

Żaboklicka, Anna

Zadłużenie hipoteczne domów w Nowym Sączu w końcu XVI wieku

Przegląd Historyczny 53/4, 783-807

1962

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.

ANNA ŻABOKLIĆKA

Zadłużenie hipoteczne domów w Nowym Sączu w końcu XVI wieku

W warunkach gospodarki towarowo-pieniężnej kredyt odgrywa znaczną rolę. Regulując w pewnej mierze dopływ gotówki na rynek wywiera — obok innych czynników — wpływ na wysokość produkcji towarowej i kształtowanie się cen¹. Zapewniając posiadaczom kapitału zyski czerpane z lichwy, dokonuje dodatkowych przegrupowań w podziale dochodu społecznego, zmuszając pozbawionych (doraźnie lub permanentnie) gotówki do płacenia ekwiwalentu za jej użytkowanie.

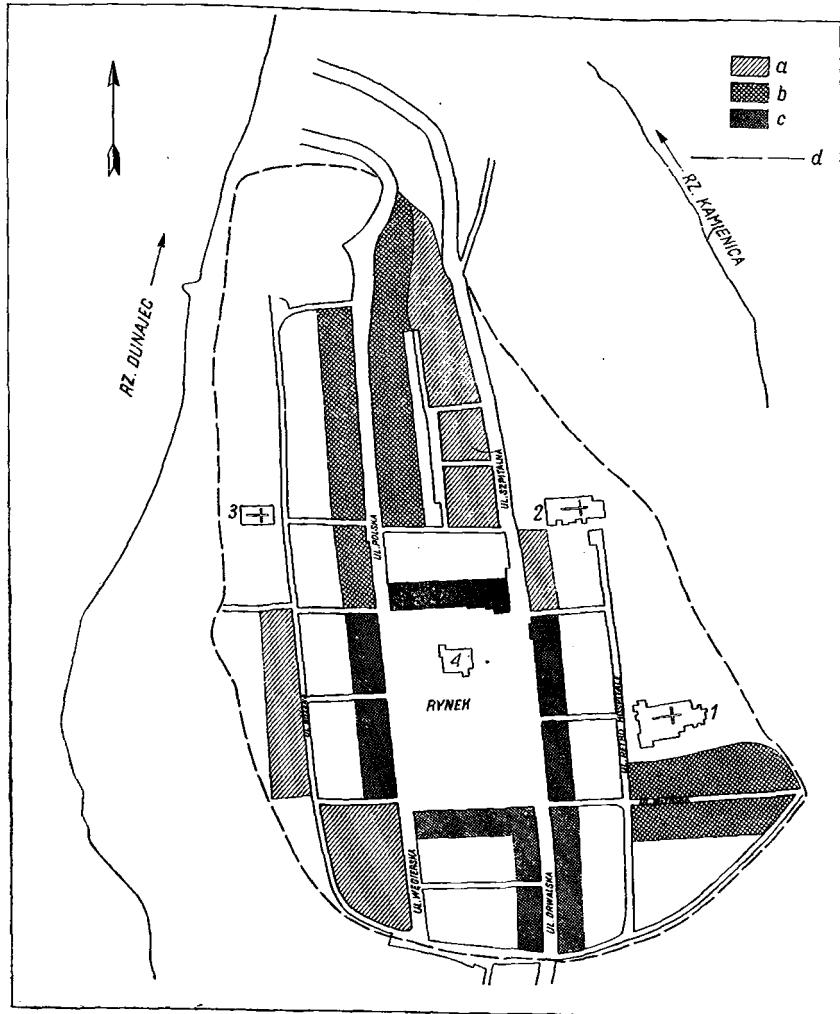
Badanie kredytu pozwala ustalić jeśli nie masę środków obiegowych, to wytyczyć amplitudy wahań tej masy w różnych okresach czasu, ustalić tempo cyrkulacji pieniądza² oraz wyznaczyć arterie tej cyrkulacji zarówno w przestrzeni (przebiegające przez określone regiony czy osiedla), jak w obrębie życia gospodarczego. Pomaga poznać warunki bytu i działalności ekonomicznej różnych grup społecznych w badanym środowisku i stopień wyzysku stosowanego tą drogą wobec słabszych ekonomicznie grup ludności. Śledzenie narastania majątków wierzycieli prowadzi do ustalenia, jaki jest udział kredytu i lichwy w procesie akumulacji.

Kredyt zabezpieczony zastawem jest w interesującym nas okresie jedną z powszechniej stosowanych form wierzytelności³. Ta postać kredytu posiada szczególny walor dla badań nad obrotem kredytowym, ponieważ w zasadzie wszystkie wierzytelności zabezpieczane na nieruchomościach musiały mieć potwierdzenie notarialne; w omawianym

¹ Ekonomiczna literatura burżuazyjna nie widzi nawet innych zależności przy tłumaczeniu ogólnego poziomu produkcji i zatrudnienia, warunkując je wysokością inwestycji, por. J. M. Keynes, *Ogólna teoria zatrudnienia, procentu i pieniądza*, Warszawa 1956, s. 315 nn.

² Przy założeniu, że wysokość stopy procentowej zależy od podaży kapitału pożyczanego oraz popytu na ten kapitał.

³ W ziemi przemyskiej zastaw stanowi 30% wszystkich umów kredytowych, a wraz z innymi formami kredytu, zabezpieczonymi dodatkowo ewentualnym zastawem, ponad połowę wszystkich transakcji kredytowych, M. Ungeheuer, *Stosunki kredytowe w ziemi przemyskiej w połowie XV wieku*, Lwów 1929, s. 80; na obszarze Żuław Malborskich natomiast pożyczki pod zastaw stanowią 2/3 wszystkich pożyczek, A. Mączak, *Gospodarstwo chłopskie na Żuławach Malborskich w początkach XVII w.*, Warszawa 1962, s. 202; tenże, *Kredyt i lichwa w Ekonomii Malborskiej pocz. XVII w.*, PH LI, 1960, nr 2, s. 289.



Plan Nowego Sącza opracowany na kanwie planu katastralnego z 1846 r.

Średnia wartość działki miejskiej w Nowym Sączu w końcu XVI w.: a — od 50 do 70 grz.; b — od 70 do 100 grz.; c — ponad 100 grz.; d — hipotetyczny przebieg murów miejskich; 1 — kościół parafialny św. Małgorzaty; 2 — kościół św. Ducha; 3 — kościół franciszkanów; 4 — ratusz

okresie funkcję tę pełnił w mieście urząd ławniczy⁴. Księgi miejskie zawierają więc prawie pełny materiał dotyczący kredytu hipotecznego mieszczan.

Przy badaniu długów zabezpieczonych hipoteką należy pamiętać, że z tej formy obrotu kredytowego wyłączona jest spauperyzowana ludność miejska, nie dysponująca odpowiednim zabezpieczeniem długu.

⁴ H. H. Thuncke, *Die Eintragung von Dienstbarkeiten und Reallasten in der Entwicklung des deutschen Buchwesens seit der Rezeption des römischen Rechtes*, 1937, s. 4.

Ponadto cała operacja wymagająca obecności notariusza jest droższa od innych form kredytu o sumę wpisu do ksiąg miejskich. Ten ostatni czynnik jest uważany przez niektórych badaczy za przyczynę mniejszej częstotliwości i elastyczności kredytu opartego o kontrakt o rentę⁵, niż to występuje w innych jego formach. Wydaje się, że transakcje zabezpieczone na hipotece nieruchomości nie są po prostu opłacalne w wypadku kredytu niższego od paru wielokrotności kosztów manipulacyjnych związanych z wpisem.

Powyższe względy zawężają kredyt hipoteczny do kredytu średniego i wysokiego, przy czym górną granicę sumy pożyczanej powinna — w interesie wierzyciela — zakreślać wartość nieruchomości. Nie jest to jednak regułą, ponieważ kredyt długoterminowy, zapewniający szczególnie korzystne warunki wierzycielowi, prowadzi często do narastania sumy obciążającej nieruchomość⁶.

W niniejszym artykule postaramy się rozpatrzyć stan zadłużenia hipotecznego mieszczan Nowego Sącza u schyłku XVI w., ograniczając zainteresowanie do nieruchomości tworzących zabudowę zwartą, w obrębie murów miejskich. Rozgraniczenie zabudowy w obrębie miasta i przedmieść jest podziałem formalnym, ponieważ niemal każdy ówczesny mieszczanin nowosądecki, będący właścicielem domu w mieście, posiadał również nieruchomości przedmiejskie: ogrody, chmielniki lub role czy folwarczki (niezależnie od tego, czy sam był ich użytkownikiem, czy posiadał dzierżawców). Przy zabudowie luźnej, przedmiejskiej oraz drobnych użytkach rolnych nie możemy się pokusić o lokalizację poszczególnych obiektów i co za tym idzie — identyfikację właścicieli. Brak ustaleń w tym zakresie wpływa na uzyskanie nieadekwatnych w stosunku do rzeczywistości wyników przy badaniu stopnia zadłużenia nieruchomości miejskich — wobec bardzo dużej płynności właścicieli na przestrzeni stosunkowo krótkiego czasu⁷. Nie jest bowiem obojętne, czy 4 kolejne transakcje kredytowe są zabezpieczone na jednym czy dwóch różnych obiektach, jednakowo określonych przez źródło (ogród, chmielnik itp.), będących własnością tego samego właściciela, gdyż suma długu hipotecznego będzie w pierwszym przypadku dwukrotnie wyższa niż w drugim. Istnieje tu także ryzyko pomyłki w stosunku do wartości obiektu, uwarunkowanej jego położeniem, wyposażeniem i innymi walmorami uzależniającymi wysokość czerpanej z niego renty.

Rozgraniczenie powyższe umożliwia ustalenie liczebnego stosunku nieruchomości obciążonych długiem hipotecznym do nieruchomości o hipotece wolnej oraz wielkości obciążenia hipotecznego w stosunku do wartości obiektu.

⁵ B. Schnapper, *Les rentes au XVI siècle*, Paris 1956, s. 49, przy omawianiu rent ustawionych na nieruchomościach, w wysokości obliczanej *à prix d'argent* (czyli odpowiadających zastawowi z dzierżeniem lub z procentem obliczanym od wysokości pożyczanej sumy).

⁶ A. Maćczak, *Gospodarstwo chłopskie*, s. 222; M. Ungeheuer, op. cit., s. 82.

⁷ Na podstawie zestawienia poszczególnych domów nowosądeckich stwierdzamy wielokrotną zmianę ich właścicieli w latach 1500—1600 (wahającą się w granicach 2—10), spowodowaną nie tylko drogą sukcesji, ale licznymi transakcjami kupna-sprzedaży oraz czasem kredytu, doprowadzającego do przejścia zadłużonego domu w ręce wierzyciela na własność.

Lokalizację domów stanowiących zabudowę Nowego Sącza w końcu XVI w. przeprowadzono w oparciu o XVI-wieczną sieć ulic, zrekonstruowaną przy pomocy XIX i XX-wiecznych przekazów kartograficznych⁸ i na podstawie wzmianek zawartych w różnorodnych transakcjach nieruchomościami w okresie 1550—1600 r.⁹, określających sąsiedztwo poszczególnych nieruchomości. Porównawczo wykorzystane zostały wiadomości o liczbie domów w ówczesnych ulicach Nowego Sącza, przekazane przez rejestr składek na piechotę spisany w 1651 r.¹⁰.

W mieście, w obrębie murów, zlokalizowano 248 domów, co w porównaniu z liczbą znaną z poł. XVII w. (215 domów mieszczańskich i 9 szlacheckich)¹¹ jest liczbą realną, zwłaszcza że transakcje nieruchomościami operują czasem działami domów, pozostającymi w rękach i właściciela, używając na określenie działu słowa *domus*.

