

JANUSZ DANIELUK

<https://orcid.org/0000-0002-7659-6942>

Wydział Stosunków Międzynarodowych Uniwersytetu w Białymstoku

CZYNNIKI KSZTAŁTUJĄCE CENY NIERUCHOMOŚCI ZIEMSKICH NA OBSZARZE GUBERNI GRODZIENSKIEJ CESARSTWA ROSYJSKIEGO W LATACH 1865–1915*

Zarys treści: Celem artykułu jest ustalenie czynników, które miały największy wpływ na wysokość cen nieruchomości ziemskich w guberni grodzieńskiej w latach 1865–1915. Analizie zostały poddane dwa rodzaje własności: instrukcyjna oraz nieinstrukcyjna. Bazę źródłową stanowią akta Starszego Notariusza Sądu Okręgowego w Grodnie z zasobu Archiwum Państwowego w Białymstoku. Badanie wykazało, że sieć drogowa wpłynęła na najwyższą cenę majątków uposażonych oraz niezabudowanych użytków rolnych. Z kolei cena działek siedliskowych (bez względu na ich lokalizację) przeważała nad użytkami rolnymi oraz nieruchomościami z zabudową, aczkolwiek najdrożej wyceniane były parcele położone w pobliżu gruntów miejskich Białegostoku.

The content outline: This article aims to identify the factors that had the most significant impact on land prices in the Grodno Gubernya between 1865 and 1915. Two types of property were analysed, that is, the so-called “instruction estates” and “non-instruction estates” – landed property belonging to the state sold out under the “Instruction” of 1865 or otherwise. The source material for this study consists of files from the Senior Notary of the District Court in Grodno, which are housed in the State Archives in Białystok. The analysis revealed that the road network had a significant impact on the highest prices of endowed estates and undeveloped agricultural land. Additionally, residential plots generally commanded higher prices than agrarian land and developed properties, with the most expensive residential plots situated near the urban areas of Białystok.

* Artykuł powstał jako rezultat projektu badawczego „Rywalizacja rosyjsko-polska o własność ziemską na obszarze guberni północno-zachodnich Cesarstwa Rosyjskiego w latach: 1863–1915”, który otrzymał dofinansowanie Narodowego Centrum Nauki w ramach konkursu Preludium 20 (nr projektu: UMO-2021/41/N/HS3/01777).

Слова ключовые: губерния гродзиевская, цены majątków ziemских, mająтки инструкcyjne, handel nieruchomościami ziemskimi w XIX–XX w.

Keywords: Grodno Gubernia, landed estates prices, “instruction estates”, land trade in the 19th and 20th centuries

I. Wprowadzenie

Przedmiotem artykułu jest zbadanie wybranych czynników kształtujących poziom cen nieruchomości ziemskich w guberni grodzieńskiej w drugiej połowie XIX i na początku XX w. Analiza dotyczy dwóch typów własności ziemskich. Pierwszym są majątki nazywane instrukcyjnymi, które powstały na podstawie *Instrukcji o zasadach sprzedaży ziemi państwowej w zachodnich guberniach osobom rosyjskiego pochodzenia, odbywającym tam służbę lub pragnącym na stałe osiedlić się w tych guberniach* ogłoszonej w 1865 r.¹ Stanowiła ona podstawę polityki władz rosyjskich wobec majątków skarbowych oraz nieruchomości skonfiskowanych polskiej szlachcie po powstaniu styczniowym. Jej celem było zwiększenie rosyjskiego stanu posiadania w zachodnich guberniach Imperium. Nabywcami ziemi mogły być osoby rosyjskiego pochodzenia i wyznania prawosławnego. Prawo dopuszczało również niemieckich obywateli wyznania ewangelickiego do zakupu gruntów w zachodnich guberniach. Możliwości zakupu oraz dzierżawy tychże majątków odmówiono polskiej szlachcie, polskim włościanom i mieszczanom oraz Żydom. Naruszenie przepisów skutkowało ponownym przejęciem własności przez Skarb Państwa. Zmienił to dopiero tzw. ukaz tolerancyjny z 1905 r., który poszerzył grupę nabywców majątków instrukcyjnych o włościan i mieszczan polskiego pochodzenia². Do drugiego rodzaju własności ziemskiej zaliczono nieruchomości, które nie podlegały przepisom instrukcji, na potrzeby niniejszego artykułu nazwano je nieinstrukcyjnymi (bądź prywatnymi). Obrót nimi w zachodnich guberniach Imperium także podlegał ograniczeniom, mogła w nim

¹ *Инструкция о порядке продажи казенных земель въ западныхъ губерняхъ лицамъ русскаго происхожденія, служащимъ в томъ краѣ или желающимъ водвориться на постоянное жительство*, в: *Сборникъ правительственныхъ распоряженій по водворенію русскихъ землевладѣльцевъ въ Сѣверо-Западномъ Краѣ*, Вильна 1886, s. 32–38.

