



Dorota Żurek

 <https://orcid.org/0000-0003-2553-3471>

Instytut Historii i Archiwistyki, Uniwersytet Pedagogiczny im. KEN w Krakowie

Rynek nieruchomości w małym mieście małopolskim w późnym średniowieczu na przykładzie Chrzanowa*

Dom był jednym z czynników stratyfikujących społeczność miejską. Posiadanie nieruchomości w mieście stanowiło warunek, który należało spełnić, aby zostać przyjętym w poczet obywateli. Parcela miejska spełniała wiele funkcji – zwłaszcza w mniejszych miastach były one rozbudowane. Najważniejsza z nich była związana z usytuowanym na przodzie działki domem mieszkalnym, w głębi zaś znajdowały się różne budynki o charakterze gospodarczym, takie jak: słodownie, browary, stajnie, obory. Stanowiły one nie tylko zaplecze żywieniowe dla rodziny, ale mogły także przynosić zysk właścicielowi¹. Posiadanie nieruchomości było również istotnym elementem w obrocie kredytowym – w razie potrzeby można było ją zastawić lub spieniężyć celem uwolnienia zainwestowanych w nią środków². Na dostępność i cenę

* Artykuł jest zmienioną wersją referatu „Dostępność nieruchomości przyrynkowych w średnich i małych miastach województwa krakowskiego w późnym średniowieczu”, wygłoszonego na VII Kongresie Mediewistów (Katowice 2022). Ze względów metodologicznych zdecydowano się na zawężenie tematu do jednego miasta. Wybór padł na Chrzanów z uwagi na stan zachowanych źródeł. Nie bez znaczenia był także fakt, że dla tego miasta Autorka przeprowadziła badania nad społeczeństwem i przestrzenią, co pozwoliło na dokonanie pogłębionej analizy rynku nieruchomości i jego uczestników.

¹ U. Sowina, *Średniowieczna działka miejska w świetle źródeł pisanych*, KHKM 1995, 43, 3, s. 323–331; C. Buśko, *Stan badań nad parcelą mieszczzańską w średniowiecznych miastach śląskich*, KHKM 1995, 43, 3, s. 343–350.

² P. Łozowski, *Kredyt i dom. Rynki obrotu pieniężnego i nieruchomościami w Warszawie okresu XV i początków XVI wieku*, Instytut Badań nad Dziedzictwem Kulturowym Europy, Białystok 2020, s. 215.

nieruchomości wpływ miała przede wszystkim ich lokalizacja. Jak dowodzą kolejne badania socjotopograficzne, najbardziej prestiżową przestrzenią był rynek oraz obszary wokół świątyń, centrum władzy i leżące przy głównych traktach komunikacyjnych. Posiadanie domu w takiej lokalizacji świadczyło o wysokim statusie społecznym oraz zamożności i w związku z tym było celem wielu mieszczan³.

Przedmiotem artykułu jest próba ukazania rynku nieruchomości na podstawie umów kupna-sprzedaży w małym mieście małopolskim w późnym średniowieczu na przykładzie Chrzanowa. Miasto to, leżące na pograniczu śląsko-małopolskim, zaliczane jest do miast małych⁴. Data lokacji ośrodka nie jest znana, ale większość badaczy opowiada się za Kazimierzem Wielkim jako inicjatorem przekształcenia dotychczasowego grodu kasztelańskiego w miasto na prawie magdeburskim. Co najmniej od schyłku XIV wieku Chrzanów był własnością prywatną rodu Ligęzów, nie wiadomo jednak kiedy i w jakich okolicznościach weszli w jego posiadanie⁵. Gospodarka miasta w tym okresie była

³ J. Wiesiołowski, *Socjotopografia późnośredniowiecznego Poznania*, wyd. 2, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa–Poznań 1997; U. Sowina, *Sieradz. Układ przestrzenny i społeczeństwo miasta w XV–XVI w.*, Wydawnictwo Polskiej Akademii Nauk, Warszawa–Sieradz 1991; R. Czaja, *Socjotopografia miasta Elbląga w średniowieczu*, Wydawnictwo Adam Marszałek, Toruń 1992; A. Bartoszewicz, *Warta. Społeczeństwo miasta w II połowie XV i na początku XVI w.*, Wydawnictwo Fundacji Historia Pro Futuro, Warszawa 1997; K. Mikulski, *Przestrzeń i społeczeństwo Torunia od końca XIV do początków XVIII wieku*, Wydawnictwo Uniwersytetu Mikołaja Kopernika, Toruń 1999; M. Goliński, *Socjotopografia późnośredniowiecznego Wrocławia (przestrzeń – podatnicy – rzemiosło)*, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław 1997; Tenże, *Wokół socjotopografii późnośredniowiecznej Świdnicy*, cz. 1, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław 2000; cz. 2, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław 2003.

⁴ Na temat rozumienia pojęcia „małe miasto” przez historyków i rozwoju badań nad tego typu ośrodkami zob. D. Żurek, *Socjotopografia małego miasta w późnośredniowiecznej Polsce. Nowe tendencje i kierunki badawcze*, w: *Varia historiae. Wybrane aspekty z dziejów i kultury średniowiecza*, red. J. Flaszka, K. Polek, Muzeum im. Stanisława Fischera w Bochni, Bochnia 2018, s. 97–121. Chrzanów wedle klasyfikacji miast należałoby zaliczyć do miast tzw. trzeciej kategorii, *oppida habentia fora annua et septimanalia*. Po raz pierwszy podziału miast na cztery kategorie dokonano w ustawie pogłównego z 1520 r., por. *Corpus iuris Polonici, sectionis primae: privilegia statuta constitutiones dicta decreta mandata Regnum Poloniae spectantia comprehendentis*, volumen tertium annos 1506–1522 continens, typis mandavit adnotationibus instruxit Osvaldus Balzer, Cracoviae 1906. Na podstawie źródeł podatkowych M. Bogucka i H. Samsonowicz opracowali klasyfikację miast polskich (*Dzieje miast i mieszczaństwa w Polsce przedrozbiorowej*, Wrocław–Warszawa–Kraków 1986, s. 114–118). Klasyfikacja ta zawiera pewne błędy, nieścisłości i jest dyskusyjna. Wymaga ona ponownego rozpatrzenia i zdefiniowania kryteriów podziału. Problem ten dotyczy też Chrzanowa, który nie został w niej uwzględniony.

⁵ Szczegóły dotyczące początków osady i czasu lokacji zob. D. Żurek, *Przestrzeń i społeczeństwo Chrzanowa średniowiecznego i nowożytnego*, Księgarnia Akademicka, Kraków 2015, s. 23–40.

silnie związana z wydobyciem ołowiu w okolicznych kopalniach i handlem nim. Miasto jednak nie jest zaliczane do ośrodków górniczych⁶.

Prowadzona analiza rynku nieruchomości Chrzanowa ma na celu częściowe wypełnienie luki w literaturze, jak bowiem podkreślał Piotr Łozowski, skromna liczba rodzimych opracowań dotyczących problematyki badań nad rynkiem nieruchomości nie pozwala na dokonanie szerszych porównań⁷. Podstawą analiz są transakcje kupna i sprzedaży nieruchomości. Przyjmuje się, że transakcje takie związane były z reguły z przeprowadzką dotychczasowego właściciela do innego ośrodka lub ze zmianą posesji w zamieszkiwanym mieście; rzadsze były przypadki sprzedaży jednej z posiadanych nieruchomości w obrębie miasta⁸. Badaniu została poddana dynamika transakcji celem uchwycenia zmian na rynku nieruchomości chrzanowskich na przestrzeni niemal stu lat. Kolejna rozważana kwestia łączyła się z lokalizacją nieruchomości będących przedmiotem obrotu – tu skupiono się na działkach miejskich. Analiza powinna dać odpowiedź na pytanie o to, czy domy rynkowe były traktowane jako krótkoterminowa lokata kapitału, czy też jako domy docelowe dla kolejnych pokoleń ich właścicieli. Inne badane zagadnienia związane

⁶ Najwięcej informacji na temat górnictwa ołowiu w rejonie chrzanowskim zawierają prace D. Molendy, m.in. *Górnictwo rud ołowiu i srebra na terenie złóż śląsko-krakowskich do połowy XVI w.*, Warszawa 1972. Analiza roli, jaką odegrał Chrzanów w górnictwie ołowiu, podjęta została w artykule D. Żurek, *Rola Chrzanowa w górnictwie ołowiu w XV–XVI wieku*, w: *Miasta górnicze i górnictwo w Europie Środkowej. Pamięć – dziedzictwo – tożsamość*, red. nauk. A. Barciak, STUDIO NOA Ireneusz Olsza, Katowice–Zabrze 2019, s. 173–182.

⁷ Szczególnie cenne w badaniach nad rynkiem nieruchomości są publikacje Krzysztofa Mikulskiego dotyczące Torunia (*Przestrzeń i społeczeństwo...*, s. 70–141), a przede wszystkim wszechstronne analizy Piotra Łozowskiego dla Starej i Nowej Warszawy (*Kredyt i dom...* – tam też omówienie stanu badań, s. 31–34). Łozowski pewne dane na ten temat pozyskał z prac socjotopograficznych, w których problem ten niekiedy był poddawany analizie, jak w opracowaniu dotyczącym Sieradza Urszuli Sowiny, Warty Agnieszki Bartoszewicz oraz w licznych publikacjach odnoszących się do Wrocławia i Świdnicy autorstwa Mateusza Golińskiego. Na temat aktualnego stanu badań socjotopograficznych w Polsce zob. R. Czaja, *Polskie badania nad socjotopografią miast w epoce przedprzemysłowej*, „Krzysztofory. Zeszyty Naukowe Muzeum Historycznego Miasta Krakowa” 2023, 40 [w druku]. Dopiero w ostatnim czasie dwa miasta małopolskie – Kraków i Kazimierz – stały się przedmiotem szerszych badań w kontekście ich rynku nieruchomości i rynku kredytowego, ale dotyczą one okresu wcześniejszego niż prowadzone tu analizy (XIV–pocz. XV w.). Ponadto prezentowane dane mają charakter opisowy, brak statystycznego ujęcia i wykresów obrazujących te dane. Cenne natomiast są tabele zamieszczone na końcu książki, które mogą posłużyć do przeprowadzenia analizy statystycznej. Przedmiotem zainteresowania badacza były wszelkie transakcje związane z obrotem nieruchomościami, w tym kupna-sprzedaży. Zob. Z. Rymaszewski, *Obrót prawny nieruchomości w Krakowie i podkrakowskim Kazimierzu w Średniowieczu*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2020. Natomiast literatura dotycząca miast, w której pojawiają się informacje o nieruchomościach, jest ogromna, ale sam opis nieruchomości czy wzmianki na ich temat nie stanowią analiz rynku nieruchomości danego ośrodka.