Wykaz nieruchomości w poszczególnych ulicach miasta podaje tabela I.

Tabela I

Liczba domów w XVI i XVII w.

Lokalizacja	Liczba domów w poł. XVII w.	Liczba domów w XVI w.	Lokalizacja	Liczba domów w poł. XVII w.	Liczba domów w XVI w.
Rynek	40	39	ul. Polska	44	67[s]
ul. Drwalska	22	23	ul. Szpitalna	41	40
ul. Młyńska	22	20	ul. Różana	19	21
ul. Węgierska	16	19	ul. <i>Retro Hospitale</i> (XVII w. św. Ducha)	(11)	19
			Razem	215	248

W latach 1550—1570 na 248 zidentyfikowanych domów, wolnych od długu hipotecznego było 188 domów (76%), zadłużonych 60 domów (24%) natomiast w latach 1570—1600 proporcje te nieco się zmieniły,

⁸ Najstarszy schematyczny plan miasta z 1783 r. jest reprodukowany przez znanego badacza przeszłości Nowego Sącza, J. Sygańskiego, *Analekta Sandeckie do XVI i XVII wieku, z planem miasta*, Lwów 1905. Plan katastralny Nowego Sącza z 1846 r. w podziale 1:2880 (odbitka ozalidowa tego planu znajduje się w posiadaniu Zakładu Teorii i Historii Architektury PAN, Warszawa) nie posiada naniesionych żadnych objaśnień ani nazw ulic, natomiast czytelny jest układ działek miejskich. Elementy rekonstrukcji wcześniejszej zabudowy miasta posiadają dwa plany: plan miasta w obrębie murów miejskich, publikowany przez T. Tołwińskiego, *Urbanistyka*, Warszawa 1939, ryc. 106 w podziale ok. 1:10 000 oraz przez M. Piwowara, *Nowy Sącz*, 1959 (w formie odbitki ozalidowej).

⁹ WAP Kr. AD 58—72 (akta ławnicze Nowego Sącza z lat 1550—1600).

¹⁰ J. Sygański, *Historia Nowego Sącza t. II*, Lwów 1901, s. 1—2.

¹¹ Tamże.

wzrasta liczba zadłużonych domów do 87 (35%), liczba domów o wolnej hipotece wynosiła 161 (65%)¹².

W latach 1575—1600 mieszczanie sądecy zaciągnęli blisko 200 pożyczek pod zastaw tych domów. Dominował zastaw bez dzierżenia, na który składały się 103 (52%) transakcje kredytowe dotyczące zastawu zwykłego, nie obwarowanego dodatkowymi klauzulami, określanego ogólnie jako *invadiatio*, *reformatio* lub — od osiemdziesiątych lat XVI w. — *hypotecatio*¹³. Do tego typu pożyczek wliczyć należy także 6 transakcji zastawnych zabezpieczonych dodatkowo *vadum* w wysokości pożyczanej sumy (3%), oraz 11 transakcji (5,5%) dotyczących zastawu, zawartych na zasadzie oprocentowania pożyczki i ujawnienia go w umowie zastawnej¹⁴. Łącznie zastaw bez dzierżenia obejmował 60,5% wszystkich pożyczek zabezpieczanych na domach.

Wśród umów o zastaw z dzierżeniem¹⁵ tylko nieliczne przewidywały użytkowanie zastawu od zaraz (ok. 11%), reszta, tj. 56 umów

¹² W statystykach i w pracy pomijamy rozpatrywanie długów obciążających nieruchomości z tytułu ratalnego nabycia domu. Długi te wynikają z samego kontraktu kupna-sprzedaży, na który składają się 1 lub 2 oddzielne umowy, z których pierwsza zawiera lokalizację nieruchomości i jej cenę oraz pokwitowanie byłego właściciela całej sumy należności (*plenariae solutionis*), druga zaś, przeważnie następująca po niej i wpisana jako kolejna umowa do księgi ławniczej, zawiera zaprzeczenie poprzedniej przez stwierdzenie wpłaty tylko zaliczki na poczet należności za nieruchomości i wymienia wysokość długu równą sumie pozostałej po odliczeniu wpłaconej zaliczki od ceny domu oraz liczbę i wysokość rat. Zabezpieczeniem tych transakcji jest zawsze nowo nabyty dom.

¹³ Formuła *assecurat et hypotecat* występuje i w sześćdziesiątych latach XVI w., ale częstotliwość jej nasila się w latach osiemdziesiątych. W tym czasie następuje w skali ogólnopolskiej wprowadzenie zasady jawności hipotecznej, zatwierdzone ustawą 1588 r. dającą pierwszeństwo wierzycielowi, który pierwszy miał zapis na danych nieruchomościach, „aby ludzie nie zawodzili się pożyczając pieniądze *super bona onerata*“ (*Volumina legum* t. II, s. 258; por. O. Balzer, *Zastaw użytkowy jako poprzednik hipoteki w Polsce*, „Kłosa“ 1888, nr 46—47, s. 68—70). Ustawa ta była jedną z wcześniejszych w Europie i zawierała w zakresie hipoteki główne zasady, które później pojawiły się i rozwinęły w urzędzeniach hipotecznych kapitalizmu. Por. J. Wasilkowski, *Zagadnienie hipoteki i ksiąg wieczystych w przyszłym polskim prawie cywilnym*, „Państwo i Prawo“ 1955, z. 4—5, s. 587 nn.

¹⁴ W granicach od 10% do 15%. WAP Kr. AD 66, k. 236. Stopa procentowa wynosi: 1580—84 — 10%, 15%, 8%; 1585—90 — 10%, 8%, 5%; 1590—94 — 6,2%; 1595—1601 — 11%, 5%. Procent mógł być płacony w paru ratach rocznych, np. przy pożyczce wynoszącej 100 fl. dłużnik *a qua quidem summa* — — *obligat se* — — *censum annuum solvere singulis annis per fl. 10* — — 5 fl. *pro f. S. Michaelis et 5 fl. pro Solemnis Paschae usque ad repositionem summæ* (1585 r. WAP Kr. AD 65, k. 651).

¹⁵ Wliczamy tu także parę wypadków zastawu oddawanego na wydzierżenie, stanowiących ułamek procentu wszystkich umów zastawu na nieruchomościach, niemniej jednak zjawisko to musiało być częstsze niż o tym mówią umowy i może częściowo kryło się w liczbie zastawu bez określenia warunków. Istniały bowiem określone zwyczaje, mające odbicie w ustalonej zależności pomiędzy wartością zastawu a dochodem czerpanym z niego. Wynika to z tekstu procesu toczonoego o spłatę długu (zabezpieczonego co prawda na folwarku nie na domu, ale który przytaczamy ze względu na oświetlenie poruszanego problemu jako materiał porównawczy): „gdyż by to rzecz nie podobna była, by on miał trzymać takowe imlenie w tej sumie małej, nic nie wytrącając ani nie płacąc od niego, zwłaszcza że od pieniędzy tych dawał na rok po grzyw. 4, a z folwarku nie miałby dawać? którego аренда czyniła na rok po grzyw. 13 — — i gdyby go najmował za te pieniądze albo taniej, miałby na tem siła i dobrze mu się to nagrodziło, tak żeby mu lichwa urosła większa w trójnasób niż sam dawał, albo niż ta suma — — a wszakże iż to śmie mówić, że nie obiecał zwrócić na tę sumę“ (WAP Kr. AD 68, k. 733).

(28,7%) zawierana była na określony z góry okres czasu — najczęściej od 1 roku do 3 lat (rozpiętość jest jednak duża; od pożyczek krótkoterminowych, płatnych w ciągu tygodnia, do kilkunastu lat) z zastrzeżeniem, że po upływie tego terminu nastąpi wwiązanie prawne wierzyciela we własność dłużnika. Wwiązanie w dobra zastawne następowało drogą sądową w trzech kolejnych terminach poprzez *intromissio*, *eiectio* i *rumatio*. Od momentu *intromissionis* zmieniały się warunki kredytu na uciążliwsze dla dłużnika. Miał on, jak się wydaje, dwie drogi — albo zgodzić się na dopisanie określonej sumy na dobrach zastawnych, co odbywało się poprzez anulowanie poprzedniej umowy i zawarcie następnej, na cięższych dla niego warunkach, albo — obok nie znanej nam zazwyczaj ceny pożyczki, ustalonej w pierwszej fazie transakcji, dłużnik zmuszony był drogą sądową do oddania wierzycielowi nieruchomości w użytkowanie, bez prawa pobierania z niej czynszu, co było zastrzeżone każdorazowo umowami¹⁶. W korzystniejszych dla dłużnika okolicznościach, gdy zapewne bezpośrednio administrowanie zastawem było niedogodne z bliżej nieokreślonych względów, wierzyciel czasem godził się na oddanie tej nieruchomości w dzierżawę roczną dłużnikowi.

Bardzo niewielki odsetek umów wskazuje na to, że wierzyciel uważał pożyczkę pod zastaw nieruchomości za niekorzystną dla siebie i obwarowywał termin spłaty długu klauzulami przykrymi dla dłużnika lub wiodącymi do katastrofy finansowej, jak np. karnym zaplaceniem w wypadku nie dotrzymania terminu sumy równej 100% pożyczki (*vaduum*), lub sankcją więzienia (z przebywaniem tam na własny koszt do momentu zwrotu pieniędzy). Reszta umów wskazuje na to, że transakcje kredytowe oparte o zastaw nieruchomości były dla wierzyciela korzystne, ze względu na perspektywę uzyskania całego płynącego z niej dochodu, pobierania części tego dochodu (w wypadku oddania zastawu w dzierżawę dłużnikowi), lub też przejścia nieruchomości na własność wierzyciela.

W interesującym nas okresie 1575—1600 występują 33 przypadki wwiązania wierzyciela we własność domu zastawionego, tzn. że przeszło połowa transakcji zawieranych *sub intromissione* realizowała nadzieje wierzyciela na osiągnięcie wyższych zysków, niż określone pierwotną umową. W 5 wypadkach wierzyciel oddał dłużnikowi dom w dzierżawę, pobierając od niego roczny czynsz wynoszący od 10 do 13,3% pożyczkowej sumy¹⁷. Wysokość tego czynszu odpowiadała stopie procentowej pobieranej w omawianym okresie przy pożyczkach pod zastaw nieruchomości w Nowym Sączu. W jednym wypadku umowa mówiła wyraźnie o możliwości przejścia domu *in perpetuum possessionem* wierzyciela, wobec niedotrzymania terminu spłaty długu.

¹⁶ Np. WAP Kr. AD 71, k. 181.

¹⁷ W poszczególnych latach wynosi on: 1575—79 — 11,1%, 10%; 1580—84 — 10,7%, 13,3%. W porównaniu ze stopą procentową przy zastawie bez dzierżenia (por. przyp. 14) wyznacza nam granicę stopy procentowej w Nowym Sączu w końcu XVI w., pobieranej przy zastawie domów. Porównawczo podajemy stopę % pobieraną przy zastawach nieruchomości innego rodzaju (użytków rolnych) w Nowym Sączu w tym samym czasie, wykazującą podobieństwo do powyższej. Stopa procentowa przy zastawie bez dzierżenia: 1575—70 — 10%; 1580—84 — 12,5%, 7,2%, 6,6%, 6,3%; 1585—90 — 10%. Stopa procentowa przy dzierżawie zastawu: 1575—79 — 7%; 1580—84 — 7%.

