

*Krzysztof Woźniak*

Z PROBLEMÓW NIEMIECKIEGO OSADNICTWA ROLNEGO  
W OKOLICACH ŁODZI W POCZĄTKACH XIX WIEKU  
OBRÓT ZIEMIĄ

W odtwarzaniu i wyjaśnianiu przebiegu procesów społeczno-gospodarczych na terenach, które od drugiej ćwierci wieku XIX objął formujący się łódzki okręg przemysłowy, widoczna jest wyraźna luka. Obejmuje ona okres od upadku Rzeczypospolitej szlacheckiej po pierwsze lata istnienia autonomicznego Królestwa Polskiego. Trzykrotna zmiana administracji nie sprzyjała ani stabilizacji, ani ciągłości i zachowaniu dokumentacji, stanowiącej potencjalne źródło historyczne. Ten drugi niedostatek jest tym dotkliwszy, że cały okres obfitował w szereg zjawisk, które w widoczny sposób rzutować miały na rozwój okręgu i kształt jego struktury społecznej. Na plan pierwszy wysuwa się tu prowadzona przez władze pruskie akcja osadnicza w dobrach przejętych na rzecz skarbu, głównie w departamencie kamery warszawskiej Prus Południowych. Zaowocowała ona powstaniem szeregu kolonii rolniczych. Ich wpływ na zmianę krajobrazu (wylesienie, regularna zabudowa wsi), konsekwencje wielorakiej odmienności (prawnej, etnicznej, wyznaniowej) osadników od ludności miejscowej, to tylko część problemów, które dotychczas w polskim piśmiennictwie historycznym nie doczekały się opracowania. Ten stan rzeczy bywa źródłem zaskakujących pomyłek<sup>1</sup>.

Konieczność badań nad strukturą narodowościową społeczności chłopskiej w Polsce środkowej w XIX w., jej mobilnością terytorialną, przechodzeniem do rzemiosła i przemysłu, postulowano już dawno<sup>2</sup>. Z kilku powodów zagadnienia te dla początków XIX stulecia pozostają nierozpoznane. Podstawowy zespół archiwalny, jakim dla dziejów ziem polskich pod panowaniem

<sup>1</sup> Przykładem może być stwierdzenie W. Kuli: „[...] nie było w tym rejonie [łódzkim – przyp. KW] niemieckiej kolonizacji rolniczej [...]” (*Problemy i metody historii gospodarczej*, Warszawa 1983, s. 485).

<sup>2</sup> H. Brodowska, *Wpływ industrializacji na rozwój struktury społecznej i świadomości ludności wiejskiej*, „Zeszyty Naukowe Uniwersytetu Łódzkiego” 1979, ser. I, nr 43, s. 11.

pruskim w latach 1793–1806 były akta pruskich władz centralnych, został w 1940 r. wywieziony z ówczesnego Archiwum Akt Dawnych w Warszawie do Berlina<sup>3</sup>. Dodać trzeba, że w okresie dostępności zespół był wykorzystany w znikomym stopniu<sup>4</sup>. W wyniku rewindykacji, w 1962 r. niemal cały zespół przewieziony został z Deutsches Zentralarchiv w Merseburgu do Archiwum Głównego Akt Dawnych w Warszawie. Nie stał się jednak przedmiotem żywszego zainteresowania badaczy. Zupełnie nie wyzyskany przez historyków materiał stanowiły przechowywane w Archiwum Skarbowym w Warszawie akta pruskie, będące priorami w zespole Komisji Rządowej Przychodów i Skarbu. Spłonęły one wraz z całym archiwum w 1944 r.<sup>5</sup> Zachowane dokumenty kamer pruskich, brakowane wielokrotnie w XIX w., w niewielkim tylko stopniu dostarczają danych dotyczących kolonizacji rolnej<sup>6</sup>. Współczesny badacz tej problematyki może liczyć jeszcze na przypadkowe dotarcie do pojedynczych dokumentów rozproszonych między licznymi zespołami. Potwierdzeniem niech będzie interesujące zestawienie statystyczne postępu kolonizacji rolnej w Prusach Południowych w latach 1793–1807, znalezione przez autora w aktach miasta Zgierza<sup>7</sup>.

W znacznie lepszej sytuacji byli autorzy niemieccy, podejmujący w licznych przed 1945 r. pracach problemy postępu i trwałości niemczyzny na ziemiach polskich. Wśród tych, którzy zakresem swoich zainteresowań objęli Prusy Południowe, znaleźli się: Eugen Oskar Kossmann<sup>8</sup>, Michael Schmit<sup>9</sup>, Walther

<sup>3</sup> A. Stebelski, *Akta pruskich władz centralnych 1793–1806*, [w:] *Straty bibliotek i archiwów warszawskich w zakresie rękopiśmiennych źródeł historycznych*, t. 1, Warszawa 1957, s. 242. W latach 1941–1942 z materiałów tych korzystał Otto Heike, przygotowujący na 150 rocznicę drugiego rozbioru Polski rozprawę *Die Provinz Südproussen. Preussische Aufbau- und Verwaltungsarbeit im Warthe und Weichselgebiet 1793–1806*. Tekst przeleżał 10 lat w rękopisie. W 1942 r. Eugen Oskar Kossmann stwierdził: „Der Aktenband, der uns über die Anfänge der staatlichen Siedlung am bequemsten und sichersten Auskunft erteilen könnte, ist leider unauffindbar gewesen” (*Die Anfänge des Deutschtums im Litzmannstädter Raum*, Leipzig 1942, s. 177). Zob. też: A. Stebelski, *Archiwalia łódzkie z okresu rządów pruskich 1793–1807*, „Rocznik Łódzki” 1928, t. 1, s. 63–75.

<sup>4</sup> Na dokumentach zawartych w tym zespole oparł swoje prace: A. Stebelski, *Łódź i klucz łódzki u schyłku Rzeczypospolitej*, „Rocznik Oddziału Łódzkiego Polskiego Towarzystwa Historycznego” 1929, t. 2; F. Friedmann, *Żydzi w Łodzi od początków osadnictwa Żydów do r. 1863*, Łódź 1935; A. Breyer, *Zur Geschichte von Sosnowo und Umgegend*, Posen 1938.

<sup>5</sup> S. Kieniewicz, *Archiwum Skarbowe w Warszawie*, [w:] *Straty...*, t. 2, Warszawa 1956, s. 26.

<sup>6</sup> J. Wąsicki, *Ziemie polskie pod zaborem pruskim. Prusy Południowe 1793–1806*, Wrocław 1957, s. 19–21.

<sup>7</sup> Archiwum Państwowe w Łodzi [dalej: APŁ], Akta miasta Zgierza, sygn. 6, k. nlb: „General-Tableau von Fortgänge des Kolonisten-Wesens im Südproussen 1793–1807”.

