

# Dorota Wiśniewska-Józwiak

---

## Dzierżawa wieczysta i emfiteuza w polskim prawie przedrozbiorowym

---

Przegląd Nauk Historycznych 13/2, 133-145

---

2014

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](http://bazhum.muzhp.pl), gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

DOROTA WIŚNIEWSKA-JÓŹWIAK  
UNIwersytet Łódzki\*

## **Dzierżawa wieczysta i emfiteuza w polskim prawie przedrozbiorowym**

---

### **Wprowadzenie**

Zarówno polskie prawo przedrozbiorowe, jak i systemy prawne obowiązujące w okresie zaborów, przewidywały rozmaite formy władania nieruchomościami rozciągające swój zakres od dzierżenia aż do pełnej własności. Z punktu widzenia historyka prawa kardynalny problem stanowi zagadnienie własności podzielonej oraz związany z tym rozwój instytucji emfiteuzy i dzierżawy wieczystej. Wątpliwości w tym zakresie nie brak – poczynając od niejasności w kwestiach terminologicznych, przez problem samej istoty tych form władania ziemią i w konsekwencji po nierozstrzygnięte do dziś zagadnienia ich wzajemnego rozróżnienia.

Badacz, który dziś chce podjąć w jakimkolwiek ujęciu zagadnienia władania gruntem na ziemiach polskich w okresie przechodzenia od feudalizmu do kapitalizmu, już na wstępie napotyka poważną przeszkodę rysującą się w związku z nierozstrzygnięciem, niejednorodnym rozstrzygnięciem czy niekonsekwencjami w wypowiedziach historiografii. Rozwikłanie tych niejasności, niewątpliwie potrzebne, nie jest możliwe bez gruntownej analizy dziewiętnastowiecznej praktyki. Przed jej dokonaniem niezbędne jest ustalenie, czy i w jakim zakresie można posłużyć się wypowiedziami dotychczasowej, bogatej literatury. Do zadań wstępnych zaliczyć też należy zasygnalizowanie podstawowych trudności, z jakimi spotyka się badacz przystępujący do analizy procesu rozwojowego owych instytucji prawnych.

---

\* Wydział Prawa i Administracji, Katedra Historii Państwa i Prawa Polskiego.

## Terminologia

Pojęcie emfiteuzy występowało już w źródłach średniowiecznych i używane było na określenie uprawnień do nieruchomości przysługujących chłopom we wsiach lokowanych na prawie niemieckim<sup>1</sup>. Niekiedy było stosowane w odniesieniu do nadań czasowych dokonywanych w ramach nagrody za zasługi, na przykład na podstawie konstytucji sejmowej z 1659 r.<sup>2</sup> Osoby, które otrzymały takie nadania nie ponosiły z tytułu ich nabycia żadnych opłat<sup>3</sup>. Były jedynie zobowiązane do uiszczania kwarty oraz ponoszenia ciężarów publicznych<sup>4</sup>.

Emfiteuzą określano również nadania dóbr królewskich celem wytrzymania sumy dłużnej, czyli tytułem zastawu, dokonane na przykład mocą konstytucji z 1662 r. Także w tym przypadku nabywca prawa emfiteutycznego był obciążony obowiązkiem płacenia kwarty<sup>5</sup>.

W doktrynie funkcjonuje obecnie pogląd, iż w epoce nowożytnej (XVI–XVIII w.) mianem emfiteuzy określano dzierżawę wieczystą oraz dzierżawę dziedziczną (stosunki wiejskie). Stanowisko takie zajęli Zdzisław Kaczmarczyk i Bogusław Leśnodorski<sup>6</sup> oraz Stanisław Płaza<sup>7</sup>. Podobnie Waclaw Uruszczak wskazuje, że dzierżawa

<sup>1</sup> P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. II, Lwów 1911, s. 247.

<sup>2</sup> „dobra nasze Ratno w Woiewodztwie Ruskim w Ziemi Chełmskiej leżące *cum omnibus attinentijs et pertinentijs* wedle przywileju na tę dzierżawę od Nas danego iemu y potomkom iego w nagrodę cnot y usług życzliwych *authoritate praesentis Conventus post decessum* tak samego, iako małżonki iego do lat trzydziestu *iure ephyteutico* sukcesorom, tegoż Wielm: Wdy Ruskiego, za zgodą wszech Stanow konferujemy” – *Volumina legum* [dalej: VL], t. IV, wyd. J. Ohryzko, Petersburg 1859, 611, s. 285. Niektórzy autorzy podkreślają, iż dokonywane nadania nie były w swej istocie emfiteuzami – S. Zawadzki, *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskiem*, t. I, Warszawa 1860, s. 477; J.K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, Warszawa 1868, s. 101. P. Burzyński zaś wskazuje, że były to nadane użytkowania. P. Burzyński, *Prawo polskie prywatne*, t. II, Kraków 1871, s. 423.

