

Józef Mazurkiewicz

Własność i zmiany w stosunkach własnościowych w Lublinie w latach sześćdziesiątych XIX stulecia

Rocznik Lubelski 6, 169-184

1963

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

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach
dozwolonego użytku.

JÓZEF MAZURKIEWICZ

WŁASNOŚĆ I ZMIANY W STOSUNKACH WŁASNOŚCIOWYCH W LUBLINIE W LATACH SZEŚCZDZIESIĄTYCH XIX STULECIA

I. UWAGI WSTĘPNE

Zadaniem tej pracy jest przedstawienie charakteru własności i zmian, jakie zachodziły w tym przedmiocie w Lublinie w latach sześćdziesiątych XIX stulecia. Jak wiadomo były to czasy wielkich przemian gospodarczo-społecznych na terenie Królestwa Polskiego, które ze zrozumiałych względów uwydatniły się bardzo wyraźnie w nowym ujmowaniu własności.

Lublin był w tym okresie jednym z największych miast w Królestwie Polskim, obejmował dość obszerny teren pod zabudowę miejską oraz pod ogrody i grunty orne, wchodzące w skład terytorium miejskiego. Z tej przyczyny, a może jeszcze więcej ze względu na specyficzny charakter rozwoju miasta w czasach dawnej Rzeczypospolitej, polegający na powstawaniu dużej liczby wszelkiego typu enklaw prawnych, jak jurydyki, libertacje, oddzielne folwarki wyjęte spod prawa miejskiego — w omawianym okresie istnieje w Lublinie mozaika różnego rodzaju gruntów i placów różniących się między sobą wydatnie pod względem prawnym. Są one wyraźnymi relikdami dawnych, feudalnych czasów.

Dlatego też liczne akty normatywne z połowy i początków drugiej połowy XIX w.¹ wprowadzające zmiany, w sensie kapitalistycznym, w ujęciu własności różnego rodzaju nieruchomości gruntowych miały pełne zastosowanie w Lublinie. Ze względu na ilość i jakość tych zmian można w pełni twierdzić, że mają one w zakresie prawa rzeczowego znaczenie nie mniejsze, niż wprowadzenie w 1810 roku na tym terenie Kodeksu Napoleona². Wśród aktów normatywnych szczególnie wysuwa się na czoło ukaz o zniesieniu stosunków dominalnych w miastach.

Określenie — lata sześćdziesiąte XIX w. — nie jest użyte ściśle. Rozumie się tu przez nie okres podstawowych zmian w stosunkach gruntowych w Królestwie Polskim rozpoczęty przez ukaz z 1846 roku, a zakończony dopiero w kilka lat po roku 1863. Jego związek z nasileniem

¹ Ukazy z czasów tzw. reform Wielopolskiego, chłopski ukaz uwłaszczeniowy z 1864 r., ukaz o zniesieniu stosunków dominalnych w miastach z 1866 r. itd.

² Kod. Cyw. Nap. na terenie woj. lubelskiego był wprowadzony, jak wiadomo, dopiero po przyłączeniu do Księstwa Warszawskiego tzw. Galicji Zachodniej, czyli w dwa lata później niż w popruskiej części tegoż Księstwa.

walk narodowo-wyzwoleńczych, a szczególnie z powstaniem 1863 roku, jest oczywisty.

Przez terytorium miasta Lublina rozumiemy teren samego miasta i gruntów pozostających pod administracją miejską. Było ono znacznie mniejsze od terytorium lokacyjnego z czasów lokacji w 1317 roku. Uwzględnianie całego terytorium lokacyjnego z terenami, które całkowicie odpadły od miasta i stanowiły w omawianych czasach oddzielne jednostki administracyjne, nie byłoby trafne. To samo trzeba by powiedzieć o dzisiejszym terytorium miejskim, które swymi rozmiarami wyraźnie przewyższa tereny miejskie z lat sześćdziesiątych ubiegłego stulecia.

Podstawę źródłową pracy stanowią materiały archiwalne o charakterze administracyjnym i statystycznym, przechowywane w Wojewódzkim Archiwum Państwowym w Lublinie i Archiwum Głównym Akt Dawnych w Warszawie, przede wszystkim zaś tabele likwidacyjne i nadawcze z lat 1864 i 1866, opisy miasta Lublina itp., księgi hipoteczne hipoteki polskiej z 1818 i 1825 roku, znajdujące się w archiwum Sądu Powiatowego w Lublinie oraz przepisy prawne zawarte w Dzienniku Praw Królestwa Polskiego, Zbiór Przepisów Administracyjnych Królestwa Polskiego, prace dziewiętnastowiecznych autorów zajmujących się omawianą problematyką itd.

O literaturze w ściślejszym znaczeniu tego słowa mówić trudno. O ile znaleźć ją można w pewnym wąskim zakresie, to będzie się ona odnosić raczej do zagadnień ekonomicznych i ogólnoadministracyjnych. Prawna strona terenów miejskich lubelskich interesowała dotychczas badaczy wieku XIX tylko w małym stopniu.

II. TERENY WCHODZĄCE W OBSZAR MIASTA W LATACH SZESZCZDZIESIĄTYCH XIX WIEKU

Lublin lat sześćdziesiątych ubiegłego wieku liczył niewiele ponad 20 000 mieszkańców. Obszar terenów miejskich obejmował pod miastem 729 morgów 269 prętów, pod rolami 1049 morgów 83 pręty, pod pastwiskami i łąkami 48 morgów 197 prętów i pod lasami itp. 12 morgów. Łącznie tereny miejskie wynosiły 1839 morgów 249 prętów³, co w porównaniu z gruntami lokacyjnymi m. Lublina (100 łąnów) stanowiło mniej więcej około połowy. Dokładniejsze określenie obszaru miast w stosunku do gruntów z czasów lokacji jest utrudnione wobec nieustalenia o jakich łąnach była mowa w przywileju lokacyjnym z 1317 roku.

³ *Wiadomości ogólne (o m. Lublinie) z 1865 r.*, sporządzone przez Magistr. m. Lublina w odpowiedzi na ankietę władz centralnych. Dane o przestrzeni terenów miejskich mogą budzić pewne wątpliwości, mimo ich urzędowego charakteru. Np. T. Mencil *Organizacja i działalność administracji miejskiej w Lublinie w latach 1809—1866* („Rocznik Lubelski”. T. IV, s. 50) podaje, że obszar miasta wynosił w 1845 r. ponad 128 włók. (3840 morgów), co stanowi dużą różnicę. Jest ciekawe, że tereny pod domami („pod miastem”) są bardzo podobne z 1845 i 1865 r., różnica tyczy się ról, lasów itp. Chodzi tu prawdopodobnie o włączenie do obszarów miasta folwarków Lemszczyzny, Bronowic i pojedynczych gruntów stanowiących własność miasta, które chociaż położone na gruntach kiedyś miejskich nie były włączone do okręgu administracyjnego miasta.

W omówieniu tym nie idzie nam o podział administracyjny miasta, a o różnice między poszczególnymi dzielnicami miasta, ujmowane pod kątem widzenia charakteru własności nieruchomości miejskich, związanego zazwyczaj z ich przeszłością historyczną.

Charakter gruntów i placów miejskich nie był jednolity. Choć cały teren miejski podlegał władzy administracyjnej ówczesnego magistratu m. Lublina — to wyraźnie należało rozróżniać specyficzne części składowe tego terenu.