<sup>8</sup> E. O. Kossmann, *Die Schwabensiedlung im östlichen Wartheland zu südproussischer Zeit (1793 bis 1806)*, „Deutsche Monatshefte” 1941, R. 7 (17), z. 11/12. Artykuł ten został następnie włączony jako część pracy Kossmanna, *Die Anfänge...*

<sup>9</sup> M. Schmit, *Mundart und Siedlungsgeschichte der schwäbisch-rheinfränkischen Dörfer bei Litzmannstadt*, Marburg 1942. Część historyczną rozprawy, poświęconą dziejom poszczególnych

Maas<sup>10</sup>, Otto Heike<sup>11</sup>. Charakterystyczną cechą ich opracowań jest bardzo wstrzemięźliwe odwoływanie się do źródeł, do których mieli dostęp, lub nawet całkowite zaniechanie ich przywołania, jak ma to miejsce w obu pracach E. O. Kossmana. Towarzyszą temu zapewnienia autorów o źródłowym charakterze ich opracowań. Praktyka ta nie pozwala na krytykę tekstów, co przy obecnym braku możliwości konfrontacji z nie istniejącymi już źródłami powoduje, że opublikowane ustalenia mogą uchodzić za niepodważalne. Nieco tylko zmieniony przedruk pracy W. Maasa, oparcie obu publikacji O. Heikego na tekstach starszych, uzasadniają jednak stwierdzenie, że poglądy autorów niemieckich na przyszłość interesującego nas obszaru ukształtowały się w latach 1941–1943, w klimacie dalekim od obiektywizmu w prezentacji stosunków polsko-niemieckich.

Zawarta w wymienionych pracach ocena dokonań kolonizacyjnych podjętych przez administrację Fryderyka Wilhelma III w Prusach Południowych, jest wysoka. Cała akcja miała mieć znaczenie kulturotwórcze i cywilizacyjne, przynosząc „[...] die Umschaffung unnützbare Grundstücke in tragbare und nutzbare Ländereien”<sup>12</sup>. Założone wówczas kolonie, dzięki swemu potencjałowi gospodarczemu i demograficznemu, dać miały podstawę późniejszemu uprzemysłowieniu okręgu łódzkiego<sup>13</sup>. Poza dość dokładną rekonstrukcją pierwszych lat istnienia poszczególnych kolonii, opracowania niemieckie nie przynoszą pogłębionej analizy zjawisk towarzyszących ruchowi osadniczemu. Niewiele wiadomo o rozwoju tych kolonii, strukturze i sposobie wykorzystania gruntów, sytuacji materialnej osadników. Bez odpowiedzi pozostaje pytanie o zakres kontaktów między koloniami, a także między kolonistami a ludnością miejscową. Przy tezie autorów niemieckich, że przybysze byli nauczycielami w zakresie nowych metod gospodarowania, bliższe rozpoznanie tego zagadnienia wydaje się ważne. Odnośnie do mobilności terytorialnej osadników panuje przekonanie, że do połowy

kolonii, wykorzystał Heike w książce: *150 Jahre Schwabensiedlung in Polen 1795–1945*, Leverkusen 1979.

<sup>10</sup> W. M a s s, *Von der Provinz Südproussen zum Reichsgau Wartheland. Beiträge zur Landschaftsentwicklung in den letzten 150 Jahren in den Ostteilen der Reichsgaue Wartheland und Ostpreussen*, Leipzig 1942. Z niewielkimi poprawkami tekst został powtórzony w książce W. M a s s a, *Der Osten des Warthelandes oder Westkongresspolen*, Braunschweig 1968, s. 68–218.

<sup>11</sup> H e i k e, *Die Provinz...*, i d e m, *150 Jahre...*

<sup>12</sup> K o s s m a n n, *Die Anfänge...*, s. 168. Ocenę tę, w odniesieniu do terenów podległych kamercie poznańskiej zakwestionował J. Wąsicki, *Kolonizacja niemiecka w okresie Prus Południowych 1793–1806*, „Przegląd Zachodni” 1953, nr 9/10, s. 137–179; i d e m, *Ziemia polskie...*, wskazując na cele fiskalne i demograficzne przyświecające osadnictwu.

<sup>13</sup> K o s s m a n n, *Die Anfänge...*, s. 196; O. H e i k e, *Der Anteil der Deutschen an der Entwicklung des Lodzer Industriebezirks*, [w:] *Geschichte, Politik und ihre Didaktik*, Sonderheft 2, hrsg. von P. L e i d i n g e r, Paderborn 1982, s. 128.

XIX w. była ona niewielka. Koloniści byli bowiem zainteresowani uprawą roli z uwagi na korzystniejsze warunki prawne jej użytkowania.

W niniejszym artykule podejmuję próbę przedstawienia zjawiska obrotu ziemią w koloniach, na podstawie analizy aktów notarialnych. Kwerendzie poddano przechowywany w Archiwum Państwowym w Tomaszowie Mazowieckim zasób aktowy kancelarii notariuszy brzezińskich: Antoniego Bogdańskiego i Grzegorza Trzczińskiego z lat 1808–1818. Pozwala to uchwycić interesujące mnie wydarzenia od chwili rozpoczęcia ich rejestracji przez notariat<sup>14</sup>. Zanalizowano 150 wybranych losowo aktów dokumentujących obrót ziemią należącą do kolonistów na terenie powiatów brzezińskiego i łęczyckiego, tj. na obszarze, na którym osadnictwo pruskie poczyniło największe postępy. Większość dokumentów pochodzi z lat skrajnych: 1808–1809 i 1816–1818.

Przez obrót ziemią rozumiem poświadczony notarialnie przeniesienie prawa własności ziemi. Wyjaśnić należy, że osadnicy w Prusach Południowych otrzymywali ziemię na prawie własności podległej (użytkowej), będąc dziedzicznymi dzierżawcami – czynszownikami. Podległość tego rodzaju własności polegała na obowiązku uiszczania czynszu po upływie 3–6 lat wolnych od dnia objęcia osady, na wymogu zezwolenia (konsensu) na sprzedaż, podział itp. W tych granicach przysługiwało czynszownikowi prawo dziedzicznego posiadania i użytkowania ziemi oraz jej zbywania<sup>15</sup>.

Wielkość przyznawanej osady zależała od zasobu gotówki, którym kolonista mógł się okazać. Regulująca tę kwestię instrukcja ministra von Vossa z 1800 r. została zastąpiona w 1801 r. zaostrowszym wymaganiami „Werbe-Publicandum” kapitana von Nothardta, „bezpośredniego i pełnomocnego komisarza do pozyskania kolonistów z Rzeszy”<sup>16</sup>.

Koloniści podzieleni zostali na sześć kategorii. Do pierwszej zaliczono mających zasoby w granicach 27–162 talary (1 talar = 6 złotych polskich). Mogli oni objąć osady o powierzchni 4–6 morgów magdeburskich<sup>17</sup>. Osadnicy kategorii drugiej, z gotówką w granicach 162–541 talarów, mogli objąć gospodarstwa 15–40 morgowe. Przedstawiciele kategorii trzeciej, szacujący swój majątek na 541–1083 talary, mogli ubiegać się o osady 3-włókowe (90 morgów). Dalej, odpowiednio: kategoria czwarta (majątek 1083–1625 talarów)

<sup>14</sup> Wcześniejsze transakcje rejestrowane były przez kamery i urzędy leśne; dokumentacja ta nie istnieje.

