

Sytuacyjnej uregulacji
ogrodów sukienicznych
Mięsieć Łodzi
północnego
Kwadrans Łódzki
Kwadrans Łódzki
pomocny
1823

P. de Vickig

S. Lualaba. Many Wapiti, many reindeer, & wolves on Coll. Gr.

(Oryginał zachowany w Archiwum akt dawnych m. Łodzi.)

Własność prefabrykancka w Łodzi w latach 1820– 1866



WYDAWNICTWO
UNIwersytetu
Łódzkiego

[Kup książkę](#)

Dorota Wiśniewska

Własność prefabrykancka w Łodzi w latach 1820– 1866

 **WYDAWNICTWO
UNIwersytetu
ŁÓDZKIEGO**

Łódź 2019

[Kup książkę](#)

Dorota Wiśniewska – Uniwersytet Łódzki, Wydział Prawa i Administracji
Katedra Badań nad Rozwojem Państwa i Prawa
90-232 Łódź, ul. Kopcińskiego 8/12

RECENZENT
Wojciech Witkowski

REDAKTOR INICJUJĄCY
Monika Borowczyk

REDAKTOR
Danuta Bąk

SKŁAD I ŁAMANIE
Munda – Maciej Torz

PROJEKT OKŁADKI
Katarzyna Turkowska

Zdjęcie wykorzystane na okładce: Plan Nowego Miasta
APŁ, Zbiór Kartograficzny Archiwum Państwowego w Łodzi, sygn. PL_39_609_517

© Copyright by Dorota Wiśniewska, Łódź 2019
© Copyright for this edition by Uniwersytet Łódzki, Łódź 2019

Wydane przez Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
Wydanie I. W.09003.18.0.M

Ark. wyd. 21,0; ark. druk. 20,5

ISBN 978-83-8142-365-6
e-ISBN 978-83-8142-367-0

Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
90-131 Łódź, ul. Lindleya 8
www.wydawnictwo.uni.lodz.pl
e-mail: ksiegarnia@uni.lodz.pl
tel. (42) 665 58 63

[Kup książkę](#)

Pamięci mojego Ojca poświęcam

SPIS TREŚCI

Wykaz skrótów	11
Wstęp	13

Rozdział I

Formy własności nieruchomości na centralnych ziemiach polskich w latach zaborów	29
1. Spuścizna po dawnej Polsce	29
1.1. Powstanie pojęcia własności	29
1.2. Własność podzielona	31
1.3. Inne wybrane prawa rzeczowe	38
1.3.1. Emfiteuza i dzierżawa wieczysta	39
1.3.2. Prawo powierzchni	46
2. Uregulowania Powszechnego Prawa Krajowego dla Państw Pruskich	47
3. Kodeks Napoleona wobec własności podzielonej	49
4. Formy własności podzielonej w Królestwie Polskim	52
4.1. Własność podzielona w świetle ustawodawstwa obowiązującego w Królestwie Polskim	52
4.1.1. Problem kompleksowej regulacji ustawowej w Królestwie Polskim	53
4.1.2. Prawo hipoteczne wobec pojęcia własności podzielonej	55
4.2. Ujęcie definicji własności podzielonej w literaturze naukowej	58
4.3. Rodzaje własności podzielonej	62
4.3.1. Dzierżawa wieczysta	63
4.3.2. Emfiteuza	64
4.3.3. Stanowisko Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych w kwestii różnic między dzierżawą wieczystą i emfiteuzą	65
4.3.4. Prawo powierzchni (<i>ius superficiei</i>)	66
4.3.5. Problem zacierania się różnic między poszczególnymi rodzajami własności podzielonej	67
4.4. Praktyka w miastach rządowych i prywatnych	68
5. Podsumowanie	77

Rozdział II

Własność prefabrykancka: kreowanie i dysponowanie – uregulowania prawne i praktyka łódzka	79
1. Polityka władz Królestwa Polskiego w zakresie wspierania rozwoju przemysłu włókienniczego do 1844 r.	79
1.1. Polityka finansowa i celna	80

1.2. Wspieranie osadnictwa	84
1.2.1. Uprawnienia osadnicze	84
1.2.2. Podstawy prawne tworzenia osad fabrycznych	88
1.2.3. Łódzka praktyka – tworzenie osad fabrycznych	93
1.3. Ograniczanie imigracji	107
2. Nabywanie własności prefabrykanckiej	110
2.1. Ustawodawstwo dotyczące nabycia dzierżawy wieczystej	110
2.1.1. Przedmiot	111
2.1.2. Procedura nabycia	113
2.2. Praktyka łódzka	123
2.2.1. List nadawczy (grunkarta)	125
2.2.2. Uгода o dzierżawę wieczystą	129
2.2.3. Umowa kupna–sprzedaży zawierana przez osobę fizyczną z urzędem municypalnym działającym w imieniu rządu	138
2.2.4. Umowa kupna–sprzedaży zawierana przez osobę fizyczną z burmistrzem (prezydentem miasta)	143
2.2.5. Umowy z uprzywilejowanymi kontrahentami	146
2.2.6. Zatwierdzanie kontraktów	151
2.2.7. Nabranie mocy obowiązującej umowy	151
3. Podsumowanie	152

Rozdział III

Status prawny właściciela zwierzchniego i właściciela podległego w Łodzi	155
1. Właściciel zwierzchni	155
1.1. Stare Miasto	155
1.2. Osady fabryczne	160
2. Uprawnienia nabywcy własności prefabrykanckiej	168
2.1. Posiadanie i używanie	168
2.2. Przyznane mocą postanowienia namiestnika z 18 IX 1820 r.	169
2.3. Nabycie obywatelstwa miejskiego	172
2.4. Rozporządzanie nieruchomością i jego ograniczenia	172
2.4.1. Zakaz podziału na części	173
2.4.2. Wymóg uzyskiwania konsensu	175
2.4.3. Zakaz zbywania nieruchomości na rzecz Żydów	196
2.4.4. Zbywanie tylko na rzecz określonego kręgu podmiotów	204
2.4.5. Obowiązek nabycia innego placu i jego zabudowania	207
2.4.6. Zakaz zbywania nieruchomości przed uiszczeniem pełnej kwoty stanowiącej cenę sprzedaży	208
2.4.7. Obowiązek poinformowania o przejściu własności na inną osobę	209
2.4.8. Wymóg prawa pierwokupu	209
2.4.9. Zakaz spłacania kanonu i wykupu nieruchomości	210
2.4.10. Ograniczenie poddzierżawiania osobom nieposiadającym wymaganych kwalifikacji	211
2.5. Szczególne uprawnienia nabywców posiadeli wodno-fabrycznych	212

3. Obowiązki nabywcy własności prefabrykanckiej	220
3.1. Inwestycyjno-remontowe	220
3.1.1. Obowiązek zabudowy	220
3.1.2. Utrzymywanie w dobrym stanie budowli fabrycznych, mostów, grobli, alei	225
3.1.3. Wymóg położenia progu rzecznoego	225
3.1.4. Utrzymywanie w dobrym stanie służby i zapewnianie odpowied- niego poziomu wody	226
3.1.5. Remonty nabywanego zakładu fabrycznego	226
3.1.6. Odstąpienie części nieruchomości w razie regulacji	227
3.2. Opłaty	228
3.2.1. Czynnosc	228
3.2.2. Czynnosc z gruntu i wyłącznego użytku siły wody	243
3.2.3. Kanon od gorzelni, browaru i wiatraka	244
3.2.4. Podatki, opłaty i ciężary	244
3.2.5. Dziesięcina i daniny kościelne	247
3.2.6. Laudemium	250
3.2.7. Wynagrodzenie szkód wynikających z przeniesienia prawa do nieruchomości	258
3.2.8. Przyjmowanie robocizny od chłopów	259
3.3. Zapewnienie bezpieczeństwa i nienaruszalności	259
3.3.1. Niezmiennosc powierzchni nieruchomości	260
3.3.2. Ryzyko wystąpienia szkód i strat	260
3.3.3. Zakaz zaciągania długów hipotecznych	262
3.4. Prowadzenie określonej działalności	263
3.4.1. Obowiązek aktywnej działalności gospodarczej	263
3.4.2. Wymóg prawidłowej eksploatacji	267
3.5. Skutki naruszania obowiązków przez nabywcę własności prefabrykanckiej	268
4. Podsumowanie	270
Zakończenie	271
Bibliografia	283
Aneks I. Uwagi terminologiczne	295
1. Wprowadzenie	295
2. Akty prawne	295
3. Źródła praktyki	300
3.1. Wykazy hipoteczne	301
3.2. Protokoły sporządzone w Wydziale Hipotecznym Sądu Pokoju	303
3.3. Umowy kupna-sprzedaży (między osobami prywatnymi)	305
3.4. Umowy kupna-sprzedaży zawierane przez osobę fizyczną z urzędem miejskim działającym w imieniu rządu	308
3.5. Gruntkarty (listy nadawcze)	309
3.6. Protokół zajęcia nieruchomości	309