Typowo miejskie było centrum, dawniej wewnątrz murów miejskich między Bramą Krakowską i Grodzką, Trynitarą i ul. Kowalską oraz ul. Krakowskie Przedmieście z niewielkimi odchyleniami ku ul. Królewskiej i innym bocznym ulicom, wychodzącym od Krakowskiego Przedmieścia. Były to tereny, które nieprzerwanie podlegały władzy magistratu lubelskiego tak w XIX w., jak i w czasach Rzeczypospolitej szlacheckiej. Tereny te w XIX w. uległy pewnemu poszerzeniu na skutek całkowitej likwidacji drobniejszych jurydyk i libertacji szlacheckich. Likwidacja była najprawdopodobniej przeprowadzana w formie wykupu gruntów i placów od panów poszczególnych jurydyk, co spowodowało nie tylko zniesienie odrębności administracyjno-sądowej tych terenów, ale także ciężarów typu feudalnego przysługujących panom jurydyk w postaci czynszów i innych tego rodzaju świadczeń, a w konsekwencji zniesienie własności typu feudalnego ⁴.

Drugą grupę terenów miejskich stanowiły dawne grunty pojurydyczne różnego pochodzenia. Najpierw wymienić należy dawne grunty (jurydyki) skarbowe względnie królewskie ciągnące się wokół zamku królewskiego oraz po wschodniej stronie ul. Lubartowskiej, tj. Podzmacze, Kalinowszczyzna, Słomiany Rynek oraz Piaski lub Nowy Kazimierz — podchodzące od rzeki Bystrzycy do późniejszego dworca kolejowego. Tereny te za czasów Rzeczypospolitej szlacheckiej stanowiły jurydyki pozostające pod zwierzchnią władzą starosty lubelskiego. Mimo zniesienia ich odrębności administracyjnej i sądowej Skarb Królestwa Polskiego posiadał w stosunku do nich uprawnienia *domini directi*. Charakter gruntów pojurydycznych posiadały także grunty Sierakowszczyzny, tak samo uzależnione od Skarbu Królestwa, jako b. tereny jezuickie.

Wśród gruntów pojurydycznych oddzielną grupę stanowiły tereny b. jurydyk duchownych, jak jurydyka Czwartek koło kościoła na Czwartku, jurydyka Farna inaczej Probstwo przy ul. Lubartowskiej, jurydyka Cerkwi Ruskiej (O.O. Bazylianów) w okolicach ul. Ruskiej oraz jurydyka Brygidek przy ul. Namiestnikowskiej (dziś ul. Narutowicza), Dolnej P.M. (dziś Podgrodzie) i ul. Górnej P.M. W czasach omawianych b. jurydyki duchowne reprezentowane przez Prokuratorię Jeneralną na

⁴ Szczątki tego procesu widać np. w zaświadczeniu Urzędu Muncypialnego miasta Lublina z 10 sierpnia 1840 r., wystawionym dla Teofila Gierlitz, stwierdzającym, że na jego (Gierlitz) jurydyce postawione zostały różne murowane budynki. Jurydyka ta jest równocześnie określana jako nieruchomość przy ulicy Zmigród o własnym numerze hipotecznym i policyjnym. Por. Archiwum Wydziału Ksiąg Publicznych Sądu Pow. w Lublinie, ks. hipoteczna Lublin 166. Zazębianie się starych form z nowymi widać także, gdy na gruncie czynszowym Piaski (Lublin 600 hip.) posesję z jeszcze nie określonym czynszem *in recognitionem domini directi* nabywa w 1874 r. „Współka fabryczna pod firmą M. Wolski”, prowadząca tam potem znaną fabrykę maszyn rolniczych.

skutek sekwestru dóbr kościelnych podzieliły los tych dóbr, tj. wszelkie uprawnienia instytucji kościelnych przeszły na Skarb Królestwa (1865).

Jak już wspomniano, liczne w czasach dawnej Rzeczypospolitej jurydyki szlacheckiej uległy prawie wszystkie zupełnej, tj. tak administracyjnej, sądowej, jak i gospodarczej likwidacji. Pozostała jeszcze jednak w połowie XIX w. jurydyka, ściśle mówiąc, grunt pojurydyczny Białkowska Góra w pobliżu Kalinowszczyzny⁵. Był to wtedy w zasadzie jedyny grunt pojurydyczny uzależniony od prywatnego właściciela.

Poza jurydykami na terenie administracyjnym Lublina znajdowało się w latach sześćdziesiątych tzw. miasto żydowskie. Skupiało się ono koło dziś nie istniejących ulic Jatecznej i Szerokiej, a także Nadstawnej i sąsiednich oraz wywodziło się z dawnego miasta żydowskiego, cieszącego się za dawnej Rzeczypospolitej szlacheckiej pewnym samorządem pod nadzorem wojewody lubelskiego. Charakterystyczne, że w XIX w. nazwa miasta żydowskie była rozciągana na teren szerszy niż w czasach dawnej Rzeczypospolitej⁶. Obejmowała ona dotykającą do niego część zachodnio-północną dawnej jurydyki Podzamecze już w XVIII w. bardzo gęsto zaludnioną przez Żydów. Jednak Podzamecze za dawnej Polski jako jurydyka starościńska (królewska) rządzona była wyłącznie przez urząd wójtowsko-ławniczy podzamecki, składający się z samych Polaków⁷. W niektórych określeniach urzędowych mówi się nawet wprost, że miasto żydowskie jest „z trzech stron górami opasane” o 300 właścicielach domów⁸ (oprócz Czwartku i Kalinowszczyzny). Widać ogólnie wyraźną tendencję do traktowania tzw. miasta żydowskiego w rozumieniu szerokim, a nawet utożsamiania go z cyrkułem II, czasem nazywanym rewirem żydowskim.

Niezależnie od opisanych terenów do składu gruntów miejskich m. Lublina, stanowiących okręg administracyjny tegoż miasta, zaliczyć należy folwarki i wsie.

Nie wszystkie folwarki i wsie znajdujące się na dawnych gruntach lokacyjnych Lublina w latach sześćdziesiątych ubiegłego stulecia znajdowały się na terytorium miasta, tj. w obrębie jego granic administracyjnych. W pierwszej połowie XIX w. przeprowadzano tu różne zmiany. Nawet np. tak złączone terenowo z miastem folwarki Lemszczyzna i Biełszczyzna nie wchodziły w skład okręgu administracyjnego miasta, a stanowiły oddzielne gminy zarządzane zgodnie z podówczas obowiązujący-

⁵ Białkowska Góra jest nazwana w ks. hipotecznej „nieruchomością ziemską” o przestrzeni ogólnej niecałych 3 morgów, częściowo użytkowana przez jej właściciela, w przeważającej zaś mierze przez czynszowników wieczystych (2 morgi 106 prętów). W niecodziennym określeniu „nieruchomość ziemska” można się dopatrywać refleksów dawnej jurydyki, wyłączonej spod jurysdykcji miasta, której właściciele, jak pisał jej posiadacz z połowy XIX wieku Jerzy Żońmierowicz, korzystaliby z „prerogatyw posiadaczy dóbr ziemskich”. Por. Wojew. Arch. Państw. w Lublinie akta Magistr. m. Lublina 434, Białkowska Góra.

⁶ Tak sprawę ujmuje T. Mencil *op. cit.*, s. 51 oraz WAPL akta Magistr. m. Lublina 1374 z XIX w. (Urządzenie żydowskiego miasta).

⁷ J. Mazurkiewicz *Jurydyki lubelskie*. Wrocław 1956. Wykaz nazw terenowych, Podzamecze.

⁸ Tj. wzgórzem Czwartkowskim, Zamkowym i Staromiejskim. Mowa tu najprawdopodobniej o właścicielach i właścicielach częściowych (współwłaścicielach), b. często spotykanych wśród Żydów. Por. WAPL akta Magistr. m. Lublina 1374. (Urządzenie żydowskiego miasta).

mi przepisami przez wójta⁹, którym był z urzędu właściciel względnie posiadacz folwarku.

Układ granic miasta wynikał z różnych procesów historycznych, co powodowało nieraz, że tereny nie należące do obszaru administracyjnego Lublina wrzynały się bardzo wydatnie w te granice.

