

Sokołowska, Alina

Bazyli Walicki i założenie Walicowa w drugiej połowie XVIII wieku

Przegląd Historyczny 49/4, 761-772

1958

Artykuł umieszczony jest w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych, tworzonej przez Muzeum Historii Polski w Warszawie w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego.

Artykuł został opracowany do udostępnienia w Internecie dzięki wsparciu Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego w ramach dofinansowania działalności upowszechniającej naukę.

ALINA SOKOŁOWSKA

Bazyli Walicki i założenie Walicowa w drugiej połowie XVIII wieku

RZUT OKA NA PROBLEMY OSADNICZE WARSZAWY W XVIII WIEKU

W połowie 1853 r. rozebrano z powodu częściowego zawalenia się dom stojący na rogu ulic Chłodnej i Żelaznej. Budynek ten — jednopiętrowy, częściowo murem pruskim budowany, a częściowo drewniany — miał charakter dworku osiemnastowiecznego, a na jego narożniku, na wysokości pierwszego piętra znajdowała się rzeźbiona tarcza herbowa z częściowo nieczytelnym już rysunkiem, wsparta na lwie, rozdzielonym na połowy. Dom ten, a stąd i cały plac, powstały ze skrzyżowania ulic Chłodnej, Elektorальной i Żelaznej, nazywano „Pod Lwem“. W ten sposób miejscowa tradycja, choć pamięć o jej źródłach zagięła, przechowała ślad istnienia w tej okolicy od II połowy XVIII w. terenów związanych z rodziną Walickich, zwanych Walicowem¹.

Waliców, niesłusznie zwany jurydyką, powstał w drugiej połowie XVIII w. na gruntach starostwa warszawskiego. Był to okres intensywnego zagęszczania zabudowy w okolicach Starej Warszawy i jej przedmieść, wzmożonej ekspansji osadniczej w kierunkach mniej zaludnionych i słabo wykorzystywanych terenów rolnych. Wartość gruntów, dzielonych na małe działki i odstępowanych na zasadzie wieczystego posiadania czynszowego, wieczystej lub terminowej dzierżawy², wzrastała wybitnie w porównaniu z dochodem z roli uprawianej mało intensywnie. Procesy te, rozpoczęte jeszcze w I poł. XVII w., zahamowane w okresie zniszczeń i zastoju spowodowanego wojnami szwedzkimi, odżyły w końcu tego wieku i rozwijały się przez cały wiek XVIII, wywołane postępującym ożywieniem gospodarczym i napływem ludności do stolicy.

Wykaz skrótów

AGAD	—	Archiwum Główne Akt Dawnych w Warszawie
WE	—	Warszawa Ekonomiczne
AMW	—	Archiwum Mała Wieś
WAP	—	Wojewódzkie Archiwum Państwowe w Warszawie
T. Przyb.	—	Teki Przyborowskiego
T. Kor.	—	Teki Korotyńskiego

¹ WAP T. Kor. I, 25; F. Fryze, I. Chodorowicz, *Przewodnik po Warszawie*, Warszawa 1873, s. 170; J. N. Borowicz, *Herbarz polski Kaspia Niestęckiego* t. IX, Lipsk 1842, s. 219/20; J. Ostrowski, *Księga herbowa rodów polskich*, Warszawa 1900 z. IX, s. 328.

² A. Bardzki, *Czynsze wieczyste w Warszawie*, Warszawa 1899.

Już w 1650 r. starosta warszawski Jan Grzybowski rozparcelował na mocy przywileju królewskiego część gruntów starostwa, leżącą w rozwidleniu traktów, i urządził na nich miasteczko Grzybów z własnym samorządem i sądownictwem. Stara Warszawa obrastała wieńcem prywatnych miasteczek, zarządzanych na gruntach magnackich i duchownych. Stopniowej parcelacji ulegały role miejskie i należące do wyposażenia kościołów, klasztorów i szpitali warszawskich. Z chaosu i anarchii osadniczej rodziła się „wielka Warszawa“. W XVIII w., równocześnie z kształtowaniem się świadomej myśli urbanistycznej reprezentowanej przez Komisję Brukową i Komisję Boni Ordinis, rozwija się nadal zabudowa samorzutna i nieskoordynowana. Równocześnie ze śmiałymi projektami zniesienia jurydyk, opracowywanymi przez Komisję Boni Ordinis, powstają nowe jurydyki, oparte na średniowiecznych jeszcze wzorach planu szachowniowego. W ten sposób powstały na Powiślu — w 1762 r. miasteczko magnackie Potockich zwane Mariensztadt i w 1786 r. królewskie miasteczko Stanisławów.

Szybki wzrost ludności w zespole miast warszawskich (w 1764 r. 30 000 mieszkańców, w 1792 r. — 115 000 mieszkańców) powodował duże zapotrzebowanie na działki osadnicze. Rozwinęła się więc spekulacja gruntami w dzielnicach bardziej poszukiwanych bądź to dzięki dogodnemu ich połączeniu z centrum, bądź ze względu na urodzajność gruntu, obecność gliny, wody, malownicze położenie itp. Najpowszechniejszą formą takiej spekulacji było osiągnięcie zysku, wynikającego z oddania w dzierżawę działki już posiadanej na prawie czynszowym. W 1762 r. Jan Feliks Dulfus, rajca Starej Warszawy, wydzierżawił od jej Magistratu tereny folwarku Św. Ducha, leżące na północ od Nowego Miasta nad rzeczką Drzasną (Drną), z obowiązkiem płacenia 400 złp rocznego czynszu. Korzystając z możliwości odnowienia dzierżawy po upływie lat trzydziestu, Dulfus podzielił folwark na działki, które z kolei wypuścił w dzierżawę bogatym mieszczaanom i znakomitym panom. W ten sposób powstały Fawory, dzielnica wycoczynkowo-rozrywkowa, z dwiema nowymi ulicami — Fawory i Żyzną, o doskonałej komunikacji ze śródmieściem. Posiadali tu piękne dwory i okazałe pałace bogaci bankierzy warszawscy, wyżsi wojskowi z pobliskich koszar gwardii i arystokracja³.

