



MIROSŁAW KŁUSEK

Dzieje wilanowskiej nieruchomości ziemskiej

Związki funkcjonalno-gospodarcze



Dzieje wilanowskiej nieruchomości ziemskiej

Związki funkcjonalno-gospodarcze



WYDAWNICTWO
UNIWERSYTETU
ŁÓDZKIEGO

MIROŚLAW KŁUSEK

Dzieje wilanowskiej nieruchomości ziemskiej

Związki funkcjonalno-gospodarcze

 **WYDAWNICTWO
UNIWERSYTETU
ŁÓDZKIEGO**

Łódź 2020

Mirosław Klusek – Uniwersytet Łódzki, Wydział Ekonomiczno-Socjologiczny, Instytut Ekonomii
Katedra Historii Myśli Ekonomicznej i Historii Gospodarczej
90-214 Łódź, ul. Rewolucji 1905 nr 41/43

RECENZENT

Krzysztof Broński

REDAKTOR INICJUJĄCY

Beata Koźniewska

REDAKTOR WYDAWNICTWA UŁ

Bogusław Pielat

SKŁAD I ŁAMANIE

Munda – Maciej Torz

KOREKTA TECHNICZNA

Leonora Gralka

PROJEKT OKŁADKI

Sebastian Buzar

Zdjęcia wykorzystane na okładce: na stronie pierwszej: Wilanów z lotu ptaka „Tygodnik Ilustrowany”, nr 41 Ogólnego Zbioru 3.386 z 11 października 1924 roku fot. Pluton Aerofoto, skan fotografii strony tytułowej, nr inw. Wil. Zb. Ikon. 0572 za zgodą Muzeum Pałacu Króla Jana III w Wilanowie
Na stronie czwartej: © Adobe Stock/whiteloook

© Copyright by Mirosław Klusek, Łódź 2020

© Copyright for this edition by Uniwersytet Łódzki, Łódź 2020

Wydane przez Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego
Wydanie I. W.09309.19.0.M

Ark. wyd. 12,0; ark. druk. 12,125

ISBN 978-83-8142-676-3

e-ISBN 978-83-8142-677-0

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

SPIS TREŚCI

Wstęp.....	9
I. Kształtowanie się pojęcia „nieruchomości ziemskiej” w Polsce począwszy od średniowiecza do czasów współczesnych	15
1. Od średniowiecza do rozbiorów Polski	15
1.1. Rzeczy ruchome i nieruchome	15
1.2. Rzeczy wspólne i prywatne	17
1.3. Dobra ziemskie	17
1.3.1. Elementy składowe dóbr ziemskich	17
1.3.2. Rzeczy główne i przynależności dóbr	18
1.3.3. Parafia, jako stały element dóbr ziemskich	21
1.4. Dobra ziemskie – majątki ziemskie	22
1.4.1. Obrót majątkami ziemskimi	24
2. Pod zaborami	25
2.1. Zabór rosyjski	25
2.1.1. Nieruchomość chłopska	26
2.1.2. Prawo hipoteczne w zaborze rosyjskim	27
2.1.3. Ważność ksiąg hipotecznych dla badań historycznych	29
2.2. Zabór austriacki	30
2.3. Zabór niemiecki	31
3. Definiowanie pojęcia nieruchomości ziemskiej w II RP	34
3.1. Rozporządzenie tymczasowe Rady Ministrów z 1 września 1919 r.	34
3.2. Akty prawne z lat 1922–1939	35
4. Definiowanie pojęcia nieruchomości ziemskiej po II wojnie świa- towej	37
4.1. W świetle dokumentów archiwalnych	37
4.2. Projekt ustawy o obrocie nieruchomościami ziemskimi	38
4.3. Definicja pojęcia „nieruchomości ziemskiej” w prawie pol- skim w świetle najnowszych publikacji prawniczych	40
4.4. Zastąpienie pojęcia „nieruchomości ziemskiej” pojęciem „nieruchomości rolnej”	41