<sup>15</sup> *Historia państwa i prawa Polski*, t. 3, red. J. Bardach i M. Senkowska-Gluck, Warszawa 1981, s. 225.

<sup>16</sup> Kossmann, *Die Anfänge...*, s. 221–225, gdzie przytoczony tekst odezwy.

<sup>17</sup> 1 morga magdeburska = 180 prętów kwadratowych = 0,255 ha (I. Ihnatowicz, *Vademecum do badań nad historią XIX i XX w.*, t. 1, Warszawa 1967, s. 39, tab. 21). Nie ma zgody co do wielkości najmniejszych osad. Tak określa je Kossmann, cytując dokument von Nothardta. O. Heike określa ich powierzchnię na 3 morgi (*Die Provinz...*, s. 30), J. Wąsicki na 2 do 6 morgów (*Ziemia polskie...*, s. 272), choć wcześniej także na 4 do 6 morgów (*Kolonizacja niemiecka...*, s. 155).

osady 4-włókowe (120 morgów); kategoria piąta (majątek 1625–2166 talarów) osady 5-włókowe (150 morgów); kategoria szósta (majątek powyżej 2166 talarów) osady 6-włókowe (180 morgów). Na terenie powiatów brzezińskiego i łączyckiego nie było osad kategorii piątej i szóstej, zaś kategorii czwartej (120-morgowe) należały do wyjątków. Wynikało to zarówno ze stanu majątkowego przybyszów, jak i z braku odpowiednich obszarów przeznaczonych na kolonie. Koloniści pierwszej kategorii w zamyśle administracji pruskiej stać się mieli robotnikami dniówkowymi (Tagelöhner) i chałupnikami (Häusler), zatrudnianymi przez bogatszych gospodarzy i w folwarkach. Podobnie jak inni osadnicy, wyposażeni byli w inwentarz żywy i narzędzia, zakazywano im natomiast wznoszenia budynków gospodarczych.

Władzom pruskim zależało na utrzymaniu i rozwoju kolonii. Podobne stanowisko zajmowała administracja Księstwa Warszawskiego i Królestwa Polskiego, upatrując w czynszach źródło zwiększania dochodów skarbu. Dlatego, obok zagwarantowania kolonistom szeregu przywilejów, określono ściśle zasady obrotu ziemią w koloniach i możliwości ich opuszczenia.

Swoboda obrotu osadami w koloniach ograniczona była wymogiem otrzymania konsensu i opłaty laudemium (jurium gabellae) w wysokości 10% ceny sprzedaży. W czasach pruskich wymagano, aby sprzedający przedstawił nabywcę – „zagranicznego” osadnika oraz wskazał, na co przeznaczy pieniądze uzyskane ze sprzedaży osady. Musiały być one wydatkowane w kraju<sup>18</sup>. Pierwsze z tych ograniczeń miało zamknąć dostęp do kolonii olędom. Korzystali oni z lat wolnych i bezpłatnego drewna, a jako specjaliści w karczunku lasu, często byli zatrudniani do tej pracy przez niewprawnych kolonistów – Szwabów. Liczne beneficja, z jakich korzystali koloniści, stanowiły dla olędów silną pokusę do opuszczania swoich osad<sup>19</sup>. Władze pruskie nie zezwalały także na sprzedaż inwentarza i zaciągnięcie długu na osadzie bez zezwolenia kamery<sup>20</sup>. Generalnie przestrzegano zasady, aby sprzedaż (alienacja) lub podział osady w kolonii następowały dopiero po upływie takiej samej liczby lat, na ile przewidziana była wolność od podatków. Z treści badanych kontraktów wynika, że w praktyce odchodzono od tych zasad.

Poddane analizie akty notarialne uporządkowano ilościowo według miejsca zamieszkania kolonisty – właściciela ziemi będącej przedmiotem transakcji. Największa liczba aktów dotyczyła Łaznowskiej Woli – (Grünbach) – 57, następnie Nowosolnej (Neusulzfeld) – 25, Wiączynia Górnego i Nowego – 16, Borowa – 15, Augustowa (Friedrichshagen) – 8, Chociszewskiej Góry i Gałkówka Kolonii – po 6, Łaznowa – 5, Krasnodębów (Schöneich) – 3,

<sup>18</sup> K. Z i m m e r m a n n, *Fryderyk Wielki i jego kolonizacja rolna na ziemiach polskich*, t. 2, Poznań 1915, s. 401.

<sup>19</sup> K o s s m a n n, *Die Anfänge...*, s. 176, 180.

<sup>20</sup> Z i m m e r m a n n, *op. cit.*, s. 401.

Zielonej Góry (Grünberg) – 2, także 2 odnosiły się do Bukowca (Königsbach)<sup>21</sup>. W dalszych pięciu miejscowościach dokonano po jednej transakcji.

Ze względu na sposób przeniesienia prawa własności ziemi, spośród 150 aktów notarialnych 139 dotyczyło sprzedaży-kupna, 5 – zamiany gruntów, 1 – podziału osady, 1 – nadania gruntu, 1 – licytacji, 1 – unieważnienia umowy sprzedaży-kupna. Dwa akty dotyczyły dzierżawy gruntów i chociaż nie mamy tu do czynienia ze zmianą właściciela, to przecież tego rodzaju dokumenty przynoszą informacje o sposobie użytkowania ziemi przez kolonistów. Stąd uwzględnienie ich w analizie.

Spośród 139 transakcji sprzedaży-kupna, 126 zostało zawartych między kolonistami, z czego 59 między mieszkańcami tej samej kolonii. Cztery umowy zostały zawarte między kolonistą a szlachcicem, trzy między kolonistą a ołędrem, dwie między kolonistą a mieszczaninem. W czterech przypadkach kontrahentami kolonistów byli: młynarz, gajowy, garncarz, właściciel huty szkła.

Co do sposobu regulacji należności wynikającej z aktu sprzedaży-kupna, dominowała zapłata gotówką „od ręki”, w nielicznych wypadkach zapłata uiszczana była ratalnie. Przy zamianie gruntów, dopłatę wynikającą z różnicy ich wartości regulowano przy zawieraniu transakcji.

Struktura wielkości osad będących przedmiotem obrotu odzwierciedla zróżnicowanie kategorii wielkości gospodarstw w koloniach. Wnioskowanie generalizujące o przewadze obrotu osadami określonej wielkości może okazać się zawodne. Na obecnym etapie badań nie znamy rozplanowania poszczególnych kolonii – część z nich była powiększana, uzupełniana<sup>22</sup> – ani wielkości wydzielonych w nich osad. Materiał źródłowy przekonuje, że w praktyce nie przestrzegano zalecanych instrukcjami kategorii wielkości gospodarstw. Stąd np. liczne osady 10-morgowe w Łaznowskiej Woli, czy 50-morgowe w Wiączyńiu.

