

Wyrozumski, Jerzy

U początków prawa budowlanego w Polsce

Przegląd Historyczny 75/3, 543-549

1984

Artykuł umieszczony jest w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych, tworzonej przez Muzeum Historii Polski w Warszawie w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego.

Artykuł został opracowany do udostępnienia w Internecie dzięki wsparciu Ministerstwa Nauki i Szkolnictwa Wyższego w ramach dofinansowania działalności upowszechniającej naukę.

U początków prawa budowlanego w Polsce

Zainteresowania dawnym budownictwem łączy się zwykle z jego walorami estetycznymi, z jego funkcjonalnością, poziomem technicznym, kosztami, a wreszcie ze społecznym aspektem jego organizacji. Mniej interesował dotychczas aspekt prawny przedsięwzięć budowlanych, normy zabezpieczające ich efekt końcowy w postaci zdatnego do użytku obiektu. W niniejszym artykule pragnę zwrócić uwagę, posiłkując się przykładami, a nie wyczerpującym materiałem źródłowym, na proces wytwarzania się w tej dziedzinie norm ogólnych, obłożonych sankcją prawną, a służących interesowi społecznemu.

Pierwotne budownictwo drewniane czy lepiankowe, wykonywane rękami samych użytkowników, ewentualnie przy sąsiedzkiej pomocy, opierało się w zakresie techniki wykonawczej na zbiorowym doświadczeniu i na tradycji, w zakresie zaś organizacji pracy — na obyczaju. Norma obyczajowa — jak zwykle — miała jedynie sankcję w postaci aprobaty lub dezaprobaty społecznej. Wielkie wysiłki budowlane około wznoszenia obiektów użyteczności zbiorowej, obronnej czy sakralnej, podlegały w zasadzie tym samym prawidłom, miały jednakże sankcję w postaci przymusu ze strony władcy czy też wspólnoty. Nieco inaczej przedstawiała się sprawa wznoszenia obiektów nietypowych pod względem rozmiarów i funkcjonalności, a przeznaczonych na siedziby władców plemiennych czy wczesnofeudalnych. Tu pojawiała się zapewne zapłata rekompensująca wyższe umiejętności techniczne, pojawiać się też musiały jakieś formy ekwiwalentu za zwykły trud fizyczny. Nie można wyłączyć także środków doraźnego przymusu, jeżeli przy budowie zatrudniano jeńców czy niewolników.

Sytuacja ulegała zmianie w miarę upowszechniania się budownictwa murowanego i doskonałych form w budownictwie drewnianym. I jedno i drugie wymagało wyższych umiejętności nie tylko w zamyśle, ale także w wykonawstwie. Już wzgląd na bezpieczeństwo nakazywał, w wypadku szczególnie budowli murowanych, sięgać do wiedzy i wzorów sprawdzonych. Pierwsze więc budowle murowane wznosili u nas na pewno mistrzowie obcy, przybywający niekiedy nawet z własnym personelem wykonawczym. Pojawiała się konieczność umowy inwestora z wykonawcą. Pierwotnie oczywiście nie stosowano umowy na piśmie. Taka jej forma jest stosunkowo późna i łączy się z okresem upowszechnienia pisma jako środka dowodowego. W średniowieczu umowa mogła być zmaterializowana jako wpis obu stron do księgi odpowiedniego urzędu, lub też jako dokument strony inwestującej. W tym drugim wypadku nie nabierała jednak charakteru jednostronnego zobowiązania, bo z reguły zawierała także określenie zobowiązań strony drugiej. Istotne wydaje się pytanie o związek, jaki zachodził w przeszłości między jednostkową umową budowlaną a wytwarzającą się normą ogólną. Odpowiedzi na nie szukać będą w toku dalszych wywodów. W pierwszej kolejności zatrzy-

mam się nad paroma możliwie różnymi umowami z tego zakresu. Przytoczony materiał będzie miał charakter tylko przykładowy.