² *1 мая 1905 года – Высочайше утвержденное положеніе Комитета Министровъ о порядке выполненія пункта седмаго Именнаго указа 12 декабря 1904 года в отношеніи девяти западныхъ губерній*, но 26163, в: *Полное Собрание Законовъ Россійской имперіи*, т. 25, Санкт-Петербург 1908, s. 286–287.

uczestniczyć ludność prawosławna oraz włościanie i mieszczenie wyznania rzymskokatolickiego. Z możliwości nabywania gruntów wyłączono katolickie ziemiaństwo³.

Głównym celem artykułu jest ustalenie czynników, które miały największy wpływ na ceny nieruchomości ziemskich. Najważniejsze pytania badawcze dotyczą następujących kwestii: czy ograniczenia prawne miały wpływ na ceny nieruchomości ziemskich, w jakich okresach ceny nieruchomości były najbardziej stabilne oraz kiedy występowały największe wahania i jakie uwarunkowania miały decydujący wpływ na zaistniałą sytuację?

Zakres chronologiczny artykułu wiąże się z obrotem handlowym dwoma typami własności. Punktem wyjścia jest wprowadzenie w życie instrukcji z 23 VII 1865 r.⁴ Cezurę końcową wyznacza rok 1915, w którym miała miejsce ewakuacja administracji rosyjskiej z guberni zachodnich wskutek działań zbrojnych związanych z I wojną światową. Przeszły wówczas funkcjonować kancelarie notarialne, które dokumentowały transakcje kupna-sprzedaży nieruchomości ziemskich.

Zasięg terytorialny pracy obejmuje trzy wybrane powiaty guberni grodzieńskiej: sokólski, bielski i białostocki (z 9 powiatów ogółem). Gubernia grodzieńska wchodziła w skład większej prowincjonalnej jednostki administracyjnej tzw. Kraju Północno-Zachodniego, którego zarząd znajdował się w Wilnie. W skład Kraju wchodziły trzy gubernie: wileńska, kowieńska i grodzieńska⁵. Zawężenie obszaru badawczego do trzech powiatów spowodowane jest ograniczonym dostępem do zachowanych źródeł archiwalnych. Poszerzenie badań o pozostałe 19 powiatów z trzech guberni oznaczałoby konieczność przeanalizowania dodatkowo kilku obszernych zespołów akt notarialnych przechowywanych w Narodowym

³ Ukaz z 10 XII 1865 r. zabraniał polskiej szlachcie (jako jedynej obok Żydów grupie społecznej) nabywania wszelkich nieruchomości ziemskich. Polskie ziemiaństwo mogło przejść w posiadanie grunty jedynie na mocy dziedziczenia lub darowizny; *Указъ Правительствующаго Сената отъ 23/10 Декабря 1865 года о воспрещении лицамъ польскаго происхожденія вновь приобретать имѣнія въ Западныхъ Губерніяхъ*, w: *Сборникъ правительственныхъ распоряженій...*, s. 42–43; M. Drewicz, *Wywłaszczenia polskich majątków pod zaborem rosyjskim jako status quo w II i III Rzeczpospolitej*, „Saeculum Christianum. Pismo Historyczno-Społeczne” 2010, nr 1, s. 253–256.

⁴ Daty dzienne są podawane według datowania z oryginalnych dokumentów, w obowiązującym ówczesnie kalendarzu juliańskim.

⁵ W skład Kraju Północno-Zachodniego wchodziły jeszcze trzy gubernie: mohylewska, mińska i witebska. W 1870 r. gubernatorów tych jednostek administracyjnych wyłączono spod jurysdykcji generała-gubernatora wileńskiego i podporządkowano władzy centralnej w Sankt Petersburgu; M. Tarkowski, *Polacy na Litwie i Białorusi pod rządami Aleksandra II (1855–1881). Studium historyczno-prawne*, Gdańsk 2018, s. 18–19.

