J. Leskiewiczowa, Warszawa 1970.
- Smoleńska B., *Przemiany strukturalne i organizacyjne w rolnictwie Królestwa Polskiego w pierwszej połowie XIX w. na przykładzie dóbr wilanowskich*, „Roczniki Dziejów Społecznych i Gospodarczych” 1972, t. XXXIII.

- Smoleńska B., *Struktura i funkcjonowanie zarządu dóbr Wilanowskich (1800–1864). Studium z zakresu organizacji i zarządzania w rolnictwie*, Poznań 1975.
- Smoleńska B., *Z dziejów dóbr Wilanowskich w XVI–XVIII w.*, „Rocznik Warszawski XV” 1976.
- Szpanowski P., *Warstwy krajobrazu klucza wilanowskiego*, Warszawa 2015.
- Szpanowski P., *Zaginiony „Dywan Wilanowski”*, „Studia Wilanowskie” 2009, t. XVI.
- Szymanowska Z., *Gospodarka leśna w lasach dóbr wilanowskich w połowie XIX wieku*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej” 1963.
- Szymchel T., *Moja droga ja cię kocham, czyli 10 000 samochodów na ulicy Sobieskiego*, „Co Słysać w Wilanowie i Okolicach” 2003, nr 11 (13).
- Ujma M., *Latyfundium Jana Sobieskiego 1652–1696*, Opole 2005.
- Wandycz S., *Nieważność umowy o przeniesienie prawa własności nieruchomości ziemskiej bez uprzedniego zezwolenia urzędu ziemskiego*, Kraków 1924.
- Wisnińska M., *Koncentracja feudalnej własności ziemskiej w powiecie kaliskim na przełomie XVI i XVII wieku*, „Rocznik Kaliski” 1972.
- Wiśniowski E., *Parafie w średniowiecznej Polsce*, Lublin 2004.
- Woliński J., *Jan III Sobieski w Wilanowie*, „Rocznik Warszawski” 1971, t. X.
- Wroniszewski J., *Szlachta ziemi sandomierskiej w średniowieczu*, Poznań–Wrocław 2001.
- Wspomnienia Teresy Piwarskiej oraz Wspomnienia Heleny Czarneckiej*, [w:] *Ad Villam Novam. Materiały do dziejów rezydencji*, t. V, Warszawa 2011.
- Wspomnienia Stanisława Wenerskiego*, [w:] *Ad Villam Novam. Materiały do dziejów rezydencji*, t. V, Warszawa 2011.
- Zarwincer P., *Rolnicze ustawodawstwo ulgowe a kodeks postępowania cywilnego*, Warszawa 1937.
- Zdrójkowski Z., *Dawny polski proces ziemski od połowy XV do połowy XVIII wieku*, [nadbitka z: *Historia państwa i prawa Polski (od połowy XV wieku do r. 1795)*, t. II, Warszawa 1966].
- Zielińska A., *Glosa do Uchwały Sądu Najwyższego z dnia 7 sierpnia 1970 r. III CZP 35/70 (ONSCP, 1971, nr 10, poz. 169)*, „Nowe Prawo” 1972, nr 9.
- Żabińska I., *Dwór ziemiański w województwie warszawskim w I połowie XX wieku*, [w:] B. Umińska (red.), *Ziemiańskie Mazowsze. Spuścizna duchowa i materialna mazowieckich ziemian XVIII–XX wieku*, Ciechanów 2011.
- Żabińska I., *Ziemiańskie z województwa warszawskiego w latach 1918–1945*, Toruń 2011.