Jaskrawym przykładem może tu być teren obecnej ulicy Przemysłowej, a szczególnie posesja nad samą Bystrzycą, po prawej stronie (idąc ku st. kolejowej) dzisiejszej ul. Buczka, która nie należała do miasta, odgradzając od terytorium miejskiego należące doń przedmieście Piaski (dziś rejon ul. 1 Maja)¹⁰.

W obrębie granic Lublina leżały folwarki Ponigwoda (daw. Ponikwoda), Sierakowszczyzna i Wiktoryn.

Ponigwoda była folwarkiem miejskim. Stanowiąc własność miasta Lublina znajdowała się w wieczystej dzierżawie cały okres omawiany w tej pracy. Podobny charakter posiadał folwark Sierakowszczyzna położony częściowo w obrębie m. Lublina, z tym, że folwark ten jako grunt pojezuicki (Funduszu Edukacyjnego) był pod nadzorem Skarbu Królestwa. Znajdował się on także w wieczystej dzierżawie. Zbliżony charakter posiadał folwark Wiktoryn przy ul. Lubartowskiej.

Wreszcie na obszarze miejskim spotykały się pojedyncze grunty i place stanowiące własność miasta, zwykle wydzierżawiane wieczyście różnym prywatnym osobom¹¹.

Omawiany tu teren miasta był użytkowany rozmaicie¹².

W związku z tym, poza typowo miejskim wykorzystaniem terenów pewną rolę grały jeszcze i zajęcia rolnicze. Zdecydowana większość terenów rolnych — to jednak grunty folwarczne eksploatowane już na sposób kapitalistyczny, tj. przy zastosowaniu pracy parobków (fornali) płatnych przez posiadaczy tych folwarków. Chłopów pańszczyźnianych na terenie Lublina i jego gruntów¹³ już nie było, chociaż byli np. na Lemszczyźnie. Okoliczność ta jednak nie przekreśla, jak zobaczymy, istnienia w Lublinie obowiązków o charakterze pańszczyźnianym, obciążających niektóre grunty miejskie na terenie dawnych jurydyk.

⁹ W aktach dziewiętnastowiecznych folw. Lemszczyzna czytamy, że Jan Piskorski określony jest jako wójt dóbr Lemszczyzna. WAPL akta Magistr. m. Lublina 526.

¹⁰ Plan Lublina z 1912 r. sporządzony przez S. Klemensiewicza. Wyd. Architektury i Budownictwa Prezydium MRN w Lublinie.

¹¹ Np. plac Stawiskiem zwany w pobliżu ul. Szerokiej, Ruskiej i Kowalskiej. Magistr. m. Lublina 332 z XIX w.; Grunty do Kasy Ekonomicznej m. Lublina należące pod Wieniawą położone. Archiwum Główne Akt Dawnych w Warszawie (AGAD), Akta Kom. Rządowej Spraw Wewnętrznych 3740. Nazwy poszczególnych gruntów, placów itp. z czasem ulegały pewnym zmianom. Niejednokrotnie zmieniały częściowo brzmienie lub pisownię. Prawie, że w naszych czasach np. nazwa Ponikwoda na skutek tendencji do udźwięcznienia spółgłoski „k” przed dźwięczną „w” i do przechodzenia w „g” — zmieniła się na Ponigwodę. Por. M. Buczyński *Nazwy dzielnic i przedmieść Lublina*. „Rocznik Lubelski”. T. V, Lublin 1962, s. 266.

¹² *Wiadomości ogólne (o m. Lublinie)*... por. przypis 3.

¹³ Podkreśla to w stosunku do Ponigwody korespondencja urzędowa Kom. Rządowej Spraw Wewnętrznych, AGAD Akta Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych 3740.

III. TYPY I FORMY WŁASNOŚCI W LUBLINIE

Miasto Lublin — jako miasto królewskie w czasach dawnej Rzeczypospolitej, a za czasów Księstwa Warszawskiego i Królestwa Polskiego narodowe względnie rządowe — korzystało z tych uprawnień, które ustaliły się w stosunku do dawnych miast królewskich w Rzeczypospolitej szlacheckiej i które ujęte były w przepisach Konstytucji 3 maja, a następnie i Konstytucji grodzieńskiej. Było miastem określanym jako wolne, co oznaczało, że nie ma żadnych ciężarów poza świadczeniami natury publicznej i że gminie miejskiej¹⁴, jak pisano w XIX w., przysługuje *dominium* ogólne.

Wątpliwości co do charakteru miasta pozostały względnie odżyły w momencie hipotecznej regulacji dóbr narodowych Lublin. Powstało pytanie, czy miasto Lublin jako rządowe, a więc, rozumowano, swego rodzaju obiekt skarbowy, ma być zamieszczone wśród innych obiektów majątkowych (wsi itp.) składających się na dobra narodowe Lublin, czy też nie. Czas regulacji hipotecznej dóbr narodowych Lublin przypadał na okres wzmożenia się tendencji fiskalnych Skarbu Królestwa i wtedy wiele mniejszych i średnich miast rządowych umieszczano w wykazach hipotecznych odnośnych dóbr rządowych obok wsi, folwarków itp., jako ich części składowe. Tak postąpiono w Lubelskiem, nie tylko z Ostrowem, Parczewem, ale i z Krasnymstawem i Chełmem. Jednak Lublin nie został wpisany jako przedmiot własności Skarbu Królestwa. W wykazie hipotecznym dóbr narodowych Lublin zamieszczono tylko czynsze z Lublina, a ściślej z tych terenów miasta, gdzie czynsze takie obowiązywały niepełnych właścicieli i przypadały dobrom narodowym Lublin¹⁵.

Ten charakter miasta — utrzymał się i przez okres lat sześćdziesiątych. Żadne zmiany w tym czasie nie zaszły co do tej kwestii. W latach sześćdziesiątych XIX w. Lublin w stosunku do innych mniejszych miast rządowych zachował odrębny charakter — nie był uważany za przedmiot własności skarbowej¹⁶. W takiej sytuacji znajdowały się tylko najznaczniejsze miasta Królestwa Polskiego. Z charakteru tego wypływał fakt, że stosunek miasta do władz rządowych był w pełni oparty o momenty publicznoprawne z pozbawieniem elementów zbliżonych do prywatnoprawnych, częściowo wywodzących się z dawnych feudalnych stosunków silnie podkreślanych w Królestwie Kongresowym¹⁷.

I tak — chociaż Lublin wyszedł zwycięsko przy regulacji dóbr narodowych Lublin — to jednak regulacja hipoteczna realności na terenach miejskich powodowała nieraz różne komplikacje. Np. Białkowska Góra (jurydyka) została uregulowana hipotecznie w oddzielnej księdze pod

¹⁴ Widać to tak w opisach historyczno-topograficznych, jak w „Wiadomościach Statystycznych” 1864 i „Wiadomościach Ogólnych” 1865 r.

¹⁵ Ks. hipoteczna dóbr narodowych Lublin (Archiwum Wydziału Ksiąg Publicznych Sądu Powiatowego w Lublinie) wymienia jako obciążone na rzecz tych dóbr b. starościąnskie jurydyki: Kalinowszczyznę i Piaski.

¹⁶ Inaczej niż np. Krasnymstaw a nawet Chełm, nie mówiąc o mniejszych miastach rządowych. Por. Ks. hipoteczne dóbr narodowych Chełm. (Archiwum Ksiąg Publicznych Sądu Powiatowego w Chełmie) i hipoteczną dóbr narodowych Krasnymstaw w Archiwum Ksiąg Publicznych Sądu Powiatowego w Krasnymstawie.

¹⁷ Por. W. Sobociński *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce*. „Czasopismo Prawno-Historyczne”. T. VII, s. 2.

swoją nazwą jako nieruchomości ziemskie w granicach administracyjnych miasta, a oddzielnie także w osobnych księgach rejestrowali swe posesje (o niepełnej własności) poszczególni czynszownicy tejże Białkowskiej Góry¹⁸.

