

Zygfried Rymaszewski

Obrót **prawny** nieruchomościami
w Krakowie i podkrakowskim
Kazimierzu w **średniowieczu**



WYDAWNICTWO
UNIwersytetu
ŁÓDZKIEGO

Obrót prawny nieruchomościami
w Krakowie i podkrakowskim
Kazimierzu w średniowieczu



WYDAWNICTWO
UNIWERSYTETU
ŁÓDZKIEGO

Kup książkę

Zygfried Rymaszewski

Obrót prawny nieruchomościami w Krakowie i podkrakowskim Kazimierzu w średniowieczu

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

RECENZENT

Jacek Matuszewski

REDAKTOR INICJUJĄCY

Monika Borowczyk

OPRACOWANIE REDAKCYJNE

Oleg Aleksejczuk

SKŁAD I ŁAMANIE

AGENT PR

KOREKTA TECHNICZNA

Anna Sońta

PROJEKT OKŁADKI

krzysztof de mianiuk

Zdjęcie wykorzystane na okładce: © Depositphotos.com/DeepGreen/ke77kz

© Copyright by Zygfryd Rymaszewski, Łódź 2020

© Copyright for this edition by Uniwersytet Łódzki, Łódź 2020

Wydane przez Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
Wydanie I. W.09942.20.0.M

Ark. wyd. 15,0; ark. druk. 22,0

ISBN 978-83-8220-272-4

e-ISBN 978-83-8220-273-1

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 ksi k

Spis treści

Wykaz źródeł z oznaczeniem skrótów stosowanych w pracy	13
Inne skróty	14
Wykaz literatury	15
Wstęp.....	21
1. Uzasadnienie tematu	21
2. Podstawa źródłowa	22
3. Ramy chronologiczne	23
3.1. Księgi sądowe	23
3.2. Luki	24
4. Zasób informacji	25
4.1. Zapiski sądowe	26
4.2. Ustawodawstwo miejskie	28
4.3. Spisy prawa niemieckiego	28
4.4. Ortyłe magdeburskie	29
4.5. Dawni pisarze	30
5. Wiarygodność wpisów	30
6. Stanowisko władz wobec transakcji nieruchomościami	32
6.1. Monarcha	32
6.2. Miasto	34
7. Skala zjawiska	35
8. Forum	37
8.1. Sąd ławniczy	37
8.2. Wójt	38
8.3. Rada miejska	38
8.4. Opinia Groickiego	39
9. Metoda badawcza	41
10. Pamiętne	43
11. Pisownia	45
Rozdział 1. Strony kontraktu	47
1. Luki w informacjach	47
2. Monarcha	48
3. Miasto	49
4. Kościół i duchowni	51
5. Szlachta	55
6. Bractwa	57
6.1. Fratrnitas ecclesie s.Marie	57
6.2. Fratrnitas in Castro	57
6.3. Fratrnitas Polonorum – Bractwo Polskie	57

7. Cechy	58
8. Spółki	59
9. Inni kontrahenci zbiorowi	61
10. Żydzi	66
11. Obcy	67
12. Sąsiedzi	71
13. Bogaci w obrocie prawnym	72
14. Zawód kontrahentów	77
15. Kobiety	77
15.1. Płeć w źródłach	77
15.2. Stan cywilny kobiet	78
15.3. Stosunki prawno-majątkowe kobiet	79
15.4. Udział kobiet w obrocie nieruchomościami	80
15.4.1. Selekcja źródeł	80
15.4.2. Mężatki	81
15.4.2.1. Mąż z żoną	81
15.4.3. Wdowy	84
15.4.4. Narzeczoną	85
15.4.5. Inne kobiety	85
15.4.6. Udział kobiet w operacjach majątkowych między bliskimi	85
15.4.6.1. Generalia	85
15.4.6.2. Operacje majątkowe	86
15.4.6.3. Wnioski	86
16. Pełnomocnicy	87
16.1. Postanowienia Kazimierza Wielkiego	87
16.2. Praktyka	88
16.2.1. Pełnomocnicy kobiet	88
16.2.1.1. Generalia	88
16.2.1.2. Ustanowienie pełnomocnika, terminologia	89
16.2.1.3. Pełnomocnicy mężatek	89
16.2.2. Pełnomocnicy małżonków w kontraktach z obcymi	92
16.2.3. Pełnomocnictwo przy darowiznach małżeńskich	92
16.2.4. Pełnomocnicy wdowy	92
16.2.5. Płeć pełnomocników	93
16.3. Pełnomocnicy mężczyzn	93
16.3.1. Terminologia	94
16.3.1.1. Bez terminu technicznego	94
16.4. Częstotliwość zjawiska	94
16.5. Ustanowienie pełnomocnika	95
16.5.1. Czyj pełnomocnik	96
16.6. Kto go ustanawiał	96
16.6.1. Ilu ich było	97
16.6.2. Kogo powoływano na pełnomocnika	97
16.6.3. Gdzie go ustanawiano	97
16.6.4. Cel ustanowienia pełnomocnika	98

16.7. Kto w istocie wzdawał	99
16.8. Wykonanie	100
16.9. Zmiana pełnomocnika	101
16.9.1. Odwołanie	101
16.9.2. Substytucja	101
16.10. Postanowienia Kazimierza Wielkiego a praktyka	102
17. Nieletni	102
18. Bliscy	104
Rozdział 2. Przedmiot obrotu prawnego	105
1. Generalia	105
2. Przedmiot obrotu	106
2.1. Ager	106
2.2. Alodium	106
2.3. Area	107
2.4. Balneum – łaźnia	108
2.5. Bancus panis	110
2.6. Bona	111
2.7. Braseatorium, brasiatorium, braxatorium, braseum	112
2.8. Camera pannorum	113
2.9. Cramum	115
2.10. Curia	116
2.11. Domus	118
2.12. Fundus	124
2.13. Hereditas	124
2.14. Instita	125
2.15. Maccellum	126
2.16. Molendinum	127
2.17. Murus	127
2.18. Ortus	128
2.19. Pannicidium	130
2.20. Piscina	130
2.21. Quartale, quarta	130
3. Dobra dziedziczne i dobra nabyte	131
4. Część swobodna dóbr dziedzicznych	133
Rozdział 3. Rodzaje operacji majątkowych	135
I. KUPNO-SPRZEDAŻ	135
1. Generalia	135
2. Kupno-sprzedaż wierzysta	136
2.1. Znaki rozpoznawcze	136
2.2. Czynności przedumowne	138
2.3. Umowa	139
2.4. Litkup	140
2.5. Miejsce zawarcia umowy	141
2.6. Ogłaszanie transakcji	141

Obrót prawny nieruchomościami w Krakowie i podkrakowskim Kazimierzu...

2.7. Przedmiot	142
2.8. Tytuł prawny do pozbywanej nieruchomości	143
2.9. Cena	143
2.9.1. Generalia	143
2.9.2. Ceny w zapiskach	144
2.10. Zapłata	145
2.10.1. Opis Groickiego	145
2.10.2. Zapłata w księgach sądowych	146
2.10.2.1. Terminy	146
2.10.2.2. Miejsce dokonania zapłaty	147
2.10.2.3. Forma zapłaty i rodzaj waluty oraz kupno za własne pieniądze	147
2.10.2.4. Kłopoty ze spłatą	148
2.10.2.5. Sankcje	149
2.10.2.6. Skwitowanie	149
2.10.2.7. Symbolika przy zapłacie	149
2.10.2.8. Co z mieszkańcami sprzedawanego domu	150
3. Prawo odkupu	151
4. Prawo pierwokupu	153
5. Przyczyny/cele transakcji	154
5.1. Pozbywcy	154
5.2. Nabywcy	155
5.2.1. Ubiegający się o obywatelstwo	155
5.2.2. Powiększający swój majątek	155
5.2.2.1. Scalanie	156
5.2.3. Kupno w celu darowizny	156
5.2.4. Nabycie w celach handlowych	156
6. Odstąpienie od umowy	158
II. ZASTAW	159
1. Generalia	159
2. Znaki rozpoznawcze	160
3. Zasób informacji	161
4. Strony kontraktu, ich prawa i obowiązki	162
4.1. Strony kontraktu	162
4.2. Prawa i obowiązki stron	163
5. Przedmiot	165
6. Miejsce i cel ustanowienia zastawu	166
7. Rodzaje zastawu	167
7.1. Generalia	167
7.2. Zastaw z dzierżeniem	168
7.3. Zastaw bez dzierżenia	169
7.4. Inne rodzaje zastawu	169
7.4.1. Zastaw na upad	169
7.4.2. Zastaw do wydzierżenia	170
8. Częstotliwość występowania	171
9. Podstawa prawna	172

10. Kwota zobowiązania, zabezpieczona zastawem	173
11. Terminy wykupu	174
12. Gdy wykup nie nastąpił	176
12.1. Działanie z pominięciem sądu	176
12.2. Działanie z udziałem sądu. Postępowanie ekshibycyjne	176
12.2.1. Generalia	176
12.2.2. <i>Exhibicio</i> u Groickiego, Cerasinusa i Bukowskiej	177
12.2.3. <i>Exhibicio</i> w księgach sądowych	178
12.2.3.1. Terminologia	178
12.2.3.2. Kto dokonywał wezwania. Wielokrotność	178
12.2.3.3. Tabela 28	179
12.2.3.4. Sprzedaż przedmiotu zastawu	180
12.2.3.5. Czym spłacano dług	183
12.2.3.6. Spłata ratami	184
12.2.3.7. Odsetki	185
12.2.3.8. Miejsce i skwitowanie spłaty	186
12.2.3.9. Inne rozstrzygnięcia	186
 III. DAROWIZNA	187
1. Generalia	187
2. Terminologia	188
3. Kto komu darował	188
4. Przedmiot	189
5. Rodzaje	190
5.1. Darowizna bezwarunkowa	191
5.2. Darowizna <i>mortis causa</i>	191
5.3. Darowizna wzajemna	192
6. Warunki	192
7. Odwołanie darowizny	193
 IV. ZAMIANA	193
 V. DZIERŻAWA	197
 Rozdział 4. Działania towarzyszące	199
I. WZDANIE	199
1. Terminologia	199
2. Przy jakich operacjach majątkowych wzdanie stosowano	201
3. Wzdanie a operacja majątkowa	202
4. Podstawa prawna wzdania	203
5. Brak informacji o wzdaniu	203
6. Formułka wzdania	204
7. Symbolika	205
8. Kto wzdawał	206
9. Komu wzdawano	208

Obrót prawny nieruchomościami w Krakowie i podkrakowskim Kazimierzu...