II. Dzieje wilanowskiej nieruchomości ziemskiej do 1926 roku ...	45
1. Dzieje Dóbr Wilanów do wieku XVII	45
2. Powstawanie dóbr – od Sobieskiego do Lubomirskiej (1677–1799)	46
2.1. Jan III Sobieski	46
2.2. W posiadaniu Sieniawskich	48
2.3. Poprawa sytuacji gospodarczej dóbr wilanowskich	52
3. W posiadaniu Potockich (1800–1892)	53
3.1. Rozwój struktury zarządu dóbr wilanowskich w wieku XIX – kształtowanie się związków funkcjonalnych	59
3.1.1. Okres 1800–1831	59
3.1.2. Okres 1832–1864	60
3.1.3. Struktura organizacyjna klucza wilanowskiego	61
3.1.3.1. Oddział Prowentowy	62
3.1.3.2. Oddział Ekonomiczny	63
3.1.3.3. Oddział Leśny	63
3.1.3.4. Posiadłości warszawskie	64
3.1.4. Formy zarządzania dobrami wilanowskimi	64
4. W posiadaniu Ksawerego Branickiego (1892–1926)	66
 III. Funkcjonowanie wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w latach 1927–1945	69
1. Objęcie Dóbr Wilanów przez Adama Branickiego	69
2. Problemy finansowe Adama Branickiego i próby wyjścia z zadłużenia	74
3. Działania Państwowego Banku Rolnego wobec dłużnika Adama Branickiego	81
4. Sanacja finansów Adama Branickiego	83
5. Sytuacja finansowa Dóbr Wilanów przed wybuchem II wojny światowej	88
6. Główne uwarunkowania funkcjonowania dóbr wilanowskich i prognozy	99
7. Pierwsze lata okupacji niemieckiej	109
8. Sprzedaż obszaru leśnego „Laski Borków” w 1940 r.	117
 IV. Produkcja rolnicza wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w dwudziestoleciu międzywojennym	121
1. Gospodarstwo rolne i mleczne w Wilanowie	122
2. Gospodarstwo rolne i mleczne w Wolicy	129
3. Gospodarstwo rybne w Żabiańcu	134
4. Wydzierżawianie gruntów	137
5. Ordynaria/naturalia	141

V. Związki funkcjonalne pomiędzy zespołami pałacowo-parkowymi a częścią gospodarczą wilanowskiej nieruchomości ziemskiej	151
1. Zespół pałacowo-parkowy w Wilanowie	151
2. Zastaw zbiorów muzealnych	155
3. Zespół pałacowo-parkowy w Wilanowie i jego wykorzystanie do produkcji rolniczej	156
3.1. Ogród Wilanów	156
3.2. Jezioro Wilanowskie	158
3.3. Pozostałe sposoby rolniczego wykorzystywania zespołu pałacowo-parkowego w Wilanowie	160
4. Zespół pałacowo-parkowy w Natolinie	162
5. Wnioski	165
Epilog. Losy wilanowskiej nieruchomości ziemskiej po zakończeniu II wojny światowej	171
Bibliografia	177
Spis tabel	183
Spis ilustracji	185
Indeks osobowy	187
Indeks nazw geograficznych	191

WSTĘP

Występować mogą różne wymiary związku funkcjonalno-gospodarczego pomiędzy poszczególnymi częściami nieruchomości ziemskiej. Badanie funkcjonalno-gospodarczych związków nieruchomości ziemskiej polega więc na ustaleniu istnienia powiązań m.in. o charakterze terytorialnym, organizacyjnym i finansowym pomiędzy poszczególnymi częściami danej nieruchomości ziemskiej. Należy również zaznaczyć, że różne są interpretacje związków funkcjonalnych rezydencji z gospodarstwem rolnym. Badając funkcjonowanie nieruchomości ziemskich (majątków ziemskich) na przestrzeni wieków można stwierdzić, że związki funkcjonalno-gospodarcze pomiędzy zespołami pałacowo-parkowymi nieruchomości ziemskiej a częścią gospodarczą należy rozumieć jako wzajemną zależność niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania całego majątku ziemskiego. Niemożliwe byłoby prowadzenie działalności rolniczej (produkcyjnej) bez dobrej organizacji pracy (planowania, nadzoru, zbytu). Funkcjonowanie pałacowego zaplecza administracyjno-księgowego, które było zlokalizowane najczęściej w najbliższym otoczeniu dworu, nie miałoby racji bytu bez tej części nieruchomości, która służyła produkcji rolnej.

Przykładem jest wilanowska nieruchomość ziemska. Objęta jedną księgą hipoteczną pod nazwą „Dobra Ziemskie Wilanów” stanowiła nierozzerwalną całość organizacyjną i gospodarczą, w której jednak wyróżnić można kilka części funkcjonalnych. Do pierwszej z nich należały pałac w Wilanowie, muzeum i park wilanowski, drugą – figurującą w bilansach dóbr i interesów Adama hr. Branickiego pod nazwą gospodarstwo rolne – tworzyły gospodarstwa rolne i mleczne z terenu wilanowskiej nieruchomości ziemskiej oraz dział dzierżawy. Kolejne części stanowiły lasy wilanowskie i ogrody oraz sady wilanowskie – od 1936/1937 r. określane mianem ogrodów wilanowskich. Związki funkcjonalne, głównie gospodarcze, pomiędzy poszczególnymi częściami wilanowskiej nieruchomości ziemskiej zacieśniały się tworząc kompleks ekonomicznie uzależnionych od siebie elementów, stanowiący zorganizowaną jednostkę gospodarczą.