<sup>3</sup> J.K. Wołowski, *op. cit.*, s. 101.

<sup>4</sup> W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskiem*, Warszawa 1850, s. 215.

<sup>5</sup> P. Burzyński, *op. cit.*, s. 423; P. Dąbkowski, *op. cit.*, s. 247.

<sup>6</sup> *Historia państwa i prawa Polski*, t. II (*Od połowy XV wieku do r. 1795*), red. J. Bardach, Warszawa 1966, s. 287–288.

<sup>7</sup> S. Płaza, *Historia prawa w Polsce na tle porównawczym*, cz. 1 (X–XVIII w.), Kraków 2002, s. 269.

wieczysta to emfiteuza, autor ten nie odnosi się jednak do kwestii dzierżawy dziedzicznej<sup>8</sup>. Natomiast ściśle rozumienie pojęcia emfiteuza wykształciło się dopiero w XVIII w.<sup>9</sup>

### Regulacje prawne

Istotne znaczenie w kwestii popularyzacji emfiteuzy miały odegrać prawa kardynalne uchwalone w 1768 r.<sup>10</sup> W zamyśle ustawodawcy ten stosunek prawny mógł być nawiązywany w odniesieniu do „gruntów prawdziwie pustych”, czyli nieużytków, położonych na terytorium Rzeczypospolitej. Dodatkowy warunek ustanowienia powyższego prawa rzeczowego stanowiła ewidentna korzyść, jaką miał odnieść właściciel zwierzchni w związku z oddaniem gruntu w emfiteuzę<sup>11</sup>. Prawo to mogło zostać zastrzeżone zarówno w odniesieniu do gruntów wiejskich, jak i miejskich<sup>12</sup>, przede wszystkim znajdujących się w dobrach królewskich<sup>13</sup>.

W przypadku dóbr stołowych emfiteuzę ustanawiał król, w pozostałych dobrach królewskich – starosta albo dzierżawca, ale nadanie potwierdzał władca. Prawo to mogło zostać również zastrzeżone w odniesieniu do nieruchomości położonych w dobrach duchownych. Ustanawiał je właściciel zwierzchni, po uprzednim zezwoleniu zwierzchności duchownej. Jeżeli beneficjum znajdowało się w dyspozycji króla, potrzebne było również zatwierdzenie królewskie<sup>14</sup>. Ponadto za zgodą właściciela emfiteuza mogła funkcjonować w dobrach prywatnych<sup>15</sup>.

<sup>8</sup> W. Uruszczak, *Historia państwa i prawa polskiego*, t. I (966–1795), Warszawa 2010, s. 314.

<sup>9</sup> *Ibidem*, s. 248.

<sup>10</sup> Art. XVIII praw kardynalnych (Akt osobny drugi) – VL, t. VII, wyd. J. Ohryzko, Petersburg 1860, 599, s. 280. Niektórzy przedstawiciele doktryny uregulowany w prawach kardynalnych stosunek prawny „długoletnią dzierżawą czynszową” – Z. Radwański, J. Wasicki, *Najważniejsze zmiany w polskim prawie cywilnym w okresie oświecenia*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1952, t. IV, s. 70.

<sup>11</sup> „*Ius emphyteusis*, iak jest w prawie opisane, po wszystkich Państwach Rzeczypospolitey, na gruntach prawdziwie pustych, *et cum evidenti utilitate directi domini* pozwalane być ma...”

<sup>12</sup> „mieszczanom, y rolnikom po miasteczkach y wsiach będzie wolne...”

<sup>13</sup> *Historia państwa i prawa Polski...*, s. 499.

<sup>14</sup> „nadanie iego przez Krola IMci w dobrach stołowych, przez Starostow y dzierżawcow w Krolewsczyznach, za confirmacją iednak Krolewską, w dobrach zaś duchownych przez duchowieństwo, *praecedente assensu* zwierzchności du-

Uprawnienia z tytułu emfiteuzy mieli nabywać nie tylko mieszkańcy kraju, ale również cudzoziemcy, którzy imigrowali do Rzeczypospolitej (zazwyczaj nazywani Olędrami)<sup>16</sup>. Jednak musieli to być „ludzie wolni”, a zatem posiadający wolność osobistą<sup>17</sup>. Cudzoziemców zachęcano do imigracji, przyznając im prawo do uzyskania przynależności państwowej polsko-litewskiej po trzyletnim pobycie na terytorium Rzeczypospolitej<sup>18</sup>. Celem takiej regulacji było zapewnienie napływu siły roboczej<sup>19</sup>.

Jednak w konstytucji nie określono praw i obowiązków stron<sup>20</sup>. Powołanie się w treści powyższego aktu prawnego na uregulowanie emfiteuzy przez prawo budzi pewne wątpliwości („*Ius emphyteusis*, iak iest w prawie opisane”), ponieważ w polskich konstytucjach brak stosownej regulacji. W związku z tym, jak się wydaje, to akt nadania emfiteuzy powinien określać każdorazowo prawa i obowiązki stron tego stosunku prawnego<sup>21</sup>.