W charakterze własności w latach sześćdziesiątych większą różnorodność obserwujemy w treści tej własności (typ i forma).

Co zaś do jej podmiotu — to zgodnie z ustawodawstwem Królestwa Kongresowego ściśle wiążącego się z systemem prawnym Ks. Warszawskiego, opartego o zasadę równości w obliczu prawa, nie było w tej materii żadnych większych ograniczeń. Tak osoby fizyczne jak i osoby prawne mogły być podmiotami prawa własności.

Ograniczenia prawne tyczyły się jednak ludności żydowskiej i były one dawne, częściowo oparte o przywileje miasta z poprzednich czasów, a częściowo o przepisy austriackie¹⁹ oraz ograniczenia z epoki Ks. Warszawskiego i Królestwa Polskiego²⁰. Nie były one w XIX w. ani w pełni jasne, ani też nie były ściśle stosowane. Jednak często się na nie powoływano. Ogólnie w Lublinie uważano, że nie odnoszą się one do cyrkułu II (podzameckiego), gdyż i za dawnej Rzeczypospolitej Żydzi tam mogli w zasadzie nabywać nieruchomości, ponieważ był to obszar tzw. miasta żydowskiego, zaś w sąsiadujących z nim jurydykach różnego rodzaju nie przestrzegano zasad o zakazie nabywania nieruchomości przez Żydów. Stąd np. w jurydyce Podzamecze, na Czwartku, na Kalinowszczyźnie itp. Żydzi posiadali dużo posesji miejskich. Tego rodzaju nabyte prawa uznawały przepisy tak Ks. Warszawskiego, jak i Królestwa Polskiego, nawet w odniesieniu do dzielnic, w których Żydom nie wolno było się osiedlać²¹.

¹⁸ Por. przypis nr 5 oraz zawarte w dz. I wykazu hipotecznego Ks. hipotecznej Białkowska Góra zaznaczenie jakie nieruchomości „emfiteutyczne” (z własnymi numerami hipotecznymi) są obciążone czynszem na rzecz dóbr Białkowska Góra. Por. też W. Ćwik *Spory o własność miast rządowych w Królestwie Polskim*. „Czasopismo Prawno-Historyczne”. T. X, s. 2, 197.

¹⁹ Na przywileje miejskie zabraniające Żydom nabywania nieruchomości i zamieszkiwania w Lublinie powoływała się Rada Muncypalna m. Lublina w 1813 r. (Magistr. m. Lublina 1369. T. I — Mieszkanie starozakonnym w rewirze katolickim wzbronione). W 1820 r. Tryb. Cyw. Wojew. Lubel. unieważnił akt kupna domu przy ul. Kowalskiej, nabytego przez Natana Majera od Karola Koebsa (w rewirze katolickim).

²⁰ Zakazy zamieszkiwania poza rewirem żydowskim oraz zakazy nabywania tam nieruchomości wynikają też z Dekr. Ks. Warsz. z 16 III 1809 r. załączonego do analogicznego Dekr. Królewskiego z 19/31 listopada 1821 r. (Dz. Praw Królestwa Polskiego T. VII, s. 155), dotyczyły one Warszawy, ale stosowano je w innych miastach, z Dekr. Królewskiego z 25.4/7.5 1822 r. (Dz. Praw Królestwa Polskiego. T. VII, s. 384), z Rozporz. Rządu Gubernialnego Lubelskiego z 1857 (Magistr. Miasta Lublina 1374, s. 285) i innych. Przepisy powyższe znaly wyjątki. Ministerstwo Sprawiedliwości w Księstwie Warszawskim, opiniując prośbę Wolfa Drezdera o zezwolenie na zamieszkanie w części chrześcijańskiej Lublina, wyraziło poglądy, że przywileje miasta zakazujące zamieszkiwania Żydów w Lublinie są obecnie nie zatwierdzone przez króla i są sprzeczne z Konstytucją Księstwa Warszawskiego (Akta Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych 3734 AGAD). W czasach Królestwa Kongr. uważano, że w Lublinie istnieje rewir żydowski od czasów dawnej Polski, choć w czasach Królestwa Kongr. nie był specjalnie wyznaczany (Akta KRWS 107, f. 22—24. AGAD).

²¹ Widać z art. 13 Dekr. Ks. Warsz. z 16 3 1809 r., art. 6 Dekr. Królewskiego z 19 listopada 1821 r., z art. 8 Dekr. Królewskiego z 25 4 7 5 1822 dotyczących się murowania domów na placach pustych, na nie zamieszkałych ulicach, tolerowanie tych Żydów, którzy już domy postawili na placach pustych itp.

Układ faktyczny własności nieruchomości przedstawiał się w ten sposób, że poza właścicielami indywidualnymi duża liczba nieruchomości należała do osób prawnych. Własność ta określana wówczas jako instytucyjowa, miejska i skarbowa w poważnej mierze należała do różnych instytucji kościelnych. Miała ona różnoraki charakter pod względem swego typu i formy. Na ogół, wywodząc się z czasów dawnych, zaliczała się do własności niepełnej, wyposażonej w atrybuty *domini directi*, rzadziej własności pełnej.

Co do terenów Starego Rynku, ul. Krakowskie Przedmieście, Królewskiej i odchyłeń bocznych Krakowskiego Przedmieścia należy uważać, że na tych terenach mamy do czynienia z własnością pełną w znaczeniu kapitalistycznym. Proces ustalania się własności pełnej w Lublinie jak w innych większych miastach królewskich (w XIX w. rządowych i narodowych), rozpoczęty w XVI i XVII stuleciu, zakończył się prawie całkowicie przed Konstytucją 3 maja, deklarującą pełną własność mieszczańską w miastach tego typu²². Deklarację tej samej treści spotykamy w uchwałach Sejmu Grodzieńskiego z 1793 roku, która w oczach oficjalnych kół administracji Królestwa była uważana za akt legalny. Wyrazem tego stanowiska co do typu własności są księgi hipoteczne nieruchomości miejskich miasta Lublina przy ulicach omawianych w tym ustępie, gdzie nie spotykamy żadnych ograniczeń własności typu feudalnego, odnoszących się do wolności dysponowania, korzystania ani też ponoszonych przez właścicieli ciężarów na rzecz ewentualnego *dominium directum*.

Tak samo kwestię tę ujmują dokumenty o charakterze administracyjnym. W „Wiadomościach statystycznych o mieście gubernialnym Lublinie”²³, sporządzanych, pod względem gruntowych jego praw i obowiązków, w wszystkich miastach w celach urzędowych, spotykamy wyraźne stwierdzenie, że „*dominium* ogólne miasta Lublina jest przy gminie miejskiej” i wszelkie obowiązki miasta z tego tytułu „nie dają się podciągnąć pod obowiązki *dominium* dla miasta, bo wypływają z zarządu samego *dominium*”²⁴. Tak, może w sposób nieco nieścisły, tłumaczono fakt, że stosunek miasta do mieszkańców nosi charakter stosunku organów publicznych do obywateli i że nie może także być tu mowy o stosunkach *dominium directum* i *dominium utile*.

Dla wyczerpania zagadnienia należy jednak podnieść, że jeszcze w XIX w. dawały się słyszeć poglądy, że pełna w sensie najściślejszym własność, to tylko własność dóbr ziemskich (nieruchomości posiadających charakter dóbr ziemskich), a że wszelka inna własność, np. omawiana w miastach rządowych, charakteryzuje się pewnymi drobnymi ograniczeniami. Odnosiło się to przede wszystkim do własności wnętrza ziemi, propinacji, polowania, rybołówstwa i innych uprawnień wyraźnie przysługujących tylko właścicielom dóbr ziemskich. Można by sprawę przedstawić w ten sposób, że w miastach rządowych, takich jak Lublin, wspólne ujęcie uprawnień właścicieli nieruchomości miejskich i miasta dawało razem te prerogatywy, które przysługiwały właścicielom dóbr

²² Tak ogólnie biorąc traktowana jest własność w miastach królewskich określana w Konstytucji jako dziedziczna.