Archiwum Historycznym Białorusi w Grodnie⁶ oraz w Litewskim Państwowym Archiwum Historycznym w Wilnie⁷. Materiały źródłowe z tychże archiwów nie mają narzędzi pomocy archiwalnych (np. elektronicznych skorowidzów geograficznych czy osobowych), a stan ich opracowania (tytuły jednostek archiwalnych ograniczają się do imion i nazwisk uczestników transakcji) nie pozwala na poszerzenie próby badawczej, która objęłaby pozostałe terytorium Kraju Północno-Zachodniego.

Podstawowym materiałem źródłowym wykorzystanym w artykule jest zespół Starszego Notariusza Sądu Okręgowego w Grodnie (1882–1915), nr zesp. 280, przechowywany w Archiwum Państwowym w Białymstoku⁸. Obejmuje on akty notarialne w postaci umów kupna-sprzedaży, zawierające informacje o stanie własności poszczególnych nieruchomości, ich powierzchni, strukturze gruntów, uposażeniu, wycenie oraz zadłużeniu. Pozwalają one na przeprowadzenie analizy obrotu nieruchomości w wieloletniej perspektywie czasowej. Informacje pozyskane z umów notarialnych zostały uzupełnione danymi z zasobu Litewskiego Państwowego Archiwum Historycznego, chodzi o zespół 378 Kancelarii generała-gubernatora wileńskiego, która rozpatrywała przesyłane z zarządu gubernialnego w Grodnie wnioski dotyczące kupna-sprzedaży nieruchomości. W aktach znajduje się bogata korespondencja zawierająca m.in. życiorysy wnioskodawców oraz świadectwa zezwalające na zakup nieruchomości z danymi o wyznaniu, stanie społecznym i narodowości nabywców.

⁶ W Narodowym Archiwum Historycznym Białorusi w Grodnie przechowywanych jest 30 631 jednostek archiwalnych z zespołu 580 pt. Grodzieńskie Notarialne Archiwum (Гродненский нотариальный архив), który obejmuje czynności notarialne dotyczące nieruchomości położonych w sześciu wschodnich powiatach guberni grodzieńskiej: brzeskim, grodzieńskim, kobryńskim, prużańskim, słonimskim i wołkowyskim. Zespół ma strukturę chronologiczno-rzeczową. Jednostki zostały uporządkowane według dat transakcji oraz imion i nazwisk ich uczestników. Ze względu na ograniczoną liczbę jednostek udostępnianych w czytelni Archiwum w Grodnie (10 j.a. na dzień), badacz nie ma możliwości przeanalizowania transakcji zawartych chociażby w jednym miesiącu dla wybranego powiatu.

⁷ W Litewskim Państwowym Archiwum Historycznym w Wilnie (Lietuvos valstybės istorijos archyvas) przechowywany jest fond 450 Notarialne Archiwum Wileńskiego Okręgowego Sądu (Нотариальный архив Виленского окружного суда, Vilniaus apygardos teismo notarinis archyvas), składa się z 42 490 j.a., które mają układ chronologiczno-rzeczowy.

⁸ Zespół Starszego Notariusza Sądu Okręgowego w Grodnie przechowywany w Archiwum Państwowym w Białymstoku ma objętość 32 m.b. i zawiera 351 j.a. Są one w całości zdigitalizowane i udostępnione na stronie internetowej: www.szukajwarchiwach.gov.pl. Ponadto zespół posiada narzędzia ewidencyjne w postaci skorowidzów osobowych i geograficznych.

Ważniejszymi źródłami drukowanymi, które zostały wykorzystane w artykule, są monografie o charakterze statystycznym autorstwa Pawła Dikowa⁹ i Pawła Bobrowskiego¹⁰ oraz rosyjskie wydawnictwa legislacyjne¹¹.

Dotychczas nie powstała monografia historyczna poświęcona kompleksowej analizie czynników wpływających na dynamikę zmian cen określonych rodzajów własności ziemskiej na podstawie dokumentacji notarialnej i kancelaryjnej. Historycy polscy specjalizujący się w polityce własnościowej władz carskich swoje badania opierali na analizie dokumentów legislacyjnych mających na celu ograniczenie polskiej własności ziemskiej przy jednoczesnym zwiększeniu rosyjskiego stanu posiadania. Korzystali także z materiałów statystycznych wytworzonych przez kancelarie generałów-gubernatorów wileńskich i kijowskich. Pomijali natomiast dokumentację notarialną, która realnie odzwierciedlała wartość transakcji dotyczących pojedynczych nieruchomości ziemskich, w przeciwieństwie do generalizujących zestawień statystycznych¹². Wyjątek stanowi artykuł Jerzego Szumskiego w całości poświęcony majątkom instrukcyjnym w powiecie sokólskim, który został opracowany na podstawie aktów notarialnych pochodzących z zespołu Starszego Notariusza Sądu Okręgowego w Grodnie¹³.