SPIS TABEL

Tabela 2.1. Podział administracyjno-gospodarczy dóbr wilanowskich w latach 1857–1860	57
Tabela 3.1. Powierzchnia i wartość terenów przewidzianych do parcelacji ..	86
Tabela 3.2. Wykaz zadłużenia Adama Branickiego i pozostałości w bankach za lata 1933/1934–1937/1938	90
Tabela 3.3. Wykaz zadłużenia Adama Branickiego w PBR w latach 1935/1936–1937/1938	90
Tabela 3.4. Dochody z domów w Warszawie za lata 1929/1930, 1931/1932–1934/1935	103
Tabela 3.5. Wydatki poniesione w dziale „Pałace, Muzeum i Parki” w latach gospodarczych 1933/1934–1937/1938	115
Tabela 3.6. Zestawienie kosztów zatrudnienia łącznie w gotówce i w naturaliach przez okres od września 1939 r. do marca 1940 r. ..	116
Tabela 4.1. Inwentarz żywy przejęty 1 kwietnia 1938 r. z folwarku Wolica przez Administrację Rolną Dóbr Wilanów od Gertrudy i Antoniego Baranowskich	131
Tabela 4.2. Najistotniejsze pozycje inwentarza martwego przejętego 1 kwietnia 1938 r. z folwarku Wolica przez Administrację Rolną Dóbr Wilanów od Gertrudy i Antoniego Baranowskich na łączną kwotę 12 350 zł	134
Tabela 4.3. Obsada ryb w gospodarstwie rybnym w Żabiańcu na rok gospodarczy 1938/1939	136
Tabela 4.4. Rachunek strat i zysków gospodarstwa rolnego za rok gospodarczy 1935/1936, 1936/1937 i 1937/1938	137
Tabela 4.5. Zestawienie wydatków i wpływów z dzierżawy za rok gospodarczy 1935/1936, 1936/1937, 1937/1938	138
Tabela 4.6. Wykaz uposażeń oficjalistów wilanowskich (1818–1864) na podstawie rocznych etatów dóbr wilanowskich	142
Tabela 4.7. Zamiana uposażeń w naturze na ekwiwalent pieniężny w dobrach wilanowskich 1863/1864 r.	144
Tabela 4.8. Zestawienie ordynarii wydanej i nie wydanej urzędnikom administracji i zarządcom dóbr Wilanów oraz lekarzowi w roku gospodarczym 1937/1938 z 30 czerwca 1938 r.	146
Tabela 4.9. Wartość uposażenia pracowników dóbr Wilanów w gotówce i w naturaliach za miesiąc wrzesień 1939 r.	148

SPIS ILUSTRACJI

Wykres 3.1. Strata netto Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego w latach 1931/1932–1937/1938 w tys. zł	100
Wykres 3.2. Dochody dóbr wilanowskich w latach 1931/1932–1937/1938 w tys. zł	101
Wykres 3.3. Dochody z ogrodów i sadów wilanowskich w latach 1931/1932–1937/1938 w tys. zł	102
Wykres 3.4. Dochody z lasów wilanowskich w latach 1931/1932–1937/1938 w tys. zł	103
Wykres 3.5. Straty z pałacu, muzeum i parków w latach 1931/1932–1937/1938 w tys. zł	104
Wykres 3.6. Pozostałe dochody w latach 1931/1932–1937/1938 w tys. zł ..	105
Wykres 3.7. Wydatki z tytułu procentów i prowizji wypłacone w latach 1931/1932–1937/1938 w tys. zł	106
Wykres 3.8. Strata netto Dóbr i Interesów Adama hr. Branickiego oraz zapłacone procenty i prowizje w latach 1931/1932–1937/1938 w tys. zł	108
Dokument 1. Plan folwarku Wilanów z 1943 r.	169

INDEKS OSOBOWY

W zestawieniu nie ujęto nazwisk patronów ulic, kościołów czy instytucji. Nazwiska autorów przytaczanych publikacji wyróżniono kursywą.