Bankier warszawski Karol Schultz uprawiał spekulację gruntową na szeroką skalę. Wykupywał posesje na dalekich peryferiach w kierunku Woli, burzył stojące na nich rudery, osuszał teren, wybijał kanały, przeprowadzał drogi, wreszcie stawiał budynki mieszkalne do wynajęcia⁴. Pliżej „śródmieścia“, na Tłomackiem, zorganizował w ten sposób całą dzielnicę domów czynszowych, które wystawił częściowo na gruntach miejskich, częściowo zaś na odkupionych od Potockiego, starosty tłomackiego⁵.

Pałace przedsiębiorczych magnatów zaczynały przynosić niespodziewane dochody. Podzielone na małe mieszkania, a nawet na poszczególne stancje, wynajmowane były za komorne. W okolicach ówczesnego śród-

³ W. Małcużyński, *Rozwój terytorialny miasta Warszawy* t. I. Warszawa 1900, s. 145; F. Kurowski, *Pamiętki miasta Warszawy*, Warszawa 1900, s. 109.

⁴ Fr. Barss, *Uwagi nad mową J. W. Jezierskiego, kasztelana łukowskiego*, druk.

⁵ F. Kurowski, op. cit. t. I, s. 84—85.

mieście powstało w II połowie XVIII wieku prawdziwe zagęszczenie mieszkaniowe, zwłaszcza, że w owych czasach pozwolono zamieszkać w mieście Żydom. Np. pałac Sanguszków przy ul. Senatorskiej (nr 479) zwany „Gołubskie“ zamieszkiwało w 1792 r. 429 Żydów⁶. Dawny pałac Pocięjów z oficynami przy ulicy Senatorskiej koło Marywilu (nr nr 476, 477) podzielony był na kilkadziesiąt stancji i sklepików, w których gnieździł się żydowski rzemieślnicy i handlarze tandetą⁷. Na Nowym Świecie na posesji swojej (nr 1315) ks. Sułkowski urządził jatki rzeźnicze i targi⁸. Niemalży dochód czerpał Jacek Jezierski, kasztelan łukowski, ze swego pałacu przy ul. Dobrej (nr nr 2814, 2815) na gruncie czynszowym miejskim. Założył tam bowiem w 1779 r. łaźienki, które wśród współczesnych cieszyły się złą sławą zamaskowanego domu publicznego⁹. Wreszcie, aby nie pominąć różnorodnych form renty gruntowej, należy wspomnieć o Michale Ogińskim, wojewodzie wileńskim, który w 1766 r. wydzierżawił od miasta Starej Warszawy na lat 20 plac na Gnojowej Górze, za czynsz roczny 3 500 złp, z zamiarem wydobywania z gnoju saletry. Pomysłowe, ale ryzykowne przedsięwzięcie upadło po kilku latach¹⁰.

Głównymi kierunkami osadnictwa są północ, południe i zachód. Parcelacja posuwa się tam wzdłuż dawnych dróg narolnych. Biegnących równoleżnikowo w kierunku Woli. Już w 1757 r. w sąsiedztwie Grzybowa zostało założone przez marszałka w. kor. Franciszka Bielińskiego miasteczko Bielino, z ulicą Bielińską, zwaną od 1770 r. Marszałkowską, jako osią nowej dzielnicy. W latach następnych osadnictwo przesuwa się dalej na południe, wzdłuż przedłużonej w 1765 r. ulicy Bielińskiej, obejmuje tereny należące do Bielińskich i leżące między nimi trzy włóki: misjonarską Św. Krzyża, szpitalną Św. Ducha i wójtowską. Parcelacja skoordynowana jest z czynnościami Komisji Brukowej, która współdziałała przy wytyczaniu działek i ulic poprzecznych¹¹. Między rokiem 1770, kiedy to marszałek w. kor. Stanisław Lubomirski nadał ulicom warszawskim nazwy, a rokiem 1784, w którym zgodnie z zarządzeniem marszałka w. kor. Michała Wandalina Mniszcha nadano posesjom kolejną numerację, parcelację należy uważać za zakończoną, choć wiele terenów jest niezabudowanych. Okolica ma charakter rolniczo-ogrodniczy. Rozległe pola orne mijają się często z mniejszymi działkami, na których wśród zieleni drzew owocowych i ogrodowizny widać typowe szlacheckie i mieszczańskie dworki drewniane.

W kierunku zachodnim parcelacja wychodzi poza granice Grzybowa i Wielopola, posuwając się wzdłuż csi saskiej i ról starościńskich, aż do granicy Woli. Tu poczynając od lat sześćdziesiątych, wśród powstającej szachownicy działek i narodzin nowych ulic, w okresie najintensywniejszej działalności Komisji Brukowej spotykamy się z parcelacyjną działalnością Bazylego Walickiego.

⁶ Protokół rewizji miasta wolnego Warszawy 1792, AGAD WE 15.

⁷ Protokół, loc. cit.

⁸ Protokół, loc. cit., WAP T. Przyb. XXV, 304.

⁹ WAP T. Przyb. VIII, 161; *Ilustrowany przewodnik po Warszawie, Warszawa 1893*, s. 226; *Wł. Smoleński, Czasy Stanisława Augusta w powieściach J. i Kraszewskiego, Warszawa 1880*.

¹⁰ F. Kurowski, op. cit. t. I, s. 41.

¹¹ St. Herbst, *Ulica Marszałkowska, Warszawa 1949*, s. 21 n.