W tego rodzaju aktach prawnych nie mamy danych o realizacji takich postanowień, istnieją jednak sygnały w postaci kolejnych umów zawieranych pomiędzy tymi samymi partnerami — wierzycielem i dłużnikiem — na coraz wyższe zazwyczaj sumy, pod zastaw tych samych nieruchomości. Jest to albo dopisywanie zaległych odsetek z tytułu czynszu dzierżawnego, należnego wierzycielowi i powiększanie sumy na hipotece domu, albo próby podwyższenia kredytu pod zastaw tej samej nieruchomości. W pierwszym wypadku operacja dokonywana byłaby na korzyść wierzyciela — w drugim na korzyść dłużnika. Prześledzenie losów nieruchomości na przestrzeni dłuższego okresu czasu — co nie jest bynajmniej łatwe wobec wspomnianej dużej płynności właścicieli nieruchomości miejskich — pozwala stwierdzić obydwie wypadki. Krańcowe przypadki, gdy mamy możliwość uchwycić, że zadłużony dom stanowi własność byłego wierzyciela, są trudne do stwierdzenia, ale występują w materiale źródłowym.

Otwiera to możliwość zbadania stopnia oddziaływania kredytu hipotecznego na zmianę struktury własności w mieście, widocznego w 1) alienacji części lub całości renty miejskiej, płynącej z określonej nieruchomości; 2) w krańcowej formie: w zmianie właściciela nieruchomości. Zmiany takie prowadzą do przesunięć w społecznej strukturze ludności miejskiej. Gdy zastawiany obiekt stanowi cały (w sensie nieruchomości) majątek dłużnika, proces ten odbywa się według schematu: dłużnik-właściciel domu przekształca się w komornika, wierzyciel kumuluje nieruchomości miejskie i przechwytyuje dochody płynące z renty.

Tabela II

Domy zadłużone

Właściciele	Cała zabudowa	Domy zadłużone w stosunku do całej zabudowy	Domy zadłużone
Rzemieślnicy	49 %	20,8 %	50 %
Kupcy	8,9 %	6 %	14 %
Profesjonisci	4,9 %	1,1 %	3 %
Szlachta	1,1 %	0,7 %	2 %
Przedmieszczanie	2,9 %	0,7 %	2 %
Ludność wiejska	0,3 %	0,3 %	1 %
Nieustaleni	33 %	11 %	30 %
Razem	100 %	41 % całej zabudowy	100 % domów zadłużonych

W związku z powyższym wydaje się niezbędną chociażby przybliżoną znajomość struktury własności w mieście, a zwłaszcza własności domów obciążonych długiem hipotecznym. Rekonstrukcja stanu własności w określonym przekroju czasowym wykazuje luki wynoszące ok. $\frac{1}{3}$ właścicieli, o których pozycji społecznej czy zawodowej nie możemy nic powiedzieć, znając tylko ich nazwisko i fakt należenia do mieszczan Nowego Sącza (na podstawie określeń: *famatus*, *honoratus*, *civis Sandecensis*).

Po ustaleniu stanu własności domów miejskich uzyskujemy następujące proporcje pomiędzy domami zadłużonymi, a całą zabudową miasta, dla lat 1570—1580-tych (tabl. II).

Srednia wartość zabudowanej parceli w Nowym Sączu wynosiła (licząc łącznie zabudowę drewnianą i murowaną) 123 grz. W mieście przeważała zabudowa drewniana, której wartość przeciętna wynosiła ok. 80 grz. Najwyższą średnią cenę osiągały domy rynkowe (kamienica 401 grz., dom drewniany 114 grz.), następnie realności w ulicach: Drwalskiej (105 grz.), Młyńskiej (104 grz.), Węgierskiej (99 grz.), Polskiej (82 grz.), *retro Hospitale* (77 grz.), Szpitalnej (69 grz.) oraz Różanej (53 grz.).

Ceny nieruchomości Nowego Sącza¹⁸ dają nam przybliżoną orientację w wielkości tego miasta jako ośrodka życia gospodarczego¹⁹ regionu, nieco peryferyjnie położonego w stosunku do zasięgu głównych szlaków handlu przebiegających przez Polskę u schyłku XVI w., ponadto położonego w pewnej odległości od Wisły, głównej arterii spławu zboża (jakkolwiek miasto ma z tą rzeką bezpośrednie połączenie Dunajcem.)

Wzrost ceny domu miejskiego w Nowy Sączu w okresie 1500—1600 nie został przebadany na materiale masowym, wydaje się jednak, że waha się on w granicach trzydziestu kilku procent, przy czym ostrzejsze tempo wzrostu cen następuje dopiero w ósmym dziesięcioleciu XVI w.²⁰ Tempo wzrostu cen nieruchomości w Nowym Sączu wymaga w toku dalszych badań nad ekonomiką tego miasta porównania z tendencjami przejawiającymi się w ogólnym wzroście cen na artykuły powszechnego spożycia w mieście i okolicy²¹.

Najwyższą wartość osiągają domy rynkowe, co jest zrozumiałe ze względu na centralne położenie rynku w mieście i funkcje, jakie on pełni. Wartość domu kształtuje się tu następująco: cena kamienicy waha się w granicach od 213 grz. 44 gr. (350 fl.) do 483 grz. (400 fl. aur.),

¹⁸ Dla porównania można przytoczyć cenę kamienicy w Ryńku Starego Miasta Warszawy w r. 1590 (2000 fl. czyli 1250 grz., co w porównaniu z ceną najdroższej kamienicy rynkowej w Nowym Sączu daje stosunek 2,6:1) oraz cenę drewnianego domu w Warszawie przy ul. Piwnej w r. 1571 (500 fl. czyli 312½ grz., co w porównaniu z przeciętną ceną domu w Nowym Sączu daje stosunek 3,6:1). A. K e c k o w a, *Melchior Walbach*, Warszawa 1955, s. 194 nn.

¹⁹ Przy znanej zależności pomiędzy kształtowaniem się ceny parceli miejskiej a walorami położenia gospodarczego, politycznego i rozwoju stosunków handlowych miasta. Por. H. S a m s o n o w i c z, *Badania nad kapitałem mieszczańskim Gdańska w II połowie XV wieku*, Warszawa 1960, rozdz. III. *Renta gruntowa*.

²⁰ Dom przy ul. Szpitalnej, nabyty w 1566 r. za 40 grz. (WAP Kr. AD 60, k. 469), zostaje sprzedany w 1569 r. również za 40 grz. (AD 62, k. 272), w 1572 r. za taką samą cenę (AD 62, k. 267 — foliacja omyłkowa po karcie 450), w 1575 r. osiąga zaledwie 45 grz. (AD 62, k. 601); w 1578 r. 50 grz. (AD 64, k. 394), co wydawałoby się świadczyć o ostrzejszym tempie wzrostu cen w siedemdziesiątych latach. Dom przy ul. Młyńskiej w 1564 r. kosztujący 40 grz. (AD 60, k. 250) zostaje odsprzedany w 1565 r. przez nowonabywcę za 60 grz. (AD 60, k. 322), blisko 50% różnica cen występująca na przestrzeni 1 roku wskazuje jednak na motyw spekulacji, a nie ogólnej wyżki cen domów w tych proporcjach: ta sama nieruchomość sprzedawana w 1585 r. osiąga cenę 80 grz. czyli w stosunku do stanu z 1565 r. cena wzrosła o 33% (AD 68, k. 34—6, 41—2). Dom przy ul. Różanej kosztujący w 1578 r. 70 grz. (AD 64, k. 442), sprzedany zostaje w 1591 r. za 100 grz. (AD 69, k. 79), tzn. w ciągu 13 lat następuje tu 42% wyżka ceny.

²¹ M. M a ł o w i s t, *Polska a przewrót cen w XVI i XVII w.*, KH LXVIII, 1961, nr 2, s. 316; por. także S. H o s z o w s k i, *Revolucja cen w Europie w XVI i XVII w.*, tamże, s. 300.

Tabela III

ul. Polska

Zestawienie pożyczek hipotecznych w okresie 1570—1600 r.

Właściciel nieruchomości ^a	Wartość obiektu ^b	Wysokość długu	Wysokość długu ^c %	Rok	Źródło
1) Georgius złotnik	100 grz.	20 grz.	20	1570	AD 61, k. 121, 215
2) Krzysztof kaletnik Maciej krawiec	50 grz.	100 grz.	200	1593	AD 69, k. 737
3) Stanisław Dłubiesz Szymon Mikosz ślusarz	80 grz.	18 fl. 24 fl. 25 gr 26 fl. 47 fl.	14 19 20 36,5	1596 1596 1598 1599	AD 71, k. 410, 411, 593; AD 72, k. 43—4
4) Jakub Słoma (czapnik)	(64,5 grz.)	100 fl.	97	1599	AD 72, k. 48
5) Wal. Mika śrótarz	(64,5 grz.)	20 grz. 20 grz. 20 grz. 10 grz. 20 grz.	31 31 31 15 31	1593 1593 1593 1594 1596	AD 71, k. 13 AD 69, k. 792; AD 73, 850; AD 71, k. 313
6) Joannes Szklarczyk	150 grz.	15 grz.	10	1591	AD 69, k. 464
7) Marcin Siedlecki	(121 grz.)	25 fl. 66 grz.	13 54	1599 1600	AD 72, k. 295, 327
8) Jan Nowinka złotnik, od 1595 szlachcic Wojciech Woleński, dawny wierzyciel	(121 grz.)	110 fl. 400 fl. 450 fl.	57 207 232	1585 1587 1588	AD 68, k. 85; AD 69, k. 24, 88
9) Mikołaj konwisarz	(52,5 grz.)	530 tal.	432	1599	
10) Adam Prawda szewc	65 grz.	10 grz.	16	1577	AD 64, k. 335
11) Marcin Drzymała szewc	(98 grz.)	19 grz.	19	1572	AD. 61, k. 317
12) Zofia, żona Wojciecha Żołędzia szewca	110 grz.	36 grz.	32	1586	AD 65, k. 754

Właściciel nieruchomości ^a	Wartość obiektu ^b	Wysokość długu	Wysokość długu ^c ‰	Rok	Źródło
13) Adam Prawda szewc Wawrzyniec Kuchro	(98 grz.)	34 grz. 36 gr gr	35		AD 61, k. 305; AD 62, k. 290; AD 71, k. 931
14) Marcin Sikora	60 grz.	27 grz. 12 gr	45	1572	AD 61, k. 396
15) Jan Niedziałka bednarz	(64 grz.)	20 grz.	31	1585	AD 68, k. 54
16) Wawrzyniec Małek rzeźnik	(64 grz.)	20 grz.	31	1582	AD 66, k. 356—7
17) Jan Kurcz	70 grz.	10 grz.	13	1586	AD 68, k. 126
18) Erazm siodlarz	55 grz.	10 grz.	18	1585	AD 58, k. 30
19) Wojciech Sady z Tymbarka Jakub Bielak	50 grz.	60 fl.	75	1592	AD 69, k. 602; AD 71, k. 33
20) Maciej Sowka	50 grz.	16 grz. 24 fl.	32 30	1598 1599	AD 71, k. 528; AD 72, k. 296
21) Sebastian Kitlica kupiec	187 grz. 24 gr	300 fl.	169	1600	AD 72, k. 712
22) Jan Begner (kotlarz) Maciej Staronczik szlachcic Andrzej Stroski	100 grz.	10 grz. 16,5 grz. 20 grz. 70 grz. 20 grz. 30 grz.	10 16,5 20 70 20 30	1576 1575 1578 1578 1578 1578	AD 64, k. 89, 235, 501 AD 66, k. 181, 362

^a W nawiasie — zawód ustalony na podstawie dodatkowych źródeł.

^b W nawiasie — wartość szacunkowa.