Z przebadanego materiału wynika, że najczęściej przedmiotem obrotu były osady 60-morgowe – 56 transakcji. Z kolei 15 kontraktów dotyczyło osad 30-morgowych, 13 – 10-morgowych, 10 – 6-morgowych, 6 – 90-morgowych. Osady mieszczące się w innych kategoriach wielkości były przedmiotem obrotu nie więcej niż po pięć razy.

Interesujących spostrzeżeń dostarcza też analiza cen ziemi. Najistotniejsze wydaje się to, że w badanym okresie ceny te w koloniach nie uległy widocznym zmianom. Wykluczało to w zasadzie możliwość spekulacji gruntami. Osadnicy otrzymywali działki z reguły na terenach gęsto zalesionych, podmokłych. Przy pomiarze kolonii starano się, gdy tylko teren na to

<sup>21</sup> Większość kolonii posiadała nazwy niemieckie, nadane często przez sentyment dla miejscowości, z których wywodzili się osadnicy. Nazwy te zmieniono na polskie postanowieniem namiestnika Królestwa Polskiego z 2 maja 1820 r. (H e i k e, *150 Jahre...*, s. 61, przyp. 1).

<sup>22</sup> Tak było w Bukowcu we wrześniu 1808 r. (H e i k e, *150 Jahre...*, s. 26), wcześniej w Nowosolnej (K o s s m a n n, *Die Anfänge...*, s. 195).

pozwałał, aby każda osada obejmowała też grunty położone wyżej, nadające się pod uprawę bez konieczności melioracji czy uciążliwego karczunku. Większy udział lepszych gruntów wpływać musiał na wzrost wartości osady. Koszt karczunku jednej morgi szacowano w 1808 r. na 36 złp. Trzeba podkreślić, że drewno nie stanowiło wówczas czynnika podnoszącego wartość osady. Brak dróg, brak spławnych rzek, brak popytu na drewno wśród przybyłych osadników, czynił ten surowiec niemal bezwartościowym. Wykarczowane pnie leżały latami na polach, przeszkadzając w robotach rolnych<sup>23</sup>. Ponieważ akty notarialne nie przynoszą żadnych informacji o jakości i stanie gruntów, przekonujące wyjaśnienie różnicy ceny za osady o tej samej powierzchni, położone w tej samej kolonii, nie jest możliwe.

Z przebadanego materiału wynika również, że zabudowania w obrębie osady nie wpływały na wartość wyrażoną ceną sprzedaży. Na interesującym nas obszarze cena jednej morgi gruntu wahała się w granicach od 5 do 225 złp. Pomijam, omówione dalej, skrajnie wysokie ceny. W większości przypadków kształtowały się one w przedziale od 18 do 30 złp za morgę. Zdecydowanie widoczna jest prawidłowość, że najdroższe były osady najmniejsze: 6–10-morgowe. Cena jednej morgi wahała się tam w granicach od 63 do 225 złp. Przy wyjaśnianiu przyczyn skazani jesteśmy jedynie na domysły. Jak już wspomniano, osady najmniejsze przeznaczone były dla najuboższych kolonistów. Objęcie takiego gospodarstwa wiązało się z koniecznością wykonywania jakiegoś zajęcia pozarolniczego lub najmowania się do pracy u zamożniejszych gospodarzy. Perspektywa takiego gospodarowania odstraszała wielu osadników i już w chwili zasiedlania kolonii zdecydowali się oni na powrót w strony rodzinne<sup>24</sup>. Możliwości pracy poza kolonią były minimalne, gdyż „[...] mit Hände ist hier nichts zu verdienen, denn die polnischen Leute können ja nicht mit uns sprechen” – skarżyli się koloniści Wiączyńia i Nowosolnej w 1801 r.<sup>25</sup> Wszystkie okoliczności przemawiają więc za małą atrakcyjnością najmniejszych osad. Jedynym argumentem mogącym uzasadniać ich wysoką cenę byłaby wysoka kultura rolna całego areału.

W ponad połowie analizowanych aktów przedmiotem transakcji były tylko grunty. W 66 aktach wymienia się także zabudowania, przy czym ich rodzaj i liczba wskazują na różnice w zamożności kolonistów i w stanie zagospodarowania osad. Najczęściej odnotowywaną konfiguracją zabudowy jest „dom, obora, stodoła” – 37 razy, często z określeniem: „pod jednym dachem”, dalej „dom” – 7 razy, „dom i stodoła” – 6, „buda i stodoła” oraz „buda” – 4 razy, „buda i obora” – 3 razy, „stodoła i obora” – 1 raz.

<sup>23</sup> K o s s m a n n, *Die Anfänge...*, s. 183.

<sup>24</sup> *Ibidem*, s. 191.

<sup>25</sup> *Ibidem*, s. 197.

W jednym akcie wymieniono dom, stodołę i trzy obory. Brak bardziej szczegółowych opisów czy rysunków nie pozwala powiedzieć o tych naniesieniach niczego bliższego.

Na uwagę zasługuje tylko dwukrotne uwzględnienie studni jako elementu zbywanej nieruchomości. Można przypuszczać, że koloniści, przynajmniej w pierwszych latach gospodarowania, nie spieszyli się z ich kopaniem. Tereny, na których zakładano kolonie obfitowały w wodę bieżącą z licznych strumieni i rzeczek. Zaspokajały one potrzeby inwentarza, a zapewne i kolonistów. Przy zakładaniu kolonii władze asygnowały środki na budowę ogólnie dostępnej studni, nie sposób jednak dziś stwierdzić, czy je kopano.

Można mieć wątpliwości, czy wszystkie akty notarialne uwzględniają naniesienia w osadach będących przedmiotami transakcji. Z biegiem czasu ich treść staje się coraz bardziej lakoniczna, zbliżona do załączanych zawsze konsensów. Konsens zaś dotyczył tylko i wyłącznie gruntu, a istniejące nawet na nim naniesienia pomijał. Można zakładać, że wraz z upływem czasu liczba zabudowań w koloniach wzrastała, co powinno znaleźć odbicie w analizowanych dokumentach. Jednocześnie nie można wykluczyć, że w końcu badanego okresu przedmiotem obrotu były głównie osady niezabudowane. Mając powyższe zastrzeżenia na uwadze, trzeba traktować odczytany z aktów stan zabudowy jako zbliżony do faktycznego.

Do wyjątków należy objęcie aktem sprzedaży-kupna inwentarza żywego bądź ruchomości. Odnotowano tylko dwie takie transakcje. W pierwszej wyłączono ze zbywanej masy łódkę, siekiere, gracę i skrzynkę<sup>26</sup>. W drugiej, do sprzedawanej osady wraz z domem, stodołą i studnią dodano wołu, krowę i pług<sup>27</sup>.