Najpierw biorę pod rozwagę dokument Kazimierza Wielkiego z 1353 r., dotyczący budowy murów miejskich w Płocku¹. Od razu należy się zastrzec, że nie odzwierciedla on zwykłej umowy między królem i wykonawcą owych murów, ale układ bardziej skomplikowany, w którym wykonawca pozostaje anonimowy, choć z całą pewnością — wzmiankowany tu jako *magister murator* — w sprawie uczestniczył, a stroną podejmującą odpowiednie zobowiązania względem króla jest rada miejska Płocka. Dokument bowiem dotyczy dwu warstw tej sprawy, a mianowicie jej wspólnego sfinansowania przez króla i miasto, oraz kosztów i faktury murów, które to elementy ściśle i fachowo zostały tu określone, a zatem musiały mieć za podstawę nie tyle rozmowy z kompetentnym doradcą, ile z potencjalnym wykonawcą. Na warunkach sprecyzowanych w dokumencie pozostawał on już nie w relacjach z królem, ale z radą miejską.

Na sfinansowanie budowy król przeznaczył kwotę 400 grzywien rocznie, miasto zaś miało wydatkować na ten cel, do czasu ukończenia budowy, 100 grzywien rocznie. Z tego tytułu miasto uzyskało na czas budowy wolność od wszelkich świadczeń na rzecz skarbu monarszego. *Magister murator* miał otrzymywać 20 grzywien od każdego pręta, tj. około 4,2 mb muru. Fundament winien był sięgać w głąb ziemi aż do twardego gruntu i mierzyć na szerokość 4 łokcie, tj. około 2,40 mb, aż do powierzchni ziemi. Mur zaś, licząc od fundamentu po szczyt, przewidziano na 17 łokci (ponad 10 m) wysokości oraz 3 i 1/4 łokcia szerokości. W odstępach 60 łokci, tj. około 36 m, miały być wybudowane wykusze, wystające na zewnątrz muru na 4 łokcie, a przestrzeń pusta w łuku wykuszów nie mogła być wliczana w długość murów.

Przytoczone tu dane w postaci ściśle określonych kosztów budowy, łącznie z zyskiem wykonawcy, oraz danych technicznych systemu obronnego, świadczą, że był to element umowy z wykonawcą, choć w tym charakterze nie został on w dokumencie uwypuklony.

Drugi przykład stanowić będzie umowa w sprawie budowy zespołu zamkowego w Kórniku z 1426 r.² Kontrahentami byli tu kanclerz poznański Mikołaj Górka, właściciel Kórnika, z jednej strony, oraz Mikołaj cieśla poznański z drugiej. Sprawa jest interesująca z punktu widzenia kancelaryjnego. Umowa bowiem została spisana w dwu jednobrzmiących egzemplarzach, a następnie oba zostały nacięte *de una manu*, od jednej ręki, czyli od jednego cięcia. Należy sobie wyobrazić, że nacięcie to, znajdujące się w obu egzemplarzach w tym samym miejscu, stanowiło środek ewentualnej weryfikacji tekstów. Niezależnie od tego umowa została wpisana do akt konsystorza poznańskiego, skąd jest nam znana. Dla celów rachunkowych zastosowano system karbowania, a więc sporządzono parę deseczek karbowniczych (*dica*), z których każda znajdowała się w rękach jednego z dwu kontrahentów; starym zwyczajem miano na obu jednym cięciem nacinać karby przy każdorazowej zapłacie, a to *propter meliorem cognitionem*.

Cieśla Mikołaj zobowiązał się *sub fide et honore* wobec Mikołaja Górki i jego bratanków wykonać swoją pracę w całości i bez ociągania się, a gdyby tego zaniedbał, poddawał się z góry sankcjom (*correccioni*) władz miejskich poznańskich, a także oficjała poznańskiego. Mikołaj Górka ze

¹ *Zbiór dokumentów miasta Płocka* t. I, wyd. S. M. Szacherska, Warszawa 1975, nr 30.