²³ AGAD, Akta Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych 3718. Wiadomości statystyczne o mieście gubernialnym Lublinie.

²⁴ Tamże.

ziemskich. Innymi słowy, że istniało wtedy jeszcze pojęcie własności pełnej miejskiej, kapitalistycznej, ale bez niektórych uprawnień wynikających z własności dóbr ziemskich. Omawiane w tej pracy lata dużych zmian społeczno-prawnych charakteryzowały się także pewnymi różnicami w ujmowaniu tej pełnej własności miejskiej, ale były one niewielkie, niesformułowane w aktach prawnych. Zmierzały do upodobnienia własności miejskiej do własności dóbr ziemskich i w konsekwencji wytworzenia pojęcia kapitalistycznej własności nieruchomości bez względu na przedmiot²⁵.

Więcej odchyień różnego rodzaju zdradza własność na gruntach por jurydycznych. Stanowiło to w Lublinie w czasach omawianych zagadnienie bardzo poważne. Jak już wyżej podkreślono, Lublin za czasów dawnej Rzeczypospolitej szlacheckiej to miasto jurydyk. W latach sześćdziesiątych uznawano w pełni pozostawione, mimo zniesienia odrębności administracyjno-sądowej jurydyk (Konstytucja 3 maja, Konstytucja Grodzieńska 1793), uprawnienia panów jurydyk (*domini directi*).

Liczba posesji o niepełnej własności była bardzo poważna. Wynosiła wśród mieszczan lubelskich nierolników ponad 250 na ok. 750²⁶ posesji na prawach pełnej własności. Przy mieszczanach rolnikach stosunek ten zmienia się jeszcze na korzyść własności niepełnej (6 właścicieli pełnej, 3 właścicieli niepełnej własności), szczególnie zaś gdy się weźmie pod uwagę liczbę użytkowanej powierzchni rolnej. Pełna własność użytków rolnych to 188 morgów 91 prętów, zaś własność niepełna — 565 morgów 27 prętów²⁷.

Terminologia własności niepełnej była w Lublinie bardzo niedokładna, jak zresztą w całym ówczesnym Królestwie Polskim. Takie nazwy, jak grunt czynszowy, stosunek wieczysto-czynszowy, emfiteuza (grunt emfiteutyczny)²⁸, prawo powierzchni, wieczysta dzierżawa występują

²⁵ W. Sobociński. Rec. pracy J. Mazurkiewicza i W. Cwika *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny doby Ks. Warszawskiego i Król. Kongresowego*. „Czasopismo Prawno-Historyczne”. T. X, z. 2, Poznań 1958, s. 466.

²⁶ *Wiadomości ogólne (o m. Lublinie)* z 1865 r.

²⁷ Tamże

²⁸ Podobnie ujmują to zagadnienie autorzy i ustawy XIX wieczne. Np. W. Dutkiewicz *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskim*. Warszawa 1936, s. 190; Al. Rembowski *Historia prawa wieczysto-czynszowego w guberniach północnych i południowo-zachodnich cesarstwa rosyjskiego*. Warszawa 1886, s. 91 i in. Na tle tego ciekawe są uwagi Kom. Rządowej Spraw Wewn. Duch. i Ośw. Publ. Wyd. Adm. z 14/26 listopada 1836 (Akta Magistr. m. Lublina 540 WAPL) wskazujące, aby przy zawieraniu umów wyraźnie rozróżniano wieczystą dzierżawę od emfiteuzy itp. „Inna bowiem jest natura wieczystych dzierżaw, inaczej Erbpachtami zwanych, inna emfiteutyczna, odmienne obowiązki z pierwszych, odmienne z drugich wypływają, wieczysty dzierżawca nie jest ograniczony żadnym przeciągiem lat wieczystej dzierżawy, służy ona jeszcze i jego spadkobiercom, zarządza nią jako właściciel z możliwością alienowania za zezwoleniem *domini directi*, płaci tylko wkupne umówione i kanon roczny z wydzierżawionego obiektu umówiony. Inaczej zaś rzecz się ma w emfiteutycznych dzierżawach, tych termin określa się na lat 20, 30, 40 i 50. Wkupne żadne wymagane być z nich nie powinno, sam tylko czynsz *in recognitionem domini directi i laudemium* w razie alienacji pobieranymi bywają”. Jeszcze w 1863 r. Wydział Wyznań (Akta Magistr. m. Lublina 538) podkreśla różnicę między dzierżawą wieczystą a emfiteuzą. Mówi, że niewłaściwie nazywa się dzierżawy placów kościelnych emfiteuzą, co jest „nieodpowiednie teoretycznemu znaczeniu kontraktu emfiteutycznego”, bo emfiteuza ma za cel melio-

zwykle jako synonimy bez wyraźnego rozróżniania ich istoty. Nie są to jednoznacznie te same instytucje, które znamy czy to z prawa rzymskiego, czy też z praw sąsiednich państw (Austria, Prusy). Nieściśłość terminologii jest podkreślana i w wystąpieniach urzędowych. Z tego powodu nie będziemy wprowadzać rozróżnień własności niepełnej według nomenklatury używanej w aktach administracyjnych oraz w dokumentach i księgach hipotecznych, chyba że zaistnieją momenty natury merytorycznej nakazujące ich uwzględnienie.

Wśród pojurydycznej własności niepełnej (czynszowej, wieczysto-czynszowej, wieczysto-dzierżawnej itd.) — największą grupę stanowiły posesje typu miejskiego lub podmiejskiego na gruntach byłych jurydyk królewskich (np. Podzamcze), duchownych i szlacheckich. Stosunki własnościowe tych posesji opierały się zazwyczaj na dawnych przywilejach i inwentarzach oraz na tradycji. Umowy faktycznie zawarte między aktualnymi stronami i z tego tytułu obowiązujące prawie nie miały miejsca. Niemalże w całości uprawnienia *domini directi* znajdowały się w rękach Skarbu Królewskiego wprost, w odniesieniu do b. gruntów królewskich, lub pośrednio, w stosunku do gruntów pojezuickich lub w ogóle duchownych. Powinności właścicieli tych gruntów to przede wszystkim czynsze (zwykle niewysokie) wieczyste, czasem, szczególnie dla gruntów b. jurydyki Fary lubelskiej i innych poduchownych, robocizna obliczana systemem miejskim, tj. parę dni rocznie w czasie żniw lub jej ekwiwalent pieniężny²⁹.

Posesje te posiadały uregulowaną hipotekę w oddzielnych księgach wieczystych zgodnie z prawem hipotecznym z 1818 roku jako położone w mieście, gdzie zasiadał Trybunał Cywilny I instancji. Ten moment oraz fakt, że, jak już podnosiliśmy, Lublin — miasto — nie figurował w wykazie hipotecznych dóbr narodowych jako ich część składowa nadawał własności niepełnej w Lublinie specjalny charakter, a w szczególności stawiał ją poza znanym sporem z lat 1830—1850 ubiegłego stulecia, rozważającym czy poszczególne nieruchomości (tu pojedyncza posesja) może posiadać odrębną księgę hipoteczną (może być regulowana odrębnie), jeśli jest objęta hipoteką całości (tu — miasta) jako jej część składowa³⁰. Z tych przyczyn w księgach hipotecznych omawianych nieruchomości zapisywano (w dziale III Wykazu Hipotecznego) tylko ograniczenia własności nie budzące zasadniczo żadnych zastrzeżeń. Nieraz zwierzchność hipoteczna odrzucała wnioski Skarbu Królestwa (Prokuratorii Jeneralnej) nie poparte wyraźnymi dowodami.