⁸ P. Łozowski, *Kredyt i dom...*, s. 215.

z rynkiem nieruchomości dotyczyły jego uczestników – tego, jakie grupy społeczne i zawodowe partycypowały w chrzanowskim rynku nieruchomości. Poczyniono także ogólne spostrzeżenia na temat cen domów. Inne kwestie, takie jak długość trwania umów, wykorzystanie systemu ratalnego i dodatkowych form zabezpieczenia, nie zostały poddane analizom. To ważne zagadnienia, jednak przekraczają ramy artykułu i wymagają dodatkowych badań, również nad rynkiem kredytowym Chrzanowa. Zasygnalizuję tylko, że wpisy źródłowe pozwalają na przeanalizowanie także i tego tematu.

Wybór Chrzanowa był podyktowany stanem zachowania źródeł. Chrzanowskie księgi miejskie, w których odnotowywano transakcje kupna-sprzedaży, umożliwiają przeprowadzenie analizy w dłuższym odcinku czasowym, co z kolei pozwala na zaobserwowanie dynamiki rynku nieruchomości i występujących w nim trendów. Wybór wiązał się też z możliwością wskazania na powiązania rynku nieruchomości z koniunkturą gospodarczą miasta, dla którego przeprowadzone zostały szersze badania socjotopograficzne⁹. Bazę źródłową stanowią zachowane księgi miejskie, pozwalające na scharakteryzowanie rynku nieruchomości w XV i początkach XVI wieku¹⁰. Podstawą przeprowadzonych analiz była księga wójtowsko-ławnicza z lat 1430–1523¹¹. W rękopisie brakuje stron 444–482, obejmujących wpisy z lat 1502–1505. Szczęśliwie część zaginionych kart została odnaleziona w księdze Proszowic, co pozwoliło mi na uzupełnienie danych za lata 1504–1506¹². Zachowała się także księga radziecka, w której wpisy obejmują lata 1408–1526, jednak nie odnotowywano w niej zbyt wielu transakcji związanych z obrotem nieruchomościami – łącznie zanotowano ich 37, z czego 14 umów dotyczyło zakupu domów¹³. Można to uznać za świadectwo kultury prawnej miasta, gdzie podział kompetencji pomiędzy radą miejską a ławą sądowniczą był zasadniczo zgodny z zasadami prawa magdeburskiego¹⁴.

⁹ D. Żurek, *Przestrzeń i społeczeństwo...* Jak wskazywał P. Łozowski, badania socjotopograficzne są nieodzowne, aby przeprowadzić pogłębioną analizę rynku nieruchomości, por. Tenże, *Kredyt i dom...*, s. 220.

¹⁰ ANKr, *Variae civitates et villae*, sygn. 29/121/0/-/167.

¹¹ AP Katowice, Akta miasta Chrzanowa, sygn. 3/12. Wpisy w księdze rozpoczynają się w 1430 r., ale pierwszy wpis dotyczący obrotu nieruchomości odnotowano w 1431 r., dlatego ten rok stanowi początek badań.

¹² Składki zostały włożone do księgi Proszowic (ANKr, *Variae civitates et villae*, sygn. 29/121/0/-/167) po stronie 522. Są to brakujące w księdze Chrzanowa strony 468–482. Informacja ta nie funkcjonuje jeszcze w obiegu naukowym.

¹³ AP Katowice, Akta miasta Chrzanowa, sygn. 3/7; D. Żurek, *Najstarsza księga miejska Chrzanowa. Studium źródłoznawcze*, „Archeion” 2016, 117, s. 430.

¹⁴ Na temat funkcjonowania kancelarii w Chrzanowie oraz kategorii wpisów w najstarszej księdze miejskiej zob. D. Żurek, *Kancelaria małego miasta – organizacja, funkcje, znaczenie na przykładzie Chrzanowa w XV–XVI w.*, „Średniowiecze Polskie i Powszechnie” 2015, 7 (11), s. 228–241; Taż, *Najstarsza księga miejska Chrzanowa...*, s. 421–439.

Na początku należy uczynić kilka spostrzeżeń dotyczących źródła będącego podstawą analizy, która oparta została na umowach kupna-sprzedaży¹⁵. Formularz wpisów umów kupna-sprzedaży powinien zawierać takie informacje, jak: personalia stron, położenie nieruchomości, termin rozliczenia, kwota transakcji, ewentualne podziały na raty wraz z informacją o formie zabezpieczenia umowy. Nie zawsze podawano pochodzenie stanowe czy zawód stron¹⁶. Jednak nie wszystkie wpisy wnoszone do ksiąg chrzanowskich zawierały te dane, zwłaszcza w najstarszych często ograniczano się jedynie do podania imienia i nazwiska (przezwiseka) stron. Nie zawsze także precyzyjnie opisywano położenie sprzedawanej nieruchomości. Problematyczna była również kwota transakcji, która w wielu wpisach nie została podana. Wynikało to z faktu, że w Chrzanowie, podobnie jak w innych miastach, w badanym okresie nastąpiła zmiana formy prawnej zapisu sprzedaży nieruchomości w księgach, czyli przejście z zarejestrowania umowy kupna-sprzedaży do odnotowania faktu przekazania (wzdania) nieruchomości. Zmiana ta nastąpiła w latach 80. XV wieku, kiedy w kancelarii używano obu form. Przejście na drugą z nich nastąpiło w latach 90., kiedy sporadycznie odnotowywano transakcje kupna-sprzedaży¹⁷. Tym samym nie podawano już cen, za jakie sprzedawano nieruchomości¹⁸. Należy także podkreślić, że najpewniej w księdze nie odnotowywano wszystkich transakcji związanych z obrotem nieruchomości, zwłaszcza w XV wieku. Z reguły najbardziej zainteresowani uwierzytelnieniem transakcji przed obliczem sądu byli ludzie najzamożniejsi¹⁹.

¹⁵ Jedynie pojedynczo występują zapiski dotyczące innych typów przeniesienia własności. Odnotowano tylko trzy zamiany, które były przykładowo bardzo charakterystyczne dla rynku nieruchomości w małopolskich Proszowicach. Rzadko pojawiały się także działy majątkowe i darowizny, które również wpływają na dostępność nieruchomości – odnotowano sześć takich zapisek.

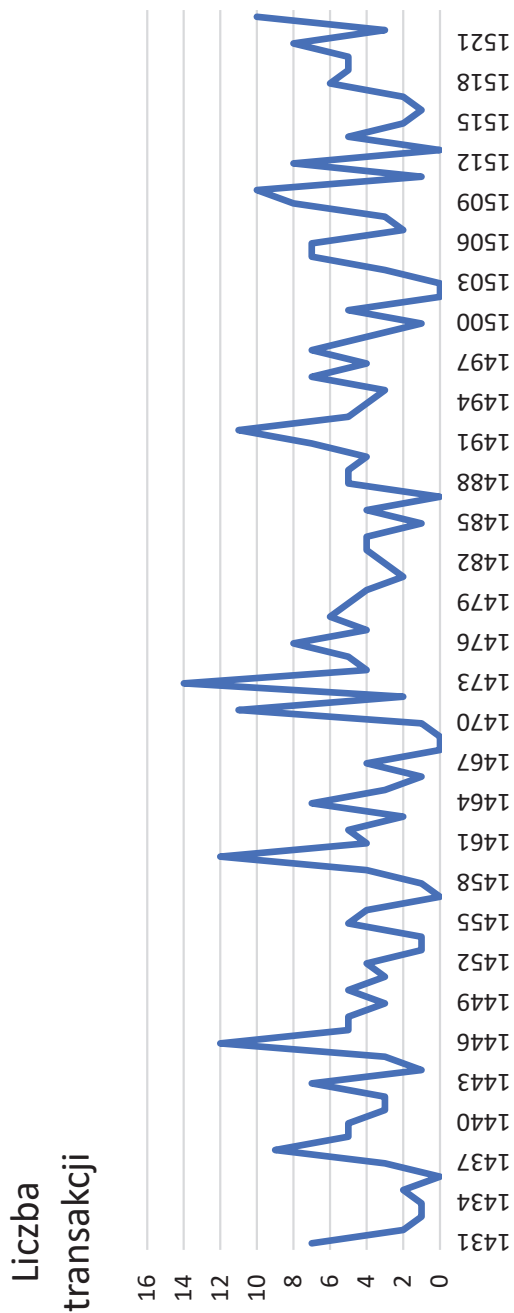
¹⁶ Był to typowy formularz kancelaryjny, stosowany powszechnie w wielu miastach, por. P. Łozowski, *Kredyt i dom...*, s. 19. Podobne problemy wystąpiły w badaniach nad rynkiem Krakowa i Kazimierza, zob. Z. Rymaszewski, *Obrót...*, s. 47–48.

¹⁷ W tym czasie używano obu formuł, w 1483 i 1484 r. rejestrowano zarówno sprzedaż (*vendidit, emit*), jak i przekazanie (*resignavit*) nieruchomości, por. AP Katowice, Akta miasta Chrzanowa, sygn. 3/12, s. 311, 314, 319, 356, 362, 407.