² *KDW*kp. t. V, nr 455.

swej strony zobowiązał się do zapłaty częściowo w gotówce, a częściowo w naturaliach. Stanowiły ją: kwota 36 grzywien, 10 łokci sukna angielskiego, jeden postaw barchanu, dwa małdraty żytniej mąki miary poznańskiej, 8 wieprzowych szynek domowych, 3 miary grochu i jedna miara prosa.

Rejestr prac, które miał wykonać cieśla Mikołaj przy budowie grodu kórnickiego, jest duży i szczegółowy, ale i tak przewidziano, że *omnia describi non possunt*, a wykonawca zobowiązał się dopełnić tego wszystkiego, co w toku budowy wyniknie. Nie byłoby celowe cały ów rejestr w tym miejscu omawiać. Trzeba jednak stwierdzić, że cieśla Mikołaj miał tu wybudować dwa domy o wymiarach 21 łokci (około 12,5 m) długości i 10 łokci (około 6 m) szerokości, dalej most zwodzony, tzw. bronę, jakieś elementy obronne w postaci wieżyczek, strażnicę przy moście; mowa tu z osobna o oknach, progach, kolumnach itp., z czego można by wnosić, że nie cały zespół był drewniany, a do niektórych jego obiektów, być może murowanych, miały być te drewniane elementy dorobione. Mikołaj Górka dostarczał budulca, ale w postaci surowej; tylko z jednej jego posiadłości jego ludzie mieli się zajmować wyrębem, w innych zaś należało to już do przedsiębiorcy ciesielskiego i jego czeladzi.

Jako trzeci przykład wybieram umowę z 1442 r. w sprawie częściowej budowy czy restauracji obiektu sakralnego, a mianowicie sklepienia w nawie głównej kościoła NMP w Krakowie, które w części się zawaliło. Kontrahentami byli tu z jednej strony rajcy krakowscy, a z drugiej mistrz Czipser murator kazimierski. Umowa została zawarta w ratuszu, ale w obecności wicestarosty krakowskiego, wielkorządcy i podskarbiego Królestwa, co jest zrozumiałe w sytuacji, gdy rajcy stanowili stronę, a potrzebni byli widocznie świadkowie tej ważnej czynności prawnej³.

Ów murator kazimierski miał otrzymać za całą robotę, czy też za jej poczet, 190 grzywien. W ramach umowy zobowiązany był zdjąć dotychczasowe sklepienie *propriis impensis* i zbudować nowe *opere irreprehensibili, firmo, stabili, integro et honesto*, a więc sztuką muratorską o najwyższych przymiotach. Miał dokonać przeróbki ołtarza głównego przez obrócenie płyty marmurowej, naprawić posadzkę, gdyby przy zdjęciu sklepienia uległa zniszczeniu czy uszkodzeniu, całą nawę powinien był po ukończeniu sklepienia pobielić wapnem *iuxta decentem consuetudinem non culpandam*, zużywając na to 10 skrzyń własnego wapna, wreszcie powinien był dać odpowiednią ilość cegły sklepieniowej. Miał wykonać również rzeźbione elementy kamieniarki. Rada miejska zobowiązała się dostarczyć mu kamień do jego warsztatu w Kazimierzu na koszt nie obciążający owych 190 grzywien, on zaś brał już na siebie transport obrobionego kamienia na miejsce budowy. Bardzo pouczająca jest ostatnia klauzula tej umowy, dotycząca sankcji dobrego wykonania roboty. Gdyby mianowicie sklepienie runęło, lub też naporem na ściany przedstawiało zagrożenie zawalenia się, wówczas przedsiębiorca-murator winien był własnym kosztem to sklepienie zdjąć i również na koszt własny wybudować nowe, które byłoby trwałe, stabilne, mocne, odpowiednie do wymogów i przez „architektów” uznane za nienaganne.

Te trzy przykładowo wybrane umowy budowlane pokazują, iż były one odzwierciedleniem sytuacji indywidualnych. Nie widać w nich jakichś norm ogólnych. Związane są z okresem, kiedy takie normy ledwie zaczynały się wyrabiać. Można jednak przyjąć, że umowy te nie były bez

³ *Cracovia artificum 1300—1500*, wyd. J. Ptaśnik, Kraków 1917, nr 377.

wpływu na powolne wytwarzanie się norm o charakterze zwyczajowym, które były jednym z istotnych źródeł prawa budowlanego.