Tego rodzaju pozycja poruszanej tu własności niepełnej (pojurydycznej) stawiała ją w lepszej sytuacji od podobnej własności w mniejszych miastach rządowych, a tym bardziej prywatnych. To wszystko wraz z tendencją ogólną obserwowaną w Królestwie Polskim od końca pierwszej połowy XIX w., zmierzającą do poszerzenia uprawnień własności

rację gruntu, trwa pewną ilość lat i opłata „nie jest ściśle oznaczona w stosunku do dochodu... zaś w wieczystych dzierżawach czynsz bywa zastosowany mniej więcej do dochodu”.

²⁹ W księgach hipotecznych nieruchomości na gruntach b. jurydyki Fary z zasady występuje robocizna w rozumieniu robocizny miejskiej, tj. kilka dni rocznie w czasie żniw. Zdarzają się też tego rodzaju wypadki na gruncie pojezuickim Sierakowszczyzna.

³⁰ Por. W. Cwik *op. cit.*

niepełnej i traktowania jej jako własności istotnej³¹, uprawnienia zaś własności zwierzchniej (*domini directi*) jako prawa do rzeczy cudzej, spowodowało, że w czasach objętych tą pracą właściciele niepełni poszczególnych posesji kwestionują uprawnienia *domini directi* np. co do konsensów, robocizny, a nawet czynszów.

Podobny charakter miała własność w tzw. mieście żydowskim, a ściślej mówiąc jego części podstawowej, tj. pochodzącej z dawnej dzielnicy żydowskiej (getta) znajdującej się poza murami miasta. W XIX w. wobec przejścia dawnych czynszów starościeńskich i wojewodzińskich na rzecz Skarbu Królestwa — różnice między miastem żydowskim a żydowską częścią Podzamcza zatarły się. Żydzi z ulic Jatecznej, Szerokiej, Nadstawnej i innych obowiązani byli jako niepełni³² właściciele płacić czynsz ze swych posesji Skarbowi.

Inaczej przedstawiała się własność folwarków i to tak miejskiego jak i rządowych. Folwarki te, tak miasto — Ponigwodę, jak Skarb Królestwa Sierakowszczyznę i Wiktoryn — traktują jako oddane w wieczystą dzierżawę na podstawie specjalnych umów³³ zawartych na piśmie, dokładnie określających prawa i obowiązki stron. Ten stosunek prawny między właścicielem lub administrującym (miastem względnie Skarbem) nosił w umowach wyraźnie charakter dzierżawy wieczystej w rozumieniu prawa opartego o tendencję pruskiego Landrechtu i austriackiego prawa cywilnego, a przede wszystkim Dekr. Ks. Warszawskiego z 1810 roku (Dz. Praw Ks. Warsz. T. II, s. 133) o dzierżawie wieczystej mniejszych posiadłości w dobrach narodowych. Miasto i Skarb uważały, że czynsz płacony jest czynszem wieczysto-dzierżawnym (obliczany w zasadzie w stosunku do dochodów, a nie tylko *pro recognitione domini directi*).

W okresie tym wspomniana już tendencja ogólna ku zwiększeniu uprawnień właścicieli niepełnych objęła też i tego rodzaju dzierżawy wieczyste jak omawiane dzierżawy w Lublinie. Wieczyści dzierżawcy w pismach urzędowych określają siebie jako „wieczysto-dzierżawnych właścicieli” odnośnych folwarków i żądają ujawnienia w księgach hipotecznych pod tym tytułem swoich uprawnień. W 1863 roku wieczysty dzierżawca folwarku Ponigwoda³⁴ żąda, by figurował w księdze hipotecznej folwarku w dziale II wykazu hipotecznego jako wieczysto-dzierżawny właściciel, nie zaś w dziale III mówiącym o ograniczeniach wła-

³¹ Widać to z praktyki hipotecznej polegającej na niewpisywaniu ciężarów dominialnych, z orzecznictwa sądowego i z poglądów piszących w XIX wieku na temat własności podzielonej. Por. P. Kapuściński *Jurysprudencje senatu z lat dwudziestu sześciu*. Warszawa 1869, s. 122, 229, 263, 368, 882, 487; S. Markiewicz *Uwagi nad własnością podzieloną*. „*Ekonomista*” 1866 II półroczcie, s. 133, 143; A. Heylman *Rozbiór wykazu hipotecznego*. Warszawa 1858, s. 14; F. Jeziorański. *Ustawy hipoteczne*, s. 170; J.K. Wołowski *Kurs kodeksu cywilnego*. T. II, Warszawa 1868, s. 98.; K. Majer *O wieczystej dzierżawie*, Warszawa 1873, s. 144.

³² Ks. hipoteczna nieruchomości Lublin 514 (ul. Jateczna), Lublin 424 (ul. Nadstawna).

³³ Akta Magistr. m. Lublina 524, 556 (Ponigwoda), to samo — Sierakowszczyzna.

³⁴ Z takim żądaniem wystąpił T. Hertzler podający się za „wieczysto-dzierżawnego właściciela Ponigwody”. Zwierzchność hipoteczna odmówiła żądaniu Hertzlera. Można przypuszczać, że organy hipoteczne były zdania, iż inne okoliczności zachodziły przy omówionej wyżej regulacji posesji na gruntach pojurydycznych (tradycyjne stosunki wieczysto-czynszowe), a inne w wypadku folwarku Ponigwoda (pisemna umowa o dzierżawę wieczysto-dzierżawną). Te ostatnie mogły być regulowane przez znany Dekr. Ks. Warsz. z 1810 roku o dzierżawach wieczystych.

sności (*domini directi*) na jego rzecz. Co ciekawe, że Magistrat m. Lublina, działający wówczas i w imieniu nieczynnej Rady Miejskiej — zgodził się ze stanowiskiem dzierżawcy wieczystego. Interesujące są argumenty przemawiające za tym postanowieniem. Mówi się, że takie ujęcie lepiej zabezpiecza prawa wieczystego dzierżawcy, poczynione ulepszenia, wzniesione budowle itp., zaś uprawnienia miast (*domini directi*) mogą być zabezpieczone wpisem w dziale III wykazu hipotecznego. Powoływano się na to, że inni tego rodzaju wieczyści czynszownicy w mieście w podobny sposób mają zabezpieczone swoje prawa. Chyba chodziło o omawiane już przez nas regulacje hipoteczne na gruntach pojurydycznych. Sprawa ta była kierowana do instancji centralnych w Warszawie (1865).

W dość zbliżony sposób układały się stosunki własnościowe na różnych gruntach luźnych stanowiących własność miasta³⁵. W czasach omawianych tendencje do oddawania w dzierżawę gruntów, będących własnością publiczną (rządową, miejską, instytucyjową) oparte o przytaczane już przepisy z czasów Ks. Warszawskiego — były bardzo żywe. Tego rodzaju grunty w Lublinie oddawano w wieczystą dzierżawę, sporządzając odnośne umowy tak jak przy folwarkach. Tak folwarki jak i omawiane w tym punkcie różne grunty miejskie były związane z miastem (*dominium directum*) nie tradycyjnymi więzami feudalnej własności (stosunki dominialne) a umową zawieraną między zainteresowanymi stronami.

IV. ZMIANY W STOSUNKACH WŁASNOŚCIOWYCH

Zmiany w stosunkach własnościowych w Lublinie zaczęły się od reform Wielopolskiego. Ukaz bowiem z 1864 roku³⁶ nie mógł mieć zastosowania do Lublina ze względu na to, że rolników w miastach, o których mówi ukaz w Lublinie nie było. Posiadacze działek rolnych uważani byli za niepełnych właścicieli, a poza tym działki przekraczające przestrzeń 3 mórg niemalże nie istniały. Toteż nie spotykamy w aktach zastosowania ukazu z 1846 roku na terenie Lublina. Nawiasem mówiąc ukaz ten zakazujący rugów w wypadku, gdy co najmniej 3 morgowy chłop względnie „rolnik w miastach” wykonywał swoje powinności w stosunku do dziedzica w warunkach miejskich musi być traktowany jako wsteczny, bo według niego *dominus directus* mógł rugować z gruntu posiadacza osady niżej 3 mórg, co w praktyce miejskiej przed tym prawie się nie zdarzało i czego nie dopuszczało orzecznictwo sądowe w odniesieniu do posiadaczy wieczysto-czynszowych. Z czasem zresztą wyjaśniono, że nie stosuje się on do czynszowników, za których przecież trzeba uważać niepełnych właścicieli działek rolnych w Lublinie.