Zaletą kontraktów emfiteutycznych miało być, z punktu widzenia właściciela nieruchomości, przede wszystkim ustanowienie stałego czynszu opłacanego przez emfiteutę, a niezależnego od urodzaju i wyników produkcji oraz zobowiązanie emfiteuty do ponoszenia wszelkich ciężarów<sup>22</sup>, a także do doprowadzenia gruntu do „lepszego stanu”, zwłaszcza w przypadku nieużytków („pustek”),

---

chowney kraiowej, za konfirmacją Krolewską: generalnie *in omnibus beneficiis collationis, et nominationis Regiae...*”

<sup>15</sup> „w dobrach szlacheckich za wolą dziedzica”.

<sup>16</sup> J.K. Wołowski, *op. cit.*, s. 101.

<sup>17</sup> „ktorego to prawa otrzymywanie, nie tylko obywatelom Polskim, ludziom iednak wolnym, ale y z obcych kraiow przychodniom, także wolnym, mieszczanom, y rolnikom po miasteczkach, y wsiach będzie wolne...”

<sup>18</sup> „a takowy emphiteuta przychodziń, po trzech lat mieszkania w Państwach Reczypospolitey, za rodowitego w kraiu obywatela, w swoim mieyskim lub rolniczym stanie ma być poczytany”.

<sup>19</sup> *Historia państwa i prawa Polski...*, s. 499.

<sup>20</sup> W. Dutkiewicz, *op. cit.*, s. 216.

<sup>21</sup> P. Burzyński, *op. cit.*, s. 424–425.

<sup>22</sup> K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, Warszawa 1873, s. 62; *Historia państwa i prawa Polski...*, s. 565. Według K. Mejera uchylanie się od obowiązku płacenia czynszu przez trzy lata, a w dobrach duchownych przez dwa lata, a także sprzedaż uprawnień przez emfiteutę bez zgody właściciela zwierzchniego miały skutkować utratą prawa emfiteuzy na rzecz tego ostatniego. Zastrzeżenia te nie wynikają jednak z przepisów konstytucji sejmowej z 1768 r., a autor nie wskazał innego źródła – K. Mejer, *op. cit.*, s. 62.

czyli do dokonywania melioracji<sup>23</sup>. Korzystne dla właściciela zwierzchniego było również pozostawienie w jego ręku prawa propinacji<sup>24</sup>. Natomiast z punktu widzenia emfiteuty korzystny był ustanawiany zazwyczaj w praktyce okres wolnizny od czynszu oraz stosunkowo niewielka wysokość czynszu<sup>25</sup>. Zdaniem Przemysława Dąbkowskiego nieruchomości te nie mogły być obciążane długami<sup>26</sup>, co jednak nie wynika z treści praw kardynalnych, na które powołuje się ten autor.

Z punktu widzenia interesów ekonomicznych państwa dużą rolę miała odegrać tak zwana emfiteutyczna reforma starostw z roku 1775<sup>27</sup>. Zmierzała ona do likwidacji dotychczasowego systemu dzierżenia dóbr królewskich i poddania ich emfiteucie<sup>28</sup>. Reforma ta miała przynieść efekt w postaci dochodów dla skarbu państwa, a tym samym dokonywane przez króla nadania królewskich i starostw nie stanowiłyby już uposażenia dla urzędników czy „chleba dobrze zasłużonych”<sup>29</sup>.

Istotą zawiązywanego na jej podstawie stosunku prawnego było wydzierżawianie starostw i królewskich na okres 50 lat<sup>30</sup>. Określenie go w konstytucji mianem prawa emfiteutycznego wskazuje na używanie tego pojęcia w praktyce również w odniesieniu do dzierżaw dziedzicznych<sup>31</sup>.

<sup>23</sup> *Historia państwa i prawa Polski...*, s. 565.

<sup>24</sup> „Propinacja po miejscach *in emphyteusim* danych *circa dominos directos fundi* zostawać powinna”.

<sup>25</sup> J.K. Wołowski, *op. cit.*, s. 101.

<sup>26</sup> P. Dąbkowski, *op. cit.*, s. 250.

<sup>27</sup> *VL*, t. VIII, wyd. J. Ohryzko, Petersburg 1859, 138–144, s. 90–93.

<sup>28</sup> P. Dąbkowski, *op. cit.*, s. 250.

<sup>29</sup> „na użytek y potrzebę publiczną z największym dobrem dla kraiu [...] w konieczney pomnożenia dochodów publicznych potrzebie...” – *VL*, t. VIII, 138, s. 91. Z. Radwański, J. Wąsicki, *op. cit.*, s. 47; *Historia państwa i prawa Polski...*, s. 564.

<sup>30</sup> „te wszystkie zaraz *jure emphyteutico per plus offerentiam* następującym sposobem, y kondycjami, na czynsz pewny, y bezpieczny dla Rzeczypospolitey na pięćdziesiąt lat puszczane będą” – *VL*, t. VIII, 138, s. 91.