Niestety, dziś Wilanów najczęściej kojarzy się nam tylko z królem Janem III Sobieskim oraz Muzeum Króla Jana III w Wilanowie. Zdecydowanie mniej wiemy na temat kwestii gospodarczo-ekonomicznych i związków funkcjonalno-gospodarczych wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. Celem niniejszej publikacji jest wypełnienie tej luki. Opracowanie powstało na podstawie wieloletnich badań nad aspektami gospodarczej działalności wilanowskiej

nieruchomości ziemskiej oraz licznych monografi i artykułów już opublikowanych przez autora¹.

Prezentowana książka została podzielona na pięć rozdziałów i epilog. Celem pierwszego rozdziału jest przedstawienie procesu kształtowania się pojęcia „nieruchomość ziemska” poczynając od średniowiecza aż do połowy wieku XX. W części pierwszej omówiono prawo własności w okresie od średniowiecza do rozbiorów Polski, ze szczególnym uwzględnieniem rzeczy ruchomych i nieruchomości, rzeczy pospolitych i prywatnych, dóbr ziemskich. W przypadku dóbr ziemskich zwrócono uwagę na elementy składowe tych dóbr: rzeczy główne i przynależności dóbr; parafie, jako stałe elementy dóbr ziemskich; obrót majątkami ziemskimi. Część druga dotyczy okresu pod zaborami, rosyjskim, austriackim i niemieckim. Kwestie związane z nieruchomością ziemską najdokładniej zostały przedstawione w przypadku zaboru rosyjskiego. Definiowaniu pojęcia nieruchomości ziemskiej w dwudziestolecium międzywojennym poświęcono część trzecią. Szczególnie skoncentrowano się na tymczasowym rozporządzeniu Rady Ministrów z 1 września 1919 r., które regulowało przenoszenie własności nieruchomości ziemskich. Co zrozumiałe, rozporządzenie to obowiązywało w momencie wejścia w życie dekretu PKWN z września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej i swoją moc obowiązującą utraciło dopiero z datą 26 lipca 1957 r., to jest z dniem uzyskania ważności przez dekret o obrocie nieruchomościami rolnymi.

Ostatnia część rozdziału pierwszego dotyczy definiowania pojęcia nieruchomości ziemskiej po II wojnie światowej. Zawarte w niej ustalenia zostały oparte na dokumentach archiwalnych, projekcie ustawy o obrocie nieruchomościami ziemskimi, opracowanym przez Komisję Rolną Krajowej Rady Narodowej w 1946 r. Następnie odniesiono się do definiowania pojęcia nieruchomości ziemskiej w prawie polskim w świetle najnowszych publikacji prawniczych. Na koniec rozdziału omówiono ustawę ze stycznia 1957 r. o obrocie nieruchomościami rolnymi, która zastąpiła pojęcie „nieruchomości ziemskiej”, określeniem „nieruchomości rolnej”. Zwrócono uwagę na fakt, że według nowych przepisów pojęcie „nieruchomości rolnej” było węższe od pojęcia „nieruchomości ziemskiej”, co ma ogromne znaczenie dla rozstrzygnięć sporów sądowych toczących się obecnie w sprawach związanych z roszczeniami byłych właścicieli majątków ziemskich lub ich spadkobierców, które zostały przejęte na własność państwa w ramach dekretu PKWN o przeprowadzeniu reformy rolnej z września 1944 r.

Drugi rozdział został poświęcony dziejom wilanowskiej nieruchomości ziemskiej od początku jej istnienia do 1926 r., tj. śmierci Ksawerego Branickiego, przedostatniego z prywatnych właścicieli Wilanowa. Nie jest to jedynie rys historyczny, lecz opracowanie uwzględniające działalność gospodarczą poszczególnych części

¹ Zob. bibliografia.

składowych wilanowskiej nieruchomości ziemskiej oraz tworzenie się związków funkcjonalnych pomiędzy nimi. Na początku rozdziału przedstawiono proces, zapoczątkowany pod koniec wieku XVI, polegający na dążeniu magnaterii, praktycznie z obszaru całego kraju, do nabywania nieruchomości ziemskich w pobliżu stolicy kraju Warszawy. W tym kontekście należy postrzeżać powstanie dóbr wilanowskich, których właścicielem stał się Jan III Sobieski. Interesująca z punktu widzenia rozwoju gospodarczego wilanowskiej nieruchomości ziemskiej jest część opisująca losy dóbr wilanowskich w posiadaniu Potockich (1800–1892). Przedstawia ona rozwój struktury zarządu dóbr wilanowskich w wieku XIX w kontekście kształtowania się związków funkcjonalnych, ze szczególnym uwzględnieniem struktury organizacyjnej klucza wilanowskiego, w tym Oddziału Prewentowego, Oddziału Ekonomicznego i Oddziału Leśnego, posiadłości warszawskich oraz formy zarządzania dobrami wilanowskimi. Rozdział kończy krótki opis losów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej po śmierci Aleksandry Potockiej w 1892 r., która na dziedzica swojego majątku wyznaczyła kuzyna, Ksawerego Branickiego, zarządzającego dobrami wilanowskimi do 1926 r.