^c Odsetek w stosunku do wartości domu.

wynosząc średnio ok. 401 grz.²² Cena domu drewnianego wynosi od 66 do 150 grz., średnio ok. 114 grz.²³

²² Wartość 2 kamienic rynkowych (łącznie) w 1595 r. 1200 talarów (AD 71, k. 134—136); dalej podawane są ceny poszczególnych kamienic: 500 fl. (taxa 1595 r. AD 72, k. 415); 350 fl. 1560 r. (AD 57, k. 724); 400 fl. aur. 1599 r. (AD 72, k. 410); 600 talarów 1567 r. (AD 60, k. 568, 571; AD 72, k. 15); 600 fl. (taxa 1578 r. AD 64, k. 456).

²³ Wartość poszczególnych domów rynkowych: 80 grz. 1566 r. (AD 57, k. 400); 90 grz. 1595 r. (AD 71, k. 238); 140 grz. 1589 r. (AD 68, k. 248); cena 1/2 domu 55 grz.

Dla 2 połowy XVI w. udało się zlokalizować 39 nieruchomości, z czego identyfikacja właścicieli północnej pierzei, pomiędzy ul. Polską a Szpitalną (9 domów) oraz południowej, między Węgierską i Drwałską (11 domów) dała się przeprowadzić dokładnie, natomiast we wschodniej (10 domów) i zachodniej (11 domów) istnieją trudności z ustaleniem własności domów w narożnikach północnych oraz ich sąsiedztwie. Liczba domów ogólnie zgadza się z wykazem XVII w.²⁴, ale analiza własności wskazuje na duże jej rozdrobnienie na liczne działki.

W latach 1550—1600 wolnych od długu hipotecznego było tylko 15 nieruchomości (38%). Prześledzenie tego zjawiska w dwóch fazach przed i po 1570 roku redukuje liczbę zadłużonych domów; uzyskujemy następujące liczby: w okresie 1500—1570 r. wolne od długu hipotecznego są 23 domy (59%), natomiast w okresie 1570—1660 r. 22 domy, tj. 56%.

Zadłużonych domów w okresie 1570 r. było 44%, stan zadłużenia wahał się od 5% do 133% wartości, przy czym jednorazowa pożyczka hipoteczna wynosiła średnio 74 grz. 12 gr, stanowiąc około 49% przeciętnej wartości zadłużonych domów²⁵.

Właścicielami domów rynkowych w końcu XVI w. oprócz kupców stanowiących 30% właścicieli (niemal każdy piastuje jakiś urząd miejski od ławnika do burmistrza), byli rzemieślnicy, stanowiący tu zaledwie 20% właścicieli, następnie różni profesjonści, jak woźnica, notariusz, młynarz i łaziebnik (10%). Szlachta stanowiła 2,5% właścicieli, brak natomiast wśród nich ludności przedmiejskiej i napływowej ze wsi (nieszlacheckiej). Właściciele znanych tylko z nazwiska, bez określenia zawodu lub pozycji społecznej, było tu 33%.

Najwyższy stopień zadłużenia, spowodowany dużą częstotliwością zaciąganych pożyczek, wykazuje 5 domów w rękach rodzin kupieckich oraz 2 domy, których właścicielami są rzemieślnicy: miecznik (a następnie piekarz) oraz konwisarz. Spróbujemy wyjaśnić dodatkowo okoliczności zadłużenia paru z nich.

Kamienica, znajdująca się w rękach żony znanego sądeckiego kupca Jana Baptisty Gandolfi była zastawiona w roku 1580 za sumę 200 fl.; wierzycielką była wdowa po Szymonie postrzygaczu²⁶. O następnym długu hipotecznym na tym domu mamy wiadomość z 1590 r., gdy staje się on zabezpieczeniem 400 fl., pożyczonych od szlachcica, Pawła Borszyszy, dzierżawcy Rochnowa. Suma ta, stanowiąca blisko 60% wartości kamienicy, była jednak zabezpieczona na całym majątku dłużniczki, na który składał się jeszcze folwark pod miastem, ogrody oraz chmielniki²⁷, stopień zadłużenia więc, pozornie wysoki, rozkładał się na inne obiekty stanowiące zabezpieczenie tego długu.

1551 r. (AD 57, k. 1—2); 130 grz. 1583 r. (AD 66, k. 530); 100 grz. 1568 r. (AD 62, k. 195, 338); 66 grz. 1561 r. (AD 59, k. 21); 60 grz. 1560 r. (AD 57, k. 678); 90 grz. 1557 r. (AD 57, k. 540); 80 grz. 1562 r. (AD 60, k. 100); 150 grz. 1573 r. (AD 64, k. 300).

²⁴ J. Sygański, *Historia Nowego Sącza* t. II, s. 1—2.

²⁵ Tabela III ilustruje zastosowaną tu metodę badawczą.

²⁶ WAP Kr. AD 65, k. 404.

²⁷ WAP Kr. AD 69, k. 487; następna wiadomość o długu w tej samej wysokości i z tym samym wierzycielem pochodzi z r. 1591; wobec jednorocznego terminu pożyczki w 1590 r. nie wiadomo, czy jest to zaciągnięcie następnej, czy tylko zmiana warunków, nie wciągniętych w tekst umowy. WAP Kr. AD 69, k. 678.

Podobną sytuację obserwujemy, gdy Walenty Warzecha, kupiec i rajca sądecki, zabezpiecza w 1574 r. wypłacalność 200 czerwonych złotych Wawrzyńcowi Zychowi, sołtysowi ze wsi Żeleźnikowa, na hipotecę swej kamienicy rynkowej oraz folwarku z ogrodem, łąkami i sadzawkami należącymi do niego²⁸. Te kilka wymienionych pozycji nie stanowiło jednak całego jego majątku. Z masy spadkowej, która została podzielona po jego śmierci (1579 r.) pomiędzy spadkobierców poznajemy oprócz 2 kamienic w Rynku i sołectwa w Żeleźnikowej jeszcze 2 folwarki, las, hamer sierparski, oraz 41 (*sic*) ogrodów podmiejskich i 3 gospodarstwa zagrodnicze z ogrodami²⁹. Tak wielkie nagromadzenie nieruchomości określa dość precyzyjnie pozycję społeczną i majątkową tego dłużnika jako rentiera.

Natomiast już spadkobiercy Walentego Warzechy mają pewne trudności z regulowaniem zaciągniętych przez siebie długów, ciężących na hipotecę domów. Urszula Warzeszanka pożyczając w 1582 r. od Jana Kitlicy, kupca, 120 fl. na hipotecę odziedziczonego domu zeznaje, że otrzymała od wierzyciela dodatkowo jeszcze kwotę 10 fl. i 20 gr., którą to sumę zabezpiecza łącznie na teźże nieruchomości. Wysokość tej sumy, równa 10% pożyczonej uprzednio, nasuwa podejrzenie, że zeznanie to jest ukrytą formą dopisania odsetek do wcześniej zaciągniętej pożyczki. W 1583 r. otrzymuje ona od tego samego wierzyciela dalsze 40 fl., *quas ad priorem summam adscripsit*, a w następnym roku zobowiązuje się wobec tego samego wierzyciela, że z powodu długu (o nie wymienionej w tekście umowy wysokości) będzie mu płacić z racji dzierżawy zastawionego domu czynsz roczny w wysokości 8 grz. W następnych latach ratował ją z finansowych kłopotów jej brat, Michał Warzecha, pożyczając 180 fl. w zamian za użytkowanie tegoż domu, aż do czasu spłaty długu³⁰.

Proces zadłużania domów, których właścicielami są rzemieślnicy, przebiega podobnie do wyżej opisanego. Kamienica będąca własnością Stanisława konwisarza (a więc rzemieślnika, którego zawód wymaga dużych wkładów finansowych ze względu na surowiec i urządzenia odlewnicze), obciążona pod koniec XVI w. kilkoma wysokimi pożyczkami zaciągniętymi u różnych wierzycieli — kupców i szlachty — jest przykładem, że nie spłacenie w terminie jednego długu i starania jednego z wierzycieli o sądowe przyznanie dzierżawy, staje się sygnałem dla reszty wierzycieli do wniesienia swych pretensji na drodze sądowej³¹. Dopiero następna wysoka pożyczka, zaciągnięta zapewne w celu pokrycia poprzednich długów (motywacji zaciągania długów na ogół nie znamy), rozwiązuje chwilowo sytuację, doprowadzając jednak w końcu do nadmiernego zadłużenia domu i przejścia praw na wierzyciela³². Ten

²⁸ WAP Kr. AD 63, k. 48.

²⁹ WAP Kr. AD 64, k. 355—8.

³⁰ WAP Kr. AD 65, k. 50, 594; AD 66, k. 403, 522.

³¹ W 1594 r. w próbie egzekucji długu 200 fl. przeszkadza szlachcicowi Kasprowi Krzeszowi z Męciny, Bartosz Rabrocki kupiec sądecki udowadniając, że jest on pierwszym wierzycielem i wnosi pretensje do sumy 280 fl. zabezpieczonych na całym majątku dłużnika. AD 70, k. 24 i 36.

³² Następnym wierzycielem w 1601 r. jest szlachcic Krzysztof Borsza, zastrzegający w umowie dopisanie 118 fl. do poprzedniej sumy pożyczonych 400 fl., oznaczonej w umowie jako *summa capitalis*, AD 73, k. 849.

oddając byłemu właścicielowi dom w dzierżawę³³ zastrzega sobie prawo wypowiedzenia dzierżawy i dopisania należnego mu rocznego czynszu do sumy długu w wypadku niewypłacalności dłużnika z pierwszej raty.

Zadłużenie domu Jakuba Górki, piekarza, dowodzi, że sytuacja dłużnika posiadającego jedną nieruchomość — nawet przy niezbyt wysokich długach — zmusza go do oscylowania pomiędzy zaciągnięciem nowej pożyczki lub oddaniem całości albo części zastawu. Właściciel tego domu, nie wywiązawszy się w terminie ze spłaty długu, oddaje w użytkowanie *certas sortes domus ... hipocaustum nigrum... et atrium... nec non cameram...*³⁴.

Prześledzenie stanu zadłużenia domów w obrębie poszczególnych ulic będzie miało na celu kontrolę, czy warunki zadłużenia ustalone dla domów rynkowych są również reprezentatywne dla reszty miasta. Przede wszystkim zauważamy, że w pozostałych ulicach Nowego Sącza liczba domów rzemieślniczych w stosunku do innych jest o wiele wyższa niż w Rynku. Rozmieszczenie ich jest nierównomierne, największą liczbę skupia ulica Różana (84%), gdzie zresztą cena parceli zabudowanej jest najniższa (średnia równa się 53 grz.); w innych ulicach odsetek domów stanowiących własność rzemieślników wynosi: 52% w ul. Węgierskiej, 50% w ul. Młyńskiej, 49% w ul. Polskiej, 40% w ul. *Retro Hospitale*, 45% w ul. Szpitalnej i 21% w ul. Drwalskiej. Należy pamiętać jednak o pewnej liczbie nie znanych nam z zawodu właścicieli, których nie udało się zidentyfikować³⁵.