<sup>31</sup> W związku z tym zastosowanie w konstytucji sejmowej terminu „emfiteuza” budzi wątpliwości niektórych przedstawicieli doktryny, którzy wskazują, iż dla określenia powyższego stosunku prawnego użyto go niewłaściwie – S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, t. I, s. 478; J.K. Wołowski, *op. cit.*, s. 101. Zdaniem P. Buryńskiego (*op. cit.*, s. 423) prawo, które powstawało na podstawie tej konstytucji było „zwyczajną dzierżawą 50-letnią”. Natomiast K. Mejer (*op. cit.*, s. 62) określił je mianem „prawa 50-letniej emfiteuzy”.

W celu realizacji przepisów konstytucji sejmowej miały zostać powołane dwie komisje, osobno dla Korony i Wielkiego Księstwa Litewskiego, których zadaniem było nadawanie dóbr<sup>32</sup>. Organy te działały jednak bardzo krótko, ponieważ już w kolejnym roku ich kompetencje powierzono komisjom skarbowym<sup>33</sup>.

Nabywanie nieruchomości miało następować w drodze przetargu „*plus offerendi*”<sup>34</sup>. Przeprowadzana była licytacja, której przedmiot stanowiła część dochodu rocznego, jaką potencjalny nabywca miał przekazywać na rzecz skarbu. W przetargu wyłaniana była osoba deklarująca najwyższą kwotę<sup>35</sup>.

Punkt 4 zdanie 1 konstytucji stanowił: „Každy tak *per plus offerentiam emphiteuism* nabywający, lub kto inny to prawo pod pierwszą zawsze ewikcją zastaiące, za doniesieniem Kommissyi, *quocunque titulo* nabywający mieć y dowolnie produkować powinien, *in propijs, vel cautoris sui bonis immobilibus, mundis et libertis*, lub summach niezawodnych *sufficiens pignus*, przynajmney trzecią część szacunku dóbr kontraktowanych wartuiące, na którym sam przez siebie, lub razem *cum cautore suo, evictionalem securitatem* dla dopełnienia wszystkich tego prawa obowiązków, *cum originali pretio bonorum ad pendendum, per quinque a censum quotannis centum inscriptione* zapisać powinien będzie”<sup>36</sup>. Z treści tego przepisu wynika, że nabywca był zobowiązany do złożenia zabezpieczenia na nieruchomościach lub sumach, co miało stanowić gwarancję spełnienia ciężących na nim obowiązków<sup>37</sup>. Nieruchomości musiały zostać „oddane w emfiteuzę *munda et libera*”<sup>38</sup>. Zgodnie z konsty-

<sup>32</sup> „Będą na każdym Seymie *per vota secreta* sposobem dla osób Rady Nieu-staiącey, y innych Departamentów przepisany, ustanowione dwie Kommissye, iedna dla Korony, druga dla W. X. Lit. które aż do drugiego Seymu moc mieć maia, nadania takowych kontraktów emfiteutycznych” – VL, t. VIII, 139, s. 91.

<sup>33</sup> P. Dąbkowski, *op. cit.*, s. 251.

<sup>34</sup> „każdemu z konkurentów zawsze *per plus offerentiam* onych prawem *emphiteusis* nabycia domagać się wolno będzie” – VL, t. VIII, 142, s. 93. P. Dąbkowski, *op. cit.*, s. 141.

<sup>35</sup> „tego do rzeczzonego prawa emfiteutycznego domieszczę, kto naywięcey in-traty roczney do skarbu Rzpltey ofiarować będzie...” „[Komisja – przyp. D.W.-J.] *licitatione publica per plus offerentiam* te dobra kontraktem emfiteutycznym uro-czystością niżej opisaną puści” – VL, t. VIII, 139–140, s. 91.

<sup>36</sup> VL, t. VIII, 140, s. 91.

<sup>37</sup> P. Dąbkowski, *op. cit.*, s. 251.

<sup>38</sup> *Ibidem*.

tucją przy wwiązaniu należało sporządzić w dwóch egzemplarzach inwentarz dóbr<sup>39</sup>.

Emfiteuta był zobowiązany do uiszczania czynszu rocznego, którego wysokość miała zostać wskazana w umowie. Czynsz był płatny w dwóch ratach: na święto Trzech Króli i świętego Jana Chrzciciela<sup>40</sup>. Ponadto emfiteuta miał ponosić wszelkie ciężary publiczne, a z tytułu nabycia nieruchomości – podwójną kwartę<sup>41</sup>.