Rozdział trzeci, najobszerniejszy, dotyczy funkcjonowania wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w latach 1927–1945, tj. ostatniego okresu w dziejach Wilanowa, kiedy jego właścicielem jest osoba prywatna, Adam Branicki, ze szczególnym uwzględnieniem kwestii finansowych. W pierwszym podrozdziale zostały przedstawione mechanizmy podziału spadku po zmarłym w 1926 r. Ksawerym Branickim, które doprowadziły do tego, że jego syn Adam Branicki stał się właścicielem wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. Kolejne podrozdziały przedstawiają problemy finansowe, z jakimi przyszło się borykać nowemu właścicielowi. Próbowano znaleźć odpowiedź, na pytanie, co było powodem zadłużenia się Adama Branickiego w bankach i instytucjach kredytu długoterminowego oraz u osób prywatnych, w tak krótkim czasie, na ponad 20 mln zł, ogromnej kwoty, jak na ówczesne czasy. Następnie przedstawiono nieudolne próby wyjścia Adama Branickiego z tego zadłużenia oraz włączenie się Państwowego Banku Rolnego (dalej: PBR) w sanację finansów Wilanowa. Rola PBR w uzdrawianiu sytuacji finansowej Branickiego była szczególna. Bank ten, stając się po pewnym czasie głównym wierzycielem Branickiego, w celu odzyskania swoich pieniędzy oraz niedopuszczenia do wszczęcia przez pozostałych wierzycieli postępowań licytacyjnych w odniesieniu do części nieruchomości wilanowskiej, stanowiących zastaw dla zaciągniętych kredytów, wspólnie z Branickim przeprowadził rządową parcelację gruntów, w celu ich sprzedaży. Skutki akcji PBR, mającej na celu uzdrowienie sytuacji finansowej Adama Branickiego, zostały przedstawione w podrozdziale czwartym. Natomiast odpowiedzi na pytanie, czy akcja parcelacyjna spełniła pokładane w niej nadzieje Adama Branickiego, dostarcza podrozdział piąty, gdzie przedstawiono sytuację, szczególnie finansową, Dóbr Wilanów przed wybuchem II wojny światowej oraz w pierwszych latach okupacji niemieckiej. W podrozdziale szóstym, bazując na bogatym materiale archiwalnym,

ukazano główne uwarunkowania funkcjonowania dóbr wilanowskich w latach 1931–1938 oraz pokuszono się o prognozy losów wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, o ile nie doszłoby do okupacji niemieckiej.

Kolejny podrozdział rozdziału trzeciego zajmuje się sytuacją wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w pierwszych latach okupacji niemieckiej. Jest to interesujące zagadnienie, gdyż w początkowym okresie okupacji najeźdźcy postraktowali rodzinę Branickich nieco inaczej, niż zdecydowaną większość społeczeństwa polskiego. Z dokumentów archiwalnych wynika, iż Branicy cieszyli się pewnymi względami okupanta. We wrześniu 1939 r. podczas oblężenia Warszawy generałowie niemieccy otrzymali rozkaz roztoczenia opieki nad pałacem w Wilanowie, dzięki czemu wkraczająca do majątku Wilanów armia niemiecka nie wyrządziła zespołowi pałacowo-parkowemu większych szkód. Za kolejny przykład pewnych względów okupanta wobec rodziny Branickich można uznać wstrzymanie w grudniu 1941 r., wszczętej na wiosnę tegoż roku, procedury konfiskaty całości dóbr wilanowskich Adama Branickiego. Ponadto w podrozdziale tym przedstawiono warunki funkcjonowania wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w początkowym okresie okupacji niemieckiej i ich wpływ na sytuację gospodarczą tych dóbr.