10. Przedmiot wzdania	209
11. Gdzie i kiedy wzdawano	209
12. Wzdanie wielokrotne	211
13. Wzdanie z warunkiem	212
14. Co wzdanie dawało nabywcy	213
15. Między umową a wzdaniem	214
16. Środki zabezpieczające wykonanie wzdania	215
17. Dowodzenie wzdania	216
18. Wzdania nie dokonano	219
19. Wzdanie dokonane pod przymusem	220
20. Unieważnienie wzdania	221
II. WWIĄZANIE	222
1. Generalia	222
2. Terminologia	223
3. Częstotliwość występowania	223
4. Rodzaje wwiązań	225
4.1. Wwiązanie umowne	225
4.2. Wwiązanie sądowe	226
4.3. Wwiązanie symboliczne, czy zgoda na przyszłe wwiązanie	227
4.4. Wwiązanie bezprawne	227
5. Przedmiot wwiązania	227
6. Kto wwiązywał	228
7. Kogo wwiązywano	229
8. Jak przebiegało wwiązanie	230
9. Problem wielokrotności wwiązania	231
10. W którym stadium transakcji następowało wwiązanie	233
11. Cesja prawa do wwiązania	234
12. Skutki wwiązania	234
13. Brak wwiązania	236
14. Reasumpcja	236
III. RĘKOJEMSTWO	237
IV. ZACHODŹSTWO	238
1. Generalia	238
2. Terminologia	238
3. Częstotliwość występowania	240
4. Kto brał na siebie obowiązek zachodźcy	241
5. Przed kim ma bronić zachodźca	242
6. Przed czym zachodźca ma bronić	243
7. Przed którym sądem składano zobowiązanie do zastępu	244
8. Kiedy składano oświadczenie o zobowiązaniu do zastępu	244
9. Podstawa prawna owej <i>promissio</i>	245

10. Czas trwania obowiązku zachodźstwa	245
11. Zabezpieczenie zastępu	246
V. DAWNOŚĆ	247
VI. STANOWISKO BLISKICH	251
1. Generalia	251
2. Tytuł prawny, terminologia	252
3. Krąg uprawnionych, hierarchia wśród nich	253
4. Jak bliscy manifestowali swe stanowisko	254
5. Kiedy i przy których transakcjach bliscy ujawniali swe stanowisko ..	254
6. Konsekwencje akceptacji, umowne regulacje	255
7. Sprzeciw i jego skutki	256
8. Uгода	257
Zakończenie	259
Aneks	265
I. Wykaz tabel	265
II. Tekst tabel	267
Rechtsverkehr mit Immobilien in Krakau und Kazimierz im Mittelalter	349

Wykaz źródeł z oznaczeniem skrótów stosowanych w pracy

Cerasinus	Kirsteyn Johannes – Cerasinus, <i>Enchiridion aliquot locorum communium iuris Magdeburgensis</i> , Cracoviae 1586.
DAK	<i>Das alte Kulmische Recht mit einem Wörterbuche</i> , herausgegeben von C.K. Leman, Berlin 1838.
Decr. I	<i>Decreta iuris supremi Magdeburgensis castri Cracoviensis. Die Rechtssprüche des Oberhofs des deutschen Rechts auf der Burg zu Krakau 1456–1481</i> , herausgegeben und eingeleitet von Ludwik Łysiak unter Mitwirkung von Karin Nehlsen-von Stryk, Frankfurt am Main 1995.
Decr. II	<i>Decreta iuris supremi Magdeburgensis castri Cracoviensis. Die Rechtssprüche des Oberhofs des deutschen Rechts auf der Burg zu Krakau</i> , Bd. 2, 1481–1511, herausgegeben und eingeleitet von Ludwik Łysiak und Karin Nehlsen-von Stryk, Frankfurt am Main 1997.
Groicki, <i>Artykuły</i>	Groicki Bartłomiej, <i>Artykuły prawa majdeburkiego, które zowąż Speculum Saxonum</i> , Warszawa 1954.
Groicki, <i>Obrona</i>	Groicki Bartłomiej, <i>Obrona sierot i wdów</i> , Warszawa 1958.
Groicki, <i>Porządek</i>	Groicki Bartłomiej, <i>Porządek sądów i spraw miejskich prawa majdeburkiego w Koronie Polskiej</i> , Warszawa 1953.
Groicki, <i>Rejestr</i>	Groicki Bartłomiej, <i>Rejestr do Porządku i do Artykułów prawa majdeburkiego i cesarskiego...</i> , Warszawa 1954.
Groicki, <i>Ustawa</i>	Groicki Bartłomiej, <i>Ustawa płacej u sądów w prawie majdeburkim, tak przed burmistrzem a rajcami, jako przed wójtem nowo naczyniona...</i> , Warszawa 1954.
Groicki, <i>Tytuły</i>	Groicki Bartłomiej, <i>Tytuły prawa majdeburkiego</i> , Warszawa 1954.
Ius. Pol.	<i>Ius Polonicum codicibus manuscriptis et editionibus quibusque collatis</i> , wyd. J. W. Bandtkie-Stężyński, Warszawa 1831.
KDMK	<i>Kodeks dyplomatyczny miasta Krakowa 1275–1506</i> , cz. I–III, wyd. F. Piekosiński, MMAeH 1879, 1882., t. V, VII.
Kazim. ławn.	<i>Księga ławnicza Kazimierska 1407–1427</i> , wyd. Bożena Wyrozumska, Kraków 1996.

Obrót prawny nieruchomościami w Krakowie i podkrakowskim Kazimierzu...

Kazim. radz.	<i>Księgi radzieckie kazimierskie, 1369–1381, 1385–1402</i> , wyd. Adam Chmiel, Kraków 1932.
Kłodz.	<i>Najstarsza księga Sądu Najwyższego Prawa Niemieckiego na Zamku Krakowskim</i> , wyd. Abdon Kłodziński, AKP, t. X, Kraków 1936.
Krak. ławn.	<i>Księgi ławnicze krakowskie 1365–1376, 1390–1397</i> , wyd. Stanisław Krzyżanowski, Kraków 1904.
Krak. radz.	<i>Acta Consularia nec non Proscriptionum ab Anno 1392 ad annum 1400</i> , [w:] <i>Najstarsze księgi i rachunki miasta Krakowa od r. 1300 do 1400</i> , cz. II, MMAeH, t. IV, Kraków 1878, s. 77–225.
Krak. wilk.	<i>Wilkierz krakowski z r. 1530</i> , [w:] <i>Prawa, przywileje i statuta miasta Krakowa (1507–1795)</i> , zebrał i wydał dr Franciszek Piekosiński, t. I (1507–1586), z. I, „Acta Historica Res Gestae Poloniae Illustrantia”, t. VIII, Kraków 1885.
Krak. wójt.	<i>Księga wójtowska krakowska 1442–1443</i> , ze zbiorów Archiwum Państwowego w Krakowie przygotowali do druku Mieczysław Nowiński, Krystyna Jelonek-Litewka, Aleksander Litewka, Kraków 1995.
Lib. act. Crac.	<i>Liber actorum, resignationum nec non ordinationum civitatis Cracoviensis (1300–1375)</i> , wyd. Franciszek Piekosiński, MMAeH 1878, t. IV, cz. 1, s. 1–207.
Łaski	Jan Łaski, <i>Commune inclityi Poloniae Regni Privilegium</i> , Cracoviae 1506, https://dbc.wroc.pl/dlibra/publication/12601/edition/11032?language=pl [dostęp: 27.10.2020].
Najst. zbiór	<i>Najstarszy zbiór przywilejów i wilkierzy miasta Krakowa</i> , wyd. Stanisław Estreicher, Kraków 1936.
Ort. Magd.	<i>Najstarsze staropolskie tłumaczenie ortyli magdeburskich</i> . Według rękopisu nr 50 Biblioteki Zakładu Narodowego im. Ossolińskich, opracowali i przygotowali do druku Józef Reczek i Waław Twardzik, cz. II, Wrocław 1972.
Ort. wlkp.	W. Maisel, <i>Ortyle sądów wyższych miast wielkopolskich z XV i XVI wieku</i> , Wrocław 1959.
Processus iuris	<i>Processus iuris civilis Cracoviensis a Consulibus civitatis A.D. MDXLIV... conscriptus...</i> , edidit I.H.S. Rześniński, Cracoviae 1840.
Tucholczyk	<i>Tucholiensis Cervus Johannes, Farraginis actionum iuris Civilis et provincialis Saxonici Municipalisque Maydeburgensis libri septem</i> , Cracoviae MDLVIII.

Inne skróty

AKP – Archiwum Komisji Prawniczej
 CPH – „Czasopismo Prawno-Historyczne”
 HRG – *Handwörterbuch zur deutschen Rechtsgeschichte*, unter Mitarbeit von Wolfgang Stammeler, hrsg. von Adalbert Erler und Ekkehard Kaufmann, Bd. I–IV, Berlin 1971 i nast.
 MMAeH – Monumenta Medii Aevi Historica

SzDPPP – „Studia z Dziejów Państwa i Prawa Polskiego”
 SHPP – „Studia nad Historią Prawa Polskiego”
 SN – Sąd Najwyższy Prawa Niemieckiego na Zamku Krakowskim
 Ssp Ldr – „Sachsenspiegel Landrecht”
 ZNUŁ – „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego”

Wykaz literatury

- Adamus Jan, *Wzdanie a symbol „aquae abrenuntiationis”*, CPH 1955, t. VII, z. 1, s. 409–419.
- Adamus Jan, *Z badań nad dzierżeniem w polskim prawie średniowiecznym*, „Pamiętnik Historyczno-Prawny” 1933, t. XV, z. 5.
- Bardach Juliusz, *Historia państwa i prawa Polski*, t. I: *do połowy XV wieku*, wyd. drugie poprawione i uzupełnione, Warszawa 1964.
- Bardach Juliusz, Labuda Gerard, *Rozwój gospodarki folwarcznej na wsi i w mieście*, [w:] *Historia Polski*, t. I: *do roku 1764*, cz. 1: *do połowy XV w.*, pod red. Henryka Łowmiańskiego, Warszawa 1958.
- Bogucka Maria, Samsonowicz Henryk, *Dzieje miast i mieszczaństwa w Polsce przedrozbiorowej*, Wrocław 1986.
- Bortkiewicz Filomena, *Alienacje nieruchomości w prawie wiejskim w Małopolsce (XVI–XVIII w.)*, Łódź 1970.
- Bukowska Krystyna, *Orzecznictwo krakowskich sądów wyższych w sporach o nieruchomości miejskie (XVI–XVIII w.)*. Studium z historii prawa rzymskiego w Polsce, Warszawa 1967.
- Bukowski Waldemar, *Salomonowie herbu Łabędź. Ze studiów nad patrycjatem krakowskich wieków średnich*, [w:] *Cracovia, Polonia, Europa. Studia z dziejów średniowiecza ofiarowane Jerzemu Wyrozumskiemu w sześćdziesiątą piątą rocznicę urodzin i czterdziestolecie pracy naukowej*, Kraków 1995.
- Chmiel Adam, *Domy Krakowskie. Ulica Floryańska*, cz. 1: *Liczby or. nieparzyste* 1–57, Kraków 1917, <https://polona.pl/item/domy-krakowskie-ulica-floryanska-cz-1-liczby-or-nieparzyste-1-57,ODQ5MTI2Nzg/3/#info:metadata> [dostęp: 30.09.2020].
- Chmiel Adam, *Domy Krakowskie. Ulica Floryańska*, cz. 2: *Liczby or. parzyste 2–14*, Kraków 1919, <https://polona.pl/item/domy-krakowskie-ulica-floryanska-cz-2-liczby-or-parzyste-2-14,NzUxODk2NzI/> [dostęp: 30.09.2020].
- Chmiel Adam, *Domy Krakowskie. Ulica Grodzka*, cz. 1: *Liczby parzyste or. nieparzyste 1–17*, Kraków 1934, <https://polona.pl/item/domy-krakowskie-ulica-grodzka-cz-1-liczby-or-nieparzyste-1-17,ODM1NTY2Njc/2/#info:metadata> [dostęp: 30.09.2020].
- Chotkowski W., *Rzemiosła i cechy krakowskie w XV wieku przez X dra Chotkowskiego*, Kraków 1891, <https://polona.pl/item/rzemiosla-i-cechy-krakowskie-w-xv-wieku,NzUxODk3MjM/6/#info:metadata> [dostęp: 30.09.2020].
- Dąbkowski Przemysław, *Prawo prywatne polskie*, t. I–II, Lwów 1910, 1911.
- Dąbkowski Przemysław, *Prawo zastawu w Zwierciadłach saskim, szwabskim i niemieckim*, Studium z historii prawa niemieckiego, Archiwum Naukowe. Dział I, t. VI, z. 2, Lwów 1913.
- Dutkiewicz Walenty, *Słowo o stosunkach majątkowych między małżonkami i o prawie zwyczajowym polskim*, Warszawa 1877, <https://polona.pl/item/slowo-o-stosunkach-majatkowych-miedzy-malzonkami-i-o-prawie-zwyczajowym-pols>