¹⁸ P. Łozowski, *Kredyt i dom...*, s. 23.

¹⁹ Stwierdzenie to można wysunąć na podstawie historii poszczególnych działek. W wielu wypadkach nie odnotowano w źródłach transakcji obrotu nieruchomością, ale z innych zapisek wiadomo, że właściciel się zmienił. Problem ten, w odniesieniu do poszczególnych działek w mieście, został przeze mnie szczegółowo omówiony w monografii *Przestrzeń i społeczeństwo...*, s. 249–338.

1. Dynamika rynku nieruchomości



Wykres 1. Dynamika obrotu nieruchomościami w Chrzanowice w latach 1431–1523

Źródło: AP Katowice, Akta miasta Chrzanowa, sygn. 3/7, 3/12. Opracowanie własne.

W księgach w ciągu niemal stu lat odnotowano 393 umowy kupna-sprzedaży różnego rodzaju nieruchomości znajdujących się w mieście i na przedmieściach. Dynamika obrotu nieruchomościami w latach 1431–1523 ukazana została na wykresie 1²⁰. W pierwszym dziesięcioleciu po rozpoczęciu prowadzenia księgi liczba rejestrowanych rocznie kontraktów była niewielka, najczęściej wpisywano 1–2 umowy rocznie. Pod tym względem wyróżnia się rok 1438, w którym nastąpiła kulminacja transakcji kupna-sprzedaży i zarejestrowano 9 wpisów. W kolejnych latach obserwujemy trend wzrostowy: do 1450 roku średnio rejestrowano już 4–5 kontraktów rocznie, ponowna kumulacja nastąpiła w roku 1446, kiedy dokonano 12 transakcji. W latach 50. obserwujemy spadek dynamiki sprzedaży, przykładowo w 1457 roku nie odnotowano żadnej transakcji, rok później zaledwie jedną. Gwałtowny wzrost nastąpił w 1460 roku, kiedy zarejestrowano 12 transakcji. W kolejnych latach dynamika sprzedaży powróciła do normy i notowano po kilka transakcji rocznie. Pod koniec lat 60. ponownie nastąpiło zahamowanie obrotów nieruchomościami. Niska liczba lub w ogóle brak transakcji kupna-sprzedaży nie wynika z luki w źródłach, w tym okresie kancelaria cały czas bowiem pracowała i odnotowywano wiele wpisów o innym charakterze. Dopiero w latach 70. nastąpiła znaczna poprawa koniunktury na rynku nieruchomości. Rozpoczęła się już w 1471 roku, kiedy zarejestrowano 14 transakcji, tyle samo odnotowano w 1473 roku, natomiast w 1472 roku do ksiąg wniesiono zaledwie 2 umowy²¹. W kolejnych latach aż do schyłku XV wieku nie odnotowujemy większych skoków liczby zawieranych transakcji. Dynamika utrzymywała się na podobnym poziomie i w tym okresie do obrotu trafiało kilka nieruchomości rocznie. Z powodu luki źródłowej nie dysponujemy wpisami za lata 1502–1503. Niemniej w początkach XVI wieku sytuacja wyglądała podobnie jak u schyłku XV stulecia. W tym czasie mamy do czynienia z dwiema kulminacjami: w 1509 i 1510 roku, kiedy zawarto odpowiednio 9 i 10 transakcji. W kolejnych latach, z wyjątkiem 1513 roku, kiedy nie było ich wcale, rejestrowano średnio 4 umowy rocznie. Dla całego badanego okresu średnia arytmetyczna kształtuje się na poziomie 4 nieruchomości rocznie, natomiast wartością dominującą była liczba 5 nieruchomości rocznie oferowanych do sprzedaży²².

²⁰ Uwzględniono tu także sprzedaż, co do której nie odnotowano kontraktu, ale z innych wpisów (potwierdzenie zapłaty, wpłata raty) dowiadujemy się o zmianie właściciela nieruchomości. Wszystkich kontraktów było 397, ale 4 z nich zostały wniesione zarówno do księgi radzieckiej, jak i ławniczej.

²¹ Z 1472 r. mamy wpisy z posiedzeń wszystkich sądów, co oznacza, że w tym okresie rzeczywiście zawarto tylko 2 transakcje. Podobnie z 1487 r. w księdze są wpisy innych czynności.

²² Pozostaje pytanie, na ile jest to świadectwo koniunktury gospodarczej, a na ile jakości pracy kancelarii. W Toruniu na obszarze Starego Miasta w pierwszej połowie XV w. liczba sprzedawanych nieruchomości kształtowała się na poziomie 10 rocznie. W okresach kulminacji sięgała liczby 20–30 rocznie, por. K. Mikulski, *Przestrzeń i społeczeństwo...*, s. 74.

2. Struktura rynku nieruchomości

Cechą charakterystyczną każdego rynku nieruchomości było występowanie dwóch zasadniczych typów własności, tj. mieszkalnej i gospodarczej²³. W badanym ośrodku do pierwszej grupy zaliczały się domy, w źródłach określane mianem *domus*. W tym okresie w Chrzanowie nie było jeszcze domów murowanych, a cała zabudowa miejska składała się z domów drewnianych – niektóre z nich miały murowane piwnice. Pojedynczo można było spotkać mniejsze domy (*domiculum*)²⁴. Drugą grupę stanowiły grunty rolne, ogrody, przede wszystkim przedmiejskie, spichlerze (*alodium*), słodownie i browary, a także stawy. Największą część patrymonium miejskiego w średnich i małych miastach zajmowały grunty rolne, powiększone przez ogrody i sady oraz łąki i pastwiska. To one definiowały charakter przedmieść w małych miastach, stanowiąc zaplecze gospodarcze dla mieszkańców miasta i będąc głównym źródłem zamożności bogatszych mieszczan²⁵.

Analiza kategorii nieruchomości będących przedmiotem obrotu w Chrzanowie jest utrudniona ze względu na fakt, że często łącznie sprzedawano kilka nieruchomości, w różnych konfiguracjach. Dwukrotnie odnotowano sprzedaż całego majątku obejmującego dom w mieście, ogród przedmiejski i grunty rolne²⁶. Zdecydowanie najczęściej sprzedawano dom wraz z ogrodem przedmiejskim, ale także z placem w mieście lub ze słodownią. Samodzielnie sprzedawane role czasem obejmowały również łąkę²⁷, ogrody sprzedawano niekiedy wraz ze stojącymi na nich spichlerzami. Te ostatnie sporadycznie pojawiały się jako samodzielny przedmiot sprzedaży²⁸. *Alodium* było z reguły sprzedawane wraz z domem i ogrodem, samym ogrodem, rzadziej wraz z rolą²⁹.

²³ P. Łozowski, *Kredyt i dom...*, s. 221.

²⁴ Pierwsza kamienica w mieście powstała w początkach XVII w. Część domów przyrynkowych miała murowane piwnice. Na temat wyglądu domów chrzanowskich, głównie w okresie nowożytnym, zob. D. Żurek, *Przestrzeń i społeczeństwo...*, s. 90–93; na temat domów w małych miastach por. Taż, *Dom w małym mieście małopolskim w XV–XVI wieku. Wybrane przykłady*, w: *Dom, codzienność, święto. Przestrzeń domowa – ludzie i rzeczy. Studia historyczno-antropologiczne*, red. B. Popiołek, A. Chłosta-Sikorska, M. Gadocha, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Pedagogicznego, Kraków 2018, s. 32–39.

²⁵ Zjawisko to zaobserwowano w Sieradzu. Por. U. Sowina, *Sieradz...*, s. 158.

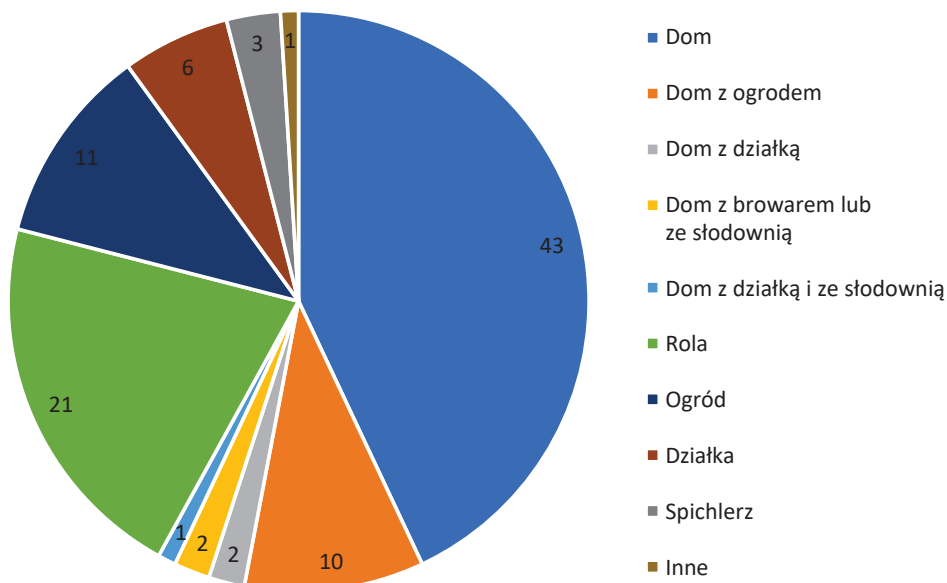
²⁶ W 1446 r. dom, rolę, browar, słodownię, spichlerz i staw sprzedano za 60 grzywien. W 1449 r. dom z ogrodem i rolą za 12 grzywien bez wiardunku. Por. AP Katowice, Akta miasta Chrzanowa, sygn. 3/12, s. 60, 86.

²⁷ Zarejestrowano 5 takich transakcji. Por. tamże, s. 94, 101, 484, 593, 620.

²⁸ Odnotowano 12 takich transakcji. Por. tamże, s. 58, 135, 143, 273, 310, 342, 347, 351, 511, 516, 538, 611.

²⁹ Odnotowano 4 takie transakcje. Por. tamże, s. 67, 106, 140, 618.