3.7. Ugody o dzierżawę wieczystą	309
3.8. Zaświadczenia urzędowe – świadectwa Magistratu Miasta Łodzi	309
3.9. Odezwa Magistratu Miasta Łodzi do Prezydenta Miasta Zgierza	311
3.10. Umowa zamiany zawarta przez osoby prywatne	311
3.11. Umowy szczególne	312
3.12. Dowolność terminologiczna w aktach praktyki	313
4. Literatura	315
5. Wnioski	321
 Aneks II. Mapy	 323
 Od Redakcji	 327

WYKAZ SKRÓTÓW

AGAD	–	Archiwum Główne Akt Dawnych
APŁ	–	Archiwum Państwowe w Łodzi
DPKP	–	Dziennik Praw Królestwa Polskiego
DPKW	–	Dziennik Praw Księstwa Warszawskiego
DUWM	–	Dziennik Urzędowy Województwa Mazowieckiego
KRPiS	–	Komisja Rządowa Przychodów i Skarbu
KRS	–	Komisja Rządowa Sprawiedliwości
KRSW	–	Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych
KWM	–	Komisja Województwa Mazowieckiego
PPK	–	Powszechne Prawo Krajowe dla Państw Pruskich (Allgemeines Landrecht für die Preussischen Staaten)
VL	–	Volumina Legum
Zespół 1	–	Zespół 1 Piotrkowski Rząd Gubernialny – Anteriora
Zespół 94	–	Zespół 94 Księgi hipoteczne miasta Łodzi (1823–2005)
Zespół 191	–	Zespół 191 Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych (1795–1868)
Zespół 221	–	Zespół 221 Akta Miasta Łodzi
ZPA WS	–	Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego. Wydział Skarbu
ZPA WSpraw.	–	Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego. Wydział Sprawiedliwości
ZPA WSWiD	–	Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego. Wydział Spraw Wewnętrznych i Duchownych

WSTĘP

W pierwszych latach istnienia Królestwa Polskiego sytuacja gospodarcza państwa była niezwykle trudna. Poziom uprzemysłowienia był bardzo niski, a większość miast miała charakter rolniczy. Dominowały miasteczka niewielkie, liczące do 3000 mieszkańców, które jeszcze w 1868 r. stanowiły 73% wszystkich miast¹.

W związku z istniejącą sytuacją władze Królestwa przyjęły za jeden z priorytetów uprzemysłowienie kraju. Wśród służących temu środków było uregulowanie zasad dotyczących imigracji osób prowadzących działalność gospodarczą, głównie w zakresie przemysłu włókienniczego. Taki cel przyświecał namiestnikowi, gdy 18 IX 1820 r. wydał postanowienie *zapewniające różne ułatwienia i ulgi dla osiadających w Królestwie zagranicznych fabrykantów sukna i innych fabrykantów i rzemieślników*², a później 21 XI 1823 r. nowelizujące je rozporządzenie *o usunięciu przeszkód w osadzaniu fabrykantów i rzemieślników zagranicznych po miastach, oraz o regulacji samychże miast*³.

Na podstawie przepisów tych dwóch aktów prawnych tworzone były osady fabryczne w miastach rządowych. Początkowo stosowne upoważnienia otrzymali: Prezes Komisji Województwa Mazowieckiego i Prezes Komisji Województwa Kaliskiego. W kolejnych latach uzyskali je również: Prezes Komisji Województwa Augustowskiego i Prezes Komisji Województwa Płockiego⁴.

¹ K. Dumała, *Przemiany przestrzenne miast i rozwój osiedli przemysłowych w Królestwie Polskim w latach 1831–1869*, Wrocław 1974, s. 29–30.

² Przepisy postanowienia namiestnika z 18 IX 1820 r. są cytowane za: Zbiór przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego. Wydział Spraw Wewnętrznych i Duchownych (dalej: ZPA WSWiD), Cz. II: Przemysł i zakłady przemysł posiłkujące, t. II, Warszawa 1866, s. 10–17.

³ Przepisy rozporządzenia namiestnika z 21 XI 1823 r. są cytowane za: ZPA WSWiD, Cz. II, t. II, s. 20–27.

⁴ Postanowienie namiestnika z 25 I 1826 r.: „Chcąc usunąć niektóre przeszkody z samych tylko formalności wynikające, w przywiedzeniu do skutku postanowienia naszego z d. 18. Września 1820 r. w przedmiocie osadzania po miastach fabrykantów z zagranicy przybywających, i udzielania tymże rozmaitych zachęceń i zapomóg, tudzież względem regulacji miast wydanego, w rozwinięciu wyżej wspomnianego postanowienia, postanowiliśmy upoważnić iako też niniejszem upoważniamy Prezesa Kommissyi Wtwa Augustowskiego.

O powstaniu osad fabrycznych w województwie mazowieckim zdecydowano już w 1821 r. Wśród wskazanych wówczas miast znalazły się: Zgierz, Łódź, Dąbie, Przedecz i Gostynin⁵. Następnie do tego grona dołączyły Gombin⁶, Łęczycza i Rawa Mazowiecka⁷. W 1824 r. Prezes Komisji podjął decyzję o utworze-

1° Ażeby w przedsięwziętej regulacji miast Rządowych po skutecznym onychże pomiarze, i zdięciu planów w trzech iednoznacznych exemplarzach, postępował w następującym sposobie.

a) W wykonaniu artykułu 3° [...] postanowienia, grunta, place i budynki rządowe w miastach lub w ich bliskości położone [...] mogą byćż zaięte i wcielone na rzecz tychże miast, osadzając [...] bezpośrednio zgłaszających się fabrykantów [...].

b) Podobnież postąpi sobie Prezes Kommissyi Woiewódzkiej z wszelkimi realnościami Instytutowemi, bądź do Kamellaryiów mieyskich, bądź do Instytutów Szpitalnych i innych tym podobnych należącemi". Archiwum Główne Akt Dawnych (dalej: AGAD), Zespół 191, Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych (1795–1868), sygn. 39 (mikrofilm A-35718), s. 499.

Odezwa Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji do Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu z 10 V 1827 r.: „Zbyteczną byłoby rzeczą rozwódzić się nad użytecznością zaprowadzenia osad rękodzielniczych. Jest to dzieło pierwszej konieczności [...]. Ś.P. Xiążę Namiestnik Królewski podług służących sobie upoważnień najwyższych działał, zatem rozporządzenia przez Niego wydane są i teraz prawidłem obowiązującym. Rozporządzenia te są objęte postanowieniem z dnia 18 Września 1820 r. i upoważnieniami z dnia 30 Stycznia 1821 r. i 21 Listopada 1823. danemi Prezesowi Kommissyi Woiewództwa Mazowieckiego i Kaliskiego, które późnziej do Woiewództwa Augustowskiego i Płockiego rozciągniętemi zostały". AGAD, Zespół 191, sygn. 40 (mikrofilm A-35719), s. 293.

Z treści reskryptu Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu do Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji wydanego 22 V (3 VI) 1849 r. wynika, że upoważnienie zostało udzielone przez namiestnika nie tylko Prezesowi Komisji Województwa Augustowskiego, ale również Prezesowi Komisji Województwa Płockiego. Wątpliwości budzi jednak data upoważnienia wskazana w odezwie, określona na 25 XI 1826 r. AGAD, Zespół 191, sygn. 73 (mikrofilm A-35752), s. 11–12.

⁵ Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych wydała reskrypt 1 II 1821 r. Archiwum Państwowe w Łodzi (dalej: APŁ), Zespół 1, Piotrkowski Rząd Gubernialny, Anteriora, sygn. 1641 (mikrofilm 122740), wniosek Prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego z 27 I 1821 r. (nr 73477), s. 68–70; Łódź 1423–1823–1973. *Zarys dziejów i wybór dokumentów*, oprac. R. Rosin, M. Bandurka, Łódź 1974, s. 120, 122.