Spośród badanych kontraktów największą różnorodnością charakteryzują się zawarte przez kolonistów z Nowosolnej. Założona w kwietniu 1802 r. kolonia obejmowała 6360 morgów powierzchni, tj. prawie tyle, ile władze pruskie przeznaczyły pod kolonie w całym departamencie kaliskim<sup>28</sup>. Wśród osad przeważały 90-morgowe. W badanym okresie obserwuje się w Nowosolnej wzmoczony obrót ziemią. Spośród 24 kolonistów zbywających swą własność, 11 było zasiedziały od powstania kolonii, zaś 12 nabyło osady przed 1808 r., by w następnym dziesięcioleciu je sprzedać<sup>29</sup>. Z kolei wśród kupujących w tym okresie tylko dwaj koloniści byli w grupie pierwszych osadników,

<sup>26</sup> Archiwum Państwowe w Piotrkowie Trybunalskim, Oddział w Tomaszowie Mazowieckim, Notariusz A. Bogdański, rep. nr 25/1808. Dla uproszczenia pomijam dalej nazwę archiwum.

<sup>27</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 18/1808.

<sup>28</sup> K o s s m a n n, *Die Anfänge...*, s. 199.

<sup>29</sup> Wynika to z porównania listy pierwszych osadników Nowosolnej (H e i k e, *150 Jahre...*, s. 66-69) z aktami notarialnymi.



pozostali przybyli do Nowosolnej później<sup>30</sup>. Poza bezpośrednimi sąsiadami, ziemię w Nowosolnej nabywali przybysze z kolonii położonych w powiatach rawskim, czerskim i gostyńskim. W 1808 r. Jakub Weidemeyer sprzedał swą 60-morgową osadę Jędrzejowi Frank ze Starej Iwicznej (Alt Ilvesheim), uzyskując wysoką cenę 3300 złp, płatną ratami do 1813 r.<sup>31</sup> Stara Iwiczna była niewielką kolonią. Na obszarze 660 morgów wydzielono 19 osad. Stosunkowo dobre grunty pozwalały jednak rentownie gospodarować, m. in. dzięki uprawie ziemniaka<sup>32</sup>.

Zainteresowanie osadami w Nowosolnej wykazywali też koloniści z Kochanowa (Erdmannsweiler), położonego w pow. rawskim, na terenie ekonomii Głuchów. Założona w 1803 r. kolonia należała ze swymi 72 gospodarstwami do największych z powstałych w czasach Prus Południowych. Obejmowała jednak tylko 1980 morgów, co sytuowało ją wśród biedniejszych kolonii. Być może niedostatek gruntów skłonił jednego z jej mieszkańców, Jana Stumpfa, do wydzierżawienia 60-morgowej osady Bernarda Erdmanna w Nowosolnej. W umowie dzierżawy zawartej w 1808 r. na sześć lat, stwierdzono, że osada „po większej części nie jest jeszcze wykarczowana”. Dzierżawcy wolno było prowadzić karczunek, za co otrzymać miał wynagrodzenie po 36 złp od morgi. Drewno mógł wykorzystać na własne potrzeby. Jednocześnie zobowiązany był wystawić swoim kosztem stodołę (w osadzie był już dom) oraz „trzymać tyle bydła roboczego, aby role zawsze dobrze uprawionemi i obsianemi bywały”. Zwrot kosztów budowy stodoły i wynagrodzenie za karczunek miał Stumpf otrzymać po zakończeniu dzierżawy. Słoma i pasza, pochodzące z osady, nie mogły być sprzedawane<sup>33</sup>.

Dwa interesujące kontrakty dotyczą sprzedaży osad w Nowosolnej – olędrom. We wrześniu 1808 r. Krystian Rutkowski, olęder ze wsi Klęk<sup>34</sup>, kupił 45-morgową osadę należącą do Jana Ratha. Pieniądze ze sprzedaży odebrał brat właściciela, gdyż ten od półtora roku „znajduje się we Francji i tu już wcale nie powróci się”<sup>35</sup>. Warto odnotować, że Jan Rath kupił swą

<sup>30</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 17/1808, 25/1808, 28/1808, 28/1808, 31/1808, 35/1808, 36/1808, 41/1808, 42/1808, 49/1808, 51/1808, 59/1808, 64/1808, 65/1808, 70/1808, 73/1808, 80/1808, 81/1808, 93/1808, 103/1809; not. G. Trzeciński, rep. nr 11/1809, 1047/1816.

<sup>31</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 65/1808.

<sup>32</sup> M a a s, *Von der...*, s. 90; H e i k e, *150 Jahre...*, s. 170.

<sup>33</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 49/1808.

<sup>34</sup> Wieś, folwark i osada młynarska przy szosie Zgierz–Stryków (*Słownik Geograficzny Królestwa Polskiego i innych krajów słowiańskich* [dalej: *SGKP*], t. 4, Warszawa 1883, s. 144). Zachowany szczegółowy inwentarz dóbr Klęk z 1816 r., sporządzony przy wypuszczaniu ich w dzierżawę, nie wymienia na terenie dóbr ani jednej osady olęderskiej (Not. G. Trzeciński, rep. nr 910/1816). Być może Rutkowski był jedynym lub ostatnim olędrem na ich obszarze.

<sup>35</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 28/1808. Większość kolonistów stanowili Szwabowie z Wirtembergii, Hesji i Badenii.

osadę w 1806 r. od ojca, który nie był jej pierwszym właścicielem. Wynika z tego, że wspomniana osada miała w ciągu 8 lat przynajmniej czterech właścicieli.

W grudniu 1808 r. Małgorzata z Mannów Lange sprzedała swą 32-morgową osadę, posiadaną po ojcu Jakubie Mann. Należał on do grupy pierwszych mieszkańców Nowosolnej<sup>36</sup>. Nabywcą ziemi był Jan Schultz, olęder, sołtys w Olędrach Grabina, pow. brzeziński<sup>37</sup>. Obie transakcje wskazują, że zakaz sprzedaży osad w koloniach olędrów był łamany<sup>38</sup>.

Dążenie olędrów do zamieszkania w koloniach staje się oczywiste, gdy porówna się położenie ekonomiczne obu tych kategorii osadników. Pod względem prawnym zarówno olędrzy, jak i koloniści byli osobiście wolnymi, wieczystymi dzierżawcami – czynszownikami nadanych im osad. Ten tytuł posiadania pociągał jednak odmienne obowiązki wobec właściciela gruntu. Po upływie lat wolnych, dla kolonistów ograniczały się one do płacenia czynszu, którego wysokość określano według przeciętnych cen zboża, oraz utrzymywania dróg i mostów na terenie kolonii. Olędrzy, osadzani głównie w dobrach prywatnych, musieli ponosić liczne ciężary na rzecz ich właściciela. Zakres tych feudalnych powinności był bardzo szeroki. Znakomity materiał porównawczy w naszych rozważaniach stanowi kontrakt zawarty u schyłku 1818 r. między Antonim Płonczyńskim, dziedzicem dóbr Niewiadów i Zaosie w powiecie brzezińskim, a „sławetnymi Hołędrami” Bogusławem Handt i Chrystianem Tayfrem, przedstawicielami 37 osadników<sup>39</sup>.