Przy ul. Różanej (traktowanej łącznie z *platea episcopalis*) ceny nieruchomości wahały się w granicach 33 do 100 grz., średnia wartość domu wynosiła 53 grz. W okresie 1550—1570 r. wolną od długu hipotekę miało 14 domów (73%), w okresie 1570—1600 również 14 domów (73%), zadłużonych natomiast było 26% nieruchomości. Stan ich zadłużenia wahał się w granicach od 4% do 37,7% wartości domu, wynosząc od 3—70 grz. Średnia wysokość długu daje liczbę ok. 20 grz., średnie obciążenie (jedną pożyczką) w stosunku do przeciętnej wartości domu wynosi 37%. Jak wspomniano wyżej, właściciele to wyłącznie rzemieślnicy; 5 właścicieli nie ustalono. Znamy zawód 9 spośród właścicieli domów zadłużonych³⁶. Domy obciążała przeważnie 1 pożyczka; dom Jana Nowinki, złotnika miał na hipotecę w omawianym czasie 2 pożyczki, Tomasz murarza również 2 pożyczki, 3 kolejne pożyczki były zapisane na domu sukiennika Stanisława Siedleckiego.

Przy ul. Węgierskiej z wyjątkiem kamienicy narożnej u wylotu Rynku o wartości 180 grz.³⁷ stały domy drewniane³⁸, których cena wahała się w granicach 50—120 grz.; średnia wartość obiektu w tej ulicy wynosiła ok. 99 grz., przy czym prawa strona ulicy (idąc w kierunku Rynku), przechodząca w pierzeję Rynku, składała się z domów o więk-

³³ Jest to trzyletnia dzierżawa w wysokości 50 fl. rocznie, tj. 9,6%; AD 72, k. 850.

³⁴ WAP Kr. AD 71, k. 647.

³⁵ W związku z tym pomijamy również ok. 10—15% transakcji kredytowych dotyczących domów niezlokalizowanych. Liczba ta w pewnej mierze warunkuje wyniki, które otrzymamy z analizy stanu zadłużenia.

³⁶ 2 krawcy, kowal, złotnik, płóciennik, sukiennik, piekarz, murarz, kuśnierz.

³⁷ ...*lapidea acialis* (1574 r.), AD 61, k. 662 (1575 r.), AD 63, k. 88.

³⁸ W źródłach określane są one *domus* zamiast *lapidea*.

szej wartości (średnia 119 grz.)³⁹. Stan zadłużenia wyglądał następująco: w latach 1550—1570 zadłużone były tu tylko 2 domy (11%), w latach 1570—1600 9 domów (47%). Stan zadłużenia wahał się w granicach od 7,5% do 55% ich wartości⁴⁰, średnia wysokość długu wynosiła 31% przeciętnej wartości domu w tej ulicy. 52% właścicieli stanowili rzemieślnicy⁴¹, kupcy 10%, ponadto występują: 1 przedmieszczanin, 2 profesjonści (chirurg i woźnica) i 5 osób o nieustalonym zawodzie. Na 9 zadłużonych domów w końcu XVI w. 4 właściciele to rzemieślnicy (2 kowale, bednarz, kotlarz); ponadto 2 kupcy, chirurg i 1 właściciel nieustalonego zawodu. Długi hipoteczne zabezpieczone na tych domach nie mają na ogół tendencji rosnącej, są pożyczkami jednorazowymi (w zbadanym okresie czasu), niektóre z nich są dość wysokie w stosunku do wartości domu.

Przy ul. Młyńskiej lokalizacja poszczególnych obiektów dała się przeprowadzić stosunkowo dokładnie. Zabudowa ulicy mieści się na odcinku pomiędzy bramą Młyńską oraz ulicą wiodącą do kościoła parafialnego z jednej strony i ulicą wiodącą do murów miejskich (tzn. obecną ul. Sobieskiego na odcinku biegnącym ku ul. Wałowej). Przylegająca do wschodniej pierzei Rynku strona ulicy miała 8 nieruchomości, w których średnia wartość wynosiła 90 grz. (z wyjątkiem narożnej kamienicy, która ze względu na budulec oraz mieszczący się w niej browar miała większą wartość)⁴², a ceny ich wahały się w granicach od 80 do 100 grz.⁴³ Po przeciwległej stronie ulicy również mieścił się browar w jednym z domów, których na tym odcinku było 12. Średnia ich wartość wynosiła 104 grz.⁴⁴ W porównaniu ze stanem z poł. XVII w. (22 domy) liczba 20 domów ustalona w tej ulicy jest tym prawdopodobniejsza, że w latach sześćdziesiątych część tej ulicy spłonęła i być może do tego czasu nie wszystkie domy zostały odbudowane⁴⁵.

W latach 1570—1600 wolnych od długów hipotecznych było 10 domów, pożyczki hipoteczne wahały się od 6% do 62% przeciętnej wartości domu w tej ulicy.

Struktura zawodowa właścicieli domów jest tu dość trudna do ustalenia, gdyż dane pochodzą z różnych lat. Podajemy więc wyniki oparte na zbadaniu 38 właścicieli pochodzących z różnych lat. Rzemieślnicy stanowią tu 50%⁴⁶, 16 osób nieustalonego zawodu (41%), ponadto wy-

³⁹ Wschodnia strona ulicy, kierunek od bramy Węgierskiej do Rynku: 130 grz. (1571 r.), AD, k. 249v; 120 grz. (1588 r.), AD 69, k. 63; 120 grz. (1589 r.), AD 68, k. 213; 150 grz. (1582 r.), AD 66, k. 397; na przeciwległej stronie ulicy: 165 grz. (1570 r.), AD 62, k. 379; 60 grz. (1566 r.), AD 60, k. 518; 50 grz. (1575 r.), AD 62, k. 297v.

⁴⁰ Lub do 86%, jest to jednak liczba otrzymana przy pomocy podszacowanej wartości domu.

⁴¹ 3 kowale, bednarz, 2 kotlarze, krawiec, piwowar, rzeźnik.

⁴² 1/2 domu z browarem 130 fl., AD 57, k. 57.

⁴³ 100 grz. (1591 r.), AD 68, k. 461; 100 grz. (1601 r.), AD 71, k. 855; 80 grz. (1580 r.), AD 66, k. 107, AD 65, k. 123; 80 grz. (1585 r.), AD 68, k. 34—36, k. 41.

⁴⁴ 120 grz. (1578 r.), AD 64, k. 516; 110 grz. (1583 r.), AD 66, k. 83—85; 100 grz. (1579 r.), AD 66, k. 60; 120 grz. (1591 r.), AD 68, k. 532; 85 grz. (1597 r.), AD 71, k. 498; 85 grz. (1578 r.), AD 64, k. 380; 54 grz. (1560 r.), AD 57, k. 758; 76 grz. (1585 r.), AD 65, k. 652; 60 grz. (1560 r.), AD 57, k. 683.

⁴⁵ Pusta działka sprzedawana po pożarze w 1568 r. za 32 grz., WAP Kr. AD 64, k. 380.

⁴⁶ 5 sukienników, 3 szewców, 2 krawców, 1 miecznik, 5 garncarzy, 1 murarz, 1 tkacz, 1 piwowar.

stępują: kupiec, młynarz i szlachcic. Wśród właścicieli domów zadłużonych 53% stanowią rzemieślnicy⁴⁷, 31% to osoby o nieustalonej pozycji społecznej i zawodowej, nadto kupiec, szlachcic i młynarz.

Przeciętna częstotliwość zaciągania pożyczek raczej jest wysoka, najbardziej zadłużone nieruchomości to dom Michała Smocza (7 kolejnych pożyczek pomiędzy 1583 r. i 1597 r.) oraz Szymona Rynki krawca i Szymona Cholewy rzeźnika.

Przy ul. Polskiej do końca XVI w. zidentyfikowano aż 67 nieruchomości w tym także niewątpliwie części domów (w 1651 r. — 44 domy)⁴⁸, jakkolwiek w transakcjach określone są jako *domus*. Wartość tych nieruchomości wahała się od 40 do 140 grz. (przy średniej 82 grz.). Były to przeważnie domy drewniane; domy usytuowane w pobliżu Rynku miały wyższą wartość, co było spowodowane nie tylko ich położeniem, ale rodzajem budulca (np. dom częściowo drewniany, częściowo murywany na rogu Rynku i ul. Polskiej). Ponadto na różnice w wartości domów wpływało wyposażenie ich czasem w urządzenia produkcyjne — browary (mamy wzmianki o 2 browarach w tej ulicy) lub kramy⁴⁹.

W latach 1570—1600 wolnych od długu hipotecznego było 45 domów (67%). Stopień zadłużenia pozostałych 22 domów wahał się w granicach od 10% do 232% ich wartości (ta ostatnia liczba ustalona jest w stosunku do szacunkowej wartości domu, może być więc mylna). Średnia wysokość pożyczki równa 41 grz. wynosi ok. 50% przeciętnej wartości domu w ul. Polskiej.

Rzemieślnicy (37 osób) stanowią 49% właścicieli w tej ulicy⁵⁰, kupców jest 3, nadto profesjonalistów 2, szlachcic 1; duża jest liczba osób o nieustalonym zawodzie i pozycji społecznej, bo aż 40%.

Właściciele zadłużonych domów to obok 16 rzemieślników (52%)⁵¹, kupiec i szlachcic, zawodu 10 osób nie udało się ustalić. W ulicy tej obserwujemy przejście dwóch domów na własność wierzycieli. W 1568 r. na hipotekę domu Zofii Koczarkowej jest zaciągnięta pożyczka w wysokości 30 grz.⁵², w następnych latach już jako właściciel tego domu występuje jej wierzyciel, Maciej Zachwieja (nie potrafimy określić zawodu żadnej z tych osób).

Właściciel drugiego domu, Jan Nowinka, złotnik, zaciąga kolejne długi w wysokości 110 fl. (1585 r.)⁵³, 400 fl. (1587 r.)⁵⁴ oraz w 1588 r. 450 fl. u tego samego wierzyciela co w poprzednim roku, szlachcica

⁴⁷ 3 garncarze, 1 szewc, 1 miecznik, 1 krawiec, 1 sukiennik, 1 murarz, 1 tkacz, 1 piwowar.

⁴⁸ J. Sygański, *Historia Nowego Sącza*, loc. cit.

⁴⁹ ...*domus dictus Jankowski cum braxatorio* — cena 90 grz., właściciel Jan złotnik, AD 62, k. 257v; drugi sąsiadujący z nim *domus cum braxatorio* w rękach Grzegorza Szocziasza, rzeźnika i browarnika, wartości 100 fl. aur., AD 62, k. 277. Wzmianka o zabezpieczeniu długu przez Erazma siodlarza na obiekcie oznaczonym jako *camera alias kram sue domus in platea Polonica*, AD 65, k. 541.

⁵⁰ 3 rzeźnicy, 8 szweców, 3 kowali, 5 bednarzy, 2 kotlarze, miecznik, konwisarz, 2 krawcy, 2 złotnicy, 2 czapnicy, szklarz, 2 siodlarze, 2 piekarze, wędzidlarz, fletnik(?) (*fistulator*), trębacz(?) (*tubicinator*).

⁵¹ 4 szweców, 2 rzeźników, 2 złotników, bednarz, 2 kotlarze, śrutarz, siodlarz, krawiec, czapnik, szklarz.

⁵² WAP Kr. AD 62, k. 194.

⁵³ WAP Kr. AD 68, k. 85.

⁵⁴ WAP Kr. AD 69, k. 24.

Wojciecha Woleńskiego⁵⁵, pod zakładem sumy 50 fl. na 1 rok, z prawem dzierżawy w wypadku nie zapłacenia w terminie długu. W 1595 r. żona Jana Nowinki sprzedała ten dom wspomnianemu wyżej wierzycielowi za nieokreślonej w umowie wysokości sumy, po śmierci wierzyciela jednak dom został odkupiony w 1600 r. przez Dorotę Nowinkównę, zapewne spadkobierczynię dłużnika⁵⁶.