Pokażę teraz obszar, na którym najwcześniej, pod naporem życiowych konieczności, powstały ogólniejsze regulacje prawne w zakresie budownictwa. Tym obszarem było miasto średniowieczne, którego ciasna zabudowa i zazębianie się interesów sąsiadujących ze sobą parcel budowlanych wymagały ingerencji prawa stanowionego. Posłużę się przykładem z terenu Krakowa, pokazującym dobitnie zarówno sens przedsięwzięć normatywnych w tym zakresie, jak też drogę i sposób ich realizacji. Godne uwagi jest to, iż nie sięgnięto tu po gotowe wzory z zewnątrz, ale odpowiednie przepisy wypracowano w sposób całkowicie niezależny, pod presją toczącego się życia. Chodzi tu o wilkierz miejski w sprawach budowlanych, uchwalony przez rajców i tzw. starszych miasta w 1367 r., a następnie parokrotnie korygowany i modyfikowany przez skreślenia jednych klauzul, a dodanie innych⁴. Spisany w języku niemieckim, był zapewne szerzej zrozumiały, niż gdyby go sporządzono po łacinie.

Wilkierz dotyczył wznoszenia ścian stykowych i murów ogrodzeniowych na styku dwu działek budowlanych. Wiadomo, że jeżeli jeden mieszczanin wznosił ścianę na krawędzi parceli sąsiadującej z drugą parcelą, wówczas jego sąsiad mógł do niej dobudować dom własny, a ściana służyłaby im obu. Korzystałby w ten sposób z pewnych dóbr, zmaterializowanych w tej ścianie, ale też zyskiwałby na rozmiarach swojej parceli. Regulacja była tu następująca:

Ściana taka winna być w zasadzie wznoszona wspólnym kosztem, przy czym każdy z sąsiadów winien był pod nią ustąpić 1 łokieć (około 60 cm) gruntu. Ten obowiązek wspólnego ponoszenia kosztów odnosił się tylko do wysokości dwóch kondygnacji. Jeżeli zatem jeden z sąsiadów chciał swój dom wzniesić wyżej, wówczas nie obciążało to już drugiego. Gdyby natomiast jeden z nich nie mógł lub nie chciał budować się równocześnie z drugim, wówczas winien był ustąpić tamtemu dwa łokcie gruntu. Jeden łokieć był tu więc ekwiwalentem połowy kosztów budowy i miał — jak się wydaje — całkowicie racjonalne uzasadnienie, bowiem był przeznaczony pod przypory. Wzięto tu pod uwagę także ewentualność, że sąsiad tego gruntu nie ustąpi. Wówczas winien był płacić swemu budującemu się sąsiadowi 10% (1 grzywnę od 10 grzywien) kosztów budowy tej ściany, tak długo, dopóki nie spłaci przypadającej na niego części. Tę klauzulę o spłacie z czasem skasowano jako lichwiarską i opatrzono ją notką: *istud planatum est, quia usura est*.

Z kolei wilkierz zajmuje się sprawą budowy ściany stykowej powyżej dwu kondygnacji. Takie przedsięwzięcie — jak powiedziano — nie obciążało już sąsiada. Podobnie gdyby ktoś chciał stawiać ścianę grubszą niż na dwa łokcie, to związaną z tym nadwyżkę kosztów musiał pokryć sam. Określono tu maksymalną wysokość kondygnacji na 7 łokci (około 4,20 m). W rozwinięciu tego przepisu dodano później komentarz, dotyczący mierzenia owej wysokości w przypadku budowy z kamienia i w przypadku budowy z cegły. Mamy tu również późniejszy dodatek w sprawie dobudowywania się do istniejącej już ściany stykowej, powyżej dwu kondygnacji. Taki dobudowujący się mieszczanin winien był zwrócić właścicielowi sąsiedniego dołnu połowę kosztów odnośnej ściany.