Konstytucja wprowadzała ograniczenie możliwości nabycia dóbr tytułem emfiteuzy z punktu widzenia wysokości dochodów otrzymywanych z nieruchomości, na której miało być ustanowione to prawo, stanowiąc: „Jednemu obywatelowi więcej iak dwa prawa emfiteutyczne każde, na dobra dwadzieścia pięć tysięcy złotych polskich intraty czyniące, nie będą mogły bydz dawane, dla czego gdyby się zdarzyła Królewsczyzna pięćdziesiąt tysięcy złotych Polsk. intraty czyniąca, iednemu obywatelowi *conferri per plus offerentiam* będzie mogła, a ten iuż nic więcej *jure emphiteutico* nie weźmie, gdy się zdarzą wakanse mnieyszey intraty iak dwadzieścia pięć tysięcy złotych Polskich czyniące, do takowych wakansów kilku, ieden obywatel pomieszczony będzie mógł bydz, byle tylko wszystkie intraty pięćdziesiąt tysięcy nie przeniosły”<sup>42</sup>. Wynika z tego, że emfiteuta mógł nabyć dobra, z których dochód nie mógł przekraczać 50 tysięcy złotych polskich. Natomiast jeśli dobra przynosiły mniejszy dochód, dana osoba mogła nabywać tyle nieruchomości emfiteutycznych, aby łączny dochód z nich maksymalnie był równy powyższej kwocie<sup>43</sup>.

---

<sup>39</sup> „Lustrator przy takowym intromitowaniu z wiernym, pilnym y dostatecznym całego stanu dóbr opisem, inwentarz we dwóch exemplarzach uformować...” – VL, t. VIII, 140, s. 92.

P. Dąbkowski, *op. cit.*, s. 251.

<sup>40</sup> „Každy takowych dóbr nowy possessor *ab actu intromissionis* do possessyi onych, summę czynszu kontraktowanego, do gruntu przywiązanego, corocznie, *et anticipative moneta in Regno currenti* dwiema ratami, iedną na święto Świętych Trzech Królów, drugą na święto Świętego Iana Chrzciciela, zaraz po odebraniu kontraktu do Kommissyi Skarbowych płacić *obligatur*” – VL, t. VIII, 140–141, s. 92.

<sup>41</sup> „Oprócz dwoiakiey kwarty, którey placenie *ab actu intromissyi*, y possessyi nowych possessorów nieodwłocznie ustawać będzie, *onera Reipublicae* prawem uchwalone, iako też wszelkie komużkolwiek summy na onych przyznane, *in sua legalitate et integritate* konserwujemy” – VL, t. VIII, 141–142, s. 92.

<sup>42</sup> VL, t. VIII, 143, s. 92.

<sup>43</sup> P. Dąbkowski, *op. cit.*, s. 251.



Po upływie 50 lat, czyli okresu, na który została ustanowiona emfiteuza, ponownie miała odbyć się procedura przetargowa. Dotychczasowy uprawniony posiadał prawo pierwszeństwa nabycia nieruchomości prawem emfiteutycznym, jeżeli zostały spełnione dwa warunki: stan nieruchomości uległ poprawie, a pozostali uczestnicy oferowali taką samą kwotę<sup>44</sup>.

Konstytucja z 1775 r. ograniczała uprawnienia nabywcy, zakazując zaciągania długów pod zastaw tych nieruchomości. Sankcją naruszenia tego zakazu była utrata wniesionych kwot<sup>45</sup>. Było to nowe ograniczenie, ponieważ zdaniem doktryny początkowo emfiteuta był uprawniony do ustanowienia dzierżawy albo zastawu na nieruchomości<sup>46</sup>.

Wyżej opisane prawo do nieruchomości podlegało dziedziczeniu, mogło również stać się przedmiotem umowy kupna-sprzedaży. Jednak ustawodawca nie dopuszczał możliwości podziału dóbr<sup>47</sup>. Oba powyższe ograniczenia, czyli zakaz zastawiania i podziału nieruchomości, miały jak się wydaje na celu utrzymanie jej dotychczasowej wartości oraz mocy produkcyjnej<sup>48</sup>.

Ustanowienie stosunkowo długiego (bo trwającego pięćdziesiąt lat) okresu istnienia tego prawa, a także wprowadzenie zasady pierwszeństwa nabycia osobom, którym dotychczas ono przysługiwało, jeżeli stan nieruchomości uległ poprawie, świadczy o tym, że ustawodawca kierował się względami gospodarczymi, wprowa-

<sup>44</sup> „Po wyjściu zaś lat pięćdziesiąt, Kommissye Skarbowe na ów czas zasiadające, wyszłą Lustratorów przysięgłych, którzy *in casu* dezolacyi, tym samym sposobem, iak dopiero namieniono, z *possessore* *emphiteusis* postąpią, w przypadku zaś reparacyi, tę opiszą z przymnożeniem dochodów, a zatym takowy *possessor* zawsze bliższy do dalszego kontraktu *in casu* równey offerencyi, w nadgrode dobrego gospodarstwa być powinien” – VL, t. VIII, 141, s. 91. P. Dąbrowski, *op. cit.*, s. 251.