BAZYLI WALICKI, JEGO DZIAŁALNOŚĆ PRYWATNA I PUBLICZNA NA TERENIE WARSZAWY

Bazyli Walicki to postać silnie związana z Warszawą, choć mało popularna w ówczesnych sferach towarzyskich stolicy i dworu. Pochodził ze starego rodu szlachty mazowieckiej, wywodzącego się z powiatu czerskiego, lecz osiadłego później w województwie rawskim. Jako jedyny syn Aleksandra, podczaszego rawskiego i Prudencjanny Czosnowskiej otrzymał staranne wykształcenie, a odziedziczony majątek potrafił pomnożyć wielokrotnie. Był pierwszym z Walickich, który podniósł wysoko znaczenie rodu i dodał mu blask przez osiągnięcie wysokich stanowisk ziemskich i państwowych¹². Otrzymał godności chorążego rawskiego, kasztelana sochaczewskiego i rawskiego, posłował także na sejm¹³. Oprócz godności ziemskich pełnił odpowiedzialne funkcje państwowe i cywilne. W 1776 r. został wojewodą rawskim i odtąd zasiadał w senacie¹⁴. Był również generałem-majorem wojsk koronnych. W 1777 r. otrzymał patent rotmistrzowski w kompucie kawalerii narodowej¹⁵.

W 1765 r. zostaje Walicki powołany do Komisji Skarbu Koronnego, w której przez lat przeszło 20 jest jednym z najczynniejszych komisarzy¹⁶. M. in. opracowuje kontrakt loterii genueńskiej, a następnie zasiada w „attendencji” do tej loterii. W czasie sejmu rozbiorowego 1773—75 jest delegatem do zawarcia traktatów handlowych z Austrią i Prusami. Jest nie tylko wytrawnym specjalistą w zakresie skarbowości lecz posiada gruntowną znajomość spraw miejskich. Zasiadając w Departamencie Policji Rady Nieustającej opracowuje plan uporządkowania miast królewskich¹⁷. Reskryptem z dnia 1 czerwca 1765 r. wyznaczony zostaje przez Stanisława Augusta na członka Komisji Boni Ordinis dla Warszawy. Jest jej przewodniczącym przez cały czas jej istnienia (1765—1789), energicznie prowadzi sanację gospodarki obu miast — Starej i Nowej Warszawy, porządkując sprawy cechowe. W latach 1767, 1778 i 1782 pod jego kierunkiem opracowane zostają kolejne projekty złączenia Starej i Nowej Warszawy w jednolitą całość administracyjną z jurydykami. Działalność Komisji¹⁸ stworzyła podstawy do przyszłego nowoczesnego

¹² AGAD, Archiwum podworskie Mała Wieś.

¹³ *Głos Jaśnie Oświeconego IMci Pana Walickiego, wojewodzica i posła rawskiego na sesji sejmowej w izbie poselskiej dnia 30 października roku 1778 mianu*, druk b. d. m. AGAD AMW II A/I nr 196.

¹⁴ *Kazanie na wjeździe na województwo rawskie J.W. imc Pana na Waliskach Łada Walickiego oraz przypadającym sejmiku tegoż województwa miane przez a. Adama Cedrowicza kościoła parafialnego rawskiego kapłana za pozwoleniem zwierzchności do druku podane w Kaliszu, w drukarni JKM Rzeczypospolitej roku 1776, 8-o. s. 36, AGAD AMW II A/I nr 196.*

¹⁵ Tamże.

¹⁶ Reskrypt urodzonemu Bazylemu Walickiemu, Kasztelanowi sochaczewskiemu, aby na miejsce urodzonego Rocha Jabłcnowskiego, kasztelana wiślickiego, deputata na Trybunał Korony Prowincji Małopolskiej wakującym w Komisji Rzplitej Skerbu Koronnego Sejmem Convocationis ustanowionej z innymi komisarzami zasiadł. AGAD AMW II A/1.

¹⁷ T. Korzon, *Wewnętrzne dzieje Polski*, t. IV. Warszawa 1897, s. 156.

¹⁸ Wł. Smoleński, *Komisja Boni Ordinis Warszawska (1765—1789)*, Warszawa 1914.

planowania urbanistycznego i przygotowała grunt do postawienia sprawy miejskiej pod obrady Sejmu Czteroletniego w 1789 r.

W latach osiemdziesiątych wznosił wojewoda Walicki w Małej Wsi pod Grójcem rezydencję klasycystyczną, którą projektował prawdopodobnie Szymon Bogumił Zug. Podkreślił wówczas wojewoda swój stosunek do Warszawy, zlecając nieznanemu dziś malarzowi wykonanie w głównej sali pałacu fresku, przedstawiającego panoramę stolicy.

Imci Pan na Waliskach Łada Bazyli Walicki wyłania się z dokumentów jako pracowity i uczony statysta. Chętnie bierze udział w sprawach publicznych, które obok usilnie i bezwzględny metodami gromadzonego majątku, miały być szczeblami kariery. Obdarzony orderami Orła Białego i Św. Stanisława, ale nie posiada intratnych starostw. W czasie Sejmu Czteroletniego 7 stycznia 1789 r. bierze udział w dyskusji nad projektem uchwalenia podatku na wojsko, występuje przeciw nałożeniu go na szlachtę, wysuwa natomiast projekt odebrania starostw, dzierżaw i innych królewskich. „Odsprzedanie starostw lub ustanowienie administracji skarbowej sprawi ulgę w podatkach dla nas, a tymbardziej osobom w stanie szlacheckim szczerplejsze dochody mającym”¹⁹. W polityce zachowuje ostrożność, idzie za większością, a pojęcia patriotyzmu nie potrafi odłączyć od funkcji interesów własnej klasy. Jako wojewoda ma duży wpływ na funkcjonowanie sejmiku rawskiego, jednak mianowany w 1789 r. komisarzem cywilno-wojskowym ziemi rawskiej rezygnuje z tego stanowiska już 5 kwietnia 1790²⁰. W 1790 r. składa ofiarę dobrowolną na wojsko w wysokości 20% corocznych dochodów z miasta Mogielnicy²¹, ale 4 stycznia 1793 przystępuje do Targowicy²², a później bierze udział w sejmie rozbiorowym w Grodnie²³. Jeszcze na kilka miesięcy przed zgonem (zmarł 31 grudnia 1802) występuje wraz z Prusakiem w imieniu ziemiaństwa Departamentu Regencji Warszawskiej z prośbą o dopuszczenie do boku każdej Regencji Prus Południowych po trzech członków honorowych ze szlachty i wyższego duchowieństwa oraz po jednym deputacie ze szlachty przy każdej Komisji Sądu Powiatowego²⁴.