- Antoni** (stangret) 99
August II Mocny, Sas 48, 51
- Baranowscy, rodzina** 128–131, 133, 140, 183
Baranowska Gertruda 129, 131, 133, 183
Baranowski Antoni 129, 131, 133, 183
Basiński Antoni 176
Bertold Edward 39
Bielińscy, rodzina 45, 50
Bieliński Franciszek 50
Bieliński Kazimierz Ludwik 47
Braniccy, rodzina 12, 14, 69, 72, 73, 98, 109, 111, 113, 135, 138, 139, 152, 153, 171–176
Branicka Anna zob. *Branicka-Wolska Anna*
Branicka Beata [*Beata Maria*] 14, 109, 111, 154, 172, 173
Branicka Katarzyna 69, 74
Branicka z Potockich Anna 69
Branicka-Wolska Anna [*Anna Helena Józefina Maria Róża*] 14, 171–173, 178, 181
Branicki Adam 9, 11, 12, 14, 69, 71–79, 81–92, 94, 96–109, 111–115, 117, 119–121, 130, 151, 155–159, 161–163, 166, 167, 171, 172, 174–176, 179, 180, 183, 184
Branicki Ksawery 10, 11, 66, 67, 69, 70, 72–74
Brensztiern-Pfanhauser Józef 71, 75, 81, 84–87, 107, 155
Breyer Stefan 41, 178
Brodowski Feliks 26, 178
Brzozowska 154
Buczkievicz Antoni 147, 149
Buzak Józef 149
Buzak Tomasz 140
- Ceglińska Cecylia** 173
Chłapowski Krzysztof 24, 178
Ciołek 47, 49
Czachórski Kornel 149
Czarnecka Helena 156, 160, 182
Czartoryscy, rodzina 51, 181
Czartoryska Zofia 51
Czartoryski August Aleksander 53
Czetwertyńska Zofia 97
Czosnowski Franciszek Jan 47
- Dąb-Kocioł Jan** 38
Dąbkowski Przemysław 15, 19, 20, 23, 178
Dąbrowska Antonina 140
Dąbrowski Jan Kazimierz 50
Denhoff Zofia 50, 51
Derwińska Jania 176
de Virion z Branickich Maria Helena Józefina Anna 172
Dębniak Jadwiga 150
Dębniak Stanisław 150
Dmoszyńscy, rodzina 49
Dmowski Stanisław 42
Dunin Karol 19, 178
Dworzaczek Włodzimierz 23
Dynowski Władysław 148, 161
Dzięciołowski Wł. 159
- Eisele Jakub** 140

- Felkierzamb Otton** 47
Fijałkowski Wojciech 46, 48, 49, 51, 53, 54, 66, 67, 178
Fleming 48
Focht Aleksy 149
Fruba Szymon 41–43, 178
- Galiński** 154
Galiński Tadeusz 174, 175
Gapys Jerzy 110–113, 178
Gerson Wojciech 49, 181
Glass Jakub 27, 178
Glica Jan 149
Grzesiak Antoni 150
Grzybowski 51
Gulbenkian Calouste Sarkis 77
- Hans Frank** 92, 93, 109, 110, 119
Heinrich Otto 93, 120
Hitler Adolf 110, 119
Hübner Zygmunt 82
- Izbirjan Varahm** 77
- Jakubowski Mieczysław** 147, 148
Jamont 77
Janiec Józef 150
Jastrzębski Marian 117, 120, 155
- Kadenacy Czesław** 117, 120
Kanabus Anastazja 150
Kanabus Henryk 98, 150
Kanabus Tekla 150, 161
Karczewska Joanna 21, 179
Karczewski Stanisław 149
Karpiński Józef 27, 179
Kazanowscy, rodzina 45, 50
Kazimierczak J. 67, 179
Kazubska Anna 150
Kędziński 152
Klint Paweł 24, 25, 179
Khusek Mirosław 29, 34–38, 69, 71, 78, 79, 86, 91, 93, 96, 99–109, 112–122, 127, 130, 151, 156, 162–165, 168, 171, 173, 174, 179, 180
- Komorski Stefan** 46
Konieczpolscy, rodzina 45
Konopka Kazimierz 25–27, 180
Kontrym Wiktor 147, 149
Kopera 71
Kot Stanisław 150
Kowalkowski 47
Kozłowska Natalia 159, 160
Kraczkiewicz Bolesław 74, 77
Kraus Alfred 31, 180
Krawczyk Jacek 46, 48, 49, 51, 53, 54, 66, 67, 178
Kręglewski Jan 97, 98
Królak Andrzej 149
Krzycki Stanisław 46
Kula Witold 22, 59, 141, 143, 145, 180, 181
Kulicki Tomasz 42, 180
- Langowski Tadeusz** 99
Lauterbach 71
Leist Ludwik 109
Lesińska Bronisława 149
Leskiewiczowa Janina 53–56, 59, 141, 143, 145, 180, 181
Leszczyński Bogusław 46
Lichorowicz Aleksander 40, 41, 180
Link-Lenczowski Andrzej 48, 181
Lorentz Stanisław 175
Lossa von Johanan Adolf 48
Lubomirscy, rodzina 45
Lubomirska Izabela (Elżbieta) 53
Lubomirski Stanisław 172
Ludkiewicz Zdzisław 33, 181
Ludwiczak M. 75
- Łoski Franciszek** 48–50
Łuczak Czesław 111, 112, 181
- Madajczyk Czesław** 111, 112, 181
Majewski Piotr 160
Mandryk Parfien 150
Matczyński Marek 46, 47
Mazanek Roman 29, 181
Mieszczankowski Mieczysław 96, 181