<sup>45</sup> „Nie będzie wolno na takowe dobra zaciągać długów, pod utratą summy na te dobra wniesioney...” – VL, t. VIII, 141, s. 91.

<sup>46</sup> T. Ostrowski, *Prawo cywilne albo szczególne narodu polskiego z statutów i konstytucji koronnych i litewskich zebrane: rezolucjami Rady Nieustającej objaśnione: dodatkami z praw kanonicznego, magdeburskiego, i chełmińskiego pomnożone: a porządkiem praw rzymskich ułożone*, t. I, Warszawa 1784, s. 260.

<sup>47</sup> „w rozdział na części między bracią y krewnymi, lub iakomkolwiek innym sposobem, iść nie będą mogły, ale czyli to *jure successivo* na kogo sprzedana, czyli komu innemu odprzedane *jure emphiteutico* będą, zawsze w takowey całości nierozdzielney zostawać mają, iak *primitive* przez diplomata nasze postanowionym *possessorom* rozdane będą” – VL, t. VIII, 141, s. 91.

<sup>48</sup> Z. Radwański, J. Wasicki, *op. cit.*, s. 48.

dzając powyższą konstrukcję prawną. Celem przyjęcia tego rozwiązania była poprawa stanu gospodarczego dóbr królewskich<sup>49</sup>. W praktyce, jeżeli nie doszło do zbycia nieruchomości w procedurze przetargowej, królewsczyzny nadawano tytułem nagrody osobom zasłużonym, przyznając im prawo emfiteuzy<sup>50</sup>. Do zawierania umów dzierżawy wieczystej zachęcała również Konstytucja 3 maja oraz Uniwersał połaniecki z 1794 r.<sup>51</sup> Natomiast analogiczne stosunki, istniejące w dobrach prywatnych, charakteryzowała dość duża swoboda kształtowania ze strony właściciela zwierzchniego<sup>52</sup>.

### **Charakterystyka emfiteuzy i dzierżawy wieczystej w doktrynie i literaturze przedmiotu**

W doktrynie, zwłaszcza dziewiętnastowiecznej, spotkać się można ze stanowiskiem, zgodnie z którym emfiteuza i dzierżawa wieczysta to dwie odrębne instytucje prawne traktowane jako formy własności podzielonej<sup>53</sup>, określanej mianem *ius Teutonicum*<sup>54</sup>.

Według Jana Wincentego Bandtkie-Stężyńskiego istotą emfiteuzy było prawo używania i użytkowania rzeczy stanowiącej cudzą własność z obowiązkiem melioracji, czyli dokonywania ulepszeń i opłaty *in recognitionem dominii directi*. Opłata ta miała charakter okresowy i mogła być świadczona dorocznie, kwartalnie, miesięcznie lub w jeszcze inny sposób, w zależności od postanowień umowy<sup>55</sup>. Określana mianem „kanonu” stanowiła czynsz,

<sup>49</sup> *Ibidem*, s. 47.

<sup>50</sup> P. Burzyński, *op. cit.*, s. 424; K. Mejer, *op. cit.*, s. 63.

<sup>51</sup> *Historia państwa i prawa Polski...*, s. 561.

<sup>52</sup> K. Mejer, *op. cit.*, s. 65.

<sup>53</sup> J.W. Bandtkie-Stężyński, *Prawo prywatne polskie napisane i wykładane przed rokiem 1830 w b. Warszawskim Aleksandryjskim Uniwersytecie*, Warszawa 1851, s. 265; J.K. Wołowski, *op. cit.*, s. 100–101; P. Burzyński, *op. cit.*, s. 422–429. Odmienne stanowisko zajął Kazimierz Mejer, który wskazywał, iż wyodrębnienie tych dwóch instytucji prawnych mogło zachodzić tylko w odniesieniu do ich historycznego rozwoju. Natomiast nie miało już żadnego znaczenia w XIX w. – K. Mejer, *op. cit.*, s. 17.

<sup>54</sup> J. Matusewski, *Posada chłopska*, [w:] *Pisma wybrane*, t. V, Łódź 2002, s. 38, 43.

<sup>55</sup> J.W. Bandtkie-Stężyński, *op. cit.*, s. 258. Podobne stanowisko zajął P. Burzyński, który wskazał, że było to prawo użytkowania cudzej rzeczy – P. Burzyński, *op. cit.*, s. 422. Natomiast Przemysław Dąbkowski podkreślał, iż

choć jego wysokość nie została uzależniona od dochodów pobieranych z rzeczy, co zdecydowanie odróżniało ją od innych podobnych instytucji prawnych. To uniezależnienie wysokości kanonu od dochodów skutkowało jego niezmiennością<sup>56</sup>. Emfiteucie nie przysługiwało zwolnienie z obowiązku uiszczania czynszu nawet w przypadku klęski żywiołowej, zatem nie przyznano mu prawa defalki<sup>57</sup>. W związku z tym, zdaniem doktryny, czynsz stanowił jedynie symbol uznawania własności zwierzchniej<sup>58</sup>.