⁶ W opracowaniu K. Dumala została wskazana nazwa „Gąbin”, jednak w świetle *Słownika Geograficznego Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich* miastem, w którym istniała osada fabryczna, był Gombin. Zatem najprawdopodobniej w pierwszej z przywołanych publikacji wystąpił błąd edytorski. K. Dumala, *Geneza form przestrzennych miast przemysłowych w Królestwie Polskim*, [w:] *Miasto i kultura polska doby przemysłowej. Przestrzeń*, Kraków 1988, s. 112; *Słownik Geograficzny Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich*, t. II, Warszawa 1881, s. 681.

⁷ K. Dumala, *Geneza form przestrzennych...*, s. 112.

niu osady w Tarczynie, jednak ostatecznie do tego nie doszło⁸. W województwie kaliskim miastami fabrycznymi stały się: Kalisz, Konin, Turek, Koło, Pabianice, Sieradz⁹, Brdów, Częstochowa, Uniejów oraz Szadek¹⁰. Z kolei w województwie płockim osady fabryczne zostały utworzone zaledwie w dwóch miastach: Ostrołęce i Pułtusku¹¹. W pierwszym z nich osada powstała w 1826 r.¹², ale w 1831 r. została zniszczona w wyniku bitwy stoczonej pod miastem w czasie powstania listopadowego¹³. W trakcie powstania uległa zniszczeniu również osada w Pułtusku¹⁴. Żadna z nich nie została reaktywowana.

W województwie augustowskim jedynym miastem, w którym miała powstać i powstała osada fabryczna, była Łomża¹⁵. Istniejąca w mieście fabryka sukna upadła w 1831 r., a dwaj ostatni fabrykanci zbankrutowali w 1833 r.¹⁶

Wśród wymienionych miast rządowych przeznaczonych pod osadnictwo fabryczne, w których zaczął się rozwijać przemysł, na czoło wysunęła się Łódź. W literaturze pisze się wręcz o „łódzkim fenomenie”¹⁷, a nawet o tym, że „żadne z miast polskich nie zdołało dokonać w ciągu kilku dziesięcioleci tak ogromnego postępu w dziedzinie urbanistyki, przemysłu oraz handlu”¹⁸. Podkreśla się, że „począwszy od lat sześćdziesiątych ubiegłego wieku Łódź zostaje największym ośrodkiem przemysłu włókienniczego w Polsce i zarazem jednym z największych w świecie”¹⁹.

⁸ Raport Rządu Gubernialnego Warszawskiego z 4 (16) X 1860 r. (nr 91465/23078). AGAD, Zespół 191, sygn. 73 (mikrofilm A-35752), s. 249–251.

⁹ Raport Komisji Województwa Kaliskiego z 28 XI 1826 r. (nr 7901/697). *Ibidem*, sygn. 224 (mikrofilm A-35912), s. 222; Raport Rady Stanu Królestwa Polskiego z działalności rządu i stanu kraju w latach 1820–1823, przedstawiony na posiedzeniu Sejmu dnia 14 maja 1825 r.; J. Leskiewiczowa, F. Ramotowska, *Obraz Królestwa Polskiego w okresie konstytucyjnym*, t. I: *Raporty Rady Stanu Królestwa Polskiego z działalności rządu w latach 1816–1828*, Warszawa 1984, s. 218.

¹⁰ K. Dumała, *Geneza form przestrzennych...*, s. 112.

¹¹ Raport Rządu Gubernialnego Płockiego z 2 (14) IV 1851 r. (nr 26427). AGAD, Zespół 191, sygn. 73 (mikrofilm A-35752), s. 89.

¹² Wykaz dochodów skarbowych z 1 (13) IX 1849 r. *Ibidem*, s. 95.

¹³ Wykaz dochodów na rzecz kasy miasta Ostrołęki z 1 (13) IX 1849 r. *Ibidem*, s. 99. Opinia Rządu Gubernialnego Płockiego z 2 (14) IV 1851 r. *Ibidem*, s. 130–131.

¹⁴ Wykaz realności rządowych w guberni płockiej z 26 IX (8 X) 1850 r. *Ibidem*, s. 106–107. Opinia Rządu Gubernialnego Płockiego z 2 (14) IV 1851 r. *Ibidem*, s. 142.

¹⁵ Raport Rządu Gubernialnego Augustowskiego z 28 IV (10 V) 1851 r. (nr 8197/2500). *Ibidem*, s. 179–180.

¹⁶ Wykaz realności w miastach rządowych guberni augustowskiej. *Ibidem*, s. 199, 201.

¹⁷ K. Dumała, *Przemiany przestrzenne miast...*, s. 31.

¹⁸ M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto*, Łódź 2000, s. 7.

¹⁹ T. Olszewski, *Łódź w Polsce i w świecie*, [w:] *Wczoraj, dziś i jutro Łodzi. Materiały sesji naukowej wyższych uczelni* (1974 r.), pod red. W. Michowicza, Łódź 1979, s. 25. Na niezwykle duże tempo rozwoju Łodzi zwraca również uwagę literatura historyczno-prawna.

Duże tempo rozwoju miasta zauważali ówczesi. Rajmund Rembieliński już w raporcie z 1826 r. podkreślał, że Łódź była jedynym miastem rządowym, w którym nabywcy nieruchomości tak szybko je zabudowywali²⁰.

Tymczasem na przełomie XVIII i XIX wieku nic nie zapowiadało takiego rozwoju wypadków. Przed rozbiorami Łódź stanowiła własność biskupów kujawskich²¹. W wyniku drugiego rozbioru została przejęta przez Prusy²² i pod ich panowaniem podzieliła los innych składników dóbr duchownych, ulegając sekularyzacji. 28 VII 1796 r. ogłoszono deklarację dotyczącą przejęcia na rzecz skarbu dóbr duchownych znajdujących się na terenie zaboru pruskiego²³, w związku z tym miejscowość ta stała się miastem rządowym²⁴.

W. Ćwik, *Anachronizmy prawne w miastach Królestwa Polskiego i sprawa ich likwidacji*, [w:] *W kręgu zainteresowań naukowych Profesora Tadeusza Mencla*, pod red. A. Kopru-kowniaka, Lublin 1999, s. 153.

²⁰ A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza władz Królestwa Polskiego na terenie Łodzi przemysłowej w latach 1821–1831*, Łódź 1951, s. 191.

²¹ O. Flatt, *Opis miasta Łodzi pod względem historycznym, statystycznym i przemysłowym*, Warszawa 1853, s. 17; A. Stebelski, *Archiwalia łódzkie z okresu rządów pruskich 1793–1807*, Łódź 1928, s. 3; A. Stebelski, *Łódź i klucz łódzki u schyłku Rzeczypospolitej. Odbitka z rocznika 1929–1930*, Łódź 1935, s. 62; B. Baranowski, *O dawnej Łodzi*, b. m. i d. w., s. 39; S. Lewicki, *Kariera miasta Łodzi*, Warszawa 1971, s. 10; M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto*, s. 17.

²² *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 118; *Łódź. Dzieje miasta*, pod red. R. Rosina, t. I: *Do 1918 r.*, pod red. B. Baranowskiego i J. Fijałka, Warszawa 1980, s. 134.

²³ H. Radziszewski, *Skarb i organizacja władz skarbowych w Królestwie Polskiem*, t. I (1815–1830), Warszawa 1907, s. 111; J. Wąsicki, *Rozdawnictwo dóbr ziemskich w Prusach Południowych w latach 1796–1797*, [w:] *Ziemie polskie pod zaborem pruskim. Fragmenty dziejów*, Zielona Góra 1978, s. 63. W monografii Stanisława Lewickiego pt. *Kariera miasta Łodzi* oraz w monografii M. Budziarka, L. Skrzydło i M. Szukalaka zatytułowanej *Łódź nasze miasto* wskazana została błędna data – 1798 r. S. Lewicki, *Kariera miasta Łodzi*, s. 10; M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto...*, s. 17. Filip Friedman natomiast podaje, że sekularyzacja miała miejsce między 1796 r. a 1806 r. F. Friedman, *Początki przemysłu w Łodzi 1823–1830*, „Rocznik Łódzki” 1933, t. III, s. 109. Rok 1806 wskazali Oskar Flatt i Zygmunt Lorentz. O. Flatt, *Opis miasta Łodzi...*, s. 17; Z. Lorentz, *Szkic dziejów Łodzi*, [w:] *Artykuły z zakresu geografii, historii i statystyki m. Łodzi*, b. m. i d. w., s. 40.