- kiem,NjY0Mzg0NjM/4/#info:metadata [dostęp: 30.09.2020].
- Gąsiorowski Antoni, *Ludność napływowa w strukturze społecznej późnośredniowiecznego Poznania*, *Studia i Materiały do Dziejów Wielkopolski i Pomorza*, t. XXII.
- Janicka Danuta, *Wkład polskich historyków prawa w badaniach nad prawem magdeburskim w XX w. (1945–2019)*, „*Studia Iuridica Toruniensia*” 2012, t. XI, s. 46–75, <https://repozytorium.umk.pl/bitstream/handle/item/1313/SIT.2012.017%2CJanicka.pdf?sequence=1> [dostęp: 30.09.2020].
- Kaczmarczyk Zdzisław, Leśnodorski Bogusław, *Historia państwa i prawa Polski*, t. II: *Od połowy XV wieku do r. 1795*, pod red. Juliusza Bardacha, wyd. drugie poprawione i uzupełnione, Warszawa 1966.
- Kaindl R.F., *Geschichte der Deutschen in den Karpathenländern*, t. I–II, Gotha 1907, 1911.
- Katner Wojciech, *Charakterystyka przepisów prawa sąsiedzkiego*, ZNUŁ 1976, seria 1, z. 6, s. 235–252.
- Katner Wojciech, *Ochrona własności nieruchomości przed naruszeniami pośrednimi*, Warszawa 1982.
- Katner Wojciech, *Roszczenia o zapobieżenie szkodzie w stosunkach sąsiedzkich*, „*Nowe Prawo*” 1979, z. 12, s. 36–51.
- Kolańczyk Kazimierz, *Najdawniejsze polskie prawo spadkowe*, Poznań 1939.
- Kolańczyk Kazimierz, *Studia nad relikdami wspólnej własności ziemi w najdawniejszej Polsce. Rozporządzanie własnością ziemską do końca XIV wieku*, SHPP 1950, t. XX, z. 2.
- Kozak Adam, *Księga ławnicza w życiu późnośredniowiecznego Pleszewa (1494–1501)*, [w:] *Nil nisi veritas. Księga dedykowana profesorowi Jackowi Matuszewskiemu*, pod red. Marcina Głuszaka, Doroty Wiśniewskiej-Józwiak, Łódź 2016, s. 161–172, <http://dspace.uni.lodz.pl:8080/xmlui/handle/11089/23210> [dostęp: 30.09.2020].
- Kutrzeba Stanisław, *Finanse Krakowa w wiekach średnich*, „*Rocznik Krakowski*” 1900, t. 3, s. 27–149, <https://polona.pl/item/finanse-krakowa-w-wiekach-srednich,Njc4NjMxMTg/4/#info:metadata> [dostęp: 30.09.2020].
- Kutrzeba Stanisław, *Historia źródeł dawnego prawa polskiego*, t. I–II, Lwów 1925–1926.
- Kutrzeba Stanisław, *Historia rodziny Wierzyńków*, „*Rocznik Krakowski*” 1899, t. 2, s. 29–88, <https://polona.pl/item/historia-rodziny-wierzynkow,Njc4NjMyNDM/> [dostęp: 30.09.2020].
- Kutrzeba Stanisław, *Ludność i majątek Kazimierza w końcu XIV stulecia*, „*Rocznik Krakowski*” 1900, t. 3, s. 183–201.
- Kutrzeba Stanisław, *Piwo w średniowiecznym Krakowie*, „*Rocznik Krakowski*” 1898, t. 1, s. 37–52, <https://polona.pl/item/piwo-w-sredniowiecznym-krakowie,Njc4NjMyNDI/> [dostęp: 30.09.2020].
- Lesiński Bogdan, *Kupno renty w średniowiecznej Polsce na tle ówczesnej doktryny i praktyki zachodnioeuropejskiej*, Poznań 1966.
- Lesiński Bogdan, *Stanowisko kobiety w polskim prawie ziemskim do połowy XV wieku*, SHPP 1956, seria 2, t. 4.
- Lesiński Bogdan, *Wyderek czyli sprzedaż nieruchomości z prawem odkupu w prawie polskim od XV do XVIII wieku*, CPH 1976, t. XXVIII, z. 1, s. 19–66.
- Lesiński Bogdan, *Ze studiów nad prawem bliższości w XIV i XV wieku*, CPH 1955, t. VII, z. 1, s. 92–110.
- Maisel Witold, *Sądownictwo miasta Poznania do końca XVI wieku*, Poznań 1961.
- Matuszewski Jacek S., *Zastaw nieruchomości w polskim prawie ziemskim do końca XV stulecia*, ZNUŁ 1979, *Nauki Humanistyczno-Społeczne*, „*Folia Iuridica*” seria 1, nr 53.
- Matuszewski Józef, *Aqua abrenuntiationis. Studium ze średniowiecznego prawa prywatnego*, [w:] *Pisma wybrane*, t. I, Łódź 1999, s. 137–206, http://dspace.uni.lodz.pl:8080/xmlui/bitstream/handle/11089/22239/%5b1%5d-317_Matuszewski_Pisma_wybrane_1.pdf?sequence=1&isAllowed=y [dostęp: 30.09.2020].
- Matuszewski Józef, *Die angebliche Aufnahme des Sachsenspiegels Landrecht I 37 in das Polnische Landrecht*, [w:] *Pisma wybrane*, t. II, Łódź 2000, s. 303–322, http://dspace.uni.lodz.pl:8080/xmlui/bitstream/handle/11089/22240/%5B1%5D-426_Matuszewski_Pisma_wybrane_2.

- pdf?sequence=1&isAllowed=y [dostęp: 30.09.2020].
- Matuszewski Józef, *Decreta iuris*, [w:] *Pisma wybrane*, t. V, Łódź 2002, s. 161–166, http://dSPACE.uni.lodz.pl:8080/xmlui/bitstream/handle/11089/22244/%5b1%5d-446_Matuszewski_Pisma_wybrane_5.pdf?sequence=1&isAllowed=y [dostęp: 30.09.2020].
- Matuszewski Józef, *Dekrety najwyższego sądu prawa niemieckiego grodu krakowskiego*, [w:] *Pisma wybrane*, t. V, Łódź 2002, s. 139–146, http://dSPACE.uni.lodz.pl:8080/xmlui/bitstream/handle/11089/22244/%5b1%5d-446_Matuszewski_Pisma_wybrane_5.pdf?sequence=1&isAllowed=y [dostęp: 30.09.2020].
- Matuszewski Józef, *Ewukcja i rękopisma*, [w:] *Pisma wybrane*, t. III, Łódź 2001, s. 113–145, http://dSPACE.uni.lodz.pl:8080/xmlui/bitstream/handle/11089/22242/%5b1%5d-435_Matuszewski_Pisma_wybrane_3.pdf?sequence=1&isAllowed=y.
- Matuszewski Józef, *O sądzie najwyższym prawa niemieckiego na zamku krakowskim*, [w:] *Pisma wybrane*, t. V, Łódź 2002, s. 117–122, http://dSPACE.uni.lodz.pl:8080/xmlui/bitstream/handle/11089/22244/%5b1%5d-446_Matuszewski_Pisma_wybrane_5.pdf?sequence=1&isAllowed=y [dostęp: 30.09.2020].
- Matuszewski Józef, *Wyroki najwyższego sądu prawa niemieckiego grodu krakowskiego*, [w:] *Pisma wybrane*, t. V, Łódź 2002, s. 123–137, http://dSPACE.uni.lodz.pl:8080/xmlui/bitstream/handle/11089/22244/%5b1%5d-446_Matuszewski_Pisma_wybrane_5.pdf?sequence=1&isAllowed=y [dostęp: 30.09.2020].
- Matuszewski Józef, *Zasady prawne w dekretach krakowskich*, [w:] *Pisma wybrane*, t. V, Łódź 2002, s. 147–160, http://dSPACE.uni.lodz.pl:8080/xmlui/bitstream/handle/11089/22244/%5b1%5d-446_Matuszewski_Pisma_wybrane_5.pdf?sequence=1&isAllowed=y [dostęp: 30.09.2020].
- Patkaniowski Michał, *Krakowska rada miejska w średnich wiekach*, „Biblioteka Krakowska” 1934, nr 82.
- Piekosiński Franciszek, *O monecie i stopie menniczej w Polsce w XIV i XV wieku*, Kraków 1878, <https://polona.pl/item/o-monecie-i-stopie-menniczej-w-polsce-w-xiv-i-xv-wieku,NjU3NTI2Mjk/4/#info:metadata> [dostęp: 30.09.2020].
- Piekosiński Franciszek, *Wstęp do KDMK I. Płaza Stanisław, Historia prawa w Polsce na tle porównawczym*, cz. I: X–XVIII w., Kraków 1997.
- Rehme Paul, recenzja pracy R. Schranila, *Stadtverfassung nach Magdeburger Rechte. Magdeburg und Halle*, „Historische Zeitschrift” 1919, t. 120, z. 2.
- Roman Stanisław, *Z badań nad dawnością w prawie polskim XIV wieku*, CPH 1965, t. XVII, z. 2, s. 71–91.
- Russocki Stanisław, *Formy władania ziemią w prawie ziemskim Mazowsza (koniec XIV – połowa XVI wieku)*, Warszawa 1961.
- Rutkowski Jan, *Historia gospodarcza Polski (do 1864 r.)*, Warszawa 1953.
- Rozenkranz Edwin, *Recepcja prawa lubeckiego w miastach nadbaltyckich*, Gdańsk 1967.
- Rymaszewski Zygfryd, *Areszt rzeczy jako zabezpieczenie wierzytelności w miastach Polski średniowiecznej*, Łódź 2015.
- Rymaszewski Zygfryd, *Declaratio sententiae i leuteratio (Läuterung) w dawnym prawie polskim*, CPH 1988, t. 40, z. 2, s. 115–130.
- Rymaszewski Zygfryd, *Instrukcje syndyków gdańskich w sprawach rozpatrywanych przed sądami zadwornymi (od końca XVI do początków XVIII wieku)*, CPH 1985, t. 37, z. 2, s. 187–206.
- Rymaszewski Zygfryd, *Kilka uwag po lekturze Andrzeja Lipskiego, Observationum practicarum...*, [w:] *Profesorowi Janowi Kodreńskiemu in memoriam*, pod red. Anny Pikulskiej-Robaszkiewicz, Łódź 2000, s. 331–338.
- Rymaszewski Zygfryd, *Kłopoty Gdańska z kadukami królewskimi (koniec XVI, początek XVIII stulecia)*, [w:] *Historia integra. Księga Pamiątkowa ofiarowana Prof. Stanisławowi Salmonowiczowi w siedemdziesięciolecie urodzin*, Toruń 2001, s. 233–248.
- Rymaszewski Zygfryd, *Kmieć przed sądami publicznymi w świetle krakowskich ksiąg sądowych z XIV–XV w.*, SzDPPP 2006, t. IX, cz. 1, s. 127–152, <http://dSPACE.uni.lodz.pl:8080/xmlui/handle/11089/31366> [dostęp: 1.10.2020].
- Rymaszewski Zygfryd, *Król w dawnej Polsce w świetle dokumentów praktyki sądowej*, SzDPPP 2002, t. VII, s. 173–181, <http://dSPACE.uni.lodz.pl:8080/xmlui/handle/11089/31366> [dostęp: 1.10.2020].