Co do zasady emfiteuzą objęte były nieruchomości, natomiast „ruchomości *lub res incorporales*, chyba że stanowią niejako część wpływu rzeczy nieruchomości”<sup>59</sup>. Zazwyczaj była ona ustanawiana na dobrach ziemskich, jednak powyższy stosunek mógł powstawać zarówno w odniesieniu do gruntów będących własnością szlachty, jak i duchownych, czy też Kościoła. Nie miała też znaczenia kwestia dotychczasowej uprawy gruntu, ponieważ powyższe prawo można było ustanawiać na gruntach już poddanych uprawie, jak też i takich, które nie były dotychczas uprawiane. Wynikało to z tego, że meliorację można było przeprowadzić w każdym przypadku<sup>60</sup>. Choć zdaniem literatury przedmiotu w praktyce prawo to ustanawiano na nieużytkach<sup>61</sup>. Odmienne stanowisko zajął Jan Kanty Wołowski, wskazując, że emfiteuza była ustanawiana tylko na ziemi nieuprawianej<sup>62</sup>.

Emfiteuza nie stanowiła prawa osobistego, lecz przechodziła na następców prawnych i jako taka mogła podlegać podziałowi, chyba że umowa przewidywała inaczej<sup>63</sup>. Wyjątek w tym zakresie stano-

emfiteuza mogła mieć charakter wieczysty lub czasowy. Ten przedstawiciel doktryny nie wyróżniał jednak poza emfiteuzą dzierżawy wieczystej – P. Dąbrowski, *op. cit.*, s. 248–249. Podobne stanowisko zajął T. Ostrowski, *Prawo cywilne albo szczególne narodu polskiego...*, t. I, s. 259.

<sup>56</sup> P. Burzyński, *op. cit.*, s. 422–423; P. Dąbkowski, *op. cit.*, s. 249.

<sup>57</sup> P. Dąbkowski, *op. cit.*, s. 249–250.

<sup>58</sup> *Ibidem*, s. 249.

<sup>59</sup> J.W. Bandtkie-Stężyński, *op. cit.*, s. 258. Zdaniem P. Burzyńskiego, możliwość ustanawiania emfiteuzy tylko na nieruchomościach wynikała z nałożenia na emfiteutę obowiązku melioracji – P. Burzyński, *op. cit.*, s. 422.

<sup>60</sup> J.W. Bandtkie-Stężyński, *op. cit.*, s. 259.

<sup>61</sup> P. Dąbkowski, *Księga alfabetyczna dawnego prawa prywatnego polskiego*, „Pamiętnik Historyczno-Prawny” [Lwów] 1932, t. XI, z. 3, s. 29.

<sup>62</sup> „Właściwe emfiteuzy są prawem wieczystym nadanem dla wydobycia i użytkowania gruntów nieuprawnych” – J.K. Wołowski, *op. cit.*, s. 101.

<sup>63</sup> J.W. Bandtkie-Stężyński, *op. cit.*, s. 259.

wiły królewsczyny. Zgodnie z rezolucją Rady Nieustającej z 5 grudnia 1783 r. (nr 244) w ich przypadku decyzję rozstrzygającą, który ze spadkobierców miał objąć nieruchomość, podejmował władca<sup>64</sup>.

Pewne wątpliwości budzi istnienie na gruncie prawa polskiego obowiązku uiszczania *laudemium*, czyli opłaty ponoszonej na rzecz właściciela nieruchomości *in recognitionem domini directi*. Uiszczano ją w przypadku zbycia prawa emfiteuzy na rzecz innej osoby, z wyjątkiem sytuacji, gdy przeniesienie tego prawa nastąpiło w drodze spadkobrania. Tę opłatę wносił nabywca. *Laudemium* było znane innym systemom prawnym, jednak w aktach prawnych opublikowanych w *Volumina Legum* nie zostało ono uregulowane<sup>65</sup>.

Opłata była zastrzegana w umowach zawieranych w celu zabudowania nieruchomości miejskich położonych w Warszawie. Jednak zdaniem P. Burzyńskiego prawo będące przedmiotem tych kontraktów niewłaściwie określano mianem emfiteuzy, ponieważ w istocie stanowiło ono prawo powierzchni (*ius superficiei*)<sup>66</sup>.

Natomiast, wedle stanowiska J.W. Bandtkie-Stężyńskiego i P. Burzyńskiego, dzierżawa wieczysta to odrębna instytucja prawna, różniąca się od emfiteuzy tym, że nie rodziła warunku melioracji<sup>67</sup>. Dzierżawca był jedynie zobowiązany do utrzymywania rzeczy w stanie niepogorszonym<sup>68</sup>.

Ponadto, odmiennie niż w przypadku emfiteuzy, czynsz opłacany z tytułu dzierżawy wieczystej był uzależniony od wysokości dochodów otrzymywanych z nieruchomości<sup>69</sup>.