Osobistym sprawom majątkowym poświęca wojewoda wiele energii. W wyniku wieloletnich zabiegów — sporów, procesów, zmian, zastawów pod udzielane pożyczki, czy umów małżeńskich — zgromadził rozległe dobra, leżące głównie w powiecie rawskim. Należały do nich m. in.: klucz Mała Wieś, dobra Belsk, Stara Wieś, Wilczagóra, Bodzew, Grotów, Jeziora, klucz Mogielnica, otrzymany od cystersów sulejowskich w zamian za dobra Woźniki, dobra Rosochów, Miechowice, Popowiec, Otałąż, Łęczeszycy, Tomczyce, Ulów w powiecie radomskim, dobra Krzynowłoga Mała w powiecie przasnyskim, wreszcie rodowe Waliska w powiecie czer-

¹⁹ T. Korzon, op. cit. t. III, s. 223.

²⁰ AG AMW II C/66 nr 297.

²¹ T. Korzon, op. cit. t. III, s. 432; Uniwersał Komisji Rzplitej Skarbu z 1790 r.; *Ofiara W. Walickiego, wojewody rawskiego 27 maja 1790*, druk.

²² „Reces od Sejmu przeszłego”. Odpis notarialny aktu przystąpienia do Konfederacji Targowickiej, wpisanego do akt skonfederowań ziemi rawskiej. AGAD AMW II A/1 nr 196.

²³ List Igelstroema z dn. 16 czerwca 1793, zapraszający w imieniu posła Sieversa do Grodna. AGAD AMW II C/66 nr 297

²⁴ AGAD AMW II C/66 nr 297; II A/1 nr 196.

skim²⁵. W roku 1791 zeni swego starszego syna Kazimierza ze starościanką siemiechowską Anną Krasińską, która wniosła oprócz wyprawy wartości 30 000 złp, znaczne dobra w Galicji, jako równowartość posagu w wysokości 500 000 złp. Synowi swemu wydziela wówczas wojewoda klucz Łazy w powiecie sochaczewskim oraz nieokreśloną „część w Prusach“. Majętności te powróciły do wojewody po bezpotężnej śmierci syna w 1795 r.²⁶. Pięć córek wojewody otrzymało w posagu po 100 000 złp i na wyprawę po 10 000 złp. Na podstawie działów spadkowych po jego śmierci, przeprowadzonych w 1804/5 r., syn Józef daje każdej z siostr wyrównanie w wysokości 50 000 złp w grubej monecie tj. 200 000 złp bieżących²⁷.

Zawiłe interesy wymagają nieraz nagłej gotówki. W 1774 r. pożyczka wojewoda z Kasy Komisji Edukacji Narodowej sumę 50 000 złp na 5% o rocznym terminem zwrotu²⁸. Sądzić można, że przyjęcie do herbu i nazwiska niejakiego Michała Miśkiewicza czy Mickiewicza, międzynarodowego awanturnika, bogacza i zbieracza starożytności, było wynikiem jakichś ówczesnych trudności finansowych wojewody²⁹. Po roku 1793 ma wojewoda duże kłopoty związane z upadkiem banków warszawskich. Legalizuje wówczas w aktach skonfederowanej ziemi warszawskiej weksle Piotra Teppera, Piotra Blanca i Fryderyka Kabryta na ogólną sumę przeszło 28 000 dukatów i 8 640 złp. Sprawa z masą upadłości banków ciągnie się przez lat kilka i Walickiemu udaje się odzyskać część tak nieszczęśliwie ulokowanych pieniędzy w stosunku 18 za 100³⁰. Do prowadzenia swych rozlicznych interesów wojewoda ustanowił w 1788 r. 36 plenipotentów sądowych³¹.

Z Warszawą łączyły wojewodę obowiązki senatora i przewodniczącego Komisji Dobrego Porządku. Była również Warszawa miejscem transakcji handlowych, związanych ze zbytem krescencji z majątków ziemskich. Na Solcu (nr hip. 3033) posiadał oparkanioną posesję na gruncie czynszowym miejskim, przy ulicy Czerniakowskiej. Stał tam magazyn oraz dworek ze stajniami, wozowniami i dziedzińcem. W 1792 r. sprzedał wojewoda tę posesję sławetnym Dominikowi i Urszuli Jeziorańskim za 700 dukatów w złocie obrączkowym. W 1768 r. kupił wojewoda za 80 dukatów od Jana i Anny Kowalskich dworek na Pradze zwany Merianowski, leżący na gruncie biskupa kamienieckiego. Niebawem nabył za 60 dukatów od ur. Józefa Rożeckiego dworek sąsiedni, kupiony dawniej przez ks. Gabriela Baudouin³².

Przybywając do Warszawy z Małej Wsi, mieszka zazwyczaj Walicki w kamienicy własnej na ulicy Bielańskiej (nr hip. 604) zwanej Białą. Na-

²⁵ AGAD Archiwum podworskie Mała Wieś.

²⁶ AGAD AMW I B/215.

²⁷ AGAD AMW I A/160.

²⁸ AGAD AMW A/1.

²⁹ S. Bukar, *Pamiętniki z końca XVIII i początku w. XIX*, b. m. d., s. 46; Fr. Sobieszcański, art. biograficzny *Encyklopedia Orgelbrandta*, t. XXVI, s. 339—40; *Pamiętniki Tadeusza Bułharyna*, „Biblioteka Warszawska“ 1846, t. II, s. 162—175.

³⁰ AGAD AMW I A/146.

³¹ Wzciag z akt grodzkich 21 czerwca 1788, AGAD AMW I A/146.