Historycy rosyjscy, białoruscy i litewscy (m.in. Zuzanna Sambuk, Anna Komzołowa, Andrej Panjucicz, Darius Staliūnas) zainteresowani byli przeważnie rosyjskimi i litewskimi właścicielami nieruchomości, i analizowali obrót nimi w obrębie tych narodowości. Prace wymienieni autorzy oparli na rozbudowanej bazie źródłowej, a kwerendy przeprowadzili w zasobach archiwów państwowych w Wilnie, Moskwie, Petersburgu i Grodnie¹⁴.

⁹ П. Диковъ, *Списокъ землевладѣній въ гродненской губерніи*, Гродна 1890.

¹⁰ П. Бобровский, *Материалы для географии и статистики России, собранные офицерами Генерального штаба. Гродненская губерния*, cz. 1, Санкт-Петербург 1863.

¹¹ *Сборник правительственныхъ распоряженій...*

¹² S. Wiech, *Litwa i Białoruś. Od Murawjowa do Baranowa (1864–1868)*, Kielce 2018 (Depolonizacja Ziemi Zabrzanych (1864–1914). Koncepcje – Mechanizmy Decyzyjne – Realizacja, 1); tenże, *Litwa i Białoruś. Rządy Potapowa (1868–1874)*, Kielce 2021 (Depolonizacja Ziemi Zabrzanych (1864–1914). Koncepcje – Mechanizmy Decyzyjne – Realizacja, 3); W. Rodkiewicz, *Russian Nationality Policy in the Western Provinces of the Empire (1863–1905)*, Lublin 1998; D. Szpoper, *Pod władzą carów. Ziemia byłego Wielkiego Księstwa Litewskiego w XIX wieku*, „Czas Nowożytny” 2004, nr 16, s. 241–254; M. Tarkowski, dz. cyt.

¹³ J. Szumski, *Instrukcyjne majątki ziemskie w powiecie sokólskim w latach 1867–1914. Problematyka prawno-własnościowa*, w: *Studia polsko-litewsko-białoruskie*, red. J. Tomaszewski, E. Smułkowa, H. Majecki, Warszawa 1988, s. 69–88.

¹⁴ D. Staliūnas, *Making Russians. Meaning and Practice of Russification in Lithuania and Belarus after 1863*, Amsterdam–New York 2007; tenże, *Imperial Government*

Ważne badania dotyczące kształtowania się cen gruntów w europejskich guberniach Cesarstwa Rosyjskiego w drugiej połowie XIX w. przeprowadził Władimir Swiatłowski, który korzystał z danych Centralnego Komitetu Statystycznego¹⁵. Należy również wspomnieć o pracy poświęconej wpływowi budowy sieci kolejowej na ceny gruntów w Cesarstwie Rosyjskim w drugiej połowie XIX w. który ukazał się w „Russian Journal of Economics”¹⁶.

W niniejszym artykule analizie poddano transakcje kupna-sprzedaży obejmujące 175 nieruchomości w trzech powiatach guberni grodzieńskiej, zarejestrowanych w kancelarii Starszego Notariusza w Grodnie, które dotyczyły: 41 majątków instrukcyjnych sprzedawanych w latach 1865–1915 oraz 134 nieruchomości nieinstrukcyjnych, na podstawie umów notarialnych z wybranych lat: 1884 i 1913. Zawężenie badania do dwóch lat było podyktowane koniecznością selekcji z bardzo dużej liczby transakcji zarejestrowanych w kancelarii (średnio kilkaset każdego roku). Wybór wskazanych lat wynikał z następujących okoliczności: w 1884 r. rozpoczął się masowy udział włościan w obrocie nieruchomościami po utworzeniu Banku Włościańskiego, a 1913 r. zamyka okres pokoju i poprzedza wybuch wojny.

W trakcie dalszych badań spośród 175 nieruchomości, przyjmując kryterium lokalizacji, wytypowano 26 (w tym 14 instrukcyjnych i 12 nieinstrukcyjnych), które zostały podzielone na trzy grupy majątków