Olędrzy otrzymali wieczyste prawo posiadania gruntów w kolonii Lipinki i Wykno. Po trzech latach wolnych zobowiązani byli płacić czynsz w wysokości 78 złp z jednej włóki (30 morgów). Drewno pozostawało własnością dworu. Jedynie do budowy mogli pozyskać olędrzy po 20 pni z jednej włóki. Drewno leżące wolno im było wypalać na węgiel. Dwór pozwalał wypasać bydło w lesie poza kolonią. Z każdej posiadanej włóki ziemi olęder zobowiązany był do darmowej robocizny w wymiarze dwóch dni bydłem lub czterech dni ręcznie „na folwarkach albo tam gdzie się dworowi podoba i na każde żądanie do orki, wożenia gnoju, drewna”. Jeden dzień pańszczyzny sprzężajnej szacowano jako zaoranie 200 prętów<sup>2</sup> (nieco ponad 1 morgę). Po upływie lat wolnych powinności zwiększały się o jeden dzień z włóki do sadzenia lub okopywania ziemniaków. Do tych ciężarów dochodził obowiązek wy-

<sup>36</sup> H e i k e, *150 Jahre...*, s. 66–69.

<sup>37</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 93/1808.

<sup>38</sup> Być może Wilhelm Denzen, nabywca osady Jana Jakuba Schafa był olędrem. Wskazywać może to miejsce zamieszkania – Olędry Mileskie. W akcie notarialnym określenia „olęder” brak (Not. A. Bogdański, rep. nr 35/1808). Zamieszkały także w Olędrach Mileskich Marcin Hoffman, nabywający ziemię od Jana Jakuba Tytza, został wymieniony jako olęder (Not. A. Bogdański, rep. nr 21/1808).

<sup>39</sup> Not. G. Trzciniński, rep. nr 1238/1818.

budowania karczmy, przymus propinacyjny i przymus mlewa w młynie niewiadowskim pod karą grzywny 60 złp. Obrót osadami był ograniczony. Ołędz nie mógł sprzedać ziemi ani szlachcicowi, ani oficjalscie. Jeżeli znalazłby nabywcę, to 10 grosz ceny płaciłby dworowi. W przypadku zaniżenia ceny sprzedaży, dwór zastrzegł sobie prawo odebrania osady.

Dwa kolejne kontrakty sprzedaży ziemi w Nowosolnej nie mają odpowiedników w całym przebadanym materiale. Wyróżnia je forma zapłaty za ziemię, realizowana zarówno w gotówce, jak i w naturaliach. Henryk Kastendeich, sprzedający 90-morgową osadę Klemensowi Eberhardowi z Nienowic w powiecie czerskim<sup>40</sup>, oprócz kwoty 2400 złp spłacanej równymi ratami przez 10 lat, zastrzegł dożywocie dla siebie i żony. Miały je stanowić: możliwość wypasu jednej krowy na sprzedanym areale oraz corocznie: żyta – 5 korcy miary warszawskiej (1 korzec = 120,605 l), pszenicy – 1 korzec, jęczmienia – 2 korce, kaszy jaglanej – 2 garnce (1 garniec = 3,77 l)<sup>41</sup>. Sprawy miejsca zamieszkania sprzedającego w akcie nie uwzględniono.

W 1809 r., podobną, 90-morgową osadę sprzedawał Mateusz Walter. Nabywcami byli sąsiedzi z Nowosolnej, Michał Glass i Jan Neker, kupujący po 45 morgów każdy. Z należnej sumy 2100 złp, nabywcy zapłacili od razu 600 złp, resztę mieli spłacać przez 10 lat po 150 złp rocznie. Sprzedający zastrzegł sobie korzystanie z 2 morgów gruntu, żywienie jednej krowy oraz mieszkanie dla siebie i żony. Ponadto kupujący zobowiązani byli corocznie dostarczać: żyta – 5 korcy, pszenicy – 1 korzec, jęczmienia – 2 korce, owsa – 2 korce, grochu – 1 ćwiartkę (30,15 l), jaj – 3 kopy oraz trzecią część „ogrodowinnych roślin”<sup>42</sup>.

Podobny sposób zapłaty za ziemię zastosowano przy podziale 90-morgowej osady Mikołaja Beckera<sup>43</sup>. Becker, nie będąc pierwszym jej posiadaczem, przeznaczył dla każdego ze swoich dzieci: Filipa, Mikołaja, Jakuba, Fryderyka, Karoliny zamężnej Szmidt oraz Filipiny zamężnej Seydler po 15 morgów. W osadzie znajdowała się stodoła i obora, w której zbywający pozwolił mieszkać Filipowi i Mikołajowi. Ponadto, w ramach dożywocia, Mikołaj Becker miał otrzymywać corocznie od każdego z dzieci: żyta – 1 korzec, jęczmienia – 1/2 korca, owsa – 1/2 korca, ziemniaków – 1 korzec, kaszy jaglanej – 2 kwarty (1 kwarta = 0,94 l), kaszy tatarczanej – 2 kwarty. Ponadto – jeden mendel słomy żytniej i jeden mendel słomy owsianej, po 21 funtów (1 funt = 0,405 kg) każdy. Wszystkie naturalia miały być dostarczone do św. Michała (29 września).

W kilka dni po dyspozycji ojca, Jakub Becker zawarł kontrakt z Józefem Berezińskim, garncarzem z Mileszek, któremu sprzedał swoją 15-morgową

<sup>40</sup> Nie udało się zlokalizować miejscowości.

<sup>41</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 17/1808.

<sup>42</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 103/1809.

<sup>43</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 31/1808.

osadę z budą i oborą za sumę 450 złp<sup>44</sup>. Nie znamy przyczyn, dla których równo miesiąc później strony „od kontraktu sprzedaży odstępują i za uchylony mieć chcą”<sup>45</sup>. Becker zwrócił Berezińskiemu 126 złp (z czego wynikałoby, że nie cała należność została wniesiona w chwili kupna), ponadto 24 złp kosztów i 6 złp za orkę i włóczkę, ogółem 156 złp. Zobowiązał się także oddać 1,5 korca żyta. Za wykonanie zobowiązań poręczyli: ojciec – Mikołaj Becker i szwagier – Gottlieb Szmidt.