³² AGAD AMW I A/142.

był ją za sumę 51 057 złp i 7 gr w 1774 r. wraz z placem o 45^{1/2} ł. szerokości od ulicy 52^{1/2} ł. głębokości w czasie likwidacji majątku nieruchomości jezuitów. W sumę te wliczono wyodrębnioną cenę budynku słodowni, zwanego inaczej Ustorium albo Suszarnia, wynoszącą 300 złp³³. Być może, na ten właśnie zakup pojezuickiej nieruchomości pożyczyl Walicki wymienioną wyżej sumę 50 000 złp z pojezuickiego również funduszu. Kamienica miała 66 ł. i 2 ćwierci frontu, 10 okien w dwupiętrowej elewacji i dwa sklepy na parterze³⁴. Oprócz mieszkania właściciela było w niej kilka lokali czynszowych. W 1792 r. mieszkali w niej: Jan Maciejewski, marszałek Walickiego, z żoną i dwojgiem służby, Ignacy Frieze, kontroler mennicy z żoną i czworgiem służby, krawiec Krzysztof Weichert z żoną, prowadząc tu pracownię, w której zatrudniał 8 mężczyzn i 6 kobiet (uczniów, czeladników i służby), kupiec Michał Radyx z żoną i sześciorgiem służby, wreszcie cukierniczka Gotlieb Szmitowa i jej pięcioro służby³⁵. Drugą kamienicę posiadał Walicki przy ul. Senatorskiej (nr 478), obok posesji pałacu prymasowskiego³⁶. W 1792 r. jej właścicielem jest już niejaki Dąbrowski³⁷.

W czasach, kiedy szlachta i magnaci coraz więcej angażowali się w przemysł, Walicki jest akcjonariuszem i czynnym członkiem Kompanii Manufaktur Wełnianych (1766—1771)³⁸, sam jednak woli budować cegielnie, dające pewny dochód przy dużym ówczesnym ruchu budowlanym. W poszukiwaniu dogodnych terenów zwraca się ku szybko zagospodarowującym się południowym i zachodnim peryferiom miasta.

W 1766 r. zawiera umowę z Magistratem Starej Warszawy o wydzierżawienie gruntu na włóce Wójtowskiej za Nowym Światem. „Ponieważ JPan Podskarbi będąc z IchMMPP Ekonomami na przeszłej konferencji do wymierzania gruntów zabudowanych *retulit*, że zjeżdżał z temiż wraz deputowanymi na tęż włókę, lecz dla śniegów i wodziej miar *effectuari* nie mógł, a że JWJP Walicki kasztelan sochaczewski życzy sobie na teje włóce placu łokci 600 wzdłuż dla budowy cegielni, więc gdy sposobność czasu pozwoli do uczynienia wymiaru i inwestygowania jaki się tam grunt znajduje, gliniasty czyli piaszczysty, na ten czas JWJMci Panu Kasztelanowi plac tamże *in emphiteusivi more aliis emphiteusis solito ex censu terragio* puścić — *unanimiter conclusum*“³⁹. W 1770 r. zawiera Walicki drugą umowę z prowizorami szpitala Św. Ducha o wydzierżawienie części ich leżącej w sąsiedztwie posiadanego już placu, która zasiewana dawniej — teraz „pustuje“. Plac posiadał długości 460 ł., szerokości zaś (od frontu tzn. od strony powstającej wówczas ulicy Wielkiej) 196 ł. Kontrakt zawarty był na lat dwadzieścia, z możliwością przedłużenia po upływie terminu. Walicki zobowiązał się na granicy działki między gruntem Św. Ducha a misjonarzami odmierzyć 10 łokci na drogę publiczną

³³ AGAD AMW I A/140.

³⁴ AGAD WE 29a.

³⁵ Protokół, loc. cit.

³⁶ Taryfa 1784, AGAD WE 29a.

³⁷ Protokół, loc. cit. Pałac przy ul. Senatorskiej 471, który w 1809 r. nabyła Maria z Czartoryskich Wirtemberska od Klementyny z Kozietulskich I voto Walickiej II voto Wichlińskiej, mógł być nabyty i przebudowany przez wojewodę po 1790 r.; bliższych wiadomości brak.

³⁸ T. Korzon, op. cit. t. IV, s. 156.

³⁹ AGAD AMW I A/142.

(odcinek ul. Wspólnej od ul. Wielkiej ku zachodowi)⁴⁰. Czynnosc roczny wynosił 72 złp.

Miejsce wydawało się dobrze wybrane. Parcelacja włóki wójtowskiej (nieparzysta strona ul. Hożej), rozpoczęta ok. 1755 r., weszła teraz w ostateczną fazę. W latach 1766—1784 zagęszcza się zabudowa sąsiadującej z nią bezpośrednio od północy włóki szpitala Św. Duchy i dalej położonej włóki misjonarskiej, obejmująca działki wzdłuż świeżo wytyczonych ulic Wspólnej, Żurawiej i Nowogrodzkiej. W sąsiedztwie powstało w tych latach kilka cegielni: przy ul. Wspólnej cegielnia Rychtera, szambelana królewskiego, przy Marszałkowskiej w pobliżu Nowogrodzkiej — Piotra Abdelminasowicza, w pobliżu Wspólnej — pułkownika Grotowskiego, przy Nowogrodzkiej — cegielnia ks. misjonarzy, wreszcie w najbliższym sąsiedztwie Walickiego, na rogu Hożej i Wielkiej — cegielnia Jabłońskiego (nr 1447)⁴¹. Na połączonym terenie dwóch parcel (nr 1445) Walicki pobudował dworek z zabudowaniami i urządził cegielnię. Kiedy po kilkunastu latach z gruntu wybrano wszystką glinę, cegielnia została unieruchomiona. Na jałowym gruncie udawał się tylko jęczmień i owies. Wojewoda nie przejmował się zbytnio zmniejszeniem się dochodów, gdyż już w 1781 r. Magistrat Starej Warszawy zwolnił go dożywotnio z czynszu na włóce wójtowskiej w „dowód wdzięczności“ (!) za działalność w Komisji Dobrego Porządku. Przewidując jakgdyby nastąpienie owego „dowodu wdzięczności“ przestał płacić czynsz z włóki wójtowskiej już znacznie wcześniej. Przestał go również płacić i z włóki szpitalnej, będącej w administracji miasta, dlatego też uwikłał się w wieloletni proces z prowizorami szpitala. W 1797 r. wyrokiem Magistratu Sprawiedliwości Miasta JKM Stołecznego i Rezydencjonalnego Warszawy skazany został na zapłacenie zaległego czynszu za lat dwadzieścia w sumie 2016 złp, do której doszły jeszcze koszty procesu. W 1800 r. wyrokiem sądu Regencji zmuszony został również do zapłacenia procentów w sumie 23 talarów⁴². W 1803 r. po zgonie Walickiego, cały plac z zabudowaniami, użytkowany od 1800 r. przez Szymona Rzepeckiego, jako dzierżawcy Walickiego, wrócił pod bezpośredni zarząd miasta⁴³.