²⁴ H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery. Łódź 1332–1860*, Łódź 1965, s. 56; *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 18; B. Baranowski, *O dawnej Łodzi*, s. 36–37. W rozmaitych wykazach Łódź była kwalifikowana do grupy miast rządowych. *Tabella Miast, Wsi, Osad, Królestwa Polskiego, z wyrażeniem ich położenia i ludności, alfabetycznie ułożona w Biurze Kommissy Rządowej Spraw Wewnętrznych i Policji*, t. I: A–Ł, Warszawa 1827, s. 283; F. Rodecki, *Obraz jeograficzno-statystyczny Królestwa Polskiego*, Warszawa 1830, s. 4.

W pierwszych latach istnienia Królestwa Polskiego w dalszym ciągu Łódź stanowiła niewielkie miasto rolnicze, które tak opisał w 1820 r.²⁵ burmistrz Antoni Czarkowski (na polecenie Komisji Województwa Mazowieckiego)²⁶. W dokumencie tym, odpowiadając na pytania ankiety, burmistrz pisał:

6. Jakie były i są fabryki i rękodzielnie i w jakim stanie?

Żadne [...].

11. Jaki jest sposób utrzymania się mieszkańców: czy rzemiosło, handel lub też rolnictwo?

Rolnictwo²⁷.

Jednocześnie, oceniając stan gospodarczy miasta, wskazał, że: „Miasto wzrasta z przyczyny dobrych jarmarków”²⁸, których organizowano w Łodzi aż 12 rocznie, a prowadzono na nich „Najbardziej handel łokciowy, to jest płócien, perkalów, sukna...”²⁹.

Liczba mieszkańców Łodzi wzrastała gwałtownie z 779 osób w 1820 r.³⁰, przez około 10 000 w 1837 r.³¹, do około 50 000 w 1872 r.³² W związku z tym, o ile w 1824 r. Łódź była miastem piątej klasy (czyli liczącym poniżej 1000 mieszkańców)³³, to w 1861 r. stanowiła już miasto klasy pierwszej³⁴.

Zmiany liczby ludności Łodzi przedstawia poniższa tabela.

²⁵ Trudno wskazać datę dzienną sporządzenia opisu. W literaturze podaje się, że nastąpiło to przed 6 X 1820 r. *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 118.

²⁶ H. S. Dinter, *Dzieje wielkiej kariery...*, s. 75; *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 118.

²⁷ *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 118–119.

²⁸ *Ibidem*, s. 120.

²⁹ *Ibidem*, s. 119.

³⁰ *Łódź w świetle cyfr*, Łódź 1925, s. 3. Julian Janczak określa liczbę ludności Łodzi w 1820 r. na 767 osób. J. Janczak, *Ludność Łodzi przemysłowej 1820–1914*, Łódź 1982, s. 39, 41.

³¹ *Łódź w świetle cyfr*, s. 3. Według Edwarda Rosseta i Juliana Janczaka w 1837 r. Łódź liczyła 10 645 mieszkańców. E. Rosset, *Przemiany w strukturze demograficznej w Łodzi*, Łódź 1973, s. 4; J. Janczak, *Ludność Łodzi przemysłowej...*, s. 38, 43.

³² *Łódź w świetle cyfr*, s. 3. J. Janczak nie wskazuje ogólnej liczby ludności Łodzi w 1872 r., podaje jednak, iż rok później miasto liczyło 48 941 mieszkańców. J. Janczak, *Ludność Łodzi przemysłowej...*, s. 39. Trudno precyzyjnie ustalić liczbę ludności zamieszkującej Łódź. Wynika to z niedokładności badań statystycznych prowadzonych przez władze rosyjskie, dlatego wskazywane dane należy traktować jako orientacyjne. E. Rosset, *Łódź w latach 1860–70. Zarys historyczno-statystyczny*, Łódź 1928, s. 3–4.

³³ Raport Komisji Województwa Mazowieckiego z 21 X 1824 r. (nr 65627/9952). AGAD, Zespół 191, sygn. 23 (mikrofilm A-22353), s. 107.

³⁴ Raport Komisji Województwa Mazowieckiego z 13 (25) III 1861 r. (nr 107654/27889). *Ibidem*, s. 232.

Tabela. Liczba mieszkańców Łodzi na przestrzeni lat 1819–1897

Lp.	Rok	Liczba ludności		
		stałej	niestałej	ogółem
1.	1819			767 ^a
2.	1820			792 ^b
3.	1824			901 ^c
4.	1829	4 896 ^d	prawie 1 000 ^e	
5.	1830			4 343 ^f
6.	1850	15 764 ^g		
7.	1860	32 639 ^h		
8.	1872			100 000 ⁱ
9.	1897			314 020 ^j

^a K. Bajer, *Przemysł włókienniczy na ziemiach polskich od początku XIX w. do 1939 r. Zarys ekonomiczno-historyczny*, Łódź 1958, s. 51; B. Baranowski, *O dawnej Łodzi*, s. 38; J. Janczak, *Ludność Łodzi przemysłowej 1820–1914*, Łódź 1982, s. 38; M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto*, s. 19, 25. O. Flatt natomiast podał wyższą liczbę mieszkańców – 799, zaś w dalszej części pracy przyporządkowuje ją dla 1821 r. O. Flatt, *Opis miasta Łodzi...*, s. 17, 47.

^b Raport Komisji Województwa Mazowieckiego z 28 XII 1819 r. (nr 63466). AGAD, Zespół 191, sygn. 36 (mikrofilm A-35715), s. 208–209.

^c Raport Komisji Województwa Mazowieckiego z 21 X 1824 r. (nr 65627/9952). AGAD, Zespół 191, sygn. 23 (mikrofilm A-22353), s. 107.

^d K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 51; J. Janczak, *Ludność Łodzi przemysłowej...*, s. 38. O. Flatt określa ją zaś na 4273. O. Flatt, *Opis miasta Łodzi...*, s. 47.

^e K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 51.

^f *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 20; J. Janczak, *Ludność Łodzi przemysłowej...*, s. 38.

^g *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 25; M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto*, s. 29. Julian Janczak określa liczbę ludności stałej w tym roku na 15 565. J. Janczak, *Ludność Łodzi przemysłowej...*, s. 39.

^h E. Rosset, *Łódź w latach 1860–70...*, s. 4; *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 25; M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto*, s. 29. Według J. Janczaka liczba ta wynosiła 31 564. J. Janczak, *Ludność Łodzi przemysłowej...*, s. 39.

ⁱ *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 25. Zdaniem J. Janczaka ludność stała liczyła 37 375 osób. J. Janczak, *Ludność Łodzi przemysłowej...*, s. 39.

^j *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 25. J. Janczak również wskazuje tę liczbę, ale określa ją jako wynikającą ze spisu powszechnego Łodzi i niektórych przedmieść. J. Janczak, *Ludność Łodzi przemysłowej...*, s. 40. Precyzyjne określenie liczby mieszkańców Łodzi jest bardzo trudne z uwagi na niedokładność badań statystycznych prowadzonych przez władze rosyjskie. Dane liczbowe przez nie wskazywane nie są w pełni wiarygodne. E. Rosset, *Łódź w latach 1860–70...*, s. 3–4.

Źródło: opracowanie własne.

W Łodzi funkcjonowało osadnictwo na prawach osady fabrycznej, co odpowiada pojęciu dzisiejszej strefy ekonomicznej. Ponadto zbiegały się tutaj wszelkie inicjatywy: zarówno Stanisława Staszica, Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych, jak i Rajmunda Rembienińskiego oraz Komisji Województwa Mazowieckiego

Rozwojowi miasta nie przeszkadzały kryzysy, dotyczące gospodarkę Królestwa w XIX w. Pierwszy z nich miał miejsce już na początku lat trzydziestych i był związany przede wszystkim z upadkiem powstania listopadowego i wprowadzeniem w 1832 r. zakazu eksportu sukna wyprodukowanego w Królestwie do Rosji. Dosięgnął on głównie przemysłu wełnianego³⁵, zatem nie spowodował większych negatywnych konsekwencji dla Łodzi. Kolejne kryzysy z lat 1840–1845³⁶, z 1854 r.³⁷ oraz z lat 1861–1865³⁸ wywoływały jedynie przejściowe trudności dla łódzkich producentów.