Równie rzadko samodzielnie w obrocie pojawiały się słodownie³⁰. Dwukrotnie przedmiotem sprzedaży były stawy, ale raz sprzedawano 2 stawy wraz z ogrodem³¹. Niemniej obrót nieruchomościami w późnośredniowiecznym Chrzanowie opierał się w głównej mierze na domach, ogrodach i rolach. Zdecydowanie najczęściej przedmiotem transakcji kupna-sprzedaży był dom (43%), na drugim miejscu znalazły się role (21%), na kolejnym sam ogród (11%) oraz dom z ogrodem (10%), mniejszy udział w obrocie miały parcele (6%) i spichlerze (3%)³² (por. wykres 2). Jeśli połączyć wszystkie transakcje, w których przedmiotem sprzedaży był dom z różnymi innymi nieruchomościami, to okaże się, że takie kontrakty stanowiły 58% wszystkich zawieranych transakcji. Bardzo podobne wyniki uzyskano w analizach rynku Nowej Warszawy w latach 1416–1527, chociaż tam badania przeprowadzono na prawie dwuipółkrotnie większej liczbie transakcji³³.



Wykres 2. Struktura rynku nieruchomości w Chrzanowie w latach 1431–1523 (w %)

Źródło: AP Katowice, Akta miasta Chrzanowa, sygn. 3/7, 3/12. Opracowanie własne.

³⁰ W źródłach zarejestrowano 3 takie przypadki. Por. tamże, s. 40 (1442), 180 (1478), 198 (1477).

³¹ Tamże, s. 179, 186.

³² Struktura ta w odniesieniu do domów kształtowała się bardzo podobnie jak w Starej Warszawie, gdzie domy stanowiły 45%, ogrody 26%, role 10%, parcele 8%, spichlerze 3% rynku obrotu nieruchomościami, por. P. Łozowski, *Krepyt i dom...*, s. 221.

³³ P. Łozowski uzyskał następujące wyniki: dom 61%, ziemia 19%, ogrody 9%, parcele i słodownie po 4%, por. tamże, s. 290.

Ogrody przedmiejskie, spełniające niezwykle ważną funkcję w miastach jako zaplecze żywnościowe dla ich mieszkańców, nieczęsto pojawiały się na rynku nieruchomości jako samodzielny przedmiot sprzedaży. W badanym okresie były tylko 33 lata, w których je sprzedawano, z reguły rocznie pojawiał się 1 ogród (20 takich lat), rzadziej rocznie oferowano 2 ogrody (10 lat), zaś tylko w roku 1499 i 1510 było ich 3. Odnośnie do dynamiki sprzedaży ogrodów należy zauważyć, że pierwsza transakcja została odnotowana dopiero w 1439 roku, kolejne w 1443, 1460, 1464 roku i dopiero od lat 70. XV wieku obserwujemy wzrost dynamiki sprzedaży tych nieruchomości. Ponowny zastój nastąpił w latach 80., aby nieco przyspieszyć w kolejnym dziesięcioleciu. Nigdy jednak ogrody nie odgrywały większej roli w transakcjach na rynku nieruchomości w Chrzanowie. To może świadczyć o ich znaczeniu w gospodarce miasta i dlatego właściciele niechętnie się ich pozbywali, ale należy uwzględnić też fakt, że często były sprzedawane wraz z domem, jako integralna część majątku.

Równie cennym elementem majątku mieszczańskiego były grunty rolne i z tego względu także ten typ nieruchomości nie był częstym przedmiotem transakcji (21%). Pierwsze dwie sprzedaże gruntów rolnych odnotowano w 1428 roku, przy czym w jednym wypadku sprzedano rolę wraz ze stawem³⁴. Kolejną transakcję zarejestrowano w 1434 roku. Zwiększenie ruchu sprzedażowego obserwuje się od 1437 do 1453 roku, kiedy niemal co roku w obrocie pojawiała się tego typu nieruchomość³⁵. Po tym nastąpił okres stagnacji; nieznaczne ożywienie obserwujemy w latach 70.: w 1471 roku odnotowano 5, a w 1473 roku 4 transakcje kupna-sprzedaży gruntów rolnych. Trudno wskazać, jakie były przyczyny takiego stanu, ale nie mamy tu do czynienia z tymi samymi gruntami, które dwukrotnie trafiłyby na sprzedaż w tym czasie. Począwszy od roku 1481 do końca tego stulecia, niemal co roku w obrocie pojawiała się rola. Wyróżniały się na tym tle lata 1492, 1493 i 1496 – w każdym z nich do obrotu trafiały po 4 tego typu nieruchomości. Jaka była przyczyna intensyfikacji wpisów uwierzytelniających transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości w latach 90. XV wieku? Być może w jakimś stopniu był to wynik rozwijającej się kultury prawnej mieszczaństwa, zwłaszcza jego bogatych przedstawicieli. Analiza grupy nabywców ukazuje, że spośród 17 transakcji zawartych w latach 1490–1498 aż w 4 nabywcą była ta sama osoba – Piotr, żupnik; drugi z nabywców – Jakub Mąkoł – dwukrotnie w tych latach kupował grunty rolne. To oznacza, że 35% gruntów wystawionych wówczas na sprzedaż znalazło się w rękach tych dwóch mieszczan. Ponowny zastój na rynku kupna-sprzedaży gruntów rolnych nastąpił w pierwszym dziesięcioleciu XVI wieku, przy czym należy pamiętać, że wpływ na dane z tego okresu ma luka w źródłach. W drugim dziesięcioleciu XVI wieku obserwujemy powrót do sytuacji, w której co

³⁴ AP Katowice, Akta miasta Chrzanowa, sygn. 3/12, s. 7, 28.

³⁵ Nie zawsze podawano, jaka jest jej wielkość, najczęściej sprzedawano ćwierć łanu.

jakiś czas do obrotu trafiała 1 rola rocznie, wyjątkowo w 1518 roku sprzedano aż 4 role.

Warto wskazać, jaki był areal sprzedawanych gruntów. Najczęściej w źródłach określano je mianem *ager*, ale zapiska „agerum alias rola alias czwyercz”³⁶ pozwala stwierdzić, że pod tym pojęciem kryły się grunty ćwierćlanowe. W grupie 56 transakcji, w których podano powierzchnię sprzedawanego gruntu, w 31 przypadkach było to ćwierć łanu i tę wielkość należy uznać za najpowszechniej występującą. Taka wielkość, jak ustalili badacze, była wystarczająca do zaspokojenia potrzeb jednej rodziny. To też oznacza, że osoby posiadające większy areal mogły produkować zboże na sprzedaż³⁷. W 13 przypadkach sprzedano mniejsze role – o powierzchni od 1 do 5 stająg. Wyjątkowo w obrocie pojawiały się większe grunty rolne: czterokrotnie było to pół łanu, a dwukrotnie 3/4 łanu³⁸.

Zdecydowanie najpowszechniejszym przedmiotem obrotu był dom. Najczęściej sprzedawany był samodzielnie (43%), ale znaczna była także liczba transakcji dotyczących domu wraz z podmiejskim ogrodem (10%); domy sprzedawane z innymi typami nieruchomości (słodownie, place) stanowiły 5% rynku. W dalszej części analiz rozpatrywane będą wszystkie transakcje, w których przedmiotem obrotu był dom. W początkach XVI wieku w mieście istniało co najmniej 60 działek mieszkalnych³⁹. W badanym okresie, obejmującym 92 lata, dom był przedmiotem obrotu w 227 transakcjach, co oznaczałoby, że każdy dom ponadtrzykrotnie w tym okresie zmienił właściciela i był dostępny na rynku nieruchomości⁴⁰. O tym, że w rzeczywistości tak nie było, przekonują analizy przeprowadzone w toku badań socjotopograficznych, ukazujące złożoność problematyki⁴¹. Dynamika transakcji domami ukazuje, że niemal co roku jakaś nieruchomość tego typu zmieniała właściciela, począwszy od

³⁶ AP Katowice, Akta miasta Chrzanowa, sygn. 3/12, s. 331.

³⁷ W Sieradzu role o powierzchni co najmniej 1/2 łanu były wyznacznikiem zamożności, por. U. Sowina, *Sieradz...*, s. 171. Wprawdzie wielkość gruntów rolnych zależna była od wielkości miejskiego fundum i niejednokrotnie małe ośrodki dysponowały nieproporcjonalnie dużymi obszarami rolnymi, ale nie oznaczało to, że wszyscy mieszkańcy mieli do nich dostęp. Z reguły kumulowane były w rękach najbogatszych, przedstawicieli mieszczaństwa, ale także szlachty. Prawdopodobnie taka została zaobserwowana w Chrzanowie, który dysponował wysokim uposażeniem rolnym, por. D. Żurek, *Przestrzeń i społeczeństwo...*, s. 54–55, 224–225.

³⁸ AP Katowice, Akta miasta Chrzanowa, sygn. 3/12, s. 11, 19, 341, 385, 421, 428.

³⁹ D. Żurek, *Przestrzeń i społeczeństwo...*, s. 116.

⁴⁰ Takie same wnioski wysunięto dla Nowej Warszawy, por. P. Łozowski, *Kredyt i dom...*, s. 291.

⁴¹ Z jednej strony były domy, które w badanym okresie częściej trafiały na rynek, jak nieruchomości w południowej pierzei rynkowej, ale z drugiej strony część nieruchomości pozostawała w rękach jednej rodziny lub była przekazywana w obrębie rodziny – przykładem są parcele w pierzei północnej. Na temat szczegółów zob. D. Żurek, *Przestrzeń i społeczeństwo...*, s. 253 i nast.