- dspace.uni.lodz.pl:8080/xmlui/handle/11089/31313 [dostęp: 1.10.2020].
- Rymaszewski Zygfryd, *Łacińskie teksty Landrechtu Zwierciadła Saskiego w Polsce. Jaskier – tekst główny i noty marginesowe*, Łódź 1985, <http://dspace.uni.lodz.pl:8080/xmlui/handle/11089/11289> [dostęp: 1.10.2020].
- Rymaszewski Zygfryd, *Miejskość czy wiejskość prawa niemieckiego w Polsce*, ZNUŁ, 1970, seria 1, z. 69, s. 65–87.
- Rymaszewski Zygfryd, *O stosunkach między państwem a kościołem w Polsce w świetle akt kapitulnych i konsystorskich z lat 1403–1533*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Iuridica” 1993, nr 56, s. 53–89, <http://dspace.uni.lodz.pl:8080/xmlui/handle/11089/31194> [dostęp: 1.10.2020].
- Rymaszewski Zygfryd, *O średniowiecznych księgach sądowych jako źródle poznania prawa polskiego – krytycznie*, [w:] *Księga jubileuszowa dedykowana Profesorowi Wojciechowi Witkowskiemu*, „Studia Iuridica Lublinensia” 2016, Vol. XXV, No. 3, s. 811–818, <https://journals.umcs.pl/sil/article/download/2440/pdf> [dostęp: 1.10.2020].
- Rymaszewski Zygfryd, *Prawo bliższości krewnych w polskim prawie ziemskim do końca XV wieku*, Wrocław 1970, http://otworzksiazke.pl/ksiazka/prawo_blizszości_krewnych_w_polskim_prawie_ziemskim_do_konca_xv_wieku/ [dostęp: 1.10.2020].
- Rymaszewski Zygfryd, *Sprawy gdańskie przed sądami zadwornymi oraz ingerencja królów w gdański wymiar sprawiedliwości XV–XVIII w.*, Wrocław 1985, http://otworzksiazke.pl/ksiazka/sprawy_gdanske_przed_sadami_zadwornymi_oraz_ingerencja_krolo-w_w_gdanski_wymiar_sprawiedliwosci_xvi-xviii_w/ [dostęp: 1.10.2020].
- Rymaszewski Zygfryd, *Trzy wyroki sądów zadwornych w kwestii prawa reprezentacji wśród krewnych bocznych w miejskim prawie spadkowym*, [w:] *Studia z dziejów prawa sądowego i miejskiego. Zeszyt ofiarowany Profesorowi Zbigniewowi Zdrójkowskiemu w siedemdziesiątą piątą rocznicę urodzin*, „Acta Universitatis Nicolai Copernici” 1990. Nauki Humanistyczno-Społeczne, z. 218 – Prawo, z. 30, s. 83–97.
- Rymaszewski Zygfryd, *Z badań nad funkcjonowaniem sądów prawa polskiego w średniowieczu. Czynności woźnego sądowego*, Warszawa 2010, http://otworzksiazke.pl/ksiazka/czynnosci_woznego_sadowego/ [dostęp: 1.10.2020].
- Rymaszewski Zygfryd, *Z badań nad operacjami majątkowymi w średniowiecznym Krakowie*, [w:] *Nil nisi veritas, Księga dedykowana Profesorowi Jackowi Matuszewskiemu*, pod red. Marcina Głuszaka, Doroty Wiśniewskiej-Józwiak, Łódź 2016, s. 69–80, <http://dspace.uni.lodz.pl:8080/xmlui/handle/11089/23132> [dostęp: 1.10.2020].
- Rymaszewski Zygfryd, *Z badań nad organizacją sądów prawa polskiego w średniowieczu. Woźny sądowy*, Warszawa 2008, http://otworzksiazke.pl/ksiazka/wozny_sadowy/ [dostęp: 1.10.2020].
- Rymaszewski Zygfryd, *Z problematyki dawności w polskim prawie ziemskim*, ZNUŁ 1968, Nauki Humanistyczno-Społeczne, seria 1, z. 59, s. 117–134.
- Rymaszewski Zygfryd, *Z zagadnień rozwoju miejskiego prawa prywatnego w Polsce (Na marginesie książki K. Bukowskiej, Orzecznictwo krakowskich sądów wyższych w sporach o nieruchomości miejskie w XVI–XVIII w.)*, CPH 1969, t. XXI, z. 2, s. 201–221.
- Rymaszewski Zygfryd, *Zastaw w świetle praktyki sądów małopolskich w XV wieku*, ZNUŁ, Nauki Humanistyczno-Społeczne, Seria I, z. 26, Łódź 1962, s. 113–134.
- Sikora Franciszek, *Rejestr długów wielkorządcy krakowskiego Świętosława Litwoza z Businy sprzed roku 1417*, [w:] *Cracovia, Polonia, Europa. Studia z dziejów średniowiecza ofiarowane Jerzemu Wyrozumskiemu w sześćdziesiątą piątą rocznicę urodzin i czterdziestolecie pracy naukowej*, Kraków 1995.
- Schubart-Fikentscher Gertrud, *Die Verbreitung der deutschen Stadtrechte in Osteuropa*, Weimar 1942.
- Szujski Józef, *Kraków aż do początków XV-go wieku. Wstępne słowo do najstarszych ksiąg tego miasta*, [w:] *Najstarsze księgi i rachunki miasta Krakowa od r. 1300 do*

Wykaz literatury

- 1400, MMAeH, t. IV, Kraków 1878, s. IX–LXXXIII, <https://polona.pl/item/najstarsze-ksiegi-i-rachunki-miasta-krakowa-od-r-1300-do-1400,OTc3O-DAyMDA/9/#info:metadata> [dostęp: 1.10.2020].
- Szulc Tadeusz, *Eques auratus w dawnej Rzeczypospolitej*, „Acta Universitatis Lodziensis. Folia Iuridica” 1988, 38, s. 59–97, <http://dspace.uni.lodz.pl:8080/xmlui/handle/11089/11748> [dostęp: 1.10.2020].
- Uruszczak Waław, *Regulae iuris w kulturze prawnej dawnej Polski*, „Krakowskie Studia Prawnicze” 1989, R. XXII, s. 79–108.
- Uruszczak Waław, *Zwyczaj a ustawa w staropolskiej myśli prawniczej*, [w:] *Z historii państwa, prawa, miast i Polonii. Prace ofiarowane Profesorowi Władysławowi Ćwikowi w czterdziestolecie pracy twórczej*, pod red. Józefa Ciągwy, Tomasza Opasa, Rzeszów 1998, s. 263–279.
- Waldo Barbara, *Niedział rodzinny w polskim prawie ziemskim do końca XV stulecia*, Wrocław 1967.
- Wolff Adam, *Projekt instrukcji wydawniczej dla pisanych źródeł historycznych do połowy XVI wieku*, „Studia Źródłoznawcze” 1957, t. I, s. 155–181, <https://rcin.org.pl/dlibra/show-content/publication/edition/41500?id=41500> [dostęp: 1.10.2020].
- Wyrozumski Jerzy, *Historia Polski do roku 1505*, Warszawa 1980.

WSTĘP

1. Uzasadnienie tematu

Badacza penetrującego średniowieczne księgi sądowe wymienionych miast uderza mnogość wpisów operacji majątkowych, których przedmiotem są przede wszystkim nieruchomości.

Wpisy te odstręczają czytelnika swą lakonicznością i monotonią. Całymi stronicami ciągną się jednozdaniowe teksty, niebudzące przy pierwszym wejrzeniu zainteresowania czytelnika.

Sam temat – obrót prawny nieruchomościami ma niewątpliwie charakter interdyscyplinarny. Może on interesować na przykład historyków gospodarczych, demografów, socjologów¹.

Historyka prawa, zwłaszcza w tych źródłach, winno zainteresować instrumentarium prawne obrót ten obsługujące i tym zamierzamy się zająć, ponieważ widzimy lukę w dotychczasowych badaniach. A gdy mowa o badaniach nad prawami niemieckimi, stosowanymi na ziemiach polskich w dawnych wiekach, z zadowoleniem należy odnotować wzrost zainteresowań po II wojnie światowej². Luki, o których wspominamy, obejmują zwłaszcza prawo

¹ Tu przytoczymy przede wszystkim klasyczne dzieło M. Boguckiej i H. Samsonowicza, *Dzieje miast i mieszczaństwa w Polsce przedrozbiorowej*, Wrocław 1986, dalej: *Dzieje miast...*

² Przykładowo wymieniamy dwa tomy *Studia Culmensia Historico-iuridica, czyli Księga pamiątkowa 750-lecia prawa chełmińskiego*, t. 1, Toruń 1990; t. 2, Toruń 1988 (*sic!*, t. 1 został wydany po tomie 2), oba tomy pod red. Z. Zdrójkowskiego. Także monografię E. Rozenkranza,

prywatne. Wprawdzie godne odnotowania są np. prace K. Bukowskiej czy B. Lesińskiego, lecz albo obejmują czasy późniejsze (K. Bukowska), albo tylko fragment wielkiego obszaru prawa prywatnego³.

Swego czasu zapowiadaliśmy podjęcie badań nad obrotem nieruchomościami⁴, obecnie zamierzamy zapowiedź zrealizować. Badaniami objęliśmy Kraków i Kazimierz, wychodząc z założenia, że oba miasta, mimo administracyjnej odrębności, stanowiły gospodarczą całość, rządziły się tym samym prawem sasko-magdeburskim, wobec czego łączne ich potraktowanie jest zasadne⁵.

2. Podstawa źródłowa

Obrót prawny nieruchomościami w Krakowie i Kazimierzu był notowany w miejskich księgach sądowych. Do tego celu m.in. służyły księgi ławnicze, rzadziej radzieckie⁶.

Poza nimi sięgamy pomocniczo do ksiąg wójtowskich, ksiąg Sądu Najwyższego Prawa Niemieckiego na Zamku krakow-

Recepcja prawa lubeckiego w miastach nadbałtyckich, Gdańsk 1967. Gdy idzie o prawo magdeburskie, polski dorobek podsumowała Danuta Janicka w artykule *Wkład polskich historyków prawa w badaniach nad prawem magdeburskim w XX w. (1945–2010)*, „*Studia Iuridica Toruniensia*” 2012, t. 11, s. 46–75.

³ K. Bukowska, *Orzecznictwo krakowskich sądów wyższych w sporach o nieruchomości miejskie (XVI–XVIII w.)*. Studium z historii prawa rzymskiego w Polsce, Warszawa 1967, dalej: *Orzecznictwo...*; B. Lesiński, *Kupno renty w średniowiecznej Polsce na tle ówczesnej doktryny i praktyki zachodnioeuropejskiej*, Poznań 1966, dalej: *Kupno renty...* Ze źródeł kazimierskich wykorzystał księgi radzieckie. Z ksiąg ławniczych kazimierskich nie mógł skorzystać, ponieważ ukazały się w roku 1996, a więc po publikacji rozprawy. Mimo to nie zamierzamy uzupełniać wyników B. Lesińskiego informacjami zawartymi w kazimierskich księgach ławniczych.

⁴ Z. Rymaszewski, *Z badań nad operacjami majątkowymi w średniowiecznym Krakowie*, [w:] *Nil nisi veritas. Księga dedykowana Profesorowi Jackowi Matuszewskiemu*, pod red. M. Głuszaka, D. Wiśniewskiej-Jóźwiak, Łódź 2016, s. 69–80, dalej: *Z badań...*

⁵ KDMK I; F. Piekosiński we *Wstępie* (s. VII). S. Kutrzeba (*Ludność i majątek Kazimierza w końcu XIV stulecia*, „*Rocznik Krakowski*” 1900, t. 3, s. 186, dalej: *Ludność...*) zauważa, że Kazimierz ma więcej źródeł, niż inne miasta. Tenże uczony zwraca uwagę na różny stopień rozwoju tych miast, bowiem Kazimierz powstał później od Krakowa i np. rzemiosło było w nim słabiej rozwinięte (*Ludność...*, s. 192).

⁶ Nieco uwagi wymaga tytuł najstarszej krakowskiej księgi sądowej. Księga tytułu nie ma. Natomiast wydawcy nadali jej tytuł: *Liber actorum, resignationum nec non ordinationum civitatis Cracoviae 1300–1375*. Wydawcy informują, że poszli tu za pisarzami, którzy stosowali nazwę *acta, ordinationes et resignationes civitatis Cracoviae* (Nota wstępna przed tekstem wpisów, s. 2). Wpisy od roku 1300 do 1312 (do zap. 251) były notowane w języku niemieckim, następnie po łacinie. Zdaniem J. Szujskiego zmiana języka wiąże się ze stłumieniem buntu mieszczan krakowskich przez Władysława Łokietka; *Wstęp*, s. XXIII. Ze względu na język zapiski niemieckojęzyczne opuszczamy przy sporządzaniu tabel, lecz wykorzystujemy przy jednostkowych ustaleniach.

skim⁷, kodeksów dyplomatycznych, wilkierzy krakowskich, zbiorów prawa sasko-magdeburgskiego, ortyli magdeburgskich, dzieł staropolskich pisarzy prawników, głównie B. Groickiego. Tylko drukowane źródła były przez nas badane. Objęcie kwerendą materiału rękopiśmiennego, skądinąd owocne, przekracza możliwości jednego badacza⁸.