W dwu odnotowanych w Nowosolnej zamianach gruntów, nabywcy osad w tej kolonii oferowali w zamian mniejsze. Wiązało się to z koniecznością dopłaty. Fryderyk Gekle z Kochanowa, oddając Janowi Kiblerowi, 90-morgowemu koloniście z Nowosolnej, swą 30-morgową osadę, dopłacił 1800 złp<sup>46</sup>. Podobnie Jan Fryderyk Schwarz z kolonii Nowa Wieś w powiecie gostyńskim, zamieniając swe 32-morgowe gospodarstwo dopłacił 630 złp do 70-morgowej osady Michała Funka<sup>47</sup>. Nowa Wieś (Neu Dietlingen), założona podobnie jak Nowosolna w 1802 r., miała w porównaniu z innymi koloniami w pow. gostyńskim lepsze ziemie. Od połowy XIX w. kolonia stała się znaczącym centrum tłoczenia oleju z rzepaku<sup>48</sup>.

Szczególnego rodzaju transakcję zawarł we wrześniu 1816 r. Fryderyk Lenk z Nowosolnej. Nie wiadomo, czy posiadał w kolonii jakąś nieruchomość. Do aktu notarialnego stanął jako płóciennik. Kupił on za sumę 920 złp od Bartłomieja Gniotkiewicza dom przy ul. Stare Miasto nr 105 w Brzezinach<sup>49</sup>. Wcześniej nabył ogród leżący w części miasta zwanej Zielonki. Powyższy kontrakt jest najstarszym z dotychczas znanych, potwierdzeniem przechodzenia mieszkańców kolonii do miast.

W 1826 r. opuścili Nowosolną cieśla Ernest Kessler i Adam Fischer. Obaj przenieśli się do Łodzi obejmując dwa place w osadzie Łódka<sup>50</sup>. Kessler musiał być zamożnym człowiekiem. W 1808 r. nabył dwie sąsiadujące ze sobą 6-morgowe osady w Wiączyniu Górnym, płacąc ich dotychczasowym właścicielom Filipowi Danikerowi i Janowi Schlinkerowi po 384 złp<sup>51</sup>. Były to kwoty, które umożliwiły im obu nabycie osad 30-morgowych w Łaznowskiej Woli. Zapłacili za nie po 360 złp<sup>52</sup>.

<sup>44</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 36/1808.

<sup>45</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 59/1808.

<sup>46</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 42/1808.

<sup>47</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 80/1808.

<sup>48</sup> H e i k e, *150 Jahre...*, s. 163.

<sup>49</sup> Not. G. Trzciniński, rep. nr 911/1816.

<sup>50</sup> H e i k e, *150 Jahre...*, s. 74.

<sup>51</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 43/1808; 44/1808.

<sup>52</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 45/1808; 46/1808.

W 1846 r. zamożny gospodarz z Nowosolnej Fryderyk Weschner, właściciel dwóch wiatraków, kupił od Piotra Löschera dom w Łodzi przy ul. Brzezińskiej<sup>53</sup>. Czy zamieszkał w nim na stałe, nie wiadomo.

Nieliczne takie przypadki nie pozwalają na uogólnienie, tym bardziej że dotyczą tylko jednej kolonii. Niewątpliwie, dla rzemieślników osiadłych w koloniach możliwość przeniesienia się do miasta była atrakcyjną perspektywą, otwierającą dostęp do szerszego rynku zbytu.

W sąsiadujących z Nowosolną koloniach Wiączyń Górny i Nowy, obrót ziemią także nie był mały. Zainteresowanie osadami wykazywali zarówno bezpośredni sąsiedzi (4 z 16 odnotowanych transakcji), koloniści z Nowosolnej (4 kontrakty), jak i z dalszych okolic. Zwracają uwagę dwa kontrakty zamiany gruntów zawarte między mieszkańcami Wiączynia a osadnikami z kolonii Nagodów (Nagold) w pow. gostyńskim<sup>54</sup>. W pierwszym, oddający swoje 50-morgowe gospodarstwo Kasper Helm, dopłacał Jakubowi Schwezyerowi 60 złp do jego 64-morgowej osady w Nagodowie<sup>55</sup>. Znacznie większą dopłatę, bo 360 złp, wniósł Jakub Honker oddający 50 morgów ziemi Franciszkowi Kucharskiemu, który w Nagodowie zostawiał osadę 67-morgową<sup>56</sup>. W jednym akcie sprzedaży-kupna, zbywający za symboliczną sumę 321 złp 34-morgową osadę Józef Gabara, zastrzegł sobie na cztery lata korzystanie z trzech morgów oraz pozyskanie drewna na swój użytek<sup>57</sup>.

O dużej dynamice obrotu ziemią w Wiączyniu może świadczyć fakt, że spośród 15 nabywców osad w latach 1808–1818, żaden z nich nie przetrwał w kolonii do 1846 r.<sup>58</sup>

Ożywiony obrót nieruchomościami panował także w kolonii Augustów (Friedrichshagen). Wymierzona w październiku 1800 r. przez geometrę Sieverta, obejmowała 16 osad 60-morgowych i trzy mniejsze<sup>59</sup>. Stan zarejestrowany pierwszymi dotyczącymi jej aktami notarialnymi pokazuje znacznie bardziej zróżnicowaną strukturę wielkości osad. Z kolei ceny gruntów wykazywały tu najmniejszą rozpiętość, wahając się w przedziale od 20 do 32 złp za morgę. Do bardziej interesujących transakcji należały: zakup 90-morgowej osady przez Franciszka Ammera, właściciela huty szkła w kolonii Olechów<sup>60</sup> oraz kupno 120-morgowej osady przez Stanisława Stembarkę, szlachcica, zamieszkałego w Piątku<sup>61</sup>.

<sup>53</sup> APL, Rząd Gubernialny Piotrkowski – Anteriora, mf 121 820, k. 35–44.

<sup>54</sup> SGKP, t. 6, Warszawa 1885, s. 873. W. Maas podaje, że Nagodów został założony przed 1839 r. (*Von der...*, s. 87). Można tę datę przesunąć przed 1808 r.

<sup>55</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 47/1808.

<sup>56</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 67/1808.

<sup>57</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 82/1808.

<sup>58</sup> H e i k e, *150 Jahre...*, s. 90–91.

<sup>59</sup> K o s s m a n n, *Die Anfänge...*, s. 188.

<sup>60</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 50/1808.

<sup>61</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 102/1808.

Chociaż obszar, z którego pochodzili wszyscy kontrahenci analizowanych umów, dałoby się zamknąć okręgiem o średnicy ok. 70 km, to będzie w tym jeden wyjątek. W 1808 r. w Augustowie nabył osadę Jakub Heinzel, pochodzący z kolonii Heinrichfeld w powiecie krotoszyńskim<sup>62</sup>.

Wspomniano już, że stabilne w badanym okresie ceny ziemi nie stwarzały możliwości spekulacji gruntami. Z analizowanego materiału wynika jednak, że nieliczne kontrakty mogły być zawierane z taką myślą. We wrześniu 1808 r. Jan Jerzy Hypp z Chociszewskiej Góry nabył 24-morgową osadę w Augustowie<sup>63</sup>, płacąc za nią 600 złp. W skład zbywanej masy wchodziły też dom, stodoła, studnia, wół, krowa, pług. Dwa miesiące później Hypp sprzedał osadę, ale bez inwentarza, Mendlowi Slaje z Huty Chociszewskiej za 780 złp<sup>64</sup>.