Z punktu widzenia przemysłu włókienniczego przełomowe okazały się lata sześćdziesiąte, począwszy od 1864 r. W tym okresie nastąpiły znaczne zmiany strukturalne, związane z przewrotem technicznym, które spowodowały przejście do produkcji wielokapitalistycznej³⁹. Proces ten zakończył się w Łodzi w połowie lat sześćdziesiątych XIX w.⁴⁰ Dlatego też powszechnie w literaturze przyjmuje się, że lata 1820–1865 stanowiły okres Łodzi przemysłowej⁴¹, zaś w 1866 r. (do 1914 r.) miasto wkroczyło w nowy okres, określany mianem Łodzi wielkoprzemysłowej⁴². Należy podkreślić, iż literatura uznaje lata sześćdziesiąte XIX w. za początek ery kapitalistycznej w całym Królestwie Polskim⁴³.

³⁵ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 102; K. Dumała, *Przemiany przestrzenne miast...*, s. 189.

³⁶ Lata 1844–1847 wskazuje opracowanie *Łódź 1423–1823–1973...*, s. 28. Wynika to z wystąpienia w latach 1847–1848 kryzysu światowego, który dotknął również Królestwo. *Łódź. Dzieje miasta*, pod red. R. Rosina, t. I, s. 222.

³⁷ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 104.

³⁸ *Ibidem*, s. 105; M. Budziarek, L. Skrzydło, M. Szukalak, *Łódź nasze miasto*, s. 31.

³⁹ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*, s. 119.

⁴⁰ *Łódź. Dzieje miasta*, pod red. R. Rosina, t. I, s. 177; W. Puś, *Dzieje Łodzi przemysłowej (Zarys historii)*, Łódź 1987, s. 23. Dalszemu rozwojowi miasta sprzyjało wybudowanie w latach 1865–1866 kolei fabryczno-łódzkiej. *Łódź. Dzieje miasta*, t. I, s. 177.

⁴¹ Np. W. Puś, *Dzieje Łodzi przemysłowej...*, s. 12. Pojęcie to zostało wprowadzone w literaturze ze względu na przekształcanie się miasta w latach 1820–1865 z rolniczego w ośrodek przemysłowy. W tym okresie były tworzone przede wszystkim warsztaty i manufaktury, ale obok nich powstawały pierwsze fabryki.

⁴² Np. W. Puś, *Dzieje Łodzi przemysłowej...*, s. 37. Stosowanie pojęcia „Łodzi wielkoprzemysłowej” było związane z funkcjonowaniem w mieście przemysłu na dużą, wręcz europejską skalę. Swoje przedsiębiorstwa prowadzili zamożni fabrykanci, wśród których można wskazać Karola Scheiblera oraz Izraela Poznańskiego.

⁴³ J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny doby Księstwa Warszawskiego i Królestwa Kongresowego (1809–1966)*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio G” 1957, Vol. IV, 1, s. 7.

Rok 1866 był również znaczący dla rozwoju miast w związku z dokonaną likwidacją stosunków dominialnych. Pewne nadal istniejące ich pozostałości nie odgrywały już większej roli⁴⁴. Z tego względu prowadzone badania objęły okres do 1865 r.

W latach 1820–1866 osiedlali się w Łodzi przede wszystkim drobni wytwórcy, uruchamiający niewielkie warsztaty i manufaktury. Wśród pionierów łódzkiego przemysłu włókienniczego, zakładających pierwsze, niewielkie fabryki, wskazać można: Karola Saengera, Tytusa Kopischa, Fryderyka Wendischa i Ludwika Geyera. Czasy zamożnych fabrykantów, takich jak Karol Scheibler, Izrael Kalmanowicz Poznański, Ludwik Grohman, Markus Silberstein i innych, oraz należących do nich wielkich fabryk miały dopiero nadejść.

W badanym okresie w odniesieniu do nieruchomości znajdujących się na terenie Łodzi przysługiwała własność podzielona, jednak miała ona zróżnicowany charakter. We wszystkich przypadkach była to własność miejska.

Stosunki własnościowe funkcjonujące w odniesieniu do nieruchomości położonych na obszarze Starego Miasta cechowały pozostałości feudalne, a własność zwierzchnia przysługiwała Skarbowi Królestwa Polskiego. Odmienny charakter miały stosunki istniejące na terenie łódzkich osad fabrycznych, w których funkcjonowała własność prefabrykancka. Miała ona również charakter własności podzielonej, ale cechowała się licznymi elementami wywodzącymi się z nowych stosunków gospodarczych. Była to drobna własność miejska odnosząca się niemal wyłącznie do niewielkich nieruchomości, zabudowywanych skromnie, zwykle drewnianymi domami. Zasadniczo własność zwierzchnia przysługiwała Skarbowi Królestwa, zaś osadnicy nabywali własność podległą.

Problem określenia własności istniejącej w Królestwie Polskim do 1866 r. jest niezwykle skomplikowany. Literatura historyczno-prawna zajmowała się nim wycinkowo, próbując usystematyzować różne rodzaje własności nieruchomości miejskich występujące w praktyce. Jak podkreślał Władysław Sobociński, „główna trudność polega na tym, że problem własności miejskiej jest w historiografii bardzo dyskusyjny i nie udało się dotąd uzgodnić stanowisk, opartych na niejednakowych założeniach i odmiennej interpretacji materiałów, pochodzących z miast o strukturze różnej niemal w każdym z nich”⁴⁵.

Badania w tym zakresie prowadzili już od lat pięćdziesiątych XX w. przede wszystkim naukowcy skupieni wokół ośrodka lubelskiego. Zapoczątkował je Józef Mazurkiewicz, we współpracy z Jerzym Rederem i Jerzym Markiewiczem,

⁴⁴ *Ibidem*; W. Ćwik, *Pozostałości feudalne w miastach rządowych małopolskich terenów Królestwa Polskiego (1815–1866)*, Lublin 1968, s. II; M. Nietyksza, *Rozwój miast i aglomeracji miejsko-przemysłowych w Królestwie Polskim 1865–1914*, Warszawa 1986, s. 40–43.

⁴⁵ W. Sobociński, *Studia z dziejów miast Królestwa Polskiego w XIX wieku (1866–1869)*, [w:] *Państwo. Kościół. Niepodległość*, Lublin 1986, s. 296–297.

a także z Władysławem Ćwikiem. Pierwsze przygotowane przez nich opracowania dotyczyły problematyki własności nieruchomości w miastach prywatnych powiatu lubelskiego i szerzej Lubelszczyzny⁴⁶. Kolejne natomiast skupiły się na miastach rządowych małopolskich terenów Królestwa⁴⁷.

Zgodnie z reprezentowanym przez nich stanowiskiem, między miastami prywatnymi i rządowymi Królestwa Polskiego występowały zasadnicze różnice. W miastach prywatnych miała dominować własność podzielona i związane z nią liczne pozostałości feudalne⁴⁸. W miastach rządowych natomiast funkcjonowała głównie własność pełna, choć zaszłości feudalne również dało się zaobserwować. Do podobnych wniosków doszedł kolejny uczeń Józefa Mazurkiewicza – Wacław Huba, prowadzący badania nad problematyką własności w miastach rządowych województwa płockiego⁴⁹.

Odmiennej zdania był Władysław Sobociński, według którego nie istniały zasadnicze różnice między własnością nieruchomości w miastach prywatnych i rządowych. Zgodnie z przedstawioną przez niego koncepcją, inny charakter mogły mieć stosunki własnościowe funkcjonujące w Warszawie oraz w osadach fabrycznych, które to zagadnienie wymagałoby dodatkowych badań⁵⁰. Niniejsza praca stanowi próbę odpowiedzi na postulat Władysława Sobocińskiego.