Z dorobku Łaskiego i Jaskiera musimy korzystać z dużą rezerwą, ponieważ obaj przedstawiają praktykę sądową z terenu Niemiec⁹.

Do książki dołączamy tabele, które służą do pełniejszego dokumentowania tez.

3. Ramy chronologiczne

3.1. Księgi sądowe

Gdy idzie o podstawowy trzon źródeł, to jest o księgi ławnicze i radzieckie, ich zasięg chronologiczny ilustruje następujące zestawienie:

Źródło	XIV wiek	XV wiek
Lib. act. Crac.	1300–1375	
Krak. ławn.	1365–1376 1390–1397*	
Krak. wójt.		1442–1443
Krak. radz.	1392–	–1400
Kazim. ławn.		1407–1427
Kazim. radz.	1369–1381 1385–	–1402

* Są to dwie księgi, pierwsza z lat 1365–1376, druga z lat 1390–1397. Wg wydawcy brak ksiąg z lat środkowych i ostatnich; *vide* (Wstęp), s. V.

⁷ Zarówno źródła opublikowane przez A. Kłodzińskiego, jak też dwa tomy dekretów SN, wydanych przez L. Łysiaka i K. Nehlsen-von Stryk. Brak naukowego opracowania zawartości dekretów SN i ortyli utrudnia korzystanie z nich. Pisaliśmy o tym wcześniej: Z. Rymaszewski, *Areszt rzeczy jako zabezpieczenie wierzytelności w miastach Polski średniowiecznej*, Łódź 2015, dalej: *Areszt*.

⁸ Podobnie np. K. Bukowska, *Orzecznictwo...*, s. 18. Informujemy, że w księgach ławniczych spotykamy wzmianki o nieznanym już dziś księgach sądowych. Zob. Krak. ławn., 1216 z 1376 r., 2380 z 1421 r., 2559 z 1422 r.

⁹ Z. Rymaszewski, *Kilka uwag po lekturze Andrzeja Lipskiego, Observationum practicarum...*, [w:] *Profesorowi Janowi Kodrębskiemu in memoriam*, pod red. A. Pikulskiej-Robaszkiewicz, Łódź 2000, s. 331–338, dalej: *Kilka uwag*; idem, *Łacińskie teksty Landrechtu Zwierciadła Saskiego w Polsce. Jaskier – tekst główny i noty marginesowe*, Łódź 1985, dalej: *Jaskier*.

Księgi sądowe obu miast zawierają zatem informacje z nader krótkiego wycinka czasowego, stąd też, poza innymi mankamentami, o których w dalszych partiach pracy, obraz wyłania się z nich statyczny¹⁰.

Warto w tym miejscu przytoczyć opinię F. Piekosińskiego, że na wieki XIII–XV przypada epoka rozwoju Krakowa¹¹, a od drugiej połowy XV wieku Kraków, według S. Kutrzeby, znajduje się w ciężkiej sytuacji¹².

3.2. Luki

Jednakże te ramy chronologiczne wymagają uściślenia. Niedawno uznaliśmy za stosowne przestrzec badaczy przed bezkrytycznym przyjmowaniem informacji wydawców o chronologicznych ramach granicznych publikowanych źródeł, zwłaszcza nadużywaniu określenia „najdawniejsze”¹³.

W Lib. act. Crac. z roku 1300 pochodzi tylko jedna zapiska, z roku 1301 brak wpisów, data graniczna 1375 jest wątpliwa, ponieważ z tego roku pochodzi tylko jedna zapiska, podobnie jak z roku 1370¹⁴. Brak wpisów w latach 1301, 1360, 1365, 1369, 1371–1374¹⁵.

W Krak. ławn. z roku 1365 są zapiski z dat 21.11–14.12 (16 zapisek). W Kazim. ławn. z roku 1449 są trzy zapiski (nr 3282,

¹⁰ Co do instytucji finansów publicznych Krakowa stwierdza tę statyczność S. Kutrzeba, *Finanse Krakowa w wiekach średnich*, „Rocznik Krakowski” 1900, t. 3, s. 43. Por. uogólniającą opinię K. Kolańczyka, *Studia nad relikami wspólnej własności ziemskiej do końca XIV wieku*, SHPP 1950, t. XX, z. 2, s. 14: „W ogólnym rozwoju polskiego prawa prywatnego nie było żadnych wybitnych epok. Stąd też badania nad każdą prawie instytucją prawną można przerwać w dowolnym punkcie bez większej obawy, że ulegnie ona jakimś szybkim i zasadniczym przekształceniom” (dalej: *Studia...*).

¹¹ F. Piekosiński we *Wstępie* do KDMK I, s. VIII.

¹² S. Kutrzeba, *Finanse...*, s. 101. O zadłużeniu miasta, *ibidem*, s. 121–123.

¹³ Z. Rymaszewski, *O średniowiecznych księgach sądowych jako źródle poznania prawa polskiego – krytycznie*, „Studia Iuridica Lublinensia”. Księga Jubileuszowa dedykowana Profesorowi Wojciechowi Witkowskiemu, 2016, Vol. XXV, 3, s. 811–818, dalej: *O średniowiecznych...* Wcześniej zwraca na to uwagę J.S. Matuszewski, *Zastaw nieruchomości w polskim prawie ziemskim do końca XV stulecia*, ZNUŁ 1979, Nauki humanistyczno-społeczne, „Folia Iuridica”, seria 1, nr 53, s. 7 (dalej: *Zastaw...*).

¹⁴ Rok 1370, zap. 1706, r. 1375, zap. 1707. Brak też porządku chronologicznego; zob. np. Lib. act. Crac., s. 168, r. 1344, ods. 2, także s. 175, r. 1346, ods. 1.

¹⁵ Zdaniem wydawcy spadek liczby wpisów od roku 1330 był spowodowany tym, że wobec dużej ich liczby trudno było odszukać wpis interesujący poszukujących, wobec tego ci woleli mieć dokument; *Wstęp*, s. 2. Argumentacja nie przekonuje, ponieważ Krak. ławn. z lat późniejszych pełne są wpisów. Nie potrafimy wytłumaczyć tego braku wpisów.

3283, 3284), o czym wydawca nie informuje. W Krak. wójt. zdecydowana większość materiału pochodzi z roku 1442, z roku 1443 tylko z miesięcy styczeń, luty¹⁶.

Liczba wpisów w poszczególnych sesjach w obrębie tych ram chronologicznych jest bardzo zróżnicowana¹⁷. Oto charakterystyczny wpis z roku 1311:

Lib. act. Crac. 212 z 17.09.1311 r.

In deme selben Jare an deme Vritage for sente Matheus tage (Sept.) wart nich erbis vfgegeben.

Trudno orzec, w jakim stopniu obrót prawny nieruchomościami był w pełni notowany w księgach sądowych.

Niekiedy da się źródłowo stwierdzić istnienie transakcji niezanotowanych w księgach, np.:

Lib. act. Crac. 1590 z 1348 r.

...Jacobus cum ... [s. Z.R.] uxore sua, filia Bogussii resignaverunt domum unius quartalis ...que domus per dictum Bogussium eodem anno nominatis Jacobo et ... [s. Z.R.] uxori sue prius eodem iure fuerat resignata.

Owej uprzedniej transakcji w księdze brak¹⁸.

Z zestawienia kolejnych publikacji zastawu wynika, że nie wszystkie zostały wpisane do ksiąg¹⁹.

To samo obserwujemy w innych miastach, np. w *Przedmowie* do III tomu poznańskich ksiąg radzieckich na s. VI znajdujemy informację wydawcy, że nie wszystkie transakcje dokonywane przed radą były wciągane do ksiąg radzieckich²⁰.

4. Zasób informacji

Skoro już wiemy, ile jest luk w badanym przez nas materiale źródłowym, należy obecnie zająć się zasobem informacji w nim zawartych.

¹⁶ Patrz poszczególne sekcje wpisów, np. *Circulus*, s. 116, zap. 197; *Castrensis*, s. 113, zap. 441 i in.

¹⁷ To samo stwierdza A. Kłodziński, *Przedmowa*, s. XII – kilka, kilkanaście, kilkadziesiąt zapisek.

¹⁸ W kilku innych zapiskach są informacje o transakcjach, natomiast nie ma wpisów tych transakcji. Zob. Krak. ławn. 651 z 1372 r., 1506 i 1581 z 1392 r., 1768 z 1393 r., 1974 i 2005 z 1394 r., 2296 z 1396 r.; Kazim. ławn. 1878 z 1417 r.

¹⁹ Patrz Tabela 28, poz. 18, 19, 21.

²⁰ *Akta radzieckie poznańskie*, t. III, 1502–1506, Wyd. K. Kaczmarczyk, Poznań 1948.

4.1. Zapisy sądowe

Warto przypomnieć, że są to źródła trudne do naukowej obróbki, o czym już wielokrotnie pisano. Nadto dodajmy, że nie ma w nich umów, one bowiem były zawierane ustnie²¹.

Wyłowienie z tych ksiąg zawartych w nich informacji wymaga znacznego nakładu pracy i cierpliwości.

Całymi stronicami ciągną się do znudzenia lakoniczne zapisy tej treści²²:

Lib. act. Crac. 260 z 1313 r.

*Item A. Engellardus curiam suam in platea Judeorum Frixsconi filio Domine Stasce resignavit*²³.

Krak. ławn. 18 z 1366 r.

C.q.i. [=Coram quo iudicio, Z.R.] Egidius cerdo presencialiter constitutus, domum suam ante valvam Sutorum Petro, molendinum vulgarter valk moel Heynconi Henffe resignavit, promisit specialiter pro impeditione filie fratris sue Anne.

Kazim. ławn. 2227 z 1420 r.

Stanislaus Zlomkovic resignavit domum et hereditatem suam, retro domum Wrochne penes murum, Bernhardo et suis heredibus et legitimis successoribus, secundum omnem longitudinem etc. ad habendum etc. Litteram non solvit.

Zazwyczaj brakuje w nich treści kontraktów i innych niezbędnych informacji.

²¹ Ubolewał nad tym np. B. Lesiński, kończąc wszakże pozytywnym akcentem: „skoro można na podstawie tych źródeł pisać rozprawy, wobec tego brak w nich potrzebnych informacji jest pozorny”. B. Lesiński, *Kupno renty...*, s. 118, 129, 195, 197, akcent pozytywny na s. 118. Zob. krytyczne uwagi o kazimierskiej księdze ławniczej jej wydawczyni B. Wyrozumskiej: „wpisy mało staranne, skrótowe, wpisy powtórne, kiepska łacina” (*Wstęp*, s. IX). Dotyczy to także ksiąg sądów prawa polskiego. Np. K. Kolańczyka zawiody nadzieje, że będzie w nich więcej informacji, niż w dokumentach; idem, *Studia...*, s. 14, ods. 30. Na brak umów w księgach sądowych zwracał uwagę S. Kutrzeba (*Finanse...*, s. 31), uzasadniając brak tym, że zawierano je ustnie.

²² S. Kutrzeba (*Historja źródeł dawnego prawa polskiego*, t. II, Lwów 1926, s. 251) zwracał uwagę, że są to wpisy skrócone, a nie protokoły w dzisiejszym znaczeniu. Nie wiemy natomiast, na jakiej podstawie tenże uczony ocenia, że przy wpisach pisarze zachowywali szczególną staranność; *ibidem*, s. 250. Cecha lakoniczności charakteryzuje nie tylko zapisy oświadczeń stron kontraktów, lecz także wpisy wyroków sądowych, które w pracy wykorzystujemy. Dziś bowiem badacze nie podzielają poglądu W. Dutkiewicza, jakoby wyroki nie były źródłem poznania prawa. W. Dutkiewicz, *Słowo o stosunkach majątkowych między małżonkami i o prawie zwyczajowym polskiem*, Warszawa 1877, dalej: *Słowo...*

²³ Ta księga sporządzona na pergaminie jest wyjątkowo niestarannie prowadzona, zwłaszcza datacja w obrębie roku jest niepewna, pisarze nie podawali dat dziennych, ograniczając się do zwrotu *eodem anno* (np. zap. 1499, 1500 z 1393 r.), *notandum quod sub eodem anno domini* [1393, Z.R.], *quo supra quadam die* (zap. 1504 z 1393 r.). Zob. też uwagę wydawcy (s. 2): „Každy z tych pisarzy [13, Z.R.] uzupełnia zarazem akta swego poprzednika, wciągając później w luźne miejsca opuszczone przez tegoż dawniejsze zapiski”.

Z rzadka spotykamy powoływanie się na konkretny przepis prawa poza formularzowymi zwrotami: *promisit secundum iuris exigenciam civitatis, prout ius civitatis exigit et requirit, iuxta iuris formam*²⁴.

Sporo jest zapisek niekompletnych (np. brak przedmiotu transakcji lub nabywcy), zapisek niedokończonych²⁵, w swej lakoniczności niejasnych²⁶.

Mało wymowne są zapisy memoriale, czyli pamiętnego, dotyczące chociażby wzdania, np.:

Krak. ławn. 968 z 1374 r.

*Memoria de resignatione Ulrici corrigiatoris facta Alberto Fochczail*²⁷.

Wyjątkowo po takim wpisie pamiętnego następuje wpis zeznania strony kontraktu, np.:

Krak. ławn. 1670 z 1393 r.

Memoria de domina Strosberg (que Petrum Geytan in tutorem)... [s. Z.R.], (require in fine huius folii).

Krak. ławn. 1675 z 1393 r.

Honesta domina Anna relicta Georgii Strosberg... ab omnibus bonis mobilibus vel immobilibus... ipsam post mortem... sui mariti Georgii concernentibus ...socrum suam ...dimisit liberam penitus et solutam.

Jednakże obok dominujących zapisek o treści lakonicznej spotykamy też takie, w których jest całkiem spory opis sytuacji, np.:

Lib. act. Crac. 1042 z 1331 r.

*Et primo notandum, quod mortuo Luppoldo cive Cracoviensi, neptes et nepotes sui sibi iure hereditario successerunt in hereditate sua, et venientes ad iudicium bannitum rite et rationabiliter divisionem inter se fecerunt ita, quod quilibet habuit suam porcionem et partem, et data fuit sententia, quod quilibet cum parte sua facere posset, quod vellet, videlicet...*²⁸

²⁴ Np. Lib. act. Crac. 1671 z 1355 r., 1690 z 1357 r., *iuxta iuris formam* nagminne w Ort. Magd. i Decr. I i II. O braku podstawy prawnej w orzeczeniach sądów prawa polskiego pisał już W. Dutkiewicz, *Słowo...*, s. 22–23. Na lakoniczność, stąd niekiedy niejasność dekretów SN, zwraca uwagę Józef Matuszewski, *O Sądzie najwyższym prawa niemieckiego na zamku krakowskim*, PW V, s. 126. O niepewnej terminologii dekretów patrz idem, *Zasady prawa*, PW V, s. 148, p. 7.

²⁵ Brak przedmiotu transakcji np. w Lib. act. Crac. 426 z 1317 r., brak nabywcy np. w Kazim. ławn. 108 z 1407 r., 341 z 1408 r. Zapiski niedokończone np. Krak. ławn. 458 z 1370 r., 1171–1178, 1233–1238 z 1376 r. Czasem pisarz informuje: *Materia non est finita*, Krak. ławn. 1350 z 1391 r.

²⁶ Np. Kazim. ławn. 89 z 1407 r.: *Heynricus sutor iure acquisivit empcionem factam inter ipsum et mulierem Beckynne Peska... idem petivit litteram*. Lib. act. Crac. 1418 z 1341 r.: *...resignavit... domum cum fundo, in quo domus lapidea est constructa...*

²⁷ Także Krak. ławn. 1075 z 1375 r.: *Memoria habeatur de resignatione domine Elyzabeth, condam relicte Heynkonis Edelyngi; filia eius Anna, cuius tutor fuit dominus Miczko antiqui marschalci filius, et tutor domine Elyzabeth Jenko frater eius et resignaverunt in acie domum in platea Speculatorum Henslino Schowbil.*

²⁸ Zob. też Lib. act. Crac. i szereg obszernych zapisek w Krak. ławn., np. nr 1596 czy 1599 z 1392 r. Generalnie, im późniejsze zapisy, tym obszerniejsze, bogatsze w treść.

Ponieważ w niniejszej pracy operujemy licznymi zestawieniami zapisek, w których czynnik ilościowy bywa podkreślany, należy wyjaśnić, że czasem w jednej zapisce jest kilka transakcji. Są to jednak zjawiska sporadyczne, więc przechodzimy nad nimi do porządku dziennego, traktując taką zbiorową zapiskę jako jedną, np.:

Lib. act. Crac. 11 z 1301 r.

Her Heineman von Muchow hat gecouft einen garten wider Cunrad heren Merkels bruder, unde einen wider Petir des Clemmen sun, unde einen wider hern Reinhart de kursener, unde einen garten wider hern Heinrich von Sidemberc, unde einen wider hern Heineman hern Moricien sun, unde einen wider hern Peter hern Moricien sun.

4.2. Ustawodawstwo miejskie

Nieco uwagi tej kwestii poświęcamy w rozdziale 3. Warto przypomnieć tu o partykularyzmie prawnym, np. w Poznaniu był przepis nakazujący trzykrotne ogłaszanie woli sprzedaży nieruchomości²⁹. W ustawodawstwie miejskim Krakowa i Kazimierza brak przepisów dotyczących obrotu prawnego nieruchomościami. Ogół mieszkańców mógł się z ustawodawstwem miejskim generalnie zapoznać, gdy w roku 1403 publicznie je ogłoszono.

4.3. Spisy prawa niemieckiego

Spisy prawa niemieckiego, poprawnie należałoby mówić: praw niemieckich, niewiele uwagi poświęcają obrotowi prawnemu nieruchomościami. Był on jak niemal całe prawo prywatne domeną zwyczaju³⁰. Ponadto zawarte w nich informacje należy traktować

²⁹ Pozn. wilk., nr 66, s. 18–19. Co do Krakowa (zob. KDMK I, Wstęp, s. XI), mieszkańców wzywano biciem dzwonów. O wielokrotności czynności prawnych patrz Rozdział 4, pkt I.

³⁰ Zob. K. Bukowska, *Orzecznictwo...*, s. 5 i nast. Pamiętać trzeba, że pierwotne prawo magdeburskie pozostaje do dziś nieznane; zob. hasło Magdeburger Recht w HRG, t. 3, kol. 134 (autor hasła G. Buchda). Jego normy kształtowały się w znacznej mierze pod wpływem zapytań, kierowanych do Magdeburga przez miasta-córki. Zob. G. Schubart-Fikentscher, *Die Verbreitung der deutschen Stadtrechte in Osteuropa*, Weimar 1942, s. 61. O roli terytoriów polskich w rozwoju prawa niemieckiego; zob. Z. Rymaszewski, *Miejskość czy wiejskość prawa niemieckiego w Polsce*, ZNUŁ 1970, seria 1, z. 69. Warto przypomnieć opinię innego niemieckiego uczonego: *nichts ist getan mit der Formel: in magdeburgischen Rechtskreise galt magdeburgisches Recht, am aller – wenigsten hinsichtlich der Verfassung*, zob. recenzję P. Rehmeo pracy R. Schranila, *Stadtverfassung nach Magdeburger Rechte. Magdeburg und Halle*, „Historische Zeitschrift” 1919, t. 120, nr 2, s. 324.

z dużą ostrożnością zwłaszcza, że są one do tego stopnia fragmentaryczne, iż na ich podstawie nie da się w pełni opisać jakiegokolwiek instytucji prawnej³¹.

Niewiele informacji dostarczają wyroki SN³². Przy wykorzystaniu wyroków sądowych w ogóle należy mieć na względzie, by pojedynczym rozstrzygnięciom nie przypisywać cech normy prawnej³³. Rolę zwyczaju jako podstawy zbioru praw ilustruje np. nieznanym spis prawa chełmińskiego, w którym przepisy z zakresu prawa prywatnego nie pochodzą z *Der Alte Kulm*³⁴.

4.4. Ortyle magdeburskie

To źródło zawiera niewiele informacji, regulujących obrót prawny nieruchomościami. Są w nich natomiast bardzo ciekawe i skomplikowane stany faktyczne. Pamiętać przy tym należy, że z ich mocą obowiązującą było w praktyce różnie – znamy przypadki, gdy zainteresowane strony ich nie akceptowały³⁵. Pouczenia regulowały

³¹ Np. nagłówek książki czwartej DAK brzmi: *De resignationibus, dotaliciis, devolutionibus et tutoribus*. O wzdaniu wszelako z tej książki prawie niczego się nie dowiemy. Ciekawe, treść tej czwartej książki jest zaczerpnięta w znacznym stopniu z pouczenia dla Zgorzelca z r. 1304, tam jednak nagłówek bardziej oddaje treść: *Hir hebit sich an das firde Buch, das do vuret von frauen was sey magen vorgeben*. Ostrożność należy zachować także, gdy idzie o glosy do Ssp czy Weichbildu. O krytycznym wobec nich stanowisku patrz Z. Rymaszewski, *Jaskier...*, s. 202, ods. 78. O różnicy między glosą do Ssp. Ldr III, 1 a praktyką u tegoż zob. Z. Rymaszewski, *Jaskier...*, s. 174, ods. 1.

³² Dominują w nich sprawy sołtysów i wójtów.

³³ Przestrzegał przed tym J. Adamus, *Z badań nad dzierżeniem w polskim prawie średniowiecznym*, „Pamiętnik Historyczno-Prawny” 1933, t. XII, z. 5, dalej: *Z badań...* Zob. też K. Kolańczyk, *Studia...*, s. 7.

³⁴ Np. NS DI, 72, 73, 77, 87, DII, 9, 37, DIII 22, 72. Mają odpowiedniki w DAK następujące artykuły NS: DI 76, *De denario super dato*= DAK V, 1, *Von deme gotis phennyng*. DI 94, *De tribus viris, cum querulantur contra unum in uno iudicio pro debitis*= DAK III 150, *Von dryer mannis clage dy do glych clagen vf eynen man* i DAK III, 151, *Hyr uf spreche wir schoppen von Medeburg vor eyn recht*. D II, 40, *De obligacione pecunie in libro civili in pretorio*= DAK III, 64 *Von vorgolde-ner schult vnd scheppen brife*. D III, 66 *De eodem*= DAK IV, 89, *Hyr uf geet das recht*. Tylko gwoli przypomnienia zaznaczymy, że o prawotwórczej roli zwyczaju świadczą będące w Polsce w obiegu *Regulae iuris*. Zob. inspirujący artykuł W. Uruszczaka, *Regulae iuris w kulturze prawnej dawnej Polski*, „Krakowskie Studia Prawnicze” 1989, R. XXII, s. 79–108; idem, *Zwyczaj a ustawa w staropolskiej myśli prawniczej*, [w:] *Z historii państwa, prawa, miast i Polonii. Prace ofiarowane Profesorowi Władysławowi Cwikowi w czterdziestolecie pracy twórczej*, pod red. J. Ciągwy, T. Opasa, Rzeszów 1998, s. 263–279. Zob. też J. Matuszewski, *Zasady prawne w dekretach krakowskich*, [w:] *Pisma wybrane*, t. V, Łódź 2002, s. 147–166. Tamże na początku istotna uwaga: „Średniowiecze charakteryzuje się tym, że opiera się na prawie zwyczajowym, nie pisanym, na *ius non scriptum*” (s. 147).

³⁵ Pozn. wilk. Wstęp W. Maisla, s. XXIX–XXX; idem, *Sądownictwo miasta Poznania do końca XVI wieku*, Poznań 1961, dalej: *Sądownictwo...* Z terenu Krakowa mamy przykład negatywnego

niewielkie fragmenty życia miejskiego. Wielkie obszary tego życia normowała praktyka sądów miejscowych³⁶, rzadziej ustawodawstwo miejskie³⁷.

4.5. Dawni pisarze

Niewątpliwie opinie dawnych pisarzy powinny być dla badacza bardzo pomocne, zwłaszcza opinie B. Groickiego. Jednakże należy wobec nich zachować właściwy krytycyzm. Okazuje się, że A. Lipski powołuje jako źródło praktykę, lecz często sądów niemieckich³⁸, a B. Groicki niekiedy swe postulatory przedstawia jako opis praktyki³⁹. U Jaskiera niemal wszystkie stanowiska praktyki sądowej zostały przejęte z lipskiego wydania *Zwierciadła saskiego* z 1528 r. Zatem jest to niemiecka praktyka sądowa⁴⁰.

5. Wiarygodność wpisów

Wpis w księgach sądowych następował zwykle wówczas, gdy osoba podająca się za pozbywcę (lub jej pełnomocnik) oświadczała w sądzie fakt sprzedaży, zamiany, zastawu lub – najczęściej – wzdania. Że dokonywało się to w sądzie, świadczą następujące zwroty:

Lib. act. Crac. 12 z 1302 r.

in sente Agaten tage ...in einem voitdinge enphinc lane unde Blasei einen halben Hof von Godigen dem schuster unde von sinem wibe Woizlawa.

stosunku do wyroku SN (patrz Krak. wójt. 24 z 1442 r.). Sądzymy, że przynajmniej niektóre prośby kierowane do SN o wyjaśnienie treści wyroku mogły wynikać z negatywnego doń stosunku; zob. Z. Rymaszewski, *Declaratio sententiae i leuteratio* (Läuterung) w dawnym prawie polskim, CPH 1998, t. 40, z. 2 (dalej: *Declaratio sententiae...*). Brak prawnej analizy treści ortyli odczuwa każdy badacz praw średniowiecznych. Spisanie prawa nie zapobiegało partykularyzmowi. Zob. np. Decr. I, 1279 z 1473 r. Na Rusi pewne kwestie były inaczej unormowane, niż w prawie magdeburskim.

³⁶ Z. Rymaszewski, *O prawie miejskim*, s. 30. Rzadko się pamięta, że w *Najstarszym staropolskim tłumaczeniu ortyli magdeburskich*, wbrew tytułowi zbioru mogą znajdować się wyroki ławy krakowskiej; zob. np. s. 75: „Na to my przysiężnicy z Krakowa mówimy prawo...”. Wyroki SN terytorialnie wybiegały zazwyczaj poza Kraków i Kazimierz, dlatego sięgamy do nich ostrożnie, gdy przemawiają za tym poważne okoliczności.

³⁷ Patrz pkt 2.

³⁸ Z. Rymaszewski, *Kilka uwag...*

³⁹ Idem, *Areszt...*, s. 109, ods. 384.

⁴⁰ Idem, *Jaskier...*, s. 190.

Lib. act. Crac. 1658 z 1354 r.

...*Actum coram iudicio bannito.*

Krak. ławn. 281 z 1368 r.

Coram quo iudicio Hannus Heyide personaliter constitutus omnem partem suam ... quam habuit [fratri] Paulo balneatori, cognato suo libere resignavit...

Kazim. ławn. 1198 z 1411 r.

Item veniens Nicolaus Warzevicz de Sore resignavit domum domino Paulo Homan de Cracovia ... ante iudicium bannitum cum omni iure.

Kazim. ławn. 1208 z 1411 r.

Item veniens dominus Albertus cum fratre suo et cum sua sorore Clara per tutorem Petrum Molner omnium trium et resignavit maccellam ... Nicolao Valach et uxori sue Agnetha et suis legitimis successoribus...

Zauważmy ciekawy zapis pisarza w Krak. ławn. 1324 z 1391 r.: *Non est ita factum, sed habet litteram.*

O zmianie zapisu informuje z kolei Krak. ławn. 1750 z 1393 r.⁴¹

Takie oświadczenie ustne, jak się wydaje, nie wymagało podparcia dowodami⁴². O obecności drugiej strony kontraktu poza darowizną wzajemną źródła na ogół nie wspominają. Brak też zazwyczaj informacji o obecności przy tej czynności świadków transakcji⁴³.

Z rzadka występują wpisy obszerniejsze, w których jak w Lib. act. Crac. 1397 z 1341 r. przy rozliczeniach majątkowych, dokonywanych w sądzie ławniczym na końcu czytamy: *Scabini sunt isti (siedmiu), a następnie lam dicte eciam resingnacioni in iudicio pretacto affuerunt quidam ex dominis consulibus ... et ego Petrus notarius civitatis hijs omnibus interfui que manus mea hic sunt scripta et notata.* Ewentualne błędy w zapisie są korygowane przez samego pisarza bodaj bez udziału sądu⁴⁴. Czasem wpisu dokonywano z polecenia władz miasta, przy czym w tym konkretnym przypadku chodziło o sprawę prywatną – podział majątku rodzinnego. Być może władze miasta występowały tu w charakterze jednaczy⁴⁵.

Trzeba pamiętać, że pisarze dokonując zapisu posługiwali się różnymi formularzami. Widać to wyraźnie, gdy porównujemy ze sobą zapiski, które nagle się zmieniają w obrębie tej samej księgi albo

⁴¹ Krak. ławn. 1750 z 1393: *Nicolaus Wolfing domum suam [Margarethe conthorali] Petro Laus libere resignavit et promisit [Ista littera debet renovari pro uxore Petro Leus. Renovata].*

⁴² Aczkolwiek np. w Krak. ławn. 1755 z 1393 r., s. 225 i ods. 1 jest informacja, że zachowała się włożona w księgę kartka z testamentem.

⁴³ Wzmianki o litkupnikach są b. rzadkie, patrz niżej Rozdział 3, pkt 2.4.

⁴⁴ Krak. ławn. s. 215, ods. 1, s. 217, ods. 1; Krak. ławn. 1830 z 1393 r.: *...(vacat, erratum in registro).*

⁴⁵ Lib. act. Crac. 25 z 1302 r. Więcej tego rodzaju informacji nie znaleźliśmy. O roli władz miasta przy alienacjach patrz niżej pkt 6.2.

w różnych księgach. Np. w kazimierskiej księdze ławniczej transakcji dokonują razem obydwójce małżonkowie (mężczyzna *cum uxore*)⁴⁶. Od pewnego momentu przedmiot transakcji dotąd określany jako *domus (Fem)* bywa notowany jako *domus et hereditas*⁴⁷. Przy nagminnym używaniu tego złożonego określenia, skoro termin *domus* zanika przyjąć należy, że chodzi o ten sam przedmiot – dom.

6. Stanowisko władz wobec transakcji nieruchomościami

6.1. Monarcha

Swego czasu kilkakrotnie pisaliśmy o kontaktach monarchy z jego poddanymi, także w sferze prawa, np. badając źródła gdańskie doszliśmy do wniosku, że król był dla gdańszczan główną, by nie rzec ostateczną instancją do załatwiania różnorodnych spraw. Rezultaty poszukiwania sprawiedliwości u króla były często mierne, co gdańszczan bynajmniej nie odstraszało⁴⁸. Niewiele bodaj dawało utrzymywanie przy królu sekretarzy Gdańska, których celem było strzec interesów tego miasta⁴⁹. Jeśli potężny Gdańsk musiał wiele energii wkładać w obronę swych interesów, naruszanych przez monarchę, można mniemać, że podobnie było z innymi miastami a też z innymi grupami społecznymi, np. z duchowieństwem. Istotnie, przegląd akt kapitulnych i konsystorskich z lat 1403–1533 dał podstawy do sformułowania kilku ciekawych wniosków odnoszących się bynajmniej nie do obszarów wielkiej polityki, lecz do sfery stosunków bardziej przyziemnych. I tak:

1) zdumiewa częstotliwość kontaktów duchowieństwa z monarchą,

⁴⁶ Patrz Rozdział 1.

⁴⁷ Patrz Rozdział 2.

⁴⁸ Z. Rymaszewski, *Sprawy gdańskie przed sądami zadwornymi oraz ingerencja królów w gdański wymiar sprawiedliwości XV–XVIII w.*, Wrocław 1985, zwłaszcza zakończenie s. 177 i nast., dalej: *Sprawy gdańskie*. Także Z. Rymaszewski, *Kłopoty Gdańska z kadukami królewskimi (koniec XVI, początek XVIII stulecia)*, [w:] *Historia integra. Księga Pamiątkowa ofiarowana Prof. Stanisławowi Salmonowiczowi w siedemdziesięciolecie urodzin*, Toruń 2001, s. 233–248.

⁴⁹ Z. Rymaszewski, *Instrukcje syndyków gdańskich w sprawach rozpatrywanych przed sądami zadwornymi (od końca XVI do początków XVIII wieku)*, CPH 1985, t. 37, z. 2, s. 187–206.

2) zdumiewa różnorodność problemów, z jakimi do króla się zwracano,

3) zdumiewa wytrwałość w poszukiwaniu dostępu do monarchy, którego szukano po rozległych przestrzeniach ówczesnej Rzeczypospolitej, często podczas wojen w obozie wojskowym,

4) Kościół polski w XV–XVI wieku to nie jest Staatskirche, to jest Königskirche. Król sam *motu proprio* ingeruje, a ewentualność popadnięcia w jego niełaskę budziła prawdziwy lęk⁵⁰.

Na ogół nie pamięta się, że król polski w sferze prawa niemieckiego dokonywał wykładni autentycznej⁵¹. Także kmiecie polscy na przestrzeni lat 1374–1504 często występują np. w krakowskich sądach publicznych w charakterze stron procesowych, tak powoda, jak pozwanego. Co więcej, te sprawy są rozpatrywane przez wszystkie publiczne judykatury ówczesnej Polski, z królem na czele⁵². Artykuł podsumowujący nasze częściowe ustalenia zamyka następująca opinia: „Odnosi się nieprzeparte wrażenie, że w praktyce królowi polskiemu w porównaniu z francuskim brakowało tylko «lettres de cachêt»”⁵³. Zagadnienie stosunków panujących między monarchą a Krakowem jest dla nas marginalne, ale należało przypomnieć kim był polski monarcha w średniowieczu. Tu jeszcze dodajmy, że to on wyjmował osoby i majątności spod prawa polskiego i poddawał prawu niemieckiemu⁵⁴. Dowodów protekcji monarszej tej skali, co w Gdańsku, w źródłach krakowskich i kazimierskich nie spotykamy, ale są pośrednie informacje, że brano je pod uwagę i umownie wykluczano⁵⁵. Warto zwrócić uwagę na wysiłki wkładane przez pisarzy miejskich w przygotowanie supliki do króla⁵⁶.

⁵⁰ Z. Rymaszewski, *O stosunkach między państwem a kościołem w Polsce w świetle akt kapitulnych i konsystorskich z lat 1403–1533*, „Acta Universitatis Lodziensis” 1993, Folia Iuridica 56, s. 53–89.

⁵¹ Z. Rymaszewski, *Trzy wyroki sądów zadwornych w kwestii prawa reprezentacji wśród krewnych bocznych w miejskim prawie spadkowym*, [w:] *Studia z dziejów prawa sądowego i miejskiego. Zeszyt ofiarowany Profesorowi Zbigniewowi Zdrójkowskiemu w siedemdziesiątą piątą rocznicę urodzin*, „Acta Universitatis Nicolai Copernici” 1990. Nauki humanistyczno społeczne, z. 218 – Prawo, z. 30, s. 83–97.

⁵² Z. Rymaszewski, *Kmieć przed sądami publicznymi w świetle krakowskich ksiąg sądowych z XIV–XV w.*, SzDPPP 2006, t. IX, cz. 1, s. 127–152.

⁵³ Idem, *Król w dawnej Polsce w świetle dokumentów praktyki sądowej*, SzDPPP 2002, t. VII, s. 173–181.

⁵⁴ Najst. Zbiór, nr 5 z 1360 r. Są też przypadki, gdy szlachcic z własnej inicjatywy poddaje się prawu miejskiemu Krakowa, np. KDMK III, 379 z 1343 r. (Wilczko de Birkow, subdapifer Sandomiriensis).

⁵⁵ O ingerencji króla w kupno-sprzedaż domu wzmiankuje Krak. ławn. 2409 z 1397 r. O królewskim zakazie sądenia *decretores seculares* podległych tylko królowi informuje Kazim. ławn. 1223 z 1411 r. W Decr. II, 912 z 1504 r. mamy informację o tym, że były dwa pisma królewskie. W jednym król nakazywał wwiązanie brata w dobra siostry, a w drugim był nakaz inny. SN orzekł, że nakaz wwiązania nie ma mocy, ponieważ jeszcze nie doszło do procesu.

⁵⁶ Krak. radz. s. 141–145.

6.2. Miasto

W Krakowie i Kazimierzu władze miasta sprawowały kontrolę nad obrotem prawnym nieruchomościami poprzez swoje judykatury. Przejawiała się ona przede wszystkim w formie rejestracji transakcji w księgach sądowych, głównie ławniczych⁵⁷.

Poza tym jednak mamy przypadki czynnej ingerencji miasta w transakcje, a przybierała ona różne postaci, np. akceptującego przyjęcia do wiadomości dokonania transakcji⁵⁸, lub obecności rajców⁵⁹. Nieruchomości miejskie były obciążone m.in. czynszem na rzecz miasta, stąd kontrola⁶⁰. Można to uogólnić w następującą opinię: ilekroć nieruchomości miejskie miały przejść w ręce osób nie podlegających prawu miejskiemu, tylekroć te osoby składały deklarację, że poddadzą się rygorom prawa miejskiego⁶¹.

Gdy wdowa sprzedaje 1 grzywnę czynszu na budowę kościoła Mariackiego, czyni to *de consilio consulum*⁶².

Jeśli obrót prawny zostaje dokonany między osobami związanymi z dworem monarszym, rajcy transakcję akceptują pod warunkiem, że nabywca domu i jego spadkobiercy będą wywiązywali się z obowiązków wynikających z prawa miejskiego⁶³.

W roku 1301 we wpisie sprzedaży słodownika jest klauzula, że nabywca w razie zniszczenia będzie mógł słodownik w tym samym miejscu odbudować za wolą rajców⁶⁴.

W źródłach kazimierskich znajdujemy dwa przypadki alienacji opatrzone warunkiem, by nabywca bez zgody rajców nie sprzedawał nabytych nieruchomości duchownym czy szlachcie⁶⁵.

⁵⁷ Patrz pkt 2 i pkt 7.

⁵⁸ Krak. ławn. 984 z 1374 r. Na zgodę miasta nie natrafiamy np. w Kłodz. Obecność dwóch ławników odnotowana także w Krak. ławn. 540 z 1371 r., chyba świadkowie czynności. W Krak. ławn. 1109 z 1375 r. zakonnicy wzdają kram zapisany im w testamencie. Obecny przy tym pełnomocnik zakonników oraz pisarz miasta (*nomine dominorum consulum*).

⁵⁹ Np. Lib. act. Crac. 1362 z 1340 r., Krak. ławn. 1109 z 1375 r.

⁶⁰ Zob. S. Kutrzeba, *Finanse...*; zob. też rejestr domów w Krakowie, obciążonych *census terragius*. KDMK IV, s. 741, *Domus et areae, ex quibus civitati census solvitur terragium*.

⁶¹ Zob. np. Lib. act. Crac. 1666 z 1354 r., także Krak. ławn. 2266 z 1396 r., Kazim. ławn. 1556 z 1414 r. W Lib. act. Crac. 1196 z 1336 r. zgoda rajców na zapis na rzecz Kościoła (w związku z pielgrzymką).

⁶² Lib. act. Crac. 487 z 1318 r.

⁶³ Krak. ławn. 2266 z 1396 r. Z Lib. act. Crac. 1230 z 1337 r. dowiadujemy się, że władze Wrocławia wyraziły zgodę na alienację dóbr, które ma ktoś w Krakowie. Zob. też Lib. act. Crac. 1666 z 1354 r.

⁶⁴ Lib. act. Crac. 6 z 1301 r. *Her Hannus der Vrise der Cremer hat gecouft ein Melzhus... daz Melzhus sal sten also ir nu stet di wile iz also gesten mac, verburnet iz aber oder vervulet, so sal her ir wider buwen nach der ratherre willen.*

⁶⁵ Kazim. ławn. 1556 z 1414 r., 2257 z 1420 r.

W źródłach krakowskich jest jeden przypadek zakazu wpisu transakcji do ksiąg i jeden przypadek unieważnienia wpisu⁶⁶. W pierwszym przypadku mielibyśmy dowód na przeprowadzenie przez rajców kontroli wstępnej, uprzedniej. Należy pamiętać, że miasto było władzą opiekuńczą, wykonawcą testamentów⁶⁷, pośredniczyło w przekazywaniu rent⁶⁸. Ratusz służył jako zabezpieczenie roszczeń wierzycieli⁶⁹. Tytułów do ingerencji w obrót prawny nieruchomościami miasto miało więc sporo i prawdopodobnie tylko niewielki ich odsetek znajduje potwierdzenie w księgach sądowych. Mamy dowody na to, że nie wszystko, co powinno, było do ksiąg wpisywane⁷⁰. Miasto chyba z natury rzeczy było otwarte na obcych. Była tu inna sytuacja, niż w dominiach szlacheckich, w których wiadać niechęć do obcych⁷¹.

7. Skala zjawiska

Historycy zgodnie stwierdzają, że w Polsce średniowiecznej istniał nasilony obrót prawny dobrami ziemskimi⁷². Działo się to mimo hamulców wynikających z rodzinnej formy własności (niedział rodzinny) i prawa bliższości krewnych⁷³. Mimo tych skrupowań ziemia w średniowiecznej Polsce była *alienabilis*, tak w Koronie, jak i na Mazowszu⁷⁴. Tak też było wśród chłopstwa⁷⁵. O licznych transakcjach

⁶⁶ Lib. act. Crac. 502 z 1318 r., Krak. ławn. 2237 z 1396 r.

⁶⁷ Kazim. radz., r. 1391, s. 267. Lib. act. Crac. 1343 z 1340 r., 1397 z 1341 r.

⁶⁸ B. Lesiński, *Kupno renty...*, s. 156. Polegało to na tym, że służba miejska ściągała rentę, przekazywała ją miastu, a miasto przekazywało rentierom. W prawie chełmińskim miasto przejmowało domy opuszczone wraz z ciężarami na nich spoczywającymi; zob. NS DIII, 49, PII, 54.

⁶⁹ Nie tylko w Polsce; zob. B. Lesiński, *Kupno renty...*, s. 55, tamże literatura niemiecka, także s. 141 (wg autora była to fikcja, w istocie zabezpieczenie stanowiły dochody miejskie).

⁷⁰ Patrz niżej Rozdział 3, pkt II.

⁷¹ Zob. F. Bortkiewicz, *Alienacje nieruchomości w prawie wiejskim w Małopolsce (XVI–XVIII w.)*, Łódź 1970, s. 342 uwagi końcowe.

⁷² Np. K. Kolańczyk, *Studia...*, s. 442; J.S. Matuszewski, *Zastaw...*, s. 3.

⁷³ B. Waldo, *Niedział rodzinny w polskim prawie ziemskim do końca XV stulecia*, Wrocław 1967, dalej: *Niedział...*; Z. Rymaszewski, *Prawo bliższości krewnych w polskim prawie ziemskim do końca XV wieku*, Wrocław 1970, dalej: *Prawo bliższości...*

⁷⁴ S. Russocki, *Formy władania ziemią w prawie ziemskim Mazowsza (koniec XIV – połowa XVI wieku)*, Warszawa 1961, dalej *Formy...*

⁷⁵ F. Bortkiewicz, *Alienacje...*

nieruchomościami w miastach w wiekach XIV do XV pisze H. Samsonowicz⁷⁶. Częste występowanie kupna renty w Krakowie i Poznaniu stwierdza B. Lesiński⁷⁷.

Poważna liczba zapisek informujących o transakcjach nieruchomościami w Krakowie i Kazimierzu, którą obserwujemy w badanych przez nas księgach sądowych z XIV i XV wieku każe stwierdzić, że skala tego zjawiska była istotnie bardzo znaczna⁷⁸. Trzeba przy tym pamiętać, że Kazimierz był wówczas miasteczkiem⁷⁹, a Kraków niewielkim miastem⁸⁰. Niekiedy podkreśla się dużą mobilność ludności, która opuszczała miasto, gdy nie znajdowała dogodnych dla siebie warunków egzystencji. W parze z tym szło pozbywanie się nieruchomości, które należało mieć przy staraniach o obywatelstwo miejskie⁸¹.

Przyjmuje się, że w pierwszej połowie XV wieku corocznie przybywało do Krakowa ponad 70 nowych obywateli⁸².

O stopniu nasilenia transakcji nieruchomościami świadczą odnotowane niekiedy w księgach losy poszczególnych domów. Tak np. w ciągu dwudziestu lat ten sam dom bywa zastawiany, wdzierżawiany i trzykrotnie sprzedawany⁸³. Częste są informacje, że alienowana nieruchomość do kogoś przedtem należała⁸⁴.

⁷⁶ H. Samsonowicz, [w:] *Dzieje miast...*, s. 179–180.

⁷⁷ B. Lesiński, *Kupno renty...*, s. 320 i nast.

⁷⁸ Zob. Tabela 25.

⁷⁹ Tak S. Kutrzeba, *Ludność...*, s. 188. O licznych pustkach w XIV wieku *vide ibidem*, s. 195. O wzroście liczby mieszkańców w tym wieku *ibidem*, s. 194. Tamże uwaga, że wielu ubywało, gdy nie mogli znaleźć dla siebie warunków bytowania.

⁸⁰ W nauce różnie ocenia się liczbę ludności w miastach Polski średniowiecznej. Dla Krakowa S. Kutrzeba, *Finanse...*, s. 38 ustala ją na 4–5000. J. Rutkowski, *Historia gospodarcza Polski (do 1864 r.)*, Warszawa 1953, s. 38 na około 10 tys., inni na ok. 14 tys., np. J. Wyrozumski, *Historia Polski do roku 1505*, Warszawa 1980, s. 209.

⁸¹ S. Kutrzeba, *Ludność...*, s. 195. O przyczynach sprzedaży nieruchomości patrz niżej Rozdział 3.

⁸² M. Bogucka, H. Samsonowicz, *Dzieje miast...*, s. 131, za A. Gąsiorowskim, *Ludność napływowa w strukturze społecznej późnośredniowiecznego Poznania*, „Studia i Materiały do Dziejów Wielkopolski i Pomorza” 1975, t. XXII, s. 14. O poważnych trudnościach, na jakie badania natrafiają przy ustalaniu liczby mieszkańców miast patrz S. Kutrzeba, *Ludność...*

⁸³ Decr. II, 957 z 1505 r., powód ciągle milczał, to jest nie zgłaszał sprzeciwu.

⁸⁴ Casus domu olejarki: w roku 1332 rajcy krakowscy i vitricus kościoła Mariackiego wzdają rzeźnikowi Janowi zwanemu Fullengreb dom olejarki (Lib act. Crac. 1090). W tymże roku (choć w zapisce jest informacja: *Post aliquos annos*) tenże Jan F. wzdaje połowę domu *que domus quondam fuit cuiusdam oleatricis* – Lib. act. Crac. 1167 z 22.12.1332 r. Jest to przedostatnia zapiska z tego roku, prawdopodobnie później wpisana, stąd owo *post aliquos annos*. Tego rodzaju sytuacje – brak chronologii zapisu – w tej księdze są częste, o czym wydawca informuje w przypisach.