POWSTANIE I ROZWÓJ DZIELNICY WALICOWA W DRUGIEJ POŁOWIE XVIII W.

Parcelacją w zachodniej części miasta zainteresował się Walicki jeszcze w 1763 r., przewidując pomyślną koniunkturę na tym terenie. Kiedy obejmował w tym roku w wieczystą dzierżawę część gruntu starostwa, zaludniały się dopiero pierwsze działki na zachodnich krańcach jurydyki Wielopole i miasteczka Grzybowa. W 1767 r. geometra przysięgły

⁴⁰ AGAD AMW II A/4 nr 191.

⁴¹ St. Herbst, op. cit., s. 37—38; Fr. Piltz, *Gospodarka finansowa miasta Warszawy*, Warszawa 1939, s. 41, 118.

⁴² AGAD AMW I A/137; AGAD AMW II A/4 nr 191.

⁴³ AGAD WE 207. Opis posesji i plan odrębny usytuowania posesji B. Walickiego na włóce wójtowskiej, wykonany przez archiwariusza Croisy-Bernard w 1802 r. na polecenie Magistratu Warszawskiego wg planu sporządzonego w 1801 r. przez Schutza, konduktora Kamery Królewskiej i inspektora budowlanego.

M. Deutsch przeprowadzał pomiar gruntów starostwa, wyznaczając pierwsze działki i pierwsze ulice ⁴⁴.

Zarysowały się wówczas dopiero linie pierwszych tamtejszych ulic: Ciepłej — na granicy Wielopola i prostopadle do niej biegnących — Krochmalnej, Grzybowskiej i Ceglanej. Tuż za Wielopolem, po obu stronach Krochmalnej, w oparciu o drogę wolską (nazwaną niezadługo ulicą Chłodną) na północy i linię przyszłej Grzybowskiej na południu, wytyczono już i rozdzielono pierwszych 11 parcel. Wzdłuż południowej strony drogi wolskiej, obsadzonej drzewami, wytyczono rząd parcel aż do granicy z polami wsi Wola (późniejsza ulica Karolkowa). Dalej na południe, aż do granicy z włóką ongiś Rembowskiego, i dalej jeszcze, poprzez tereny należące do Bielińskich, ciągnęły się puste pola, przecięte traktem biegnącym z Grzybowa do Rakowca, Falent i Tarczyna. W przecięciu drogi z gruntami miejskimi na Chmielniku (niezadługo już zwanym ulicą Chmielną) widniały zabudowania karczmy „Żelaznej“. Na dwu rozległych placach, ciągnących się od traktu do Rakowca aż ku linii przyszłej ulicy Towarowej, których południowe boki opierały się na granicy z gruntami Bielińskich, a północne zakreślone były linią projektowanej ulicy Ceglanej, powstały cegielnie Zabłockiego i Szregera (dziś ul. Prosta między Ciepłą a Wronią). Miały one dostarczać cegły nowym budowlom.

Grunty Walickiego usytuowane były w środku zagospodarowywanych terenów, na skrzyżowaniu drogi wolskiej z projektowaną ulicą Żelazną. Walicki urządził tam cegielnię, ale wkrótce zmienił plany przeliczając się na parcelację. Zostawił sobie tylko jeden duży plac, a resztę wypuścił w czynsz „różnej kondycji osobom“, „wymierzając każdy plac w różnej szerokości i długości, to jest jednym więcej, drugim mniej, stosownie do ich żądania“ ⁴⁵. Cały ten teren miał kształt nieforemnego prostokąta, ustawionego pionowo na jednym z krótszych boków, w oparciu o drogę wolską. Od tej strony z gruntu Walickiego wyłączona była jedna parcela, oddana przez starostwo bezpośrednio w czynsz szlachcicowi Jabłońskiemu. Przez środek gruntu w 1767 r. Deutsch wyznaczył ulicę zwaną Walicowem, przebiegającą pod kątem prostym do drogi wolskiej. Na zachodnim krańcu gruntów przeprowadzono ulicę Żelazną, a równoległe do drogi wolskiej ulice: Krochmalną, Grzybowską i Ceglana. Cały ten teren podzielono na 30 parcel. Działki między Krochmalną i drogą wolską miały pierwotnie układ frontalny w stosunku do tej ostatniej jako głównej arterii komunikacyjnej, wszystkie pozostałe wytyczone zostały poprzecznie do ulicy Waliców jako ich osi oraz do ul. Żelaznej i miały układ zgodny z kierunkiem dawnych ról. Popyt na działki spowodował, że niebawem dwie z nich, leżące przy drodze wolskiej, podzielono na jeszcze mniejsze, usytuowane frontem do Walicowa. Uregulowana droga wolska (Chłodna) miała 32 łokcie szerokości, Żelazna i Grzybowska przeciętnie po 33 łokcie, a Waliców 22 łokcie i 2 ćwierci, zaś Krochmalna — 17 łokci W 1784 r. parcele otrzymały numerację, w 1770 r. zalegalizowano nazwy nowych ulic i przybito tabliczki.