³⁵ W aktach Magistr. m. Lublina spotykamy różne wzmianki o gruntach miejskich lub pozostających w administracji władz miejskich. Por. przypis 11.

³⁶ Dz. Praw. Król. Polsk. T. XXXVIII, s. 5. Trzeba, wydaje się, stanąć na stanowisku, że ukaz z 1846 roku mówiąc o rolnikach w miastach, miał na myśli osoby, których prawa do ziemi były analogiczne do praw chłopskich, a nie mieszczan posiadających grunty orne prawie zawsze w charakterze wieczystych czynszowników lub wieczystych dzierżawców (*dominium utile*). Przemawiałoby za takim ujęciem i późniejsze wyjaśnienie, że ukaz ten nie stosuje się do czynszowników.

Podobne znaczenie miały reformy Wielopolskiego³⁷ zresztą jak wiadomo na ogół nie wprowadzone w życie. Regresywny ich charakter w Lublinie (odnosiły się one znów do osad rolnych w miastach wynoszących co najmniej 3 morgi) polegał na nadaniu *domino directo*³⁸ prawa eksmisji z gruntu w wypadku dwuletniego zalegania z czynszem i zaniedbywania się posiadacza osady w gospodarstwie, wprowadzeniu wyraźnego konsensu przy alienacjach, zastrzeżeniu możliwości podwyżki czynszu w określonych wypadkach itp. Jak już wiadomo wspomniane sankcje na terenie Lublina, gdy idzie o własność niepełną nie były ogólnie przyjęte, zdarzały się sporadycznie i były zwykle kwestionowane. Wprowadzenie więc ich w formie normy ustawowej było wyraźnym i jaskrawym krokiem wstecz. O wiele więcej wstecznym niż w stosunkach chłopskich. Wsteczność tych reform jest jeszcze tym większa, że orzecznictwo sądowe szło we wręcz przeciwnym kierunku³⁹ w sprawie własności niepełnej i uprawnień *domini utilis* (własności podległej), a o takiej przecież tylko własności niepełnej może być mowa w Lublinie. W praktyce te reformy Wielopolskiego nie miały tutaj zastosowania, choć w niektórych miastach Lubelszczyzny nawet sami mieszczanie starali się o ich realizację, zawierając z dziedzicami porozumienia o likwidacji poszczególnych powinności, a głównie robocizn.

Podstawowe natomiast znaczenie co do zmian własności miały inne akty normatywne częściowo z czasów Wielopolskiego, a głównie z okresu późniejszego. Warto zaznaczyć, że zmiany tyczyły się zarówno podmiotu własności, jak i jej przedmiotu oraz treści.

Co do pierwszych — to duże znaczenie miał ukaz o zniesieniu ograniczeń prawnych Żydów w nabywaniu m.in. nieruchomości miejskich⁴⁰. Do czasu wydania tego ukazu (1862 roku) Żydzi podlegali różnym ograniczeniom w kupowaniu domów i posesji poza rewirem żydowskim.

Daleko idące ograniczenia natomiast wprowadzono w wypadku kościelnych podmiotów własności. Ukaz o przejęciu majątków i kapitałów klasztornych z 8.XI.1864 roku i ukaz o urządzeniu duchowieństwa świeckiego rzymsko-katolickiego z 26.XII.1865 roku⁴¹ spowodowały konfiskatę różnego rodzaju dóbr kościelnych, pozbawiając w zasadzie instytucje kościelne zdolności nabywania tych dóbr. W Lublinie odnosiło się to zarówno do poszczególnych nieruchomości należących do kościoła, jak i do uprawnień *domini directi*, przysługujących poszczególnym instytucjom kościelnym do dawnych gruntów pojurydycznych (jurydyka Fary czyli Probstwo, jurydyka Czwartek itp.). Odtąd instytucje kościelne zostały wyraźnie ograniczone w zdolności posiadania i nabywania nieruchomości poza drobnymi wyjątkami.

Najważniejszym jednak aktem normatywnym, zmieniającym stosunki własnościowe w Lublinie był ukaz z 1866 roku⁴² o zniesieniu stosunków dominialnych w miastach. Uwalniał on mieszkańców miast od wszelkich powinności na rzecz *dominium directum* (panów, Skarbu) oraz nada-

³⁷ Dz. Praw. Król. Polsk. T. LX, s. 47.

³⁸ Art. 58 prawa o czynsz. z 1862 r.

³⁹ Por. s. 179 i przypis nr 28 i 31.

⁴⁰ Ukaz z 1862 r. o uprawnieniu Żydów — Dz. Praw. Król. Polsk. T. LX, s. 19.

⁴¹ Dz. Praw. Król. Polsk. T. LXII, s. 415; T. LXIII, s. 368.

⁴² Dz. Praw. Król. Polsk. T. LXVI, s. 27.

wał ziemię na pełną własność dotychczasowym posiadaczom. W miastach rządowych bez odszkodowania o ile *dominium directum* należało do Skarbu. Tak więc w Lublinie wszyscy niepełni lub prawie pełni właściciele posesji na gruntach pojurydycznych i w mieście żydowskim otrzymali na pełną własność dotąd posiadane posesje oraz nie obowiązywało ich płacenie czynszów i dostarczanie ewentualnej robocizny jak i też ustały wszelkie ograniczenia w dysponowaniu nieruchomościami itp. (np. konsens przy kupnie).

Ciekawe, że w tabeli nadawczej m. Lublina⁴³, będącej podstawowym dokumentem ustalającym charakter i obszar gruntów i placów otrzymanych przez mieszkańców na podstawie ukazu z 1866 roku figuruje 503 właściciele posesji, w tym pokaźna liczba Żydów. Poza wymienioną tabelą nadawczą — sporządzono jeszcze tabelę dodatkową na 2 osoby oraz specjalną tabelę likwidacyjną dla Białkowskiej Góry jako obiektu stanowiącego oddzielną jednostkę gruntową w ramach miasta Lublina o charakterze własności (*domini directi*) prywatny. Tabela likwidacyjna Białkowskiej Góry obejmowała⁴⁴ 17 czynszowników, którzy na podstawie wyżej wymienionego ukazu uzyskali pełną własność swych działek.

Poszczególne działki (bardzo często place) obejmowały przestrzenie niewielkie, mimo ich zazwyczaj przedmiotowego charakteru. Spotkać można tylko kilka działek o przestrzeni 1—2 morgów, zaś tylko jedną o przestrzeni 6 morgów (Teodora Koporska na terenie byłej jurydyki Fary Lubelskiej czyli Probostwa). Nic więc dziwnego, że uzyskane na pełną własność przez dotychczasowych niepełnych właścicieli tereny wynosiły łącznie tylko 128 morgów 253,96 pręta⁴⁵ według tabeli nadawczych Lublina, zaś 2 morgi 106 prętów według tabel Białkowskiej Góry⁴⁶. Jest to tylko część gruntów o charakterze własności niepełnej. Duża ich liczba nie była objęta przez ukaz z 1866 roku, przede wszystkim grunty folwarczne. Proces likwidacji dawnych stosunków własnościowych w Lublinie trwał dość długo i zasadniczo zakończony w 1877 roku, wymagał jeszcze uzupełnień w 1889⁴⁷ roku. Ukaz z 1866 roku obejmował tylko te wypadki, gdy między posiadaczem posesji miejskiej a *dominium directum* (panem lub Skarbem) istniały tzw. stosunki dominalne oparte o dawne nadania, zwyczaje itp., natomiast nie obejmował wszelkiego rodzaju stosunków opartych na umowach o wieczystą dzierżawę, wieczyste użytkowanie itp., szczególnie zawartych po 1832 r.⁴⁸

⁴³ Tabela nadawcza m. Lublina. Akta Magistr. m. Lublina 1801/I i 1801/4.