⁴⁶ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego a ich dziedzice w XIX w. (Do ukazów uwłaszczeniowych)*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio G” 1954, Vol. I, 3; J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*

⁴⁷ J. Mazurkiewicz, *Własność i zmiany w stosunkach własnościowych w Lublinie w latach sześćdziesiątych XIX stulecia*, „Rocznik Lubelski” 1963, t. VI; W. Ćwik, *Spory o własność miast rządowych w Królestwie Polskim*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1958, t. X, z. 2; W. Ćwik, *Sprawa „usamoistnienia” miast w Królestwie Polskim przed 1864 r.*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio F” 1965, Vol. XX, 8; W. Ćwik, *Pozostałości feudalne w miastach rządowych...*; W. Ćwik, *Obywatelstwo miejskie w Królestwie Polskim (1815–1867) na tle praktyki w Lublinie*, [w:] *Spółeczeństwo polskie XVIII i XIX wieku*, t. IV, Warszawa 1970; W. Ćwik, *Anachronizmy prawne w miastach Królestwa Polskiego....*

⁴⁸ Na temat specyfiki miast prywatnych Lubelszczyzny w kontekście badań prowadzonych przez Józefa Mazurkiewicza i Władysława Ćwika wypowiadał się Władysław Sobociński. Wskazywał on, iż wyniki badań prowadzonych przez tych historyków prawa nie mogą zostać uogólnione na cały obszar Królestwa Polskiego. W. Sobociński, *Józef Mazurkiewicz, Władysław Ćwik, Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny doby Księstwa Warszawskiego i Królestwa Polskiego (1809–1866)*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio G”, Vol. IV, 1, Lublin 1957, s. 138+1 mapa, (rec.), „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1958, t. X, z. 2, s. 469.

⁴⁹ W. Huba, *Własność nieruchoma w miastach rządowych w okresie Królestwa Kongresowego (1815–1866). Na przykładzie województwa płockiego*, Poznań 1978.

⁵⁰ W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce. Józef Mazurkiewicz, Jerzy Reder, Jerzy Markiewicz, Miasta prywatne powiatu lubelskiego a ich dziedzice w XIX w. (do uka-*

Problematyka stosunków własnościowych w Łodzi nie doczekała się dotychczas opracowania. Badania łódzkich historyków i przygotowane przez nich publikacje ograniczały się jedynie do strony czysto ekonomicznej zagadnienia rozwoju miasta.

Celem pracy jest przedstawienie drogi rozwoju instytucji własności w Łodzi od początku lat dwudziestych XIX w. do 1866 r., a także wyjaśnienie relacji w stosowaniu pozostałości feudalnych we wczesnokapitalistycznych warunkach. Należy podkreślić zasadniczą rolę prawa własności w kolejnych etapach przekształceń kapitalistycznych, które jednak ewoluowało, wychodząc od pewnych zaszczości feudalnych i z czasem zyskując nowe, kapitalistyczne elementy. Stanowi to o specyfice własności w Łodzi na tle stosunków własnościowych funkcjonujących w innych miastach Królestwa Polskiego.

Za bazę źródłową posłużyły z jednej strony teksty prawa – przede wszystkim akty normatywne wydawane przez księcia warszawskiego i namiestnika Królestwa Polskiego, a także Radę Administracyjną, Komisję Rządową Spraw Wewnętrznych⁵¹ i Komisję Rządową Przychodów i Skarbu. Ponadto posłużono się aktami wydawanymi przez Prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego⁵² oraz dokumentami sporządzonymi przez Magistrat Miasta Łodzi.

Z drugiej strony zostały wykorzystane źródła poświadczające praktykę, akty indywidualne, takie jak: protokoły deklaracyjne, tak zwane gruntkarty, ugody o dzierżawę wieczystą, umowy kupna–sprzedaży nieruchomości, wykazy hipoteczne, protokoły pierwiastkowej regulacji hipoteki, protokoły regulacji hipoteki⁵³, zaświadczenia i odezwy Magistratu Miasta Łodzi. Ich analiza pozwoliła na

zów uwłaszczeniowych), „*Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio G*” 1954, Vol. I, 3 (rec.), „*Czasopismo Prawno-Historyczne*” 1955, t. VII, z. 2, s. 331.

⁵¹ W pracy pomija się zmiany zachodzące w nazwie, strukturze oraz zasadach funkcjonowania tego organu jako nieistotne dla analizowanego zagadnienia badawczego, w związku z tym określa się ją terminem „Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych”. Celem takiego działania jest przede wszystkim ułatwienie czytelnikowi skoncentrowania się na problemie stosunków własnościowych.

⁵² Podobnie jak w przypadku Komisji Rządowej Spraw Wewnętrznych nie uwzględnia się przeprowadzanych w Królestwie Polskim reform administracji terenowej. W pracy są zatem stosowane określenia „Komisja Województwa Mazowieckiego”, a także „Magistrat Miasta Łodzi”.

⁵³ Duże znaczenie ksiąg hipotecznych i akt hipotecznych dla badań nad stosunkami własnościowymi w Królestwie Polskim podkreślał Józef Mazurkiewicz. Dokumenty te miały, jego zdaniem, znaczną wiarygodność, jednak „mogą nie odzwierciedlać pełnego obrazu rzeczywistych stosunków”. J. Mazurkiewicz, *Uwagi o roli ksiąg i akt hipoteki polskiej z 1818 i 1825 r.*, „*Czasopismo Prawno-Historyczne*” 1953, t. V, s. 156. Ostrożność w posługiwaniu się takimi źródłami zalecał Władysław Sobociński, wskazując, że treść ksiąg hipotecznych nie zawsze była zgodna z rzeczywistością. W. Sobociński, *Studia z dziejów miast Królestwa Polskiego...*, s. 297. J. Mazurkiewicz zwracał również uwagę na istotną rolę akt notarialnych w badaniach nad powyższym zagadnieniem. Szerzej: J. Mazurkiewicz, *Znaczenie akt notarial-*

wskazanie sposobu powstawania i dysponowania własnością nieruchomości oraz zakresu uprawnień i obowiązków nabywców.

Kwerenda źródłowa objęła przede wszystkim dokumenty archiwalne, przechowywane w Archiwum Głównym Akt Dawnych w Warszawie oraz w Archiwum Państwowym w Łodzi. Badania prowadzone w pierwszym z nich skupiły się na dokumentach zgromadzonych w Zespole 191 Komisja Rządowa Spraw Wewnętrznych (1795–1868), zaś w drugim objęły Zespół 1 Piotrkowski Rząd Gubernialny – Anteriora, Zespół 221 Akta miasta Łodzi, a także Zespół 94 Księgi hipoteczne miasta Łodzi (1823–2005).

Zdecydowana większość analizowanych akt praktyki była zgromadzona w ostatnim ze wskazanych zespołów, w którym zasadniczo każda odrębna sygnatura była przypisana nie księdze hipotecznej, lecz aktom hipotecznym. Zatem nazwa zespołu wprowadza czytelnika w błąd. Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i Hypotekach w mieysce tytułu XVIII. księgi III. kodexu cywilnego zatwierdzone 14 (26) IV 1818 r. (ogłoszone 20 VII 1818 r.)⁵⁴ objęło tylko nieruchomości stanowiące własność prywatną, w tym dobra ziemskie oraz nieruchomości miejskie w tych miastach, które były siedzibą trybunałów cywilnych I instancji⁵⁵. Do miast tych zaliczały się: Warszawa, Kalisz, Radom, Kielce, Lublin, Siedlce, Płock, Łomża i Suwałki⁵⁶.

Prawo o Przywilejach i Hypotekach natomiast, zatwierdzone 1 (13) VI 1825 r. (ogłoszone 6 VIII 1825 r.)⁵⁷, dotyczyło wszystkich pozostałych nierucho-

nych dla badań nad własnością w Księstwie Warszawskim i Królestwie Polskim, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio F” 1965, Vol. XX, 7, s. 115 i n.

⁵⁴ Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości, o przywilejach i Hypotekach w mieysce tytułu XVIII. księgi III. kodexu cywilnego z 14 (26) IV 1818 r., Dziennik Praw Królestwa Polskiego (dalej: DPKP), t. V, Nr 21.

⁵⁵ W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne w Królestwie Polskiem*, Warszawa 1850, s. 33–34; A. Heylman, *O stosunku hypoteki gubernialnej do okręgowej*, „Biblioteka Warszawska” 1852, t. II, s. 131, 133; A. Heylman, *Rozbiór wykazu hypotecznego*, Warszawa 1858, s. 140; K. Józefowicz, *Przepisy o hipotekach, czyli wykład prawa hypotecznego w Królestwie Polskiem obowiązującego*, Warszawa 1873, s. 80; F. Jeziorański, *Ustawy hypoteczne i przepisy o zatwierdzaniu aktów notaryalnych obowiązujące w Król. Polsk., cz. I: Prawo o przywilejach i hypotekach z roku 1825*, Warszawa 1881, s. 18; F. Zoll, *Prawa rzeczowe na ziemiach polskich, cz. I: Wiadomości wstępne o źródłach prawa. I. Prawa majątkowe i prawa rzeczowe. II. Rzeczy. III. Posiadanie. IV. Księgi gruntowe (hipoteczne)*, Warszawa 1920, s. 90–91. Art. 162 ustawy hipotecznej z 14 (26) IV 1818 r.: „Przepisy prawa niniejszego ściągaia się tylko do nieruchomości i hypotek ziemskich, tudzież miast w których zasiada Sąd Ziemski”.