- Milanowscy, rodzina 46
 Morsztynowie, rodzina 45, 50
 Mühlmann Josef 109
- Napoleon Bonaparte**, cesarz Francuzów 26, 27
- Neumark Stanisław 175
 Niegodziński Julian 154
Nowak Janusz 51, 52, 181
 Nowosielska Józefa 149
- Obidzińscy**, rodzina 140, 141, 159, 164
 Odrzywolscy, rodzina 47
 Okpis Wojciech 149
 Olszowska z Piekarskich Agnieszka 49
 Ossolińscy, rodzina 45
- Paliwoda Józef** 42, 181
 Pancer Hiacynt 60
Paprocka-Gajek Joanna 66, 181
 Paszkowski Wacław Dominik 69
Pawiński Adolf 46, 181
 Pazdan Maksymilian 40, 180
Pic de Replonge Jan 96, 181
Piwska Teresa 156, 157, 160, 161, 182
 Plodeck 111, 114, 165
 Polhammer Karl 109
 Poniatowski Józef 54
Popiółek Bożena 48, 181
Pośpiech Andrzej 22–24, 181
 Potoccy, rodzina 11, 53, 54, 59–62, 64, 66, 67, 69, 135, 138–140, 152, 153, 164, 168
 Potocka z Lubomirskich Aleksandra 53, 59, 60
 Potocka z Potockich Aleksandra 11, 54, 66, 69
 Potocki Aleksander 53, 54, 59–61, 69
 Potocki August 53, 59, 61, 64–66
 Potocki Józef 140, 164
 Potocki Maurycy 97
 Potocki Roman 140, 164
 Potocki Stanisław 91
 Potocki Stanisław Kostka 53, 59, 69
- Przeclawski Kazimierz 147
Putkowska Jolanta 51, 181
 Pyzel Stanisław 149
- Radziwiłł Konstanty** Mikołaj 97
 Ratajczyk Józef 149
 Reyowa z Branickich Jadwiga 69, 74
Riedel Stanisław 118, 181
 Rokowski Zygmunt 76
 Roman Walery 71, 82, 88, 89, 98, 117, 155, 177
 Rostkowski Stanisław 74, 75
 Rostworowski Jan 50
 Rowicki Eugeniusz 149
 Rowicki Stanisław 150
 Rowiński Władysław 149
 Róg Michał 140
 Różyńska Eleonora 154
Rudnicki Stanisław 42, 181
Russocki Stanisław 15, 17–19, 181
 Rutkowski 71
 Rybińska z Branickich Beata Maria 172
- Sankowski Jan** 97, 98
 Schmidt 111, 165
Schramm Wiktor 72, 181
 Sieniawscy, rodzina 48, 50–52
 Sieniawska Elżbieta 48–53, 181
 Sieniawska Zofia, 1 v. Denhoffowa, 2 v. Czartoryska 50, 51
 Sieniawski Adam Mikołaj 48, 51
 Siennicki Julian 74, 75, 177
Skimborowicz Hipolit 49, 181
 Skonieczny 140
 Skubiszewski 154
 Służewski Józef 47
Smoleńska Barbara 45–49, 51, 53–56, 58–61, 64, 141, 143, 145, 181, 182
 Sobieski Aleksander 48
 Sobieski Jakub 48
 Sobieski Jan III, król polski 9, 11, 46, 48, 49, 182
 Sobieski Konstanty 48, 49
 Sobotniak Eugeniusz 148
 Sobotniak Helena 150