⁴⁴ Tabela Likw. Białkowskiej Góry, Ks. hipot. Białk. Góry w Arch. Ks. Publ. Sądu Powiatowego w Lublinie.

⁴⁵ Tabela nadawcza m. Lublina.

⁴⁶ Tabela likw. Białkowskiej Góry...

⁴⁷ W tych terminach zakończono tabelę nadawczą m. Lublina wraz z uzupełnieniami.

⁴⁸ Art. 13 Ukazu z 1866 r. o zniesieniu stos. domin. w miastach ustalił datę 13 stycznia 1832 r. w tym sensie, że obowiązki powstałe przed tą datą w razie wątpliwości uważać należy za ulegające zniesieniu. Jest nader interesujące, że po ukazie o zniesieniu stosunków dominialnych w miastach z 1866 r. powstała wątpliwość, czy ukaz ten ma zastosowanie w Warszawie. Wątpliwość ta została w rezultacie rozstrzygnięta postanowieniem Komitetu do Spraw Królestwa Polskiego z 1877 r. w tym sensie, że ukaz w Warszawie nie obowiązuje. Z tego wynika wyjątkowe stanowisko Warszawy oraz różnego rodzaju gruntów w tym mieście noszących charakter własności niepełnej. Likwidacja własności niepełnej w Warsza-

Z tej przyczyny na terenie m. Lublina pozostała pewna liczba nie zlikwidowanych dzierżaw wieczystych poszczególnych placów i działek ogrodowo-gruntowych oraz omówione wyżej i oddane w wieczystą dzierżawę folwarki (Ponigwoda, Sierakowszczyzna). Ten sam ukaz z 1866 r. zawierał postanowienia przywracające moc obowiązującą art. 530 Kodeksu Cywilnego Napoleona⁴⁹ o skupie czynszów wieczystych. To pozwoliło wieczystym dzierżawcom na wystąpienie o skup dzierżawionych działek i folwarków, a przez to zaczął się etap likwidacji własności niepełnej, nie związanej ze stosunkami dominialnymi.

Co prawda warunki gospodarczo-społeczne w latach siedemdziesiątych uległy dość istotnej zmianie. Elementy ustroju kapitalistycznego stały się w życiu gospodarczym tak podstawowe, że negowały dawne formy m.in. władania nieruchomościami. Dzierżawa wieczysta i jej pokrewne instytucje — stały się mało użyteczne i coraz mniej stosowane.

Toteż obserwujemy akcję dzierżawców wieczystych np. folwarków na gruntach m. Lublina o wykup tych folwarków. Jest to akcja przekraczająca granice administracyjne miasta, odnosi się nie tylko do Ponigwody, ale i do Lemszczyzny i do Bronowic silnie z Lublinem związanych, a w omawianym okresie nie wliczanych do terytorium administracyjnego miasta.

Z drobną korektywą można powiedzieć, że lata sześćdziesiąte ubiegłego stulecia przyczyniły się do likwidacji na terenie Lublina dawnych form własności typu feudalnego w szerokim tego słowa znaczeniu. Pozostały nieliczne działki oraz czas jakiś folwarki gdzie stosunki opierane na umowach wieczysto-dzierżawnych nie miały już większego znaczenia.

Zmiany w stosunkach własnościowych, o których była mowa, częściowo tylko znalazły swe odzwierciedlenie w księgach i aktach hipotecznych. Z urzędu zostały w działach pierwszych wykazów hipotecznych dóbr wpisane decyzją Komitetu do Spraw Włościańskich po wydzieleniu określonej liczby morgów ziemi, które przeszły na własność uwłaszczonych chłopów względnie dotychczasowych niepełnych właścicieli miejskich, gdy mowa o miastach. Na omawianym terenie tylko w księdze hipotecznej b. dóbr narodowych (majoratu) Lublin oraz w księdze hipotecznej Białkowskiej Góry figuruje w wykazie hipotecznym tego rodzaju wpis. Inne dobra (folwarki) nie posiadały ani chłopów uwłaszczonych, ani czynszowników miejskich⁵⁰.

wie opierała się o inne akty prawne. Ilość tego typu gruntów w Warszawie była bardzo duża. Por. A. Bardzki *Czynsze wieczyste w Warszawie*. Warszawa 1899/1900, s. 69.

⁴⁹ Art. ten uchylony w 1825 r. pod wpływem tendencji feudalnych został przywrócony w ukazie z 1866 r. w brzmieniu: „Kaźda renta wieczysta ustanowiona jako cena sprzedaźy nieruchomości albo jako warunek ustąpienia pt. pociąźliwym lub darmym majątku nieruchomości ze swej istoty jest spłacałna. Wolno jednak wierzytelowi oznaczyć zastrzeżenia i warunki wykupu. Wolno mu również zastrzec sobie, że renta będzie mogła być spłacałna dopiero po pewnym przeciągu czasu, który nigdy 30 lat przechodzić nie może. Wszelkie przeciwnie zastrzeżenie jest nieważne”. Zasady spłaty czynszu itp. powinności zawiera postanowienie Komitetu Urządźającego z 12/24 czerwca 1870 r. (Dz. Praw. Król. Polsk. T. LXX, s. 173).

⁵⁰ Wpisy tego rodzaju figurują we wszystkich wykazach hipotecznych dóbr ziemskich, tak prywatnych jak i rządowych, z których wydzielono dotąd z nimi złączone hipotecznie nadziały chłopskie i posesje miejskie.

Zmiany w księgach względnie aktach hipotecznych poszczególnych nieruchomości miejskich winny polegać na skreśleniu powinności na rzecz *dominium directum* z działu III wykazu hipotecznego tych nieruchomości oraz wzmianki, że grunt jest czynszowy względnie emfiteutyiczny z działu I. Tego rodzaju skreślenie zgodnie z obowiązującymi zasadami prawa hipotecznego z 1818 roku mogło nastąpić tylko na wniosek (i na koszt) właściciela lub innych osób zainteresowanych⁵¹. Nie następowało z urzędu. Niektórzy więc tylko właściciele, ongiś niepełni, zgłaszali tego rodzaju wnioski i uzyskiwali właściwe decyzje zwierzchności hipotecznej. Duża natomiast ich liczba nie zdając sobie sprawy ze znaczenia tych czynności albo uważając, że wobec uchylecia obciążeń dominialnych przez ukaz carski — zapis w hipotece stracił istotne znaczenie — wniosków takich nie zgłaszała. Z tej przyczyny do ostatnich czasów, a w księgach hipotecznych jeszcze nie wycofanych do dziś dnia możemy czytać i o czynszach, i o konsensach, a nawet o robociznie obciążającej niektóre posesje na terenie Lublina.

Jest jednak interesujące, że wykreślenia powinności na rzecz *dominium directum* spotykamy przede wszystkim na b. gruntach jurydyki Farnej, gdzie występowała robocizna. Pozwala to jednak mniemać, iż właściciele poszczególnych posesji widać przypisywali tu większą wagę do skreślenia obciążeń niż na innych gruntach, gdzie robocizna nie występowała⁵².

⁵¹ Art. 2, 10 i 12 ustawy hipotecznej z 1818 r.

⁵² Widać to m.in. w wykazie hipotecznym nieruchomości Lublin 400, Lublin 463, Lublin 468, Lublin 469, Lublin 470 — wszystkie na gruntach pojurydycznych Fary.