Pierwsi osadnicy otrzymali działki na podstawie bezpośredniego kontraktu z Walickim, zobowiązując się płacić mu czynsz roczny na

⁴⁴ Plan pomiarowy terenów Starostwa z dzielnicą zwaną Walicowem, sporządzony w 1767 r. przez geometrę M. Deutscha. AGAD WE 29, pl. nr 1.

⁴⁵ AGAD AMW I A/172.

św. Marcina. Wysokość czynszu, zależna od wielkości placu wahała się od 40 do 264 złp.

Ci pierwsi mieszkańcy nowej dzielnicy to ludzie w większości o polskich nazwiskach, lecz o nieznanymi bliżej zawodach. Trzej należeli do stanu szlacheckiego: Zaręba, Mateusz Guskowski (1790 r. jest w randze generała) i Mieczynski, chorąży sochaczewski. W 1763 r. znajduje się tu już browar (ul. Waliców 1116), należący do Anny Raubach i browar Henryka Grodkie (Waliców 1048)⁴⁶. W ciągu następnych 20 lat rozparcelowano wszystkie grunty starostwa. Cała dzielnica nabrała wyraźnie charakteru przemysłowo-rolniczego. Wzdłuż Chłodnej stało wówczas przeszło 30 domów i dworców drewnianych, 10 kamienic oraz browar i młyn. Sąsiednie ulice: Grzybowską, Krochmalną, Ogrodową, Żelazną obudowano również gęsto domami i dworkami. W najbliższej okolicy Walicowa funkcjonowało 10 browarów i cegielnia Frizego przy ul. Żelaznej (nr 1146). Dawny trakt ulicy Twardej obudowano 24 dworkami i dwiema kamieniczkami⁴⁷. Na Waliców przybывают w tym czasie nowi, bardziej przedsiębiorczy czynszownicy, przejmujący grunty po poprzednikach za konsensami, łącząc nieraz po kilka parcel⁴⁸.

Przed 1784 r. posesję przy ul. Żelaznej nr 1124 odkupił od chorążego sochaczewskiego Mieczynskiego piwowar Krystian Fryderyk Cymerman z pochodzenia saksończyk. Od frontu wznosił nową kamienicę, w głębi posesji porządne murowane budynki browaru, mielczarni, suszarni, młyna i drewnianą stajnię. W 1792 r. mieszka u niego Gotfryd Wilhelm Willer, pisarz browarny, z rodziną oraz pięciu zatrudnionych pracowników browaru. Sąsiednie dwie posesje (nr hip. 1125) zajmuje w tych latach piwowar Szonert, wznosząc tu browar i kamienicę, lecz wkrótce odstępuje ją Michałowi Cymermanowi, piwowarowi z Wilanowa, który osiedla się tu wraz z rodziną, służbą i siedmiu pracownikami. Około 1790 r. odkupuje sąsiedni dworek na rogu Krochmalnej i Żelaznej (nr hip. 1005) od Mieczynskiego, chorążego mszczonowskiego. W 1792 r. mieszkają tu jako komornicy: pisarz browarny Łabusiewicz, cukiernik Fryderyk Gothard i Żyd Abraham Majorowicz, kupiec gorzałczany.

Piwowar Szonert miał za sąsiada od tyłu (Waliców 1109) Jana Martyna, który, choć zwany Jubilerem, na trzech połączonych posesjach urządził również browar. W 1792 r. mieszka tu już nowy właściciel Antoni Ciecwiński, były rzeźnik, z Zofią Magińską szynkarką, bednarzem Krzysztofem Filingierem, piekarzem Fryderykiem Picolem i młynarzem Piotrem Miedzelskim, który prawdopodobnie użytkował browar.

Posesję między ulicami: Waliców, Ceglana i Żelazną (nr hip. 1123) zajmował kupiec Franciszek Staniszewski. Wznosił tu od ulicy Żelaznej imponującą kamienicę nazywaną pałacem, a w głębi za ogrodem znajdowały się jeszcze: drewniany browar, mielcuch, izba piwna i stajnie. Obok

⁴⁶ AGAD AMW I A/172.

⁴⁷ Taryfa 1784; A. Gieysztor, St. Herbst, E. Szwanowski, *Kształty Warszawy*, „Biuletyn Historii Sztuki i Kultury“ 1947, nr 1/2, s. 199.

⁴⁸ Następujący opis społecznego i gospodarczego charakteru osadnictwa na Walicowie w latach po 1776 r., a do 1792 r. jest oparty na Taryfie 1784, Wymiarze posesji i gruntów 1790 (AGAD WE 24 i 25), Protokóle z 1792 oraz planie pomiarowym Walicowa, sporządzonym przez geometrę J. F. Schweizera w 1792 r.; AGAD Kart. 398—28.

Staniszewskiego, między Walicowem, Grzybowską i Żelazną (nr 1047) założył browar Bogumił Gamke.

Na ulicy Waliców nr 1111 stał w 1784 r. browar Karola Szyldbacha, odkupiony w latach następnych przez piwowara Bogumiła Hübnera, który mieszkał tu z rodziną i 10 pracownikami. Dwie posesje dalej, pod nr 1048, pracował stary browar Fryderyka Budela, nabyty w 1784 r. od wdowy Grodkowej. Na rogu Grzybowskiej i Walicowa (nr 1113) wyrabiał piwo Jan Schepke. Na niewielkiej posesji znajdował się tu drewniany dom mieszkalny z browarem, mielcuch, młyn do siodu, spichrzyk z izdebką, za nim gorzelnia murowana z izdebką dla parobków, stajnie na 4 konie, wozownie i stajenka „na drobiazg“, izdebka pod dachem i altaneczka z desek. W 1792 r. browar stoi „pusty“. Na posesji Rocha Lasockiego, podkomorzego i posła ziemi rawskiej, znajdował się również browar. W 1790 r. obok domku dozorczy browaru była tu izba do robienia piwa, „wystawka na kinsztok“, spicherek, izba do siodów uprawiania, stajnia na konie, karmnik i wozownie. W 1792 r. wszystko to było w ruinie, mieszkali tu krowiarz Jakub Snarski i Józef Łysakowski „bez sposobu do życia“.