Przy ulicy określonej przez źródła jako *platea Retro Hospitale* (zapewne późniejszej św. Duchy), która w 2 połowie XVII w. miała 11 domów, zanotowano dla końca XVI w. 19 nieruchomości. Średnia wartość obiektu przy tej ulicy wynosiła ok. 77 grz. wahać się w granicach 50—152 grz. Zadłużonych w okresie 1570—1600 r. było zaledwie 5 domów, tj. 27%. Stan zadłużenia w okresie omawianym wahał się w granicach od 9% do 51% ich wartości, wynosząc od 7 grz. (12 fl.) do 51 grz. Średnia wysokość długu hipotecznego wynosiła 23 grz., co stanowiło około 30% przeciętnej wartości domu w tej ulicy. Na 19 właścicieli 40% stanowią rzemieślnicy⁵⁷, 13% kupcy, 7% przedmieszczanie, nieustalonego zawodu — 40%. Właściciele zadłużonych domów to 4 rzemieślników⁵⁸, 2 kupcy, 1 osoba nieustalonego zawodu, 1 przedmieszczanin. Zadłużenie domów jest umiarkowanie wysokie, poszczególne domy obciążają pojedyncze pożyczki.

Przy ul. Szpitalnej średnia cena nieruchomości wynosiła 69 grz., wahać się od 34 do 140 grz.⁵⁹ W okresie 1570—1600 r. zadłużonych domów było 10 (25%). Stan zadłużenia poszczególnych obiektów był następujący: pożyczki hipoteczne wahały się w granicach od 5% do 264% wartości domu (ostatnia liczba obliczona na podstawie przeciętnej wartości domu, może być więc nieprawdziwa), wynosząc średnio 39 grz., tj. około 56% przeciętnej wartości domu w tej ulicy. 45% właścicieli to rzemieślnicy⁶⁰, nie można ustalić zawodu 40% właścicieli, ponadto 2 kupców i 1 szlachcic. Właściciele zadłużonych domów to 11 rzemieślników (58%)⁶¹, 1 kupiec, 1 szlachcic oraz 6 osób o nieustalonym zawodzie (32%)⁶². Najczęściej pożyczają hipotecznie Marcin Bleszcz, garncarz, oraz Wawrzyniec Kraus, tkacz.

Przy ul. Drwalskiej⁶² oprócz domów drewnianych stało zapewne parę kamienic lub domów wyposażonych w urządzenia produkcyjne podnoszące ich wartość, ponieważ domy te osiągały cenę 300—600 fl. (tj. 187 grz. 24 gr do 387 grz.)⁶³. Średnia wartość domu kształtuje się

⁵⁵ WAP Kr. AD 69, k. 88.

⁵⁶ WAP Kr. AD 71, k. 829; AD 72, k. 720.

⁵⁷ Kuśnierz, kaletnik, garncarz, bednarz, tkacz, sukiennik.

⁵⁸ Kuśnierz, kaletnik, garncarz, bednarz.

⁵⁹ WAP Kr. AD 60, k. 122; AD 57, k. 691, 770.

⁶⁰ 4 garncarzy, 3 szewców, 2 piwowarów, blecharz, murarz, tkacz, sukiennik, krawiec, miecznik, kowal, zdun.

⁶¹ Szewc, miecznik, krawiec, sukiennik, 3 garncarzy, murarz, tkacz, piwowar i blecharz.

⁶² Liczba 23 domów nie jest precyzyjnie obliczona, gdyż ze względu na zmiany właścicieli nie można było ustalić ciągłego szeregu domów; być może można by ją było zredukować po wciągnięciu materiału z dłuższego okresu czasu, tzn. przed 1550 r. lub po 1600 r.

⁶³ 600 fl.; 450 fl. (1598 r.), AD 72, k. 604; AD 72, k. 97; 300 fl. (1562 r.), AD 59, k. 59; 150 grz. (1590 r.), AD 68, k. 331; 100 grz. (1562 r.), AD 60, k. 2; 100 grz. (1590 r.), AD 72, k. 373; 50 grz. (1567 r.), AD 62, k. 53; 70 grz. (1564 r.), AD 60, k. 248; 150 grz. (1599 r.), AD 71, k. 750; AD 72, k. 568.

tu w wysokości ok. 105 grz. W latach 1570—1600 r. liczba zadłużonych domów wynosiła 5, tj. 21% wszystkich nieruchomości. Struktura własności w końcu XVI w. wygląda następująco: 34% właściciele stanowią rzemieślnicy, 8% kupcy, 8% profesjonisci, 8% przedmieszczanie, 4% ludność wiejska (sołtys). Właściciele zadłużonych domów to 4 rzemieślnicy⁶⁴, 1 kupiec, 1 organista, 1 sołtys oraz 2 osoby nieustalonego zawodu.

Pożyczki zabezpieczone na hipotece tych domów były dosyć wysokie, ale raczej pojedyncze (tzn. nie wykazują tendencji wzrostu) z wyjątkiem jednego domu w rękach rodziny Jakuba Kogutka, szewca, obciążonego trzema kolejnymi pożyczkami w sumie przekraczającymi wartość nieruchomości.

Przegląd ulic nasuwa następujące uwagi. W końcu XVI w. obserwujemy zwiększenie się tempa zadłużenia domów. Proces ten nie przebiega równomiernie w całym mieście, nie jest też wprost proporcjonalny do wartości domów (por. plan miasta). Najbardziej obciążone pożyczkami hipotecznymi były domy w Rynku, następnie przy ul. Drwalskiej i Młyńskiej. Częstotliwość zaciąganych pożyczek była duża, ale średni stan zadłużenia domów na ogół nie przerastał ich wartości.

Na średni stan zadłużenia składała się określona liczba transakcji kredytowych, obciążających bardzo nierównomiernie hipoteki poszczególnych nieruchomości. Obok domów, które miały prawie czystą hipotekę — ponieważ transakcja o pożyczkę zawierana była raz lub parę razy w przebadanym okresie — występują obiekty, na których obserwujemy ciągłe narastanie długu na podstawie odnawianych kontraktów z tym samym wierzycielem lub zaciągania pożyczek u różnych osób pod zastaw tej samej nieruchomości.

Najwyższe zadłużenie domów występowało w środowisku rzemieślniczym, ale nie tylko wśród zawodów determinujących niejako niższy stopień zamożności. Równie wysoko zadłużone były domy złotników, konwisarzy czy browarników, a także kupców. Domy rzemieślników czasem zmieniały właścicieli i na skutek nadmiernego zadłużenia przechodziły w ręce byłego wierzyciela. Zadłużenie domów kupieckich nie nosiło charakteru trwałego i na ogół nie prowadziło właściciela do utraty nieruchomości.

Stopień zadłużenia domów rzemieślniczych wydaje się pozostawać w mniejszej zależności od zawodu właścicieli niż od ogólnego stopnia zamożności, osiągniętej drogą uprawiania zajęć ubocznych, nie związanych z rzemiosłem.

Celem sprawdzenia powyższego przeprowadzono sondaż dotyczący stanu majątkowego grupy rzemieślników jednego zawodu. Wybrano szewstwo ze względu na to, że jest nastawione na odbiorcę miejscowego, a w każdym razie w zasięgu rynku lokalnego miasta. W danych okolicznościach nie stwarzało warunków sprzyjających podziałowi pracy i produkcji manufakturowej oraz zarysowywaniu się wielkich różnic majątkowych i społecznych. Z układu cechowego, narzucającego również z góry określone pojęcia odnoszące się do własności warsztatu rzemieślniczego: majster-czeladnik-uczeń, wyeliminowano w miarę możliwości dwie ostatnie kategorie.

⁶⁴ 2 szewców, kowal, sierparz.

Z przebadanej grupy 25 szewców nowosądeckich⁶⁵ (w latach 1562—75) 15 z nich posiada własne domy, a dalszych 8 inne nieruchomości. W stanie ich posiadania uderza jednak wielka płynność sprawiająca wrażenie spekulacji nieruchomościami. Jeden z nich sprzedaje na przestrzeni 6 lat aż 3 obiekty: w tym 2 domy i jatkę szewską za łączną sumę 148 grz.⁶⁶, nabywa natomiast 4 inne nieruchomości: część domu przy ul. Polskiej, pół domu przy ul. Drwalskiej, folwarczek na przedmieściu oraz inną jatkę szewską za łączną sumę 174½ grz.⁶⁷ Bilans tych transakcji wyraża się *in plus* w sumie 26½ grz. Ten sam szewc bierze ponadto udział w transakcjach kredytowych: jest wierzycielem sumy 30 grz.⁶⁸, a w chwili sporządzenia testamentu on sam jest dłużny tylko 10 fl. 9 gr.⁶⁹. która to suma obciąża posiadany przez niego majątek nieruchomy.

Drugi z kolei szewc w latach 1562—1574 sprzedaje 3 nieruchomości (dom, ogród i jatkę szewską) za 92 grz.⁷⁰, nabywa zaś za sumę 173 grz. inny dom i ogród⁷¹, sam jest dłużnikiem sumy 10 grz.⁷² w ciągu tego całego okresu czasu, natomiast jest wierzycielem sumy 29 grz.⁷³ Tu bilans działalności poza zawodowej jest również dodatni. Istnieją sytuacje odwrotne, np. gdy inny szewc sprzedaje nieruchomości (dom przy ul. Pol-

⁶⁵ Są to Paweł Góra szewc (1569—1571), AD 62, k. 232v; Jan szewc (1563—1571), AD 61, k. 151; AD 62, k. 425; Pasziutek szewc (1569), AD 62, k. 312; Wojciech Czap szewc (1568—1572), AD 61, k. 336; AD 62, k. 204; Kasper szewc (1565—1570), AD 60, k. 438; AD 62, k. 397—8; Franciszek szewc (1562—1572), AD 62, k. 12; AD 62, k. 287v; Zygmunt Zych szewc (1562—1574), AD 60, k. 87; AD 62, k. 299v; Stanisław szewc (1567), AD 62, k. 53; Łazarz szewc (1563—1572), AD 60, k. 78; AD 62, k. 287v; Fruczek szewc (1570), AD 62, k. 352; Wojciech Kuchro szewc (1564—1575), AD 60, k. 230; AD 62, k. 332v; Jan Staron szewc (1566—1572), AD 61, k. 9; AD 62, k. 290; Wojciech Zołądź (1565—1572), AD 60, k. 398; AD 62, k. 432; Marcin Drzymala szewc (1567—1572), AD 60, k. 574; AD 62, k. 282v; Adam Prawda szewc (1563—1574), AD 60, k. 77; AD 62, k. 332v; Stanisław Pieczychowski szewc (1567—1573), AD 62, k. 21; AD 61, k. 474; Maciej Wagiel szewc (1568—1571), AD 61, k. 123; AD 62, k. 254; Jan Dobrodziej szewc (1567—1569), AD 62, k. 321; *olim Augustinus sutor* (1566), AD 60, k. 475; Józef Kręczalszek szewc (1563—1566), AD 60, k. 78; AD 60, k. 453; Szymon Strucelka szewc (1563), AD 60, k. 77; Grzegorz Niemiecz szewc (1563), AD 60, k. 77; Felix Stogniew szewc (1562—1571), AD 60, k. 34, k. 256v; Andrzej Krol szewc (1567—1569), AD 60, k. 574; AD 62, k. 305; Wojciech Basta szewc (1562), AD 60, k. 128. Wydaje się, że liczba szewców jest realna — w porównaniu z informacją o 29 szewcach płacących pobór w 1581 r. por. ZDz., *Matopolska* t. I, s. 153.

⁶⁶ Franciszek szewc — dom za 70 grz. (w 1564 r.), AD 60, k. 294; dom przy ul. Polskiej za 60 grz. (1564 r.), AD 60, k. 230; jątka szewska za 18 grz. (1568 r.), AD 62, k. 113.