Rozdział trzeci kończy przedstawienie problematycznej sprzedaży przez Adama Branickiego obszaru leśnego „Laski-Borków” w 1940 r. na rzecz Państwowego Banku Rolnego, celem częściowej spłaty zadłużenia w tym banku, zabezpieczonego kaucjami zapisanymi na dobrach Wilanów w dziale IV. Powyższy obręb leśny został sprzedany wraz z zabudowaniami leśniczówki i gajówki za 2 mln zł. Cena ta zaliczona miała zostać na poczet długu Branickiego wobec PBR powstałego przed 1 września 1939 r. W związku z tą transakcją zostały przeprowadzone żmudne badania, które dostarczyły odpowiedzi, czy w świetle prawa polskiego, przepisów dotyczących obrotu nieruchomościami ziemskimi i obszarami leśnymi oraz polskiego prawa bankowego, sprzedaż obszaru Laski-Borków była ważna (skuteczna).

W rozdziale czwartym została omówiona produkcja rolnicza wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w dwudziestoleciu międzywojennym. W wilanowskiej nieruchomości ziemskiej objętej jedną księgą hipoteczną pod nazwą „Dobra Ziemskie Wilanów”, stanowiącej nierozdzielalną całość organizacyjną i gospodarczą, wyróżniono kilka części funkcjonalnych. Do pierwszej należał pałac w Wilanowie, muzeum i park wilanowski, drugą – figurującą w bilansach dóbr i interesów Adama hr. Branickiego pod nazwą gospodarstwo rolne – tworzyły gospodarstwa rolne i mleczne z terenu wilanowskiej nieruchomości ziemskiej oraz dział dzierżawy. Kolejne części stanowiły wilanowskie lasy i ogrody oraz sady wilanowskie – od 1936/1937 r. określane mianem ogrodów wilanowskich. Związki funkcjonalne (przede wszystkim gospodarcze) pomiędzy poszczególnymi częściami wilanowskiej nieruchomości ziemskiej zacieśniały się, tworząc kompleks ekonomicznie uzależnionych od siebie elementów, stanowiący zorganizowaną

jednostkę gospodarczą. Bazując na materiale źródłowym starano się przedstawić rolę i znaczenie działalności gospodarstwa rolnego dla sytuacji gospodarczej i finansowej wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. Odniesiono się zarówno do produkcji rolniczej gospodarstwa rolnego, jak i do pobocznej jego działalności, polegającej na wydzierżawianiu gruntów, zabudowań i pomieszczeń.

Rozdział czwarty kończy kwestia ordynarii/naturalii w wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. Część plonów z gospodarstwa rolnego trafiała do pracowników wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, jako tzw. naturalia, określane również jako „ordynaria”. W majątkach ziemskich często praktykowano zwyczaj wypłacania pracownikom wynagrodzenia częściowo w gotówce, a częściowo w płodach rolnych. W Dobrach Wilanów w dwudziestoleciu międzywojennym oraz podczas okupacji niemieckiej nadal były praktykowane „ordynaria”. W części tej przedstawiono rodzaje ordynarii przysługujące pracownikom zatrudnionym na stałe w wilanowskiej nieruchomości ziemskiej w zależności od zajmowanego stanowiska.

Rozdział piąty został poświęcony związkom funkcjonalnym pomiędzy zespołami pałacowo-parkowymi a częścią gospodarczą wilanowskiej nieruchomości ziemskiej. Związki funkcjonalne pomiędzy zespołem pałacowo-parkowym a częścią gospodarczą potraktowano jako wzajemną zależność niezbędną dla prawidłowego funkcjonowania całego majątku ziemskiego. Założono, że niemożliwe byłoby prowadzenie działalności rolniczej (produkcyjnej) bez dobrej organizacji pracy (planowania, nadzoru, zbytu). Funkcjonowanie zaplecza administracyjno-księgowego, które było zlokalizowane w najbliższym otoczeniu pałacu, nie miałyby racji bytu bez tej części nieruchomości, która służyła produkcji rolnej. W części pierwszej rozdziału przedstawiono funkcjonowanie zespołu pałacowo-parkowego w Wilanowie. Uwzględniono koszty ponoszone przez ten zespół oraz wpływy z opłat wejściowych do muzeum i parku, a także wpływy ze sprzedaży kwiatów i roślin z ogrodu tudzież parku wilanowskiego. Ponadto, jako kolejny przykład ścisłego powiązania zespołu pałacowo-parkowego z pozostałymi działami wilanowskiej nieruchomości ziemskiej, przedstawiono kwestię zastawu zbiorów dzieł sztuki z muzeum usytuowanego w pałacu wilanowskim na rzecz Państwowego Banku Rolnego.