Posesję przy ul. Waliców 1115 trzymał piwowar Piotr Borkowski przez lat około 30. W 1792 r. browar jest już nieczynny z powodu podszłego wieku właściciela. Sąsiaduje z nim przez płot piwowarka Anna Baubach, obok Piotra Borkowskiego — najdłuższa czynszowniczka tej dzielnicy.

Gospodarczy i społeczny charakter dzielnicy Walicowa był, jak z powyższego wynika, wyraźnie określony. W latach 1784—1792 pracowało tu 9 do 11 browarów. Ich właściciele to przeważnie przybysze niemieckiego pochodzenia, podpisujący się jeszcze często na dokumentach szwabachą. Pewne przejawy polonizacji występują w dążeniu do spolszczenia imion (np. Gotlieb — Bogumił). Ci ludzie stanowią element zaradny i ambitny, szybko zagospodarowują całą dzielnicę, nadając jej charakter ośrodka przemysłu piwowarskiego.

Domy mieszkalne (między nimi w 1792 r. 6 kamienie) są dość gęsto zaludnione. Jako lokatorzy występują najczęściej pracownicy tutejszych browarów, drobni rzemieślnicy, krowiarze handlujący mlekiem, wyrobnicy lub ludzie „nie mający sposobu do życia“. Najwięcej lokatorów zamieszkuje „nieuprzemysłowione“ posesje między ulicami Chłodną i Krochmalną. Na posesji własnej Walickiego w kilku drewnianych dworzech mieszkają również lokatorzy. W 1792 r. jest ich tu 37. Zabudowania cegielni zostały już dawno rozebrane. Jeszcze w 1778 r. Walicki usiłował sprzedać nieudaną cegielnię Magistratowi Starej Warszawy, licząc chyba na nowy „dowód wdzięczności“. Odpowiedź otrzymał odmowną. Miasto posiadało w tym czasie 2 cegielnie, a trzecią przejmowało z dzierżawy dra Jana Czemińskiego⁴⁹.

Do przedsięwzięć na terenie Warszawy wojewoda Walicki szczęścia nie miał. Do zmartwień z dwiema nieudanymi cegielniami dołączyły się ciężkie kłopoty z czynszownikami na Walicowie. Regularny czynsz otrzymywał Walicki jedynie w latach 1766—1789. W 1789 r. osadnicy

⁴⁹ AGAD WE 543.

postanowili pominąć niewygodnego nadwłaściciela i wyjednali w jurysdykcji Grzybowskiej zwolnienie od płacenia czynszu Walickiemu⁵⁰.

Do końca swego życia broni Walicki praw „wieczystego posiadacza jurydyki“, najpierw przed władzami miasteczka Grzybowa, następnie przed Magistratem warszawskim, wreszcie przed władzami pruskimi. Obawa utraty praw *dominii directi* przez Walickiego wynikała z braku w Polsce przepisów co do wieczystych stosunków gruntowych. Próby rozróżnienia różnorodnych form posiadania emfiteutycznego podejmowane były dopiero po roku 1795, z chwilą wejścia w zastosowanie na terenie zaboru pruskiego przepisów *Landsrechtu* z 1794 r. W omawianym przez nas wypadku dwustopniowości zależności czynszowej kwestia sporna polegała na stwierdzeniu, kogo należy uważać za nadwłaściciela: Walickiego czy jurydykę grzybowską, a po zniesieniu jurydyk — magistrat warszawski. W tym samym czasie, gdy na podstawie wyroków Justic Magistratu i Regencji Walicki zostaje przywołany do porządku jako czynszownik gruntu szpitalnego na ul. Wielkiej i zmuszony do zapłacenia zaległego czynszu wraz z procentami, umacnia się jego stanowisko jako nadwłaściciela posesji walicowskich. Plenipotenci Walickiego — Krahnass, a potem Hieronim Bogusławski — walczą zaciekle przed sądami o zwrot zaległych czynszów z Walicowa, doprowadzając w niektórych wypadkach do przymusowej sprzedaży nieruchomości. Ponowny zamęt wprowadziło znów stosowanie (od 1808 r.) kodeksu Napoleona, który w zasadzie nie przewidywał umów wieczystych, sprawy te zostały jednak uregulowane kolejnymi dekrétami z 1808 i 1810 r. Uznawały one, zgodnie z duchem prawa francuskiego, czynszownika za rzeczywistego właściciela i upoważniały do wciągnięcia tytułu własności do ksiąg hipotecznych. Własność ta była jednak obciążona wieczystym czynszem, nie będącym opłatą za użytkowanie lecz formą uznania „wyższej własności“. Przepisy te potwierdzone zostały i usystematyzowane ustawą hipoteczną Królestwa oraz prawami z 1818 i 1825 r. W 1819 r. spadkobierczyni Walickiego starościna Klementyna Walicka, *II voto* Wichlińska, przedkłada Komisji Województwa Mazowieckiego Dóbr i Lasów Państwowych przywilej na wieczyste posiadanie Walicowa, nadany przez Starostę Alojzego Brühla w 1763 r.⁵¹ W 1838 r. Franciszek Wołowski, kolejny posiadacz nieruchomości nr 1109, zwany emfiteutycznym posiadaczem tego placu, pozwany przez Trybunał Cywilny I-ej Instancji Guberni Mazowieckiej, zobowiązuje się aktem rejentalnym do zapłacenia zaległego czynszu po 157 złp i 12 gr rocznie za lata od 1831 r. do 1838r.⁵² Mimo formalnie uznanych praw spadkobierców Walickiego do pobierania czynszu, wysokość jego, obliczana w 1831 r. na 20 000 złp nigdy nie była osiągnięta⁵³.

⁵⁰ AGAD AMW I A/172.

⁵¹ AGAD AMW I A/173.

⁵² AGAD AMW I A/173.

⁵³ AGAD AMW I A/2.