⁴ Najstarszy zbiór przywilejów i wilkierzy miasta Krakowa, cz. II, wyd. S. Estreicher, Kraków 1936, nr 1.

W osobnym, także dodanym jeszcze w XIV w. artykule, wzięto pod uwagę koszty wynikające z wykorzystania do celów budowlanych starego muru. Przyjęto, że jeżeli wartość tegoż dałaby się oszacować na 12 grzywien za pręt (4,5 m), a więc byłby on w dobrym stanie, wówczas dobudowujący się do niego winien był zapłacić sąsiadowi-właścicielowi muru połowę jego wartości i nie naruszać przy budowie przypór. Podkreślono, że gdyby dwaj sąsiedzi budowali wspólnie ścianę stykową, to mieli się troszczyć o tę samą jakość faktury.

Osobno wilkierz zajmuje się przypadkiem budowy domu w sytuacji, gdy na sąsiedniej parceli mur ścienny już stał, ale przy nim znajdowało się przejście o szerokości 2,5 lub 3 łokci. Sąsiad stawiający dom obok tego przejścia winien był ustąpić ze swej parceli 1/2 łokcia, zapewne w tym celu, aby przejście — skoro zostanie dwustronnie zabudowane — nie było nadmiernie ciasne. Dalej — jak się wydaje — chodziło o to, że gdyby właściciel przejścia chciał nadbudować swój dom nad przejściem, powiększając w ten sposób powierzchnię górnej jego kondygnacji i wówczas miałyby wspólną ścianę z sąsiadem, winien był pokryć połowę kosztów jej budowy. Przepis ten został z czasem skasowany, na co wskazuje notka marginalna, ale rzuca on ciekawe światło na sposób miejskiej zabudowy: obok domów ściśle przylegających do siebie, wznoszono też domy z przeswitem wjazdowym w dolnej kondygnacji, przylegające już jednak do siebie w górnej. Dalej wilkierz zatrzymuje się jeszcze na wykorzystaniu wolno stojącego starego muru, może po spalonym obiekcie, i podaje sposób sprawdzania jego wytrzymałości. Wreszcie w ostatniej klauzuli przenosi to, co orzeczono na temat ścian stykowych, na mury ogrodzeniowe, rozdzielające poszczególne parcele.

Omówiony tu wilkierz, bardzo interesujący z punktu widzenia techniki i zwyczajów budowlanych, jest dla nas istotną wskazówką co do zawiązków normatywnych regulacji w zakresie budownictwa. Ten i podobne jemu wilkierze stanowią ważne ogniwo w procesie formowania się prawa budowlanego o szerszym zasięgu.

Roboczo można założyć, że pewne elementy tego prawa, w jego zawiązkowej postaci, winny znaleźć odzwierciedlenie w statutach cechów zrzeszających pracowników branży budowlanej. Zaliczano do nich murarzy, kamieniarzy i cieśli. Statuty ich są jednak stosunkowo późne. I tak np. w najstarszej zbiorowej ordynacji cechów wrocławskich z 1296 r. rzemieślników budowlanych w ogóle nie uwzględniono⁵. Być może nie miały one jeszcze zrzeszeń cechowych. W Krakowie najstarszy akt noszący pozory statutu cechowego wymienionych branż, bo uchwalony w r. 1406 przez nowych i starych rajców z udziałem czterech mistrzów, reprezentujących niewątpliwie te branże, jest w gruncie rzeczy wilkierzem miejskim. Bronił on bowiem interesów mieszczan przed wygórowanymi roszczeniami płacowymi tej kategorii pracowniczej, ustanawiając maksymalne płace dla jej mistrzów i czeladników⁶.

Właściwe statuty cechu murarzy i kamieniarzy oraz cieśli powstały w Krakowie dopiero w 1512 r.⁷ Są one do siebie całkowicie podobne, a modyfikacje dotyczące specyfiki zawodów nieznaczne. Znajdują się w nich klauzule typowe, dotyczące życia cechowego, sporo miejsca zajmują także tutaj płace maksymalne, jest ustępstwo na rzecz mistrzów

⁵ *Breslauer Urkundenbuch*, wyd. G. Korn, Wrocław 1870, nr 67.