1431 roku, w którym odnotowano 5 transakcji, co mogło wynikać z faktu, że założono wówczas księgę ławniczą. Średnio sprzedawano 2,5 domu rocznie. Były jednak lata, kiedy żaden dom nie zmienił właściciela (17 takich lat). Z kolei odnotowano także 17 lat, w których co roku na rynku pojawiała się tylko jedna nieruchomość na sprzedaż. Najczęściej na rynku rocznie oferowano 2 domy (19 takich lat), 3–5 nieruchomości pojawiało się w 10 latach, sporadycznie w obrocie było więcej domów. Rekordowy pod względem sprzedaży tego typu nieruchomości był rok 1473, kiedy do obrotu trafiło 9 domów, i 1476 rok, kiedy 7 domów zmieniło właścicieli. Nie odnotowujemy w tej grupie nieruchomości, które trafiłyby do obrotu dwukrotnie w tym samym roku.

Warto ukazać dynamikę rynku nieruchomości w Chrzanowie na tle rynków innych miast. W tym celu posłużono się formularzem i wykazem sporządzonym przez P. Łozowskiego, obejmującym Starą i Nową Warszawę oraz Stary Toruń⁴².

Tabela 1

**Częstotliwość transakcji nieruchomościami w wybranych miastach polskich
w XV–początek XVI wieku**

Okres	Zmienna	Chrzanów	Stara Warszawa	Nowa Warszawa	Stary Toruń
1421–1453	zapisy	90 ⁴³	146	66	516
	średnio w roku	3,9	4,4	2	15,6
1454–1490	zapisy	149	358	405	689
	średnio w roku	4	9,7	11	18,6
1491–1526	zapisy	154 ⁴⁴	1004	457	560
	średnio w roku	4,6	27	12,4	15,1

Źródło: P. Łozowski, *Kredyt i dom...*, s. 378; AP Katowice, Akta miasta Chrzanowa, sygn. 3/7, 3/12.

Dane zawarte w tabeli 1 ukazują, że do połowy XV wieku dynamika rynku chrzanowskiego była zbliżona do rynku Starej Warszawy i wyższa od rynku Nowej Warszawy. Jednak w kolejnych latach trend ten uległ zmianie. W obu Warszawach znacznie zwiększyła się liczba wpisywanych rocznie kontraktów, tymczasem w Chrzanowie zwiększyła się w minimalnym stopniu. To z kolei oznacza, że tempo wzrostu gospodarczego miasta w badanym okresie nie było

⁴² P. Łozowski, *Kredyt i dom...*, s. 378. Badacz uwzględnił jeszcze Nowy Toruń i Sieradz, ale w przypadku tego pierwszego brak danych za dwa okresy, zaś w Sieradzu analizy dotyczą tylko nieruchomości na przedmieściach.

⁴³ Dla Chrzanowa okres ten obejmuje lata 1431–1453.

⁴⁴ Dla Chrzanowa okres ten obejmuje lata 1491–1523, bez 1501 i 1502 r.

duże, ale stabilne. Utrzymywało się cały czas na podobnym poziomie, wykazując lekką tendencję wzrostową. Miało to przełożenie na dostępność nieruchomości, która na przełomie XV i XVI wieku uległa wprawdzie bardzo niewielkiemu, ale jednak zwiększeniu. Różnica pomiędzy Chrzanowem a Starym Toruniem ukazuje z kolei skalę dysproporcji między małym a dużym miastem.

3. Położenie sprzedawanych nieruchomości

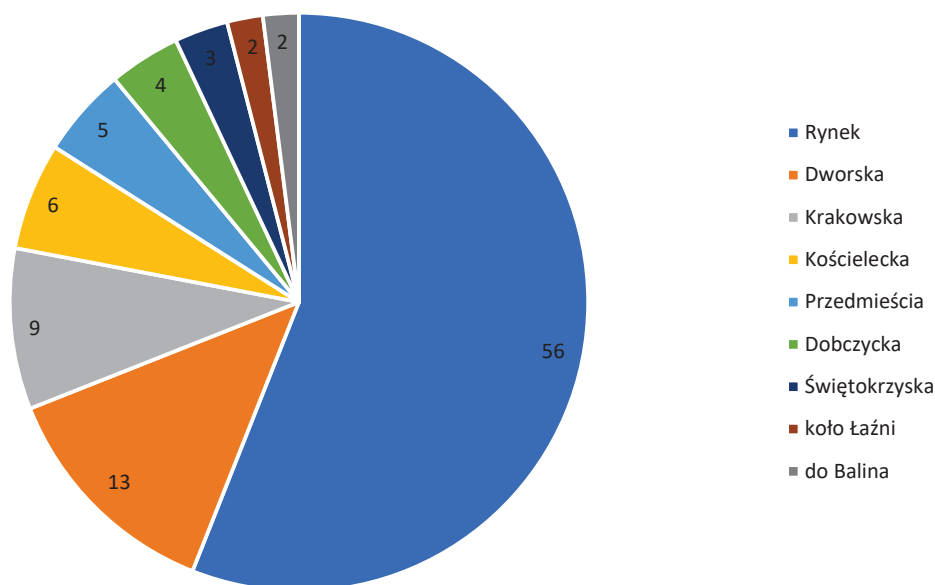
Analizie poddane zostały transakcje kupna-sprzedaży, w których przedmiotem obrotu był dom⁴⁵, także z innymi typami nieruchomości. Jak wspomniano na początku, badania nad położeniem sprzedawanych nieruchomości w analizowanym okresie są utrudnione, albowiem, co było powszechnym zjawiskiem, w wielu wpisach nie podawano tej informacji. Natomiast w tych, w których się ona pojawiła, położenie najczęściej określano, uwzględniając w opisie sąsiedztwo. Nazwy ulic wówczas nie były jeszcze upowszechnione⁴⁶. Położenie sprzedawanej nieruchomości opisane jej usytuowaniem w przestrzeni odnotowano w 86 transakcjach – najczęściej wzmiankowano rynek (35 wpisów) i ulicę (35 wpisów), w 8 przypadkach nieruchomości umiejscawiano względem kościoła, cmentarza lub szkoły⁴⁷. Lokalizacja sprzedawanych nieruchomości została częściowo uzupełniona na podstawie przeprowadzonych badań socjotopograficznych. Pozwoliło to także odkryć, że część domów opisanych jako położone koło kościoła lub koło cmentarza to domy przyrynkowe. Dzięki temu ostatecznie uzyskano informacje o miejscu 117 sprzedawanych nieruchomości⁴⁸.

⁴⁵ Pojedyncze są wpisy, w których odnotowano obrót częścią nieruchomości lub udziałem w niej jako wynik podziałów spadkowych.

⁴⁶ W najstarszych zapiskach nie stosowano nazw ulic, poprzestając na wskazaniu, że dana nieruchomość znajduje się *in platea*. Z czasem w odniesieniu do ciągów ulicznych zaczęto używać określeń według nazwisk osób mieszkających przy nich, np. *penes Varchol*. W XVI w. zaczęto stosować nazwy ulic, ale jeszcze w połowie XVII w. nie były one ujednolicone. Szczegóły na ten temat zob. D. Żurek, *Przestrzeń i społeczeństwo...*, s. 94–103. W Nowej Warszawie wzmianki o położeniu nieruchomości występują w 60% transakcji, ale dominują informacje o personaliach sąsiadów, nazwy ulic pojawiają się sporadycznie, por. P. Łozowski, *Kredyt i dom...*, s. 294. Na temat kształtowania się nazw ulic w Chrzanowie zob. D. Żurek, *Przestrzeń i społeczeństwo...*, s. 94.

⁴⁷ Tutaj uwzględniono też wpisy typu: „jak się idzie do dworu”, „koło Warchoła”.

⁴⁸ Liczba działek mieszkalnych w mieście i na przedmieściu do połowy XVII w. została ustalona przez mnie na podstawie badań socjotopograficznych. W obrębie centrum lokacyjnego do początków XVI w. udało się zidentyfikować 52 działki. Do 1600 r. liczba ta wzrosła do



Wykres 3. Lokalizacja sprzedawanych domów w Chrzanowie w latach 1431–1523 (w %)

Źródło: AP Katowice, Akta miasta Chrzanowa, sygn. 3/7, 3/12. Opracowanie własne.

Jak pokazuje wykres 3, najczęściej do obrotu trafiały domy w rynku – stanowiły one ponad połowę wszystkich zidentyfikowanych pod tym względem transakcji (56%). Na drugim miejscu znalazły się nieruchomości usytuowane w lokalizacji określanej jako koło szkoły, koło kościoła czy do dworu, czyli przy ulicy nazywanej później ulicą Dworską (13%). Jak wskazuje nazwa, był to ciąg uliczny wiodący do dworu właściciela miasta, co potwierdza dotychczasowe ustalenia, że tak położone nieruchomości, nie licząc przyrynkowych, cieszyły się największym zainteresowaniem kupujących. Na kolejnym miejscu znalazły się nieruchomości przy ulicy Krakowskiej, czyli ulicy będącej przedłużeniem głównego traktu wiodącego przez miasto z Krakowa na Śląsk (9%). Transakcje nieruchomościami leżącymi przy ulicy określanej pierwotnie jako wiodąca do młyna, późniejszej Kościeleckiej, stanowiły 6% obrotu. W kontekście zaprezentowanych danych ważne jest to, że do początku XVI wieku w rynku istniało 25 działek, przy ulicy Dworskiej 5, Krakowskiej 9, a Kościeleckiej 5 działek⁴⁹. Domy w pozostałych lokalizacjach (przedmieścia, ulice Dobczycka, Świętokrzyska, koło Łażni, do Balina) miały najmniejszy udział w rynku nieruchomości. Należy jednak podkreślić, że w dużej mierze wynikało to

92, co związane było z zasiedlaniem ulic w obrębie miasta, por. D. Żurek, *Przestrzeń i społeczeństwo...*, s. 116.

⁴⁹ Tamże.

z ogólnie niewielkiej liczby nieruchomości istniejących wówczas przy tych ulicach. Rozwój tych regionów, zwłaszcza przedmieść, nastąpił w XVI wieku.