- Sochacka Janina 150
Sokalski Jan 149
Spiess Ludwik 112
Stachowiak Jan 150
Stanisław ze Strzelczykowi (Milanowski)
46
Stokowska Aleksandra 58
Strzemieczni, rodzina 47
Sysman Dawid 135
Szmidt Stanisław 149
Szóstak Wojciech 149
Szanowski Piotr 53, 65–67, 71, 76, 78,
182
Szydłowska Anna 150
Szymanowska Zofia 55, 58, 61, 63, 182
Szymchel Tomasz 67, 182
- Śledziński Jan 89
- Świerczyński Mateusz 149
- Tarczewski Marian 148, 149
Trojden I, książę czerski i warszawski 46
Turbiński 52
- Ujma Magdalena 46, 49, 182
Umińska Bogumiła 176, 182
Urbanowicz Adolf 149
- Wagner Kajetan 97
Wandycz Seweryn 31, 182
Wenerski Stanisław 157, 161, 162, 182
Wenzel Fryderyka 58
Wernio Paweł 150
Węgrzyn Antoni 160
Wielopolscy, rodzina 45
Wiśnińska Maria 23, 182
Wiśniowski Eugeniusz 21, 182
Wit Oskar 94
Wojciechowski 173
Wojtasik Jan 150
Woliński Janusz 46, 182
Wolski Władysław 150
Wójcik Jan II 149
Wroniszewski Jan 21, 182
Wrzesiński Kacper 149
- Zan Olgierd 155
Zarwincer Peisach 96, 182
Zdrójkowski Zbigniew 23, 182
Zembrzuski Bolesław 92
Zielińska Aleksandra 42, 182
Zjawiński B. 176
Zychowicz Antonina 149
- Żabińska Irena 176, 182
Żaboklicki Stanisław 98, 146, 148, 161

INDEKS NAZW GEOGRAFICZNYCH

W zestawieniu nie ujęto nazw geograficznych występujących jako miejsca wydania, w tytułach przytaczanych opracowań i materiałów źródłowych oraz w nazwach instytucji, w których zasobie znajdują się cytowane źródła.

- A**
Adamów 86
Anin 70, 73, 86, 87, 89, 92–94, 98
Augustówka 55, 57, 66
- B**
Białystok 159
Błonie 46, 47
Bohusław na Ukrainie 66
Brda 17
Bubnów (Podole) 54
Bug 17
Bydgoszcz 159
- C**
Cesarstwo rosyjskie 26
Chojnów 51, 55, 58, 71, 102, 113, 134
- D**
Dąbrówka 57, 66, 140
Dniepr 17
Drwęca 17
Dunajec 17
Działdówka 17
- E**
Europa 15
- F**
Folwark Chojnów 56, 58
Folwark Dąbrówka 54, 57, 66, 70, 73
Folwark Moczydło 54, 56, 58, 66, 86, 140
Folwark Natolin 113, 114, 162
Folwark Natolin – Moczydło 113
Folwark Olechów 55, 58, 66
Folwark Paluch 56, 57, 66, 70, 73, 86, 90
Folwark Powsin 55, 57, 58, 63, 66, 71, 140, 159, 164
Folwark Powsinek 55, 58
Folwark Służew 56, 57, 66
Folwark Służewiec 56, 57, 66, 70, 73, 86
Folwark Wenclowizna 57
Folwark Wilanów 55, 57, 58, 61, 63, 66, 67, 71, 122, 127, 141, 148, 156, 161, 169, 184
Folwark Wola Piasecka 54, 56, 58
Folwark Wolica 56, 66, 86, 113, 128–131, 133, 140, 141, 148, 183
Folwark Zastów 55, 58, 86, 140
Folwark Zawady 57, 66
Folwark Zawady – Morysin 113
Folwark Żabieniec 56, 58, 140
Francja 66, 67, 69, 74
- G**
Galicja 54, 59, 60
Gdańsk 53
Generalne Gubernatorstwo 92, 93, 109, 110, 117–119, 165, 177, 180
Gmina Falenica 117
Gmina Jazgarzew 66, 134
Gmina Wawer 59, 66, 117
Gmina Wilanów 59, 66, 129
Gorzkiecki 56, 57, 66, 90
Góra Kalwaria 134
Gubernia warszawska 26
- H**
Hala Mirowska 135
Holandia 52
- I**
Iwiczna 56
- J**
Jesówka 56