⁵⁶ S. Zawadzki, *Prawo cywilne obowiązujące w Królestwie Polskiem*, t. II, Warszawa 1861, s. 8.

⁵⁷ Prawo o Przywilejach i Hypotekach z 1 (13) VI 1825 r., DPKP, t. IX, Nr 40. A. Heylman wskazał rok 1845, jednak był to z pewnością błąd wydawcy. A. Heylman, *O stosunku hypoteki...*, s. 131.

mości prywatnych, zarówno miejskich, jak i wiejskich⁵⁸. Wprowadzenie takiej regulacji uzasadniano przede wszystkim faktem, że nieruchomości te były bardzo liczne i „znaczłą stanowiły część stałego majątku krajowego”⁵⁹. Poza tym miała ona umożliwić właścicielom tych nieruchomości, przede wszystkim położonych w miastach, zaciąganie kredytów, którymi mogli być zainteresowani w związku z rozwijaniem się przemysłu w Królestwie Polskim⁶⁰.

Zgodnie z art. 12 tej ustawy regulacja hipoteczna powyższych nieruchomości miała być objęta uproszczonym, a w konsekwencji tańszym postępowaniem. Regulacja zasad tego postępowania, ze wskazaniem właściwych organów, miała nastąpić w odrębnym akcie prawnym. Podmiotem uprawnionym do jego wydania była Komisja Rządowa Sprawiedliwości⁶¹. W wykonaniu powyższej kompetencji 22 XII 1825 r. wydała ona instrukcję hipoteczną⁶². Na podstawie art. 9 instrukcji dla nieruchomości tych prowadzone były akta hipoteczne⁶³. Miały one być zakładane na żądanie podmiotu mającego interes prawny, zatem ustawodawca nie wprowadził obowiązku ich założenia⁶⁴.

⁵⁸ A. Heylman, *O stosunku hipoteki...*, s. 131, 133. Art. 10 Prawa o Przywilejach i Hypotekach z 1 (13) VI 1825 r.: „Prawo o ustaleniu własności dóbr nieruchomości przywilejach i hypotekach z dnia 26. Kwietnia 1818 roku będzie odąd obowiązującym względnie wszelkich nieruchomości, tudzież praw i kapitałów hypotekowanych przedmiotem hipoteki bydz mogących, z następującymi modyfikacyami”.

⁵⁹ A. Heylman, *O stosunku hipoteki...*, s. 134.

⁶⁰ *Ibidem*.

⁶¹ Art. 12 Prawa o Przywilejach i Hypotekach z 1 (13) VI 1825 r.: „Kommissya Sprawiedliwości urządzi co do takich hypotek skrócone i mniej kosztowne postępowanie, wskaże oraz do kogo czynności hypoteczne należeć mają”.

⁶² S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, s. 128; F. Jeziorański, *Podręcznik dla sądów pokoju Królestwa Polskiego, zawierający wszystkie te postanowienia, któremi winny się kierować sądy pokoju i istniejące przy Sędziach Pokoju Wydziały hipoteczne, a które nie zostały pomieszczone w „Podręczniku dla sądów gminnych Królestwa Polskiego”*, Warszawa 1878, s. 101.

⁶³ Art. 9 instrukcji hipotecznej z 22 XII 1825 r.: „Z protokołem tym Pisarz założy Akta hypoteczne...”.

Treść powyższego aktu prawnego jest cytowana za: S. Zawadzki, *Prawo cywilne...*, s. 128–148. K. Hube, *O instytucji hipotecznej w Królestwie Polskiem*, Warszawa 1869, s. 122; R. Wierchlejski, *Zasady prawa cywilnego obowiązującego w Królestwie Polskiem napisał Prof. Antoni Okolski*, „Gazeta Sądowa Warszawska” 1886, nr 39, s. 623–624.

⁶⁴ Art. 11 Prawa o Przywilejach i Hypotekach z 1 (13) VI 1825 r.: „Do regulacyi nowej hipoteki tych nieruchomości, do których się prawo z dnia 26. Kwietnia 1818 roku dotąd nie rozciągało, nie przeznacza się ogólnego terminu prekluzyjnego; regulacya każdej szczególnej nieruchomości przedsięwziętą zostanie, gdy o to zażądzie strona interessowanej”. K. Hube, *O instytucji hipotecznej...*, s. 132; F. Jeziorański, *Ustawy hipoteczne...*, s. 19; *Instytucja ksiąg gruntowych na ziemiach polskich*, oprac. J. Glass, A. Kraus, F. Zoll, Część I: *Zarys Prawa Hipotecznego w b. Królestwie Polskiem*, oprac. J. Glass, Kraków b. d. w., s. 3.; Zoll F., *Prawa rzeczowe...*, s. 91.

Ponadto przeprowadzono kwerendę w Gosudarstwiennom Archiwum Rosijskiej Fiedieracji, w którym analizowano dokumenty zgromadzone w fondzie nr 679 *Aleksander I*. Posłużono się również prasą, między innymi „Moskowskimi Wiedomostiami” oraz „Russkom Inwalidom”. Celem tych badań była weryfikacja tezy stawianej przez literaturę, dotyczącej pobytu cara Aleksandra I w Łodzi.

Kwerendą zostały objęte również materiały drukowane, w tym w Dziennikach Praw Księstwa Warszawskiego i Królestwa Polskiego oraz Zbiórze przepisów administracyjnych Królestwa Polskiego.

Badania nad istotą własności podzielonej wymagały zapoznania się z literaturą przedmiotu, w szczególności z dziewiętnastowiecznymi opracowaniami autorstwa Jana Kantego Wołowskiego⁶⁵, Walentego Dutkiewicza⁶⁶ oraz Kazimierza Mejera⁶⁷, a także artykułami zamieszczonymi w „Gazecie Sądowej Warszawskiej” oraz w „Bibliotece Warszawskiej”. W drugim z wymienionych czasopism zostały opublikowane znaczące artykuły autorstwa Augusta Heylmana⁶⁸.

Niezwykle przydatne dla nakreślenia stosunków własnościowych istniejących w miastach Królestwa Polskiego okazały się prace wspomnianego już Józefa Mazurkiewicza (współpracującego z Jerzym Rederem i Jerzym Markiewiczem)⁶⁹, Władysława Ćwika⁷⁰, Wacława Huby⁷¹ oraz Władysława Sobocińskiego⁷².

⁶⁵ J. K. Wołowski, *Kurs kodexu cywilnego*, t. II, Warszawa 1868.

⁶⁶ W. Dutkiewicz, *Prawo hipoteczne...*

⁶⁷ K. Mejer, *O wieczystej dzierżawie*, Warszawa 1873.

⁶⁸ A. Heylman, *O stosunku hypoteki...*; A. Heylman, *O potrzebie i warunkach ustawy wieczysto-dzierżawnej*, „Biblioteka Warszawska” 1856, t. III.

⁶⁹ J. Mazurkiewicz, J. Reder, J. Markiewicz, *Miasta prywatne powiatu lubelskiego...*; J. Mazurkiewicz, W. Ćwik, *Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...*; J. Mazurkiewicz, *Uwagi o roli ksiąg i akt hipoteki polskiej z 1818 i 1825 r.*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1953, t. V; J. Mazurkiewicz, *Własność i zmiany w stosunkach własnościowych w Lublinie...*; J. Mazurkiewicz, *Znaczenie akt notarialnych...*; J. Mazurkiewicz, *O likwidacji stosunków dominialnych w miastach Królestwa Kongresowego w 1866 roku*, „Rocznik Lubelski” 1966, t. IX; J. Mazurkiewicz, *Likwidacja ustroju miejskiego mniejszych miast w Księstwie Warszawskim i Królestwie Polskim w okresie przed masową zamianą miast na osady (1807–1864)*, „Rocznik Lubelski” 1967, t. X.