⁶⁷ Część domu za 8½grz. przy ul. Polskiej (1563 r.), AD 60, k. 104; ½ domu przy ul. Drwalskiej za 60 grz. (1564 r.), AD 60, k. 214; folwarczek z ogrodem za 34 grz. (1567 r.), AD 60, k. 573; dom przy ul. Polskiej za 60 grz. (1568 r.), AD 62, k. 305; jatkę szewską za 12 grz. (1572 r.), AD 62, k. 287v.

⁶⁸ 26 grz. pod zastaw ½ domu (1564 r.), AD 60, k. 25; 4 grz. pod zastaw tegoż domu (1564 r.), AD 60, k. 224.

⁶⁹ (1572 r.), AD 61, k. 390.

⁷⁰ Zygmunt Zych szewc — jatkę szewską za 12 grz. (1563 r.), AD 60, k. 87; dom przy ul. Szpitalnej za 50 grz. (1568 r.), AD 62, k. 196; ogród za rzeką Kamienicą, na przedmieściu za 30 grz. (1570 r.), AD 62, k. 375.

⁷¹ Kupuje ogród za rzeką Kamienicą za 53 grz. (1564 r.), AD 60, k. 213; dom przy ul. Szpitalnej za 120 grz. (1568 r.), AD 62, k. 199—200.

⁷² Pożyczonej pod zastaw ogrodu (zwraca tę sumę w 1574 r.), AD 62, k. 300v.

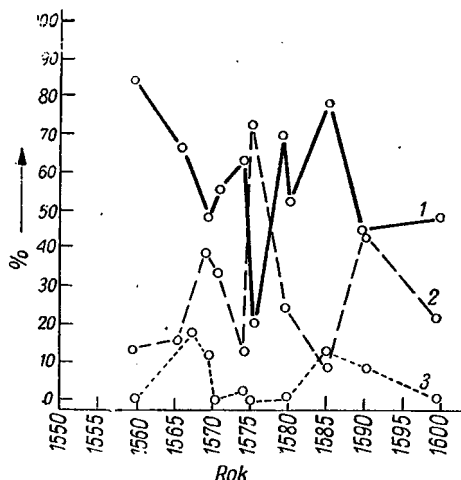
⁷³ 17 grz. na hipotekę domu (1563 r.), AD 60, k. 296; 12 grz. na hipotekę ogrodu (1563 r.), *in summa praeonominata tantisper tenebit et omnes fructus colliget*, AD 60, k. 201—203.

skiej, ogród i jatkę szewską) za sumę 142 grz.⁷⁴, a nabywa tylko 1 ogród za 16 grz.⁷⁵ Nie świadczy to o tezauryzacji, ponieważ z jego transakcji kredytowych wynika, że odczuwa on głód gotówki: jest obciążony 62 grz. długu, zaciągniętego u trzech kolejnych wierzycieli w latach 1570—72, podczas gdy on sam nie jest niczym wierzycielem.

Przykłady te nie są na tyle liczne, by mogły udowodnić tezę o postępującym różnicowaniu się majątkowym rzemieślników w Nowym Sączu w zależności od określonej koniunktury dla rzemiosła, a także od istnienia odpowiednich warunków umożliwiających rzemieślnikom uprawianie dodatkowo jeśli nie zdecydowanej spekulacji nieruchomościami to rentierstwa (bazującego zwłaszcza na dochodach płynących z użytków rolnych na przedmieściach i w okolicznych wsiach). Nie są one jednak na tyle rzadkie, aby hipotezy tej nie formułować. Sprawdzenie jej trzeba odłożyć jednak do przebadania na materiale masowym, czy proces polaryzacji rzemiosła przebiegający dość ostro w miastach, nie jest w Nowym Sączu pogłębiany tymi elementami, a z drugiej strony, czy nie wpływają one hamująco na ogólną pauperyzację nowosądeckiego rzemiosła w końcu XVI w.

*

Nasuwa się pytanie z kogo rekrutują się *en masse* wierzyciele mieszczan Nowego Sącza w omawianym okresie i jaki udział w globalnym kredycie udzielanym mieszczanom pod zastaw nieruchomości stanowią pożyczki zabezpieczone na hipotekach domów miejskich.



Wysokość sumy rocznego kredytu udzielanego przez poszczególne grupy wierzycieli pod zastaw nieruchomości w latach 1550—1600

(na podstawie sondażu co 5 lat). 1 — mieszczanie Nowego Sącza; 2 — szlachta; 3 — mieszczanie innych miast

Zagadnienie to zbadano przy zastosowaniu sondażu kredytu udzielanego pod zastaw, w okresach co kilka lat, biorąc pod uwagę jedynie obciążenie hipoteczne nieruchomości w obrębie miasta i przedmieścia ⁷⁶.

⁷⁴ Dom przy ul. Polskiej za 100 grz. (1566 r.), AD 60, k. 452; ogród za 30 grz. (1568 r.), AD 62, k. 132; jatkę szewską za 12 grz. (1572 r.), AD 62, k. 287.

⁷⁵ (1564 r.), AD 60, k. 217.

⁷⁶ Przeciętnie co 5 lat, starając się jednak przy wyborze określonego roku brać pod uwagę pełność materiału z eliminowaniem np. lat szczególnego nasilenia

Tabela IV

Kredyt udzielany przez mieszczan Nowego Sącza

Przebadany rok	Roczna suma kredytu grz.—gr	W stosunku do rocznego kredytu hipot. %	Liczba transakcji	Średnia wysokość pożyczki grz.—gr
1560	393—4	84	18	21—40
1566	343—36	68	16	21—20
1568	795—84	47	21	37—24
1571	318—33	55	21	15—2
1574	784—2	64	25	31—16
1575	457—36	27	11	41—0
1580	876—29	54	26	33—24
1585	534—18	79	16	33—0
1591	619—22	46	15	44—0
1599	1122—8	47	23	49—0

Suma rocznego kredytu udzielanego pod zastaw nieruchomości mieszczan Nowego Sącza waha się w latach 1550—1600 w granicach od 465 grz. (1560 r.) do 1601 grz. (1580 r.). Największy udział mają tu mieszczanie

Tablica V

Kredyt udzielany przez okoliczną szlachtę

Przebadany rok	Roczna suma kredytu grz.—gr	W stosunku do rocznego kredytu hipot. %	Liczba transakcji	Średnia wysokość pożyczki grz.—gr
1560	61—0	13	1	61—0
1566	69—18	14	2	34—42
1568	662—36	39	?	?
1571	196—18½	34	7	28—0
1574	165—40	13,5	4	41—12
1575	1211—18	71	7	173
1579	231	26	4	58
1580	409—28	25	8	51—9
1585	68	10	1	68
1591	598	45	3	199—0
1599	586	24	13	45—0

nowosądecy, jeżeli weźmiemy pod uwagę liczbę transakcji, która wynosi ok. 80%. Średnia wysokość pożyczki w tych transakcjach, w których wierzycielami są mieszczanie Nowego Sącza, waha się w granicach od 15 grz. (1571 r.) do 49 grz. (1575 r.).

moru grasującego w Nowym Sączu w końcu XVI w.; w wypadku bardzo dużych różnic pomiędzy stanem kredytu w dwóch kolejnych rocznikach, skontrolowano materiał danymi pochodzącymi z sąsiedniego roku.

Tabela VI

Kredyt zabezpieczony na nieruchomościach mieszczan Nowego Sącza w okresie 1550—1600 (wedle grup wierzycieli w procentach)

Rok	Przedmiot zastawu	Wierzyciele				
		mieszczanie Nowego Sącza	przedmieszczanie	szlachta	mieszczanie innych miast	inni (chłopi, duchowni)
1560	A. domy	44	—	—	—	100
	B. użytki rolne	49	100	100	—	—
	C. cały majątek lub inne	7	—	—	—	—
1566	A	34	—	—	—	—
	B	66	—	100	—	—
	C	—	—	—	100	—
1568	A	28	—	89	61	100
	B	69	—	—	—	—
	C	3	—	11	39	—
1571	A	24	—	43	—	100
	B	68	—	57	—	—
	C	8	—	—	—	—
1574	A	54	—	—	100	66
	B	40	—	100	—	34
	C	6	—	—	—	—
1575	A	40	—	9	—	100
	B	35	—	13	—	—
	C	25	—	78	—	—
1579	A	44	—	30	—	—
	B	42	100	70	—	100
	C	14	—	—	—	—
1580	A	36	—	47	—	—
	B	59	100	24	—	—
	C	5	—	29	—	—
1585	A	53	—	100	100	—
	B	38	—	—	—	100
	C	9	—	—	—	—
1591	A	40	—	6	2,5	—
	B	23	—	—	—	—
	C	63	—	94	97,5	—
1599	A	18	—	49	—	—
	B	24	100	51	—	—
	C	58	—	—	—	—

Kredyt udzielany przez okoliczną szlachtę spotyka się mniej często (od 1 do 8 transakcji rocznie), natomiast pod koniec XIV w. dostarcza on prawie drugie tyle gotówki w poszczególnych latach mieszczanom nowosądeckim, co kredyt mieszczański lub go zdecydowanie przewyższa (por. 1575 r.). Średnia wysokość tego kredytu wykazuje znaczne wahania, na

ogół jednak w poszczególnych latach jest dużo wyższa od mieszczań-
skiego (por. tab. V).

Częstymi wierzycielami byli: szlachcic Wojciech Woleński (pożyczający kupcom i zamożniejszym rzemieślnikom, sumy wahające się od 25 do 400 fl.), Paweł Pakosz z Rożnowa, Jakub Chwalibóg, Kasper Krzesz z Męciny czy Piotr Bylina z Leszczyn i Wojnarowej.

Pozostali wierzyciele mieszczan nowosądeckich byli to mieszkańcy przedmieść Nowego Sącza (od 0 do 20% sumy rocznego kredytu; pewna ich liczba nie da się wyodrębnić od mieszczan), następnie mieszczanie innych miast (od 1,8% do 17% sumy rocznego kredytu), przy czym wchodzi tu w grę zarówno mieszczanie okolicznych miast jak i odległych (Grybów, Bobowa, Gorlice, Piwniczna, Czchów, Biecz, Limanowa, Tymbark, Kraków, Warszawa, Wrocław, Gdańsk, Kieżmark, Lewocza, Bardydjów, Preszów i inne⁷⁷), a także mieszkańcy okolicznych wsi (1 do 20,6% rocznej sumy kredytu), rekrutujący się z sołtysów, wójtów, karczmarzy i młynarzy.

Z powyższego zestawienia wynika, że pożyczki pod zastaw nieruchomości udzielane są w poszczególnych latach przez różne grupy wierzycieli w wysokim stopniu również pod zastaw nieruchomości typu przedmiejskiego. Są to drobne gospodarstwa rolne określane jako folwarczki (*praedium*), na które składa się zabudowa gospodarcza, niewielkie kawałki roli, ogrody, chmielniki, sadzawki itp.

Kończąc należy stwierdzić, że wiele dodatkowych okoliczności warunkujących stan zadłużenia zabudowy Nowego Sącza w końcu XVI w. pozostaje niewyjaśnionych i wymaga poświęcenia im oddzielnych studiów. Nie wiemy po pierwsze, czy jeszcze jedną spośród przyczyn wpływających na ogólny niezbyt wysoki stan zadłużenia zabudowy w mieście nie jest odpływ gotówki ku lokatom w ziemię? Wiadomo, że większe skupiska ludności miejskiej stwarzają stałe zapotrzebowanie na zboże. W warunkach natomiast wysokiej opłacalności produkcji zbożowej (uwarunkowanej — w skali krajowej — możliwościami eksportu, podnoszącymi z kolei ceny zboża) zapotrzebowanie to stwarza dodatkowe możliwości produkcji rolnej. Przedmieścia natomiast spełniają funkcje częściowego zaopatrzenia miasta w zboże, produkowane najczęściej na własny użytek⁷⁸ i tu renta z drobnych nawet gospodarstw rolnych może zwyżkować silniej.