W kolejnej części rozdziału piątego ukazano zagadnienie wykorzystywania zespołu pałacowo-parkowego w Wilanowie do produkcji rolniczej. Zwrócono uwagę na działalność o wybitnie rolniczym charakterze ogrodu Wilanów, który był usytuowany na terenie zespołu pałacowo-parkowego. Następnie omówiono pozostałe przejawy gospodarki rolnej w zespole pałacowo-parkowym w Wilanowie: gospodarcze wykorzystanie Jeziora Wilanowskiego oraz licznych łąk i pól znajdujących się na terenie pałacowego parku. Pod koniec rozdziału przytoczono przykłady pokazujące, że działalność gospodarcza związana z produkcją ogrodniczą odbywała się również w przypadku zespołu pałacowo-parkowego w Natolinie.

Główny tekst książki kończy epilog – *Losy wilanowskiej nieruchomości ziemskiej po zakończeniu II wojny światowej*, w kontekście dekretu PKWN z września 1944 r. o przeprowadzeniu reformy rolnej. W momencie przejmowania pałacu w Wilanowie na własność Skarbu Państwa w wyniku przeprowadzenia reformy rolnej, rodzina Branickich nie mogła skorzystać z prawa do zabrania przedmiotów użytku osobistego. Na początku 1945 r. Branicycy zostali wywiezieni do Krasnogorska pod Moskwą, gdzie przebywali do września 1947 r. Wkrótce po powrocie, w październiku 1947 r., do Polski spadkobiercy Adama Branickiego, początkowo reprezentowani przez Beatę Branicką, następnie Annę Branicką-Wolską, podjęli starania o odzyskanie przedmiotów osobistych z Wilanowa. Na temat skuteczności tych działań brak jest poważnych opracowań naukowych, a relacje spadkobierców Adama Branickiego są ogólnikowe. W wyniku żmudnych prac archiwalnych udało się w epilogu wyczerpująco przedstawić zakres i przebieg procesu przekazywania rodzinie Branickich ruchomości z pałacu w Wilanowie.

Publikacja niniejsza jest adresowana do badaczy zajmujących się problematyką nieruchomości, rzeczoznawców majątkowych, adwokatów, radców prawnych, pracowników administracji samorządowej. Może również stanowić cenne źródło wiedzy dla przedstawicieli nauki, m.in. ekonomistów, historyków gospodarczych oraz studentów wydziałów prawa i administracji, a także studentów studiów ekonomicznych.

I. KSZTAŁTOWANIE SIĘ POJĘCIA „NIERUCHOMOŚCI ZIEMSKIEJ” W POLSCE POCZĄWSZY OD ŚREDNIOWIECZA DO CZASÓW WSPÓŁCZESNYCH

1. Od średniowiecza do rozbiorów Polski

W średniowieczu na ziemiach polskich nie występuje jednolite określenie terminu własności, w przeciwieństwie do sytuacji w klasycznym prawie rzymskim czy też obecnej. Zamiast tego posługiwano się opisową formułą, która wyliczała poszczególne uprawnienia danej osoby w stosunku do rzeczy, wedle ściśle określonego wzoru. Podobnie w źródłach nie występuje wyraz właściciel. W miejsce tego przytaczano formułę opisującą rodzaj praw danego podmiotu¹.

1.1. Rzeczy ruchome i nieruchome

Zgodnie z podziałem dokonany przez Przemysława Dąbkowskiego w prawie staropolskim rzeczy były dzielone na:

ruchome i nieruchome, ludzkie, poświęcone i szanowane, pospolite i prywatne, w obiegu i z obiegu wyjęte, główne i przynależności, jednostkowe i zbiorowe, podzielne i niepodzielne, zamienne i niezamienne, zmysłowe i niezmysłowe (prawa)².

Majątek w Polsce średniowiecznej składał się z wszystkich rzeczy ruchomych i nieruchomych, ciężarów, praw i wierzytelności.

Podobnie, jak w przypadku wszystkich praw średniowiecznych w Europie, również i w Polsce zasadniczym podziałem prawa był podział na rzeczy ruchome i nieruchome. Już w wieku XIII rozróżniano dobra ruchome od nieruchomych. Do nieruchomych zaliczano: ziemię, pola, ogrody, pastwiska, zamki, dwory, domy, a do ruchomych: niewolnice, zwierzęta, odzież, rośliny, wozy, broń, sprzęty domowe. W późniejszym okresie za rzeczy nieruchome uważano również

¹ S. Russocki, *Formy władania ziemią w prawie ziemskim Mazowsza (koniec XIV – połowa XVI wieku)*, Warszawa 1961, s. 36.

² P. Dąbkowski, *Prawo prywatne polskie*, t. I, Lwów 1910, s. 241.

ploty na gruntach, zboże na pniu, w przeciwieństwie do zboża już zebranego, które było traktowane jako rzecz ruchoma. Natomiast do rzeczy ruchomych w wieku XIII zaliczano jeszcze prawo zwyczajowe, a w wieku XV: złoto, srebro, gotówkę pieniężną, bydło, konie duże i małe, długi oraz sumy zastawne na dobrach³.