Więcej tego rodzaju przykładów można przytoczyć z Łaznowskiej Woli. Mieszkającym tam kolonistom przyszło gospodarować w bardzo ciężkich warunkach. Sześćdziesięciomorgowe osady prawie w całości porośnięte były lasem. Karczunek odsłaniał mało urodzajną ziemię. Skłoniło to licznych osadników do opuszczenia kolonii. Szczególnie wielu wywędrowało w 1814 r., kierując się na południe Rosji. W 1812 r. w granice imperium carskiego weszła Besarabia, którą Aleksander I pragnął szybko skolonizować. Zapowiedź 15 lat wolnych była silnym magnesem dla osadników.

Nie znamy przyczyn, dla których konsensus na sprzedaż osad, wystawiane przez Dyрекcję Generalną Dóbr i Lasów Narodowych w latach 1814–1815 były potwierdzane notarialnie dopiero w 1818 r. Erdmann Neumann nabył w 1816 r. 10-morgową osadę za 360 złp<sup>65</sup>, by sprzedać ją po dwóch latach za 540 złp<sup>66</sup>. Krystian Jauch, nabywszy 60-morgową osadę po „wysłym do Rosji” Jonasie Kellerze za 360 złp<sup>67</sup>, sprzedał ją dzień później Adamowi Krügerowi za 642 złp<sup>68</sup>. Jakub Górczyński z Będkowa w tym samym dniu kupił gospodarstwo za 540 i sprzedał je za 940 złp<sup>69</sup>.

Odnutować też trzeba takie transakcje, w których mimo upływu lat zbywaną osadę szacowano tak samo. Na 900 złp wyceniono 65-morgową osadę w Borowie, którą w 1809 r. nabył Józef Berent. Sprzedał ją w 1816 r. za tę samą cenę<sup>70</sup>.

Także w Borowie, w 1818 r. nastąpiła interesująca transakcja, przeprowadzona niemal wbrew woli zainteresowanego. Michał Stauch, właściciel 60-morgowego gospodarstwa, nabył w 1814 r. po „wysłym do Rosji” Janie Wollerze osadę 20-morgową. W 1818 r. tę większą (60-morgową) uznano

<sup>62</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 19/1808.

<sup>63</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 18/1808.

<sup>64</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 78/1808.

<sup>65</sup> Not. G. Trzciński, rep. nr 913/1816.

<sup>66</sup> Not. G. Trzciński, rep. nr 1170/1818.

<sup>67</sup> Not. G. Trzciński, rep. nr 1080/1818.

<sup>68</sup> Not. G. Trzciński, rep. nr 1081/1818.

<sup>69</sup> Not. G. Trzciński, rep. nr 1095/1818.

<sup>70</sup> Not. A. Bogdański, rep. nr 138/1809; Not. G. Trzciński, rep. nr 937/1816.

za opuszczoną i zlicytowano, po czym Karol Biedermann, dzierżawca generalny dóbr narodowych Łaznów sprzedał ją Piotrowi Eichendorfowi. Stauch odmówił podpisu na akcie notarialnym, chociaż znalazła się tam formuła, że: „będąc do tej osady interessowany tę sprzedaż akceptuje i przyznaje, i że żadnej pretensji do niej rościć nie może i nie będzie zaręcza”<sup>71</sup>.

Na zakończenie odnotujmy jeszcze transakcję, która zdumiewa wartością, a której okoliczności nie są jasne. W marcu 1816 r. Samuel Bucholz sprzedał swą dwumorgową osadę w Łaznowskiej Woli Barbarze Leśniewicównie za 1800 złp<sup>72</sup>. Cena ta jest nieporównywalna z żadną inną w badanym materiale. Jest to też jedyny kontrakt, w którym stroną jest kobieta. O majątej nabywczyni wiadomo jedynie tyle, że zatrudniał ją dzierżawca generalny dóbr Łaznów Karol Biedermann.

Przedstawiony wyżej obraz obrotu ziemią w koloniach zamieszkałych przez niemieckich osadników prezentuje niemałą dynamikę tego zjawiska. Charakterystyczną jego cechą było zawężenie grona kontrahentów do prawie wyłącznie środowiska kolonistów. Przedstawiciele innych grup reprezentowani byli sporadycznie. Także obszar, z którego pochodzili kontrahenci był ograniczony. Duże ożywienie panowało natomiast wewnątrz poszczególnych kolonii i między leżącymi w pobliżu. Częste zmiany własności, wynikające z poszukiwania lepszych warunków gospodarowania nie przyspieszały jednak chwili osiągnięcia sukcesu. Potwierdza to opinia Rajmunda Rembelskiego z 1820 r., że w okolicach Łodzi osadnicy „wytępiają zbyt wiele lasy, lecz właścicielom niewiele płacą za nie i dotychczas nie są w dobrym stanie”<sup>73</sup>.

Analizowany materiał potwierdza też tezę o hermetyczności kolonii, znikomych kontaktach osadników z ludnością miejscową. Można stwierdzić, że na badanym obszarze do początku lat dwudziestych XIX w. proces asymilacji jeszcze się nie rozpoczął.

*Krzysztof Woźniak*

FROM THE PROBLEMS OF GERMAN AGRARIAN COLONIZATION IN THE REGION  
OF ŁÓDŹ  
AT THE BEGINNING OF THE 19th CENTURY. TRADE OF LAND

This issue was discussed on the examples of two administrative districts of Brzeziny and Łęczycza in 1808–1818. This area was characterised by a great number of colonies inhabited by the population of German origin. The analysis of trade with land was made on the basis

<sup>71</sup> Not. G. Trzeciński, rep. nr 1091/1818.

<sup>72</sup> Not. G. Trzeciński, rep. nr 815/1816.

<sup>73</sup> Trzy raporty Rajmunda Rembelskiego, prezesa Komisji Województwa Mazowieckiego z objazdu obwodu łęczyckiego w roku 1820, oprac. Z. Lorentz, „Rocznik Oddziału Łódzkiego Polskiego Towarzystwa Historycznego” 1928, t. 1, s. 50.

of notarial acts. Considering the way of transferring the right of land property a majority i.e. 92% of 150 studied contracts were transactions of purchase and sale. Other transactions dealt with exchange of grounds, division of colonies and granting of the land.

The studied phenomenon was characterised by great dynamics. The circle of contracting parties was limited only to colonists' environment. The representatives of other social groups were represented only occasionally. Also the area, which the contracting parties came from, was limited comprising villages situated within a radius of 35 km. However, inside particular colonies a great boom took place. Frequent changes of land ownership which were the result of looking for better conditions for farming management did not foster the moment of economic stabilization. These conclusions shake the argument, spread by the German historians, about the economic power and big stabilization of German settlers' colonies in the region of the future Lodz industrial district.