- K**abaty 49, 56, 57, 86, 87, 102
 Kempa (Kępa) 46, 47, 49
 Kępa Kabacka 95
 Kępa Oborska 55
 Kępa Okrzejska 55
 Kępa Zawadowska 55, 65
 Kiereszek 47
 Kleszew (dobra kleszewskie) 53
 Klucz brzeżański 54
 Klucz chojnowski 66
 Klucz międzyrzecki (Podlasie) 54
 Klucz narajowski 54
 Klucz nieporęcki 54, 59
 Klucz opatowski (sandomierskie) 54
 Klucz osiecki 53, 59
 Klucz piaseczyński 59
 Klucz satanowski 54
 Klucz wilanowski 11, 52–61, 64–67, 182
 Klucz wiśnicki 54
 Klucz zastowski 55, 66
 Koło 50
 Kompleks dąbrowiecki 57, 65
 Kompleks powsiński 47–49, 57
 Kompleks powsińsko-kabacki 50
 Kompleks służewiecki 54
 Kompleks służewski 47–50, 57
 Kompleks wilanowski 57
 Kompleks wolicki 57
 Kompleks zastowski 55, 58, 65
 Kompleks zawadowski 57, 65
 Kompleks żabieniecko-chojnowski 51, 56, 58, 59, 65
 Konstancin 122
 Korona 17
 Kraków 81, 91, 110, 181
 Krasnogorsk pod Moskwą 14, 171
 Królestwo Kongresowe 27
 Królestwo Polskie 25–29, 53, 55, 56, 59–61, 65, 143, 178–181
 Księstwo Warszawskie 27, 53, 54

Las Kabacki 66
 Laski 71, 107, 117, 118
 Laski Borków 12, 117–120, 180
 Las Laski I 117

 Latoszek 51, 56, 57
 Lisy 47, 49, 51, 56, 57

Łazy 47
 Łąki 50
 Łódź 91

Marysin Wawerski 84
 Mazowsze 15, 17–19, 29, 46, 176, 181, 182
 Milanów (Milanowo) 45–47
 Moczydło 50, 56, 57
 Modlin 26
 Montrésor we Francji 66, 67, 69, 74, 79
 Morysin, park 66, 113
 Morysinek 57

Narew 17
 Narewka 17
 Narty 49
 Natolin 7, 13, 58, 66, 71, 101, 109, 113, 114, 117, 121, 140, 158, 162–165, 167, 168, 180
 Nida 17
 Nieporęt 50
 Noteć 17
 Nowogięrgiewsk zob. Modlin

Odra 17
 Oleandry 50
 Orzeszyn 58
 Osmolin 125
 Otwock (dobra otwockie) 53

Paluch 154
 Parysów 29, 34, 181
 Piaseczno 56, 89, 112, 134
 Pilica 17
 Płock 46
 Podlasie 54
 Podole 52, 54
 Pogranicze wielkopolsko-kujawskie 21, 179
 Polska 10, 14, 15, 18, 20, 21, 23, 26, 27, 29, 30, 33–35, 46, 48, 53, 55, 56, 59, 67, 69, 70, 75–77, 80, 81, 84, 91, 96, 111, 118–120, 140, 171, 172, 174, 175, 178–182