Granice pomiędzy pojęciem ruchomości i nieruchomości nie były przez cały czas stałe. Mogły ulegać zmianie w zależności od zmieniającego się otoczenia. Przykładem może być dom. W pierwotnym prawie polskim był on traktowany jako rzecz ruchoma. W wieku XIII był zaliczany do nieruchomości, jednak w XIV i XV w. w licznych księgach sądowych zastrzegano, „że posiadacz ma prawo zabrać dom ze sobą, gdy czy to skupiony przez bliźszego krewnego, czy też z innych powodów ustąpić będzie musiał z gruntu”⁴. Dotyczyło to głównie budynków gospodarczych.

W prawie staropolskim dobra nieruchome dzielono na różne kategorie, w zależności od ich praktycznego zastosowania. Odróżniano dobra ziemskie od dóbr miejskich (*terrestria, civilia*). Domy miejskie, podobnie jak dobra ziemskie, posiadały swoje nazwy własne, np. w Poznaniu dom „Pod murzyny”, „kamienica Romanowska”. Następnie dzielono dobra na dziedziczne i zastawne, a wśród dziedzicznych rozróżniano dobra rodowe i nabyte.

Ze względu na właściciela, względnie posiadacza dóbr, odróżniano dobra królewskie (regalia), które dzielono znowu na dobra królewskie stołowe i królewszczyzny albo dobra krzesłowe, nadawane dożywotnio urzędnikom, dobra ziemskie (rycerskie, szlacheckie), duchowne (te dzielono znowu na należące do osób prywatnych i do instytutów), dobra lenne. Dawniej znano także rodową własność chłopską⁵.

W staropolskim prawie bardzo dokładnie różnicowano podział dóbr na rodowe (dziedziczne, *haereditaria*) i na nabyte (*empta, quaesita*). Do dóbr rodowych, nazywanych również gniazdowymi, zaliczano dobra dziedziczone po przodkach lub nabyte z mienia ojczystego. Wśród dóbr nabytych rozróżniano nabyte za własne pieniądze i nadane przez księcia za zasługi lub z łaski. Dobra dziedziczone dzielono ze względu na ich pochodzenie na ojczyste i macierzyste. Dobra odziedziczone po stryju nazywano *patruelia*, a po ciotce *amitalia*. Dobra rodowe pierwotnie były wyjęte z obiegu. Ich właścicielem był cały ród. Dopiero z czasem wyodrębniła się własność jednostkowa tych dóbr. Natomiast wśród dóbr nabytych pierwotnie wyróżniano dobra wysłużone. Rozporządzanie nimi przez właściciela było uzależnione od zezwolenia księcia. Nie musiano zabiegać o zezwolenie jedynie w przypadku, gdy w nadaniu lub przywileju zostało to zaznaczone⁶.

³ *Ibidem*, s. 244–245.

⁴ *Ibidem*, s. 245.

⁵ *Ibidem*, s. 248.

⁶ *Ibidem*, s. 249–251.

1.2. Rzeczy wspólne i prywatne

W prawie staropolskim rzeczą wspólną była rzecz, z której wszyscy mogli korzystać, prywatne zaś służyły jednostce. Prawo jednak nie dokonywało precyzyjnego zróżnicowania rzeczy wspólnych i rzeczy prywatnych, w związku z czym niektóre rzeczy należące do księcia uważało za wspólne. Było tak w przypadku rzek i dróg, które w świetle staropolskich źródeł były traktowane jako wspólne⁷.

Rzeki wspólne były również nazywane: spławnymi (*navihabiles*), wolnymi, portowymi, należącymi do portu, „spustnemi” oraz „do portu godnemi”. Natomiast prywatne nazywano dziedzicznymi. Statut piotrkowski z 1447 r. w art. 3 stanowił, iż wymienione w tym statucie rzeki stanowią własność królewską i nikt nie może rościć sobie do nich pretensji. Podobnie stanowiła konstytucja sejmu piotrkowskiego z 1496 r. Każdy miał prawo do swobodnej żeglugi po tych rzekach. Szereg ustaw i mandatów królewskich oraz żądań szlacheckich potwierdzał tę zasadę oraz nakazywał usuwanie przeszkód utrudniających swobodny spław na tych rzekach. Ustawy jako rzeki spławne w Koronie wymieniają: Bug, Brdę, Dniepr, Drwęcę, Dunajec, Działdówkę (Wskrę), Narewkę, Narew, Nidę, Noteć, Odre, Pilicę, Ropę, Prosnę, Stryj, San, Tyśmienicę, Wartę, Wisłę, Wieprz, Wisłokę, Wisłok. Natomiast łowienie ryb w tych rzekach było zastrzeżone wyłącznie dla właścicieli brzegów przyległych do nich⁸.