4. Struktura społeczna i zawodowa uczestników rynku

W grupie sprzedających i nabywców udało się zidentyfikować 157 osób. W grupie uczestników rynku stosunkowo często pojawiały się osoby występujące po obu stronach, zarówno jako sprzedający, jak i nabywcy⁵⁰. Do takich czołowych postaci zaliczyć można tkacza Mikołaja Koziegłowskiego oraz osoby związane z wydobywaniem ołowiu i handlem nim – byli to: Stanisław Karch, Wawrzyniec Lorek, Maciej Momot, Maciej Bębenek.

Podobnie jak w Nowej Warszawie większość osób, które odnotowano po obu stronach, kupiła i sprzedała zbliżoną liczbę nieruchomości⁵¹. Trend kumulowania nieruchomości, czyli kupowania większej ich liczby niż odsprzedażania, pojawił się dopiero u schyłku XV wieku, kiedy zjawisko to można zaobserwować na przykładach Piotra, żupnika, Jakuba Mąkoła i osób wspomnianych wcześniej.

Analiza struktury społecznej uczestników rynku (por. wykres 4) ukazuje naturalnie dominację mieszczan (88%), ale pojawiali się także przedstawiciele szlachty (6%) i duchowieństwa (3%). Nieruchomości, otrzymywane drogą legatów lub przejmowane za długi, sprzedawały też bractwa religijne (2%)⁵², a dwóch odnotowanych kmieci (1%) sprzedało dom odziedziczony po swoich miejskich krewnych⁵³. Warto zwrócić uwagę, że wyjątkowo liczną grupę wśród sprzedających stanowiły kobiety – jako sprzedające miały 36% udziału

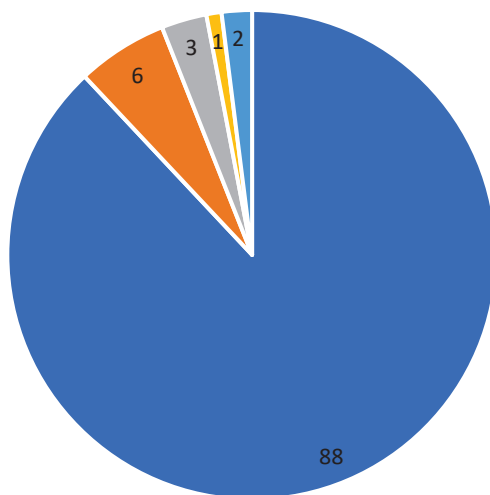
⁵⁰ Odwrotnie było w Nowej Warszawie, por. P. Łozowski, *Kredyt i dom...*, s. 300. Natomiast w Krakowie zaobserwowano liczną grupę mieszczan nabywających kilka nieruchomości, zob. Z. Rymaszewski, *Obrót...*, tabele 8–12.

⁵¹ P. Łozowski, *Kredyt i dom...*, s. 302.

⁵² Sześciu szlachciców zakupiło domy, zaś czterech je sprzedało. Duchowni nabyli 2, a sprzedali 3 nieruchomości. Podobne wyniki uzyskano w badaniach nad rynkiem Starej Warszawy, gdzie duchowieństwo i szlachta mieli 2–3%, a chłopci 1–2% udziału w rynku, duchowni i chłopci niemal dwukrotnie przeważali jako sprzedający, natomiast wśród szlachty wyższy był odsetek kupujących, por. tamże, s. 264. W Chrzanowie zaobserwowano taki sam trend.

⁵³ Mamy tu do czynienia z podobnym problemem, jaki wystąpił w Starej Warszawie – brak chłopów wśród nabywców nieruchomości stoi w sprzeczności z liczbą osób wiejskiego pochodzenia rejestrowaną w tamtejszych księgach przyjęć do prawa miejskiego (tamże, s. 262). Także w Chrzanowie, gdzie zachowały się wpisy przyjętych do prawa miejskiego, wśród migrantów dominowali chłopci.

w rynku, zaś jako nabywcy zaledwie 9%. Podobny trend został zaobserwowany w Starej Warszawie⁵⁴. Swoje domy sprzedawały kobiety, które odziedziczyły je po krewnych, ale decydowały się na sprzedaż ze względu na zamieszkanie w innym ośrodku. Dokumenty potwierdzają również obecność kilku dziewcząt oraz wdów, co zapewne związane było z ich sytuacją życiową, czyli trudnościami w utrzymaniu majątku po śmierci ojca lub męża⁵⁵.



■ mieszczanstwo ■ szlachta ■ duchowieństwo ■ chłopci ■ bractwa religijne

Wykres 4. Struktura społeczna uczestników rynku nieruchomości w Chrzanowie w latach 1431–1523 (w %)

Źródło: AP Katowice, Akta miasta Chrzanowa, sygn. 3/7, 3/12. Opracowanie własne.

Struktura zawodowa grupy sprzedających przedstawia się skromnie, zidentyfikowano bowiem przedstawicieli 10 profesji, co stanowi 30% mieszczan biorących udział w transakcjach⁵⁶. Wśród nich najwięcej sprzedających było

⁵⁴ Tamże.

⁵⁵ W Chrzanowie zdarzały się pojedyncze sprzedaże, w których kobiety zastrzegały sobie prawo dożywotniego zamieszkania w domu pod pewnymi warunkami. Problematyka tego typu zapisów została podjęta w artykule: P. Łozowski, *Nieruchomości jako środek zabezpieczenia na starość w późnośredniowiecznej Warszawie*, w: *Jednostka, rodzina i struktury społeczne w perspektywie historycznej*, red. P. Łozowski, R. Poniak, Instytut Badań nad Dziedzictwem Kulturowym Europy, Białystok 2022, s. 347–356.

⁵⁶ W badaniach socjotopograficznych do połowy XV w. udało się zidentyfikować przedstawicieli 10 zawodów – najwięcej było szewców i krawców. W latach 1450–1475 było ich już 13, dominowali szewcy i kowale. Do 1525 r. liczby te nie uległy już większym zmianom, natomiast w początkach XVI w. najliczniejszą grupą zawodową byli rzeźnicy, por. D. Żurek, *Przestrzeń i społeczeństwo...*, s. 156.

szewcami (12%), na drugim miejscu pojawili się tkacze (8%) i kowale (5%). Ten stan ma swoje uzasadnienie w ogólnej strukturze zawodowej mieszczan chrzanowskich, w której zawsze dominowali rzemieślnicy, spośród których najliczniejsi byli: szewcy, kowale, tkacze i rzeźnicy⁵⁷. W grupie nabywców struktura zawodowa kształtowała się podobnie – największy udział w obrocie domami mieli szewcy (17%), tuż za nimi znaleźli się tkacze (16%), w dalszej kolejności kowale i rzeźnicy (7%).

W badaniach nad strukturą zawodową uczestników rynku nieruchomości należy zwrócić uwagę na istotną kwestię, jaką była dwuzawodowość mieszczan. Uwidoczniła się ona w źródłach zwłaszcza w drugiej połowie XV wieku i związana była z zaangażowaniem się wielu z nich w wydobywanie ołowiu i handel nim. Aktywność osób czerpiących dodatkowe zyski z tej działalności jest szczególnie widoczna na rynku nieruchomości w pierwszym dwudziestoleciu XVI wieku. Chodzi tu o kilku mieszczan, którzy w tym okresie często występowali po stronie nabywców nieruchomości. Bardzo aktywny na rynku nieruchomości był szewc Wawrzyniec Lorek, ale jego głównym źródłem dochodu była działalność związana z ołowiem⁵⁸. Został dwukrotnie odnotowany jako sprzedający – raz, sprzedając dom w rynku, raz na przedmieściu, zaś czterokrotnie jako nabywca (trzykrotnie nabywał domy na rynku⁵⁹, raz na przedmieściu – sprzedał go po ośmiu latach od zakupu). Inny mieszczanin, Maciej Momot, gwarek zaangażowany także w handel ołowiem, jako nabywca domów zawarł 5 transakcji w latach 1506–1520, natomiast 2 transakcje związane były ze sprzedażą wcześniej zakupionych nieruchomości⁶⁰. Takich przypadków, w których jedna osoba nabywała więcej niż jedną nieruchomość, było w tym okresie więcej. To mogłoby oznaczać, że lokowała w nich swój kapitał. Nie przesądza to jednak o korzystnej koniunkturze gospodarczej, jak zauważyli bowiem Roman Czaja i Cezary Kardasz, rosnąca liczba kupowanych nieruchomości z jednej strony może świadczyć o wzroście kapitałów z działalności handlowej (w przypadku Chrzanowa byłaby to działalność związana z ołowiem), a z drugiej strony może być świadectwem załamywania się koniunktury, w wyniku czego mieszczanie wycofywali swoje kapitały⁶¹. W przypadku wspomnianych osób mamy do czynienia raczej z pierwszą sytuacją, mieszczanie ci należeli bowiem do spółki zrzeszającej możniejszych

⁵⁷ Tamże, s. 157.

⁵⁸ Był także żupnikiem i gwarkiem, miał udziały w sztolniach ołowiu, por. tamże, s. 150.

⁵⁹ W 1501 r. nabył domy w pierzei wschodniej i południowej – pierwszy z nich sprzedał w 1506 r. i kupił wówczas drugi dom w pierzei południowej, por. AP Katowice, Akta miasta Chrzanowa, sygn. 3/12, s. 438, 486.

⁶⁰ Tamże, s. 484, 485, 486, 574, 596, 610, 611.