- Potok Służewiecki 67
 Powiat białostocki 35
 Powiat białowiecki 35
 Powiat błoński 176
 Powiat grodzieński 35
 Powiat grójecki 70, 73, 134
 Powiat kaliski 22, 23, 181, 182
 Powiat kcyński 24, 179
 Powiat warszawski 58, 70, 73, 82, 91, 92, 98, 117, 122, 129
 Powiat wołkowyjski 35
 Powsin 47, 49, 51, 56, 57, 113
 Powsinek 47–49, 51, 55, 57, 66
 Powsin Wielki 47
 Poznań 16, 33
 Praga 50, 64
 Proсна 17
 Prusy 33
- R**
 Radom 84
 Ropa 17
 Rosja 67
 Roś na Grodzieńszczyźnie 66, 74, 75, 79, 161
 Ryga 35
 Rzeczypospolita 29, 34, 36, 45, 90, 94, 96, 108, 118, 119, 180, 181
 Rzesza Niemiecka 32, 92, 110, 178
- S**
 San 17
 Służew 47, 49, 56, 57, 66, 84, 86, 89, 92–94, 101, 121, 158
 Służewiec 56, 57, 59, 66, 70, 84, 86, 89, 92–94
 Stryj 17
 Strzelcykowie 46
- T**
 Teplýk (dobra teplicko-bubnowieckie – Podole) 54
 Tyśmienica 17
- U**
 Ukraina 66, 67
- W**
 Warszawa 11, 12, 45, 46, 48, 49, 51–54, 56, 59, 64, 69–71, 73–76, 78, 80, 82–89, 91, 92, 94, 95, 97–100, 102, 103, 106, 109, 112, 117, 119, 120, 122, 126, 129, 134, 154, 155, 157–159, 162, 165, 172–175, 177–179, 183
- Warta 17
 Wawer – Anin 89, 92, 93, 94, 98
 Wielkopolska 24, 33
 Wieprz 17
 Wilanów 9–14, 45–58, 64, 66–71, 73, 75–83, 87–89, 91, 94, 95, 98, 100, 106, 107, 109, 112–115, 117–131, 133, 135–138, 141, 145, 146, 148, 151–158, 160–168, 171, 172, 174–179, 181–183, 185
 Wisła 17, 50, 55, 56, 59, 69, 122, 159
 Wisłok 17
 Wisłoka 17
 Województwo białostockie 35, 76
 Województwo nowogrodzkie 35
 Województwo poleskie 35
 Województwo warszawskie 72, 76, 96, 119, 176, 182
 Województwo wołyńskie 35
 Wola Piasecka 56, 66
 Wolica 47, 49, 50, 56, 57, 66, 113, 122, 124, 128–131, 138
 Wolica Służewska 47
 Wskra 17
- Z**
 Zabór austriacki 10, 26, 29, 30, 179
 Zabór niemiecki 10, 29, 31, 179
 Zabór pruski 26, 31–33, 180
 Zabór rosyjski 10, 25–27, 29, 143, 179
 Zalesie 86
 Zamoście 51, 56, 57
 Zastów 50, 55, 58, 66, 95, 102
 Zawady 47–49, 55, 57, 58, 66, 71, 101, 121, 158
 Zbarz 56, 57
 Zbytki 50, 58
 Ziemia sandomierska 21, 54, 182
- Ż**
 Żabieniec 51, 56, 58, 113, 122, 124, 130, 134–138, 140, 164, 183
 Żarzeń 50



Wilanów najczęściej kojarzy się nam tylko z Janem III Sobieskim oraz Muzeum Pałacu Króla Jana III w Wilanowie. Zdecydowanie mniej wiemy na temat kwestii gospodarczo-ekonomicznych i związków funkcjonalno-gospodarczych wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. Celem niniejszej publikacji jest wypełnienie tej luki. Opracowanie powstało na podstawie wieloletnich badań nad aspektami gospodarczej działalności wilanowskiej nieruchomości ziemskiej oraz licznych monografi i artykułów już opublikowanych przez autora.

Książka adresowana jest do badaczy zajmujących się problematyką nieruchomości, rzeczoznawców majątkowych, adwokatów, radców prawnych, pracowników administracji samorządowej. Może również stanowić cenne źródło wiedzy dla przedstawicieli nauki, m.in. ekonomistów, historyków gospodarczych oraz studentów wydziałów prawa i administracji, a także studentów studiów ekonomicznych.

Ze Wstępu

Książka dostępna również
jako e-book

WYDAWNICTWO
UNIwersytetu
ŁÓDZKIEGO

wydawnictwo.uni.lodz.pl
ksiegarnia@uni.lodz.pl
(42) 665 58 63

ISBN 978-83-8142-676-3



9 788381 426763