⁶ KDm. K. t. II, nr 297.

⁷ *Prawa, przywileje i statuty miasta Krakowa* t. I—1, wyd. F. Piekosiński, Kraków 1885, nr 315 i 316.

pozacechowych, których mieszczanie chcieliby sobie dla celów zamierzonej budowy sprowadzić z zewnątrz, jest mowa o sztuce cechowej (majstersztyk), ale jest także artykuł kwalifikujący się jako norma prawa budowlanego. Otóż murator, kamieniarz czy cieśla, podejmujący budowę, nie mógł jej rozpocząć, zanim ze strony rady miejskiej nie dokonano by sprawdzenia granic parceli, a osobno przy budowlach zwróconych ku ulicom nie sprawdzono by ganków, wieżyczek, dachów, piwnic i wejść do nich. Generalnie zakazano wznosić te elementy bez wiedzy rajców lub odpowiedniego upoważnionego przez nich organu.

Zawiazki prawa budowlanego tworzyły się więc w miastach. Normy wyrastały wprost z realiów życia. Ustanawiała je rada miejska w interesie społecznym. Czyniła to bądź w formie odrębnych uchwał (wilkierzy), bądź też wprowadzając pewne ich elementy do statutów cechowych. Jednostkowe umowy budowlane były w tworzeniu się tych norm czynnikiem ubocznym. W budownictwie miejskim musiano je jednak respektować i uwzględniać, ale same przez się — jak powiedziano — formowały raczej normy zwyczajowe, które innym nurtem i w powolnym działaniu na prawo budowlane wpływały.

Ежи Вьрозумски

У ИСТОКОВ СТРОИТЕЛЬНОГО ПРАВА В ПОЛЬШЕ

Автор анализирует договоры между инвесторами светских и сакральных построек (городских стен, замков, церковного свода) и зодчими, относящиеся к XIV веку. Он приходит к выводу о том, что они не содержат норм общего характера, а единственно устанавливают способ и время возведения данного объекта, условия платежа и т.п. Истоки строительного права следует усматривать в распоряжениях городских властей и статутах цехов каменщиков. Примером являются правила, издаваемые в Кракове (в частности, в 1367, 1406 и 1512 гг.), которые регулировали такие вопросы, как строительство соседствующих друг с другом домов, стены которых соприкасались. В 1512 г. запретили также возводить новые здания, пока городские власти не проверят границ участка, а также положения башенок, крыш, крылец и погребов. Как из этого вытекает, строительное право развивалось под влиянием нужд городской жизни, причём, воздействовали на него также устои, формирующиеся на протяжении многих лет.

Jerzy Wyrozumski

AUX DÉBUTS DU DROIT DE LA CONSTRUCTION EN POLOGNE

L'auteur analyse certains accords conclus entre les investisseurs des constructions laïques et sacrales (murailles, châteaux, voûtes d'église) et leurs exécuteurs, provenant du XIV^{ème} siècle. Il arrive à la conclusion que ces documents ne contiennent pas de normes générales, mais déterminent uniquement la manière et les délais de la construction d'un objet donné, les conditions de paiement, etc. Quant aux débuts du droit de la construction, il convient de le rechercher dans les décisions des autorités municipales ainsi que dans les statuts des corps des maçons et des tailleurs de pierres. D'exemple peuvent servir les règlements établis à Cracovie (entre autres en 1367, 1406 et 1512) qui réglaient de telles questions que la construction de maisons contiguës. En 1512 il était également défendu de construire des édifices nouveaux avant que les autorités municipales ne vérifient

lés limites des parcelles et ne contrôlent la position des tourelles, des toits, des porches et des caves. Ainsi donc le droit de la construction naissait sous l'influence de la réalité quotidienne de la vie dans les villes, et en plus, des moeurs qui se formaient durant de nombreuses années.