⁷⁰ W. Ćwik, *Spory o własność miast rządowych w Królestwie Polskim*, „Czasopismo Prawno-Historyczne” 1958, t. X, z. 2; W. Ćwik, *Sprawa „usamoistnienia” miast w Królestwie Polskim przed 1864 r.*, „Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin – Polonia, Sectio F” 1965, Vol. XX, 8; W. Ćwik, *Pozostałości feudalne w miastach rządowych małopolskich terenów Królestwa Polskiego (1815–1866)*, Lublin 1968; W. Ćwik, *Obywatelstwo miejskie w Królestwie Polskim...*; W. Ćwik, *Anachronizmy prawne w miastach Królestwa Polskiego...*

⁷¹ W. Huba, *Własność nieruchoma w miastach rządowych...*

⁷² W. Sobociński, *Z badań nad miastami prywatnymi w Polsce...* (rec.); idem, *Józef Mazurkiewicz, Władysław Ćwik, Własność w miastach prywatnych Lubelszczyzny...* (rec.); idem, *Studia z dziejów miast Królestwa Polskiego...*

Wprowadzenie do zagadnienia dziewiętnastowiecznych stosunków własnościowych wymagało przedstawienia problemów związanych z pojawieniem się własności podzielonej na ziemiach polskich oraz jej funkcjonowaniem. W tym celu posłużono się między innymi opracowaniami Przemysław Dąbkowskiego⁷³, Piotra Burzyńskiego⁷⁴, Krystyny Bukowskiej⁷⁵ i Tomasza Opasa⁷⁶.

W badaniach dotyczących działań władz Królestwa Polskiego w zakresie wspierania budowy przemysłu niezbędne stało się wykorzystanie literatury historycznej, a w szczególności prac Stanisława Smolki⁷⁷, Natalii Gąsiorowskiej⁷⁸, Anny Rynkowskiej⁷⁹ i Karola Bajera⁸⁰.

Cytowanie fragmentów analizowanych przepisów prawa oraz dokumentów praktyki, jak na przykład wykazów hipotecznych, z zachowaniem oryginalnego zapisu służy przybliżeniu ich treści. Z uwagi jednak na dążenie do ułatwienia czytelnikowi zapoznania się z tekstem, zbitki słów, takie jak na przykład: „nie-może”⁸¹, „nieposiada”⁸², „ztrzeciej”⁸³, zostały rozdzielone zgodnie z dzisiejszymi zasadami pisowni.

Ponadto w pracy stosowana jest terminologia źródeł w zakresie kontraktów określanych mianem „ugód o dzierżawę wieczystą”, ewentualnie „ugód o wieczną dzierżawę”. Dla nich używane jest w poszczególnych rozdziałach sformułowanie „ugody o dzierżawę wieczystą”. Nabywcy łódzkich nieruchomości natomiast są określani mianem „osadników” lub „nabywców własności prefabrykanckiej”, rzadziej „fabrykantów”.

Akty praktyki przywoływane w pracy są oznaczane przede wszystkim przez wskazanie organu, który akt sporządził, rodzaju aktu i daty sporządzenia. W przypadku aktów dotyczących konkretnych nieruchomości określano je przez wskazanie numeru i nazwy ulicy, przy której się znajdowały.

⁷³ P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. II, Lwów 1911.

⁷⁴ P. Burzyński, *Prawo polskie prywatne*, t. II Obejmujący Część II: *Prawo Rodzinne* i Część III: *Prawo Majątkowe*, Kraków 1871.

⁷⁵ K. Bukowska, *Orzecznictwo krakowskich sądów wyższych w sporach o nieruchomości miejskie (XVI–XVIII w.)*. Studium z historii prawa rzymskiego w Polsce, Warszawa 1967.

⁷⁶ T. Opas, *Własność w miastach prywatnych w dawnej Polsce (XVII–XVIII w.)*, Rzeszów 1975; W. Ćwik, T. Opas, *Własność w miastach polskich w XVIII i XIX wieku*, Odbitka w zbiorach Katedry Historii Państwa i Prawa, WPiA, UMCS.

⁷⁷ S. Smolka, *Polityka Lubeckiego przed powstaniem listopadowym*, t. I, Kraków 1907.

⁷⁸ N. Gąsiorowska, *Polska na przełomie życia gospodarczego 1764–1830*, Warszawa 1947.

⁷⁹ A. Rynkowska, *Działalność gospodarcza...*

⁸⁰ K. Bajer, *Przemysł włókienniczy...*

⁸¹ APŁ, Zespół 94 Księgi hipoteczne miasta Łodzi (1823–2005), sygn. 1/33, wykaz hipoteczny, dział III, s. 19.

⁸² *Ibidem*, sygn. 1/55, protokół regulacji hipotecznej z 19 (31) X 1855 r., k. 2 ob.

⁸³ *Ibidem*, sygn. 1/70, umowa darowizny z 23 VI (5 VII) 1858 r., s. 5.

Data uchwalenia aktu prawnego albo sporządzenia aktu praktyki jest oznaczana zgodnie z zapisem źródłowym. W przypadku podwójnego datowania jako pierwszą wskazuje się datę według kalendarza juliańskiego, zaś drugą – według kalendarza gregoriańskiego.

W pracy przyjęty został układ chronologiczno-problemowy, a akty prawne przedstawiono łącznie z aktami praktyki. Całość ujęto w trzech rozdziałach i oparto dwoma aneksami.

W rozdziale pierwszym, zatytułowanym *Formy własności nieruchomości na centralnych ziemiach polskich lat zaborów*, zostały omówione, w zakresie niezbędnym dla przedstawienia problematyki własności prefabrykanckiej, początki własności podzielonej na ziemiach polskich funkcjonującej w stosunkach miejskich oraz jej zasadnicze cechy. Przedstawiono również regulację prawną dotyczącą własności podzielonej zawartą w Powszechnym Prawie Krajowym dla Państw Pruskich oraz w Kodeksie Napoleona.

Rozdział ten opisuje także stanowisko ustawodawcy Królestwa Polskiego oraz literatury względem własności podzielonej, a także charakteryzuje różne rodzaje tej własności, w tym dzierżawę wieczystą, emfiteuzę i prawo powierzchni.

Poza tym wskazano w nim rozmaite typy własności funkcjonujące w praktyce w miastach prywatnych i rządowych Królestwa do 1866 r.

Analiza powyższych zagadnień w pełnym zakresie nie była możliwa z uwagi na dużą liczbę problemów badawczych z nimi związanych. Z tego powodu zwrócono uwagę tylko na kwestie mające wpływ na kształtowanie się własności prefabrykanckiej.

Kolejny rozdział, *Własność prefabrykancka: kreowanie i dysponowanie – uregulowania prawne i praktyka łódzka*, prezentuje politykę władz Królestwa Polskiego dążących do wspierania rozwoju przemysłu, w tym przemysłu włókienniczego. Jednym z działań podejmowanych w ramach tej polityki było tworzenie osad fabrycznych i zachęcanie do nabywania nieruchomości położonych na ich terenie, które to zagadnienie również zostało przedstawione w tym rozdziale. W szczególności skupiono się na powstawaniu osad w Łodzi, rozmachu podejmowanych działań planistycznych i niespotykanym w żadnym z miast Królestwa tempie wzrostu liczby mieszkańców. Przede wszystkim jednak rozdział ten porusza zagadnienie powstawania, nabywania i rozporządzania nowym rodzajem własności – własnością prefabrykancką.

W ostatnim rozdziale, *Status prawny właściciela zwierzchniego i właściciela podległego w Łodzi*, zostały zaprezentowane specyficzne uprawnienia i obowiązki związane z przysługiwaniem prawa własności prefabrykanckiej. Szczególną uwagę zwrócono na wyjątkową pozycję nabywców nieruchomości większych z punktu widzenia powierzchni, określanych przez literaturę mianem posiadels wodno-fabrycznych.

W pierwszym aneksie, pt. *Uwagi terminologiczne*, zostały przedstawione różne sformułowania stosowane w zakresie stosunków własnościowych istniejących w miastach Królestwa Polskiego przez źródła oraz literaturę.

Drugi aneks, zatytułowany *Mapy*, prezentuje kilka przydatnych czytelnikowi map dziewiętnastowiecznej Łodzi, w tym plany poszczególnych osad fabrycznych.

*

Pragnę złożyć serdeczne podziękowania Panu Profesorowi Jackowi Matuszewskiemu oraz wszystkim uczestnikom spotkań naukowych Katedry Badań nad Rozwojem Państwa i Prawa, a w szczególności Panu Profesorowi Zygfrydowi Rymaszewskiemu, Panu Profesorowi Tadeuszowi Szulcowi oraz Panu Profesorowi Maciejowi Rakowskiemu za wiele cennych rad i wskazówek przekazanych w trakcie pisania tej pracy.