⁶¹ R. Czaja, C. Kardasz, *Obrót nieruchomościami i kupno renty w miastach pruskich w XIV–XV w.*, w: *Obrót nieruchomościami na ziemiach polskich od średniowiecza do XXI wieku*, red. F. Kusiak, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań–Wrocław 2008, s. 48.

gwarków, co doprowadziło ich na szczyty elity władzy i majątkowej. To oni skupowali wówczas grunty miejskie i domy rynkowe. Dodać jednak należy, że ich zasoby finansowe nie były aż tak duże, skoro korzystali z obcego kapitału, głównie mieszczan krakowskich. W tym okresie znane są również przypadki wymuszonej sprzedaży czy zajęcia nieruchomości przez wierzyciela z powodu niespłacenia pożyczki. Dotyczyło to grupy uboższych mieszczan, którzy założyli spółkę mającą wydobywać ołów, a finansowaną przez obcy kapitał⁶². Niemniej okres przełomu XV i XVI wieku był korzystny dla gospodarki miasta, co związane było z ogólną sytuacją w górnictwie ołowiu. Chrzanów wykorzystał zastój w kopalniach olkuskich i przejął część rynku, w tym dostawy na Słowację⁶³. Rynek nieruchomości w pewnym stopniu odzwierciedla tę korzystną koniunkturę. Podkreślić jednak trzeba, że tylko nieliczni partycypowali w zyskach i uzyskany kapitał lokowali w nieruchomościach, które stały się podstawą ich fortun przekazywanych następnym pokoleniom.

5. Ceny nieruchomości

Istotne w kontekście rynku nieruchomości jest zagadnienie kształtowania się cen nieruchomości, co z kolei wpływało na ich dostępność⁶⁴. Jednak jak wykazują badania szczegółowe, kwestia ta jest bardzo trudna do uchwycenia w źródłach⁶⁵, ponieważ niejednokrotnie w transakcjach kupna-sprzedaży nie podawano cen lub były one niekompletne⁶⁶. Z tego typu sytuacją mamy do czy-

⁶² Spółkę uboższych gwarków w początkach XVI w. założyło ośmiu mieszczan. W wyniku niewywiązania się ze zobowiązania domy na rzecz wierzycieli straciła połowa z nich. Szczegóły zob. D. Żurek, *Rola Chrzanowa...*, s. 176–179.

⁶³ D. Molenda, *Polski ołów na rynkach Europy Środkowej w XIII–XVII w.*, Wydawnictwo Instytutu Archeologii i Etnologii PAN, Warszawa 2001, s. 57.

⁶⁴ O cenach nieruchomości w Krakowie pisał J. Rajman, *O cenach nieruchomości w średniowiecznym Krakowie*, „TeKa Komisji Urbanistyki i Architektury” 1990, 24, s. 7–13.

⁶⁵ O ograniczeniach źródłowych w badaniach nad cenami nieruchomości zob. K. Mrozowski, *Przestrzeń i obywatele Starej Warszawy od schyłku XV wieku do 1569 roku*, Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 2020, s. 136–139; Z. Rymaszewski, *Obrót...*, s. 144.

⁶⁶ P. Łozowski ustalił, że w przypadku Starej Warszawy tylko w 38% transakcji odnotowano cenę nieruchomości, ale – co najistotniejsze – nie zawsze była to pełna jej cena, niejednokrotnie jedynie kwota ostatniej raty. Por. P. Łozowski, *Kredyt i dom...*, s. 218. Na problem ten zwrócił także uwagę w kontekście badań nad waloryzacją przestrzeni Starej Warszawy przeprowadzonych przez Krzysztofa Mrozowskiego P. Łozowski, *Socjotopografia a pułapki ksiąg miejskich czyli uwagi na marginesie pracy Krzysztofa Mrozowskiego Przestrzeń i obywatele*

nienia także w Chrzanowie. Dodać do tego należy jeszcze częste w przypadku tego miasta sprzedaże działek mieszkalnych wraz z innymi nieruchomościami, zwłaszcza z ogrodami podmiejskimi czy rolami, i podawanie ceny za całość sprzedawanych dóbr. Wszystko to sprawia, że badania nad cenami nieruchomości obarczone są dużym ryzykiem błędu i jedynie w pewnym stopniu mogą ukazać realną wartość nieruchomości w mieście. Niemniej można podjąć próbę nakreślenia poziomu cen domów w Chrzanowie. Liczba transakcji, w których podano informację o cenie nieruchomości, jest znikoma (33 wpisy), dlatego w tym przypadku zrezygnowano z analizy statystycznej. Stosunkowo najwięcej danych pochodzi z lat 1430–1489 i dotyczy domów przyrynkowych. Za dom przy ulicy płacono w tym okresie kilka grzywien⁶⁷, natomiast na zakup nieruchomości przyrynkowej trzeba było przeznaczyć z reguły kilkanaście grzywien. W 1440 roku sprzedano dom w tej lokalizacji za 12 grzywien, inna nieruchomość sprzedawana wraz ze słodownią, z ogrodem i ze spichlerzem kosztowała wówczas 36 grzywien. W 1447 roku można było kupić dom z placem i ogrodem za 8,5 grzywiny. Rok później za domy w tej lokalizacji trzeba było zapłacić 14 i 16 grzywien. W 1465 roku dom wraz ze słodownią, z rolą i łąką kosztował 40 grzywien. Podobnie oszacowano komplet nieruchomości sprzedawanych w 1489 roku. To oznacza, że cena nieruchomości przyrynkowej z reguły kilkukrotnie przewyższała cenę domu przy ulicy⁶⁸. Wprawdzie analizowana grupa jest niewielka, ale warto zauważyć, że podobnie kształtowały się ceny w późnośredniowiecznej Warcie, gdzie mediana wartości domu w rynku wyniosła 12 grzywien, zaś domy zlokalizowane przy ulicach kosztowały kilka grzywien⁶⁹. W toku badań socjotopograficznych ustalono, że do najbardziej prestiżowych rejonów Chrzanowa, poza rynkiem, należy zaliczyć ulice: prowadzącą do dworu, Krakowską i Kościelecką; w przypadku dwóch ostatnich taki charakter miały domy znajdujące się na odcinkach tych ulic przebiegających przez obszar miasta. Mniej prestiżowe i tym samym tańsze były nieruchomości po północno-zachodniej stronie miasta oraz leżące na przedmieściach⁷⁰.

Starej Warszawy od schyłku XV do 1569 roku, „Rocznik Dziejów Społecznych i Gospodarczych” 2021, 82, s. 327.

⁶⁷ W 1448 r. za dom z ogródkiem zapłacono 4 grzywiny, tyle samo w 1449 r. za sam dom, w 1481 r. nieruchomość przy ulicy Krakowskiej kosztowała 7,5 grzywiny, w 1489 r. – 6 grzywien.

⁶⁸ Z pewnością na cenę nieruchomości, oprócz jej położenia, wpływ miał jej wygląd – wielkość i materiał budulcowy. Nie wiadomo, jak dokładnie wyglądały domy w mieście w tym okresie; wszystkie zapewne były drewniane, pierwsza kamienica pojawiła się bowiem w początkach XVII w. Na ten temat zob. D. Żurek, *Dom w małym mieście...*

⁶⁹ A. Bartoszewicz, *Warta...*, s. 198.

⁷⁰ Domy na przedmieściach posiadali także przedstawiciele elity miejskiej, co oznacza, że najpewniej były dla nich lokatą kapitału i wynajmowali je. Szczegółowe obserwacje możliwe

Podsumowanie

Rynek nieruchomości w późnośredniowiecznym Chrzanowie kształtował się przez cały badany okres na podobnym poziomie. Niewielki wzrost dynamiki sprzedaży nastąpił na przełomie XV i XVI wieku, co łączyło się z intensyfikacją na rynku nieruchomości działań podjętych przez osoby związane z wydobywaniem łożysk i handlem nimi⁷¹. Obserwujemy wówczas grupę mieszczan, która kapitał uzyskany z tej działalności lokowała w nieruchomościach. Ta niewielka grupa najczęściej partycypowała w rolach podmiejskich i domach przyrynkowych. Możliwe, że wynikało to z faktu, iż była ona szczególnie zainteresowana uwierzytelnieniem transakcji w księdze miejskiej. Bariery w dostępie wynikały także z ceny nieruchomości, dom przy rynku kosztował bowiem kilkakrotnie więcej niż przy ulicy, a tym samym niewielka liczba osób była w stanie w ciągu swojego życia nabyć nieruchomości w tej lokalizacji. Potwierdzają to wykazy właścicieli posesji przyrynkowych. Domy te posiadali przedstawiciele elity władzy i majątkowej. Udział w nich miała również drobna szlachta. O ile jeszcze w badanym okresie domy przyrynkowe pojawiały się w obrotach, o tyle w pierwszej połowie XVI wieku sytuacja zmieniła się. Stały się one wówczas domami docelowymi, przekazywanymi kolejnym pokoleniom mieszczan chrzanowskich. Natomiast w okresie nowożytnym zwiększyła się znacznie liczba domów przy ulicach i na przedmieściach, które w tym czasie podlegały intensywnemu rozwojowi, w tym stref osadniczych. Zasadzanie przedmieść nie było skutkiem przeludnienia miasta czy nasycenia go działkami, w obszarze centrum osadniczego funkcjonowało bowiem jeszcze wiele ogrodów, które można było przeznaczyć na działki mieszkalne. Rozwój osadniczy przedmieść związany był z rozwojem stref przemysłowych zlokalizowanych na tych obszarach⁷².

były do przeprowadzenia dopiero w odniesieniu do XVI w., zob. D. Żurek, *Przestrzeń i społeczeństwo...*, s. 283–284, 323–324, 337–338.

⁷¹ Być może jakiś wpływ na to miał przywilej wydany przez ówczesnego właściciela Piotra Ligęzę w 1500 r., w którym zatwierdził przywileje i obowiązki mieszczan. Niemniej w toku analizy socjotopograficznej nie zaobserwowano żadnych istotnych zmian związanych z nadaniem tego przywileju.

⁷² D. Żurek, *Przestrzeń i społeczeństwo...*, s. 284, 324, 338. Na temat etapów rozwoju przestrzennego miasta, kształtowania się działek i zasiedlania poszczególnych regionów zob. też D. Żurek, *Metoda socjotopograficzna i jej wykorzystanie w badaniach nad układem przestrzennym miasta na przykładzie Chrzanowa*, „Wiadomości Konserwatorskie. Journal of Heritage Conservation” 2018, 73, s. 76–86.