⁷⁷ Gorlice (1577 r.), AD 63, k. 302; Czchów (1568 r.), AD 61, k. 188; Wrocław (1593 r.), AD 69, k. 634—828; Kraków (1556 r.), AD 57, k. 433; (1566 r.), AD 61, k. 48; (1568 r.), AD 61, k. 181; (1578 r.), AD 63, k. 318; (1584 r.), AD 65, k. 638; (1591 r.), AD 69, k. 219 nn; (1593 r.), AD 69, k. 634—828; Bobowa (1577 r.), AD 63, k. 300; (1601 r.), AD 72, k. 776 nn; Grybów (1577 r.), AD 64, k. 358; (1580 r.), AD 65, k. 238; (1582 r.), AD 66, k. 350; (1588 r.), (1591 r.), AD 68, AD 69; (1601 r.), AD 72, k. 776 nn; Biecz (1556 r.), AD 57, k. 295—433; (1591 r.), AD 69, k. 219 nn; Limanowa (1558 r.), AD 57, k. 602 nn; Tymbark (1564 r.), AD 60, k. 356; Piwniczna (1564 r.), AD 60, k. 225; Kazimierz p/Krakowem (1586 r.), AD 65, k. 729; Warszawa (1553 r.) wierzyciel Melchior Walbach, AD 61, k. 153; Gdańsk (1564 r.), AD 60, k. 218; Preszów (Eperies) (1553 r.), AD 57, k. 123—240; Lewocza (Layczovia) (1553 r.), AD 57, k. 123—240; (1574 r.), AD 63, k. 8; Kieżmark (1568 r.), AD 61, k. 142; Bardydjów (1557 r.), AD 57, k. 433—527; ponadto niezidentyfikowane: Proszów lub Proszowice (1583 r.), AD 65, k. 474.

⁷⁸ Por. J. Goldberg, *Stosunki agrarne w miastach ziemi wieluńskiej w drugiej połowie XVII i w XVIII wieku*, Łódź 1960, s. 153—4.

Drugie pytanie: czy inwestycje okolicznej szlachty w ziemię, a także udzielanie pożyczek pod zastaw domów w mieście, są skutkiem, czy przyczyną braku środków obiegowych w mieście (z braku, wyrażającego się — jak się wydaje — w stosunkowo wysokiej stopie procentowej pożyczek⁷⁹) udzielanych pod zastaw nieruchomości i na wygórowanych warunkach dodatkowych?

Trzecie pytanie, wiążące się ściśle z powyższym: czy działalność kredytowa szlachty, dostarczającej gotówki mieszczanom i przedmieszczanom Nowego Sącza, nasila się w miarę wzrostu pańszczyzny, zawężania się rynku lokalnego miasta oraz innych okoliczności, sprzyjających przechwytywaniu dochodu społecznego przez szlachtę⁸⁰?

Problemy te wymagają zbadania całego zespołu warunków, poznania możliwie dokładnie zasięgu oddziaływania kapitału mieszczańskiego Nowego Sącza u schyłku XVI w., zbadania dokładnie problematyki kredytu miejskiego i poszerzenia znajomości kręgu dłużników o przedmieścia i okoliczną wieś. Wymaga także rozpatrzenia problem renty płynącej z gospodarstwa rolnego na przedmieściach Nowego Sącza, ustalenia właścicieli renty oraz warunków, w jakich jest ona uzyskiwana.

Анна Жабоклицка

ИПОТЕЧНАЯ ЗАДОЛЖЕННОСТЬ ДОМОВ В НОВОМ СОНЧЕ В КОНЦЕ XVI СТОЛЕТИЯ

Состояние ипотечной задолженности застройки Нового Сонча в конце XVI в. исследовано в пределах тогдашнего города и с учетом (по мере возможности) структуры мещанской собственности.

Установлено, что на 248 отождествленных недвижимостей в период 1550—70 г., 60 домов имеет на ипотеке ссуду (что составляет 24% домов); в период 1570—1600 г. количество задолженных домов возрастает до 87 (т. е. 35%).

⁷⁹ W porównaniu z innymi miastami, gdzie w omawianym czasie stopa procentowa kształtuje się następująco: Warszawa — ok. 10,8%, W. Adamczyk, *Ceny w Warszawie w XVI i XVII w.*, Lwów 1938, s. 79; Lubliń — ok. 5%, w ostatnich latach XVI w. następuje zwyżka do 10%, W. Adamczyk, *Ceny w Lublinie od XVI do końca XVIII wieku*, Lwów 1935, s. 43; Kraków — 5% od siedemdziesiątych lat 6%, J. Pełc, *Ceny w Krakowie w latach 1569—1600*, Lwów 1935, s. 80. Niskie i równomierne oprocentowanie pożyczek pod zastaw nieruchomości rolnych uważane jest za dowód dużej podaży kapitału i ostrej konkurencji miast o możność inwestowania kapitału w lichwę, por. A. Maćzak, *Gospodarstwo chłopskie*, s. 199—200. Też tę poświadczałoby dość charakterystyczne w Nowym Sączu zjawisko kupna renty w formie odsprzedaży całości renty przez wierzyciela za cenę równą wysokości udzielonej przedtem pożyczki. Fakt ten można by interpretować dwojako: albo w ten sposób, że umowa o kupno renty — podobnie jak zastaw bez dzierżenia — ujawnia tylko sumę pożyczoną, nie pozostawiając śladu po cenie pożyczki — albo jako wycofywanie się poprzedniego wierzyciela z transakcji, spowodowane nagłym zapotrzebowaniem na gotówkę.

⁸⁰ Por. M. Małowist, *Polska a przewrót cen*, s. 316; por. kredyt w I połowie XVI w. L. Białkowski, *Ziemia Sandecka*, PH XII, 1911, nr 1—3, s. 358.

50 % собственников задолженных домов это ремесленники разных профессий, 14 % купцы, 3 % такие профессии как банщики, извозчики, мельники и т.п., 2 % это шляхта, 2 % пригородские жители, 1 % сельские пришлое население, профессиональное и социальное положение 30 % собственников остается неизвестным.

Средняя стоимость застроенного участка в Новом Сонче колебалась от 53 гривен (на расположенной на периферии ул. Ружаной) до 114 гривен (деревянный дом на Рынке). Средняя цена деревянного дома в городе составляла 80 гривен. Средняя цена каменного здания на Рынке составляла ок. 401 гривен.

Анализ состояния задолженности застройки по отдельным улицам не позволял говорить о непосредственной связи между стоимостью участка, а степени его задолженности. Средняя же задолженность зависит как от очень низкой частоты ссуд и почти свободных от задолженности недвижимостей, так от очень высокой частоты долгов ведущих в крайних случаях к переходу собственности на дом в руки кредитора. Высокая степень задолженности домов встречается так среди недвижимостей являвшихся собственностью купцов как и ремесленников, а результаты такой задолженности зависят от общего имущественного состояния должников зависящего в свою очередь — как можно предполагать — от их деятельности вне собственной профессии, т. е. участия в спекуляции недвижимостями и работорговле.

Анализ кредиторов Нового Сонча указывает, что на валовой годовой кредит в залог недвижимостей составляются суммы происходящие от мещан Нового Сонча (колеблющиеся в отдельные годы от 27 до 84%), от окрестной шляхты (от 10 % до 71 % годового кредита), от пригородных жителей (0 % — 20 %) мещан иных городов (0 % — 17 %); ссуды других сельских жителей и духовенства колеблются в пределах нескольких % в год. Все перечисленные группы кредиторов инвестируют почти такие же суммы в залог домов, как и в залог земельных угодий являвшихся собственностью мещан Нового Сонча на предместьях и в окрестных деревнях.

Вопрос, связано ли это явление с отпływом денежных запасов из города (о чем могла бы свидетельствовать м. пр. довольно высокая процентная норма при ссудах под залог недвижимости) и перехватыванием шляхтой части доходов поступавших с ростовщических операций в городе требует более общего исследования кредита в городе, а также ренты получаемой с земельных угодий в окрестностях Нового Сонча в конце XVI в.

A n n a Ż a b o k l i ć k a

LE CRÉDIT IMMOBILIER DANS LA VILLE DE NOWY SĄCZ VERS LA FIN DU XVI^e SIÈCLE

Les hypothèques sur les immeubles de Nowy Sącz vers la fin du XVI^e siècle sont étudiées, dans le présent article, en tenant compte de la position des maisons dans les différentes rues et aussi (dans la mesure du possible) de la structure de la propriété bourgeoise.

Sur 248 immeubles identifiés, dans la période 1550—70, 60 maisons (24%) sont grevées d'hypothèques; dans la période 1570—1600, le nombre des maisons hypothéquées augmente jusqu'à 87 (35%).

La moitié des propriétaires des maisons hypothéquées, ce sont des artisans; 14%, des marchands; 3%, des gens de professions différentes, comme maître bai-

gneurs, charretiers, meuniers, etc.; 2^o%, des gentilhommes; 2^o%, des faubouriens; 1^o%, des paysans établis en ville; la position professionnelle et sociale de 30% des propriétaires demeure inconnue.

La valeur moyenne d'un lotissement bâti à Nowy Sącz oscille entre 53 grzywny (dans une rue de la périphérie) et 114 grzywny (maison en bois sur la place du marché). Le prix moyen d'une maison en bois est de 80 grzywny. Celui d'une maison en pierre sur le marché de 401 grzywny.

L'analyse des hypothèques sur les bâtiments dans les différentes rues ne montre pas de rapport direct entre la valeur des lotissements et le degré de l'endettement. La moyenne de l'endettement se compose d'emprunts très peu fréquents et presque exempts d'hypothèques sur les immeubles, et de dettes très fréquentes qui entraînent, dans les cas extrêmes, le passage du titre de propriété au créancier. Un haut degré d'endettement hypothécaire se rencontre aussi bien parmi les immeubles appartenant aux marchands que parmi ceux qui appartiennent aux artisans, et les conséquences de cet endettement dépendent de la situation économique générale des différents débiteurs, qui à son tour semble dépendre de leurs activités économiques en dehors de leur profession, c'est-à-dire d'une spéculation sur les immeubles et de la rente.

L'analyse de la situation des créanciers montre que le crédit global annuel sur gage immobilier se compose de sommes provenant des bourgeois de Nowy Sącz (oscillant dans les différentes années entre 27% et 84%), de la noblesse des alentours (entre 10% et 71% du crédit annuel), des faubouriens (0% à 20%), des bourgeois d'autres villes (0% à 17%) de la paysannerie et du clergé (0% à 10%). Tous les groupes mentionnés investissent presque les mêmes sommes sur gage de maisons que sur gage de terrains cultivés appartenant à des bourgeois de Nowy Sącz et situés dans les faubourgs et dans la campagne avoisinante.

Ce phénomène est-il lié à une tendance de l'argent à sortir de la ville (ce dont pourrait témoigner entre autres le taux d'intérêt assez élevé dans les prêts sur gage immobilier), ou bien à une tendance de la noblesse à intercepter une partie des revenus de l'usure urbaine? Pour répondre à cette question, il faudrait une étude plus générale du crédit dans la ville et de la rente des terrains cultivés dans les alentours de Nowy Sącz vers la fin du XVI^e siècle.