Kolejną różnicę między tymi dwiema instytucjami stanowiła ich geneza i podstawy prawne. Emfiteuza nie była początkowo uregulowana przez prawo polskie, w związku z tym zasady wykształcone

---

<sup>64</sup> „Gdy Prawo 1775. Roku fol. 39. Tit: *Starostwa i Królewsczyny* dzielić na części w żaden sposób, Dóbr jure empfiteutico nadanych nie dozwala; przeto w przypadku spadającego Prawa emphiteusis na Sukcessorów, ten z nich bliższym onegoż będzie, którego Przywilej Nasz Królewski, zaszczycić raczy” – *Zbiór rezolucji Rady Nieustającej*, Warszawa 1786, s. 12; P. Dąbkowski, *op. cit.*, s. 248.

<sup>65</sup> P. Burzyński, *op. cit.*, s. 425.

<sup>66</sup> *Ibidem*.

<sup>67</sup> J.W. Bandtkie-Stężyński, *op. cit.*, s. 265; P. Burzyński, *op. cit.*, s. 426.

<sup>68</sup> J.W. Bandtkie-Stężyński, *op. cit.*, s. 268.

<sup>69</sup> P. Burzyński, *op. cit.*, s. 426.

przez prawo rzymskie i kanoniczne obowiązywały na ziemiach niemieckich i zostały następnie zaszczerpione na ziemiach polskie<sup>70</sup>. Dzierżawa zaś wieczysta była instytucją wywodzącą się z niemieckiego prawa zwyczajowego<sup>71</sup>.

Jednak zgodnie ze stanowiskiem współczesnych badaczy emfiteuzę, występującą już w okresie monarchii stanowej, należy odróżnić od emfiteuzy uregulowanej w prawie rzymskim („stanowiła ona tylko zastosowanie romanistycznej formy dla ukształtowanej w drodze samodzielnego rozwoju własności chłopów”)<sup>72</sup>.

Dzierżawa wieczysta charakteryzowała się brakiem możliwości usunięcia chłopów z gruntu. Natomiast dzierżawa dziedziczna wiązała się z koniecznością odnowienia umowy po upływie okresu 30–60 lat, to znaczy dwóch–trzech pokoleń. Z dzierżawy wynikało dziedziczne użytkowanie, które było zbliżone do własności podległej. Jednak w przeciwieństwie do niej związane było z brakiem lub znacznym ograniczeniem prawa alienacji. Emfiteuza funkcjonowała w praktyce we wsiach na prawie olęderskim (położonych na Żuławach Wiślanych) oraz w niektórych wsiach w Wielkopolsce<sup>73</sup>. W tej postaci występowały również inne formy dzierżenia podległego, dotyczące na przykład sołectw i młynów<sup>74</sup>.

Zdaniem P. Burzyńskiego w polskich aktach prawnych brak terminów dzierżawa wieczysta lub dzierżawa dziedziczna. Jednak postanowienia zamieszczone w Statucie Toruńskim z 1521 r. (VI, I 396), dotyczące chłopów czynszowników oraz w Ordynacji sądów referendarskich z 1768 r., nawiązujące do *ius colonarii*, wskazują na funkcjonowanie instytucji dzierżawy wieczystej w praktyce<sup>75</sup>. Prawo to nie podlegało podziałowi w przypadku spadkobrania, ale przechodziło na jednego z synów, zazwyczaj na najmłodszego. Również w tym przypadku nie istniał obowiązek uiszczania *laudemium*<sup>76</sup>.

---

<sup>70</sup> J.W. Bandtkie-Stężyński, *op. cit.*, s. 259–260.

<sup>71</sup> *Ibidem*, s. 265; P. Burzyński, *op. cit.*, s. 426.

<sup>72</sup> J. Bardach, *Historia państwa i prawa Polski*, t. I (*Do połowy XV wieku*), Warszawa 1964, s. 500.

<sup>73</sup> S. Płaza, *op. cit.*, s. 269.

<sup>74</sup> *Historia państwa i prawa Polski...*, s. 288.

<sup>75</sup> P. Burzyński, *op. cit.*, s. 428.

<sup>76</sup> *Ibidem*.

### **Wnioski**

Wątpliwości dotyczące dzierżawy wieczystej i emfiteuzy, funkcjonujących w dawnym prawie polskim, pojawiają się już na płaszczyźnie terminologicznej. Wydaje się, że obie instytucje prawne były wykorzystywane dla określenia rozmaitych stosunków prawnych. Dlatego stanowisko doktryny w tym zakresie nie jest jednoznaczne.

Z jednej strony można spotkać się w literaturze ze stanowiskiem, iż były to odrębne instytucje prawne, z drugiej zaś – że pojęcie emfiteuzy było niekiedy stosowane w odniesieniu do dzierżawy wieczystej, a nawet dziedzicznej (czasowej), o czym świadczy chociażby treść praw kardynalnych z 1775 r.