Bibliografia

Źródła rękopiśmienne

- Archiwum Narodowe w Krakowie, *Variae civitates et villae*, sygn. 29/121/0-/167.
Archiwum Państwowe w Katowicach, Akta miasta Chrzanowa, sygn. 3/7, 3/12.

Źródła drukowane

- Corpus iuris Polonici, sectionis primae: privilegia statuta constitutiones dicta decreta mandata Regnum Poloniae spectantia comprehendentis*, volumen tertium annos 1506–1522 continens, typis mandavit adnotationibus instruxit Osvaldus Balzer, Cracoviae 1906.

Opracowania

- Bartoszewicz A., *Warta. Społeczeństwo miasta w II połowie XV i na początku XVI w.*, Wydawnictwo Fundacji Historia Pro Futuro, Warszawa 1997.
- Bogucka M., Samsonowicz H., *Dzieje miast i mieszczaństwa w Polsce przedrozbiorowej*, Wrocław–Warszawa–Kraków 1986.
- Buśko C., *Stan badań nad parcelą mieszczańską w średniowiecznych miastach śląskich*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej” 1995, 43, 3, s. 343–350.
- Czaja R., *Polskie badania nad socjotopografią miast w epoce przedprzemysłowej*, „Krzysztofory. Zeszyty Naukowe Muzeum Historycznego Miasta Krakowa” 2023, 40 [w druku].
- Czaja R., *Socjotopografia miasta Elbląga w średniowieczu*, Wydawnictwo Adam Marszałek, Toruń 1992.
- Czaja R., Kardasz C., *Obrót nieruchomościami i kupno renty w miastach pruskich w XIV–XV w.*, w: *Obrót nieruchomościami na ziemiach polskich od średniowiecza do XXI wieku*, red. F. Kusiak, Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań–Wrocław 2008, s. 43–50.
- Goliński M., *Socjotopografia późnośredniowiecznego Wrocławia (przestrzeń – podatnicy – rzemiosło)*, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław 1997.
- Goliński M., *Wokół socjotopografii późnośredniowiecznej Świdnicy*, cz. 1, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław 2000; cz. 2, Wydawnictwo Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław 2003.
- Łozowski P., *Kredyt i dom. Rynki obrotu pieniężnego i nieruchomościami w Warszawie okresu XV i początków XVI wieku*, Instytut Badań nad Dziedzictwem Kulturowym Europy, Białystok 2020.

- Łozowski P., *Nieruchomości jako środek zabezpieczenia na starość w późnośredniowiecznej Warszawie*, w: *Jednostka, rodzina i struktury społeczne w perspektywie historycznej*, red. P. Łozowski, R. Poniak, Instytut Badań nad Dziedzictwem Kulturowym Europy, Białystok 2022, s. 347–356.
- Łozowski P., *Socjotopografia a pułapki ksiąg miejskich czyli uwagi na marginesie pracy Krzysztofa Mrozowskiego Przestrzeń i obywatele Starej Warszawy od schyłku XV do 1569 roku*, „Rocznik Dziejów Społecznych i Gospodarczych” 2021, 82, s. 321–355.
- Mikulski K., *Przestrzeń i społeczeństwo Torunia od końca XIV do początków XVIII wieku*, Wydawnictwo Uniwersytetu Mikołaja Kopernika, Toruń 1999.
- Molenda D., *Górnictwo rud ołowiu i srebra na terenie złóż śląsko-krakowskich do połowy XVI w.*, Warszawa 1972.
- Molenda D., *Polski ołów na rynkach Europy Środkowej w XIII–XVII w.*, Wydawnictwo Instytutu Archeologii i Etnologii PAN, Warszawa 2001.
- Mrozowski K., *Przestrzeń i obywatele Starej Warszawy od schyłku XV wieku do 1569 roku*, Wydawnictwa Uniwersytetu Warszawskiego, Warszawa 2020.
- Rajman J., *O cenach nieruchomości w średniowiecznym Krakowie*, „Teki Komisji Urbanistyki i Architektury” 1990, 24, s. 7–13.
- Rymaszewski Z., *Obrót prawny nieruchomościami w Krakowie i podkrakowskim Kazimierzu w Średniowieczu*, Wydawnictwo Uniwersytetu Łódzkiego, Łódź 2020.
- Sowina U., *Sieradz. Układ przestrzenny i społeczeństwo miasta w XV–XVI w.*, Wydawnictwo Polskiej Akademii Nauk, Warszawa–Sieradz 1991.
- Sowina U., *Średniowieczna działka miejska w świetle źródeł pisanych*, „Kwartalnik Historii Kultury Materialnej” 1995, 43, 3, s. 321–331.
- Wiesiołowski J., *Socjotopografia późnośredniowiecznego Poznania*, wyd. 2, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa–Poznań 1997.
- Żurek D., *Dom w małym mieście małopolskim w XV–XVI wieku. Wybrane przykłady*, w: *Dom, codzienność, święto. Przestrzeń domowa – ludzie i rzeczy. Studia historyczno-antropologiczne*, red. B. Popiołek, A. Chłosta-Sikorska, M. Gadocha, Wydawnictwo Naukowe Uniwersytetu Pedagogicznego, Kraków 2018, s. 32–39.
- Żurek D., *Kancelaria małego miasta – organizacja, funkcje, znaczenie na przykładzie Chrzanowa w XV–XVI w.*, „Średniowiecze Polskie i Powszechne” 2015, 7 (11), s. 228–241.
- Żurek D., *Metoda socjotopograficzna i jej wykorzystanie w badaniach nad układem przestrzennym miasta na przykładzie Chrzanowa*, „Wiadomości Konserwatorskie. Journal of Heritage Conservation” 2018, 73, s. 76–86.
- Żurek D., *Najstarsza księga miejska Chrzanowa. Studium źródłoznawcze*, „Archeion” 2016, 117, s. 421–439.
- Żurek D., *Przestrzeń i społeczeństwo Chrzanowa średniowiecznego i nowożytnego*, Księgarnia Akademicka, Kraków 2015.
- Żurek D., *Rola Chrzanowa w górnictwie ołowiu w XV–XVI wieku*, w: *Miasta górnicze i górnictwo w Europie Środkowej. Pamięć – dziedzictwo – tożsamość*, red. nauk. A. Barciak, STUDIO NOA Ireneusz Olsza, Katowice–Zabrze 2019, s. 173–182.
- Żurek D., *Socjotopografia małego miasta w późnośredniowiecznej Polsce. Nowe tendencje i kierunki badawcze*, w: *Varia historiae. Wybrane aspekty z dziejów i kultury średniowiecza*, red. J. Flaszka, K. Polek, Muzeum im. Stanisława Fischera w Bochni, Bochnia 2018, s. 97–121.

Dorota Żurek

Real estate market in a small town in Lesser Poland in the late Middle Ages based on the example of Chrzanów

Summary

The article is devoted to the analysis of the real estate market in late medieval town of Chrzanów on the basis of the purchase and sale contract. A period of almost one century in the history of the city has been studied, which has allowed certain trends in real estate turnover to be observed. The analyses have included the dynamics of real estate turnover in the city, which is considered an indicator of the prosperity of a given centre. Another element examined has been the location of the properties traded, which has made it possible to show which parts of the city were of greatest interest to buyers. An analysis of the social and occupational structure of the participants in the property market has showed which groups participated to the greatest extent in the market, with sufficient capital to purchase property in the city. Some observations have also been made concerning house prices in the town.

Keywords: real estate market, late medieval Chrzanów, purchase and sale agreements, urban space

Dorota Żurek

Rynek nieruchomości w małym mieście małopolskim w późnym średniowieczu na przykładzie Chrzanowa

Streszczenie

Artykuł poświęcony jest analizie rynku nieruchomości w późnośredniowiecznym Chrzanowie na podstawie umowy kupna-sprzedaży. Badaniom poddano okres niemal jednego wieku w dziejach miasta, co pozwoliło na zaobserwowanie pewnych trendów w obrocie nieruchomościami. Analizy objęły dynamikę obrotu nieruchomościami w mieście, co uznawane jest za wskaźnik koniunktury danego ośrodka. Kolejnym badanym elementem było położenie nieruchomości będących przedmiotem handlu, co pozwoliło na ukazanie, które części miasta cieszyły się największym zainteresowaniem wśród nabywców. Analiza struktury społecznej i zawodowej uczestników rynku nieruchomości pokazała, jakie grupy w największym stopniu partycypowały w tym rynku, dysponując odpowiednim kapitałem pozwalającym na zakup nieruchomości w mieście. Pewne spostrzeżenia poczyniono także w odniesieniu do cen domów w tej miejscowości.

Słowa kluczowe: rynek nieruchomości, późnośredniowieczny Chrzanów, umowy kupna-sprzedaży, przestrzeń miejska

Dorota Żurek

**Immobilienmarkt in einer spätmittelalterlichen Kleinstadt in Kleinpolen
am Beispiel von Chrzanów**

Zusammenfassung

Der Artikel widmet sich der Analyse des Immobilienmarktes im spätmittelalterlichen Chrzanów auf der Grundlage von Kaufverträgen. Untersucht wurde ein Zeitraum von fast einem Jahrhundert der Stadtgeschichte, was es ermöglichte, bestimmte Trends im Immobilienhandel zu verfolgen. Gegenstand der Analyse war unter anderem die Dynamik des Immobilienhandels in der Stadt, die als Wohlstandsindikator eines bestimmten Ortes gilt. Ein weiterer untersuchter Aspekt war die Lage der gehandelten Immobilien, wodurch gezeigt werden konnte, welche Stadtteile sich des größten Interesses bei den Käufern erfreuten. Eine Analyse der sozialen und beruflichen Struktur der Marktteilnehmer ergab, welche Gruppen am Markt am stärksten vertreten waren und über ausreichendes Kapital verfügten, um Immobilien zu erwerben. Es wurden ebenfalls einige Anmerkungen im Hinblick auf die Hauspreise in der Stadt gemacht.

Schlüsselwörter: Immobilienmarkt, Chrzanów im Spätmittelalter, Kaufverträge, städtischer Raum