1.3. Dobra ziemskie

Dobra ziemskie w źródłach określane były słowem „bona”, a jego polski odpowiednik brzmiał „imienie”. Spotykane w źródłach określenie „haereditas” lub „patrimonium” należy traktować jako pojęcie węższe, mieszczące się pojęciu „bona” i stanowiące jedną z kategorii dóbr obok nadanych czy też nabytych. „Imienie” mogło obejmować zarówno kilka wsi, jak i jedną wieś, jej część, a nawet kawałek łąnu⁹.

1.3.1. Elementy składowe dóbr ziemskich

Stanisław Russocki w obrębie dóbr ziemskich szlachty na Mazowszu w XIV i XV w. wyróżnia szereg elementów składowych, które często stanowiły samodzielny przedmiot w obrocie. Przedstawia je w następującej kolejności¹⁰:

Siedlisko pańskie: wraz z zabudowaniami gospodarczymi i ogrodem traktowane było jako centrum dóbr ziemskich. W obrocie mogło stanowić przedmiot odrębny lub mogło być z niego wyłączone.

⁷ *Ibidem*, s. 263.

⁸ *Ibidem*, s. 264–265.

⁹ S. Russocki, *op. cit.*, s. 29–30.

¹⁰ *Ibidem*, s. 30–34.

Role uprawne: stanowiły główną część dóbr ziemskich. Były to grunty zarówno folwarczne, jak i oddane w dzierżawę za czynsz.

Łąki: pomijając grunty uprawne stanowiły najcenniejszą część nieruchomości ziemskiej. Mogły one również stanowić osobny przedmiot w obrocie.

Pastwiska: rozróżniano tutaj pastwiska właściwe (*pascua*), które były w każdej wsi oraz pastwiska przygodne („prużne pastwa – *vana pascua*). Pastwiska przygodne były urządzane na ugorach lub po okresie żniw na gruntach należących do danej wsi. Pastwiska były użytkowane wspólnie przez właściciela dóbr i przez chłopów.

Lasy: XIV- i XV-wieczne źródła bardzo wyraźnie dzielą lasy na dwa rodzaje. „Gaj” stanowił obszar leśny znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie siedzib ludzkich oraz był przedmiotem własności jednego lub kilku sąsiadujących ze sobą szlachciców. Puszcza (*menora*) stanowiła własność książęcą i w posiadaniu prywatnym mogła się znajdować jedynie na podstawie specjalnego nadania. Z posiadaniem puszczy łączył się problem własności barci. Pomimo że były one objęte regale bartnym, niejednokrotnie stanowiły część dóbr ziemskich. Zdarzały się przypadki, że skupiska barci, nazywane „bor”, były podzielone pomiędzy właścicielami majątku ziemskiego i bartnikami.

Wody: rozróżniano wody zamknięte oraz otwarte. Wody zamknięte były własnością indywidualną. Natomiast wody otwarte w Polsce stanowiły regale panujących, w tym również od końca XVI wieku na Mazowszu. Zdarzały się przypadki, że panujący wraz z dobrami ziemskimi nadawali połowę koryta rzeki przez nie przepływającej.

Urządzenia specjalne: w obrębie dóbr ziemskich jedną z części składowych, mogących stanowić przedmiot odrębnych praw, były kraczmy, młyny, przewozy. Pozostawały one w bezpośrednim władaniu właściciela lub stanowiły przedmiot odrębnego aktu dzierżawy albo sprzedaży. W XIV i XV w. na Mazowszu młyn stanowił przedmiot regale. W tym okresie w Polsce przedmiot regale stanowiły też prawa do bogactw naturalnych znajdujących się pod ziemią.

Pożytki i prawa: do pożytków płynących z majątku ziemskiego w pierwszej kolejności należały płody rolne, później czynsze chłopskie, prawo wyrębu w lasach, prawo korzystania ze wspólnych pastwisk, korzystania z barci, łowienia ryb i polowania. Do specjalnych uprawnień przysługujących właścicielom dóbr ziemskich należało prawo bliższości oraz czasami prawo patronatu.

1.3.2. Rzeczy główne i przynależności dóbr

Wśród wyżej wymienionych części składowych dóbr ziemskich Russocki dokonuje klasyfikacji z punktu widzenia prawnego¹¹. Dzieli je na: „rzecz główną, przynależności, części składowe, owoce, prawa”¹². Przy czym zastrzega się, że jest

¹¹ *Ibidem*, s. 34.

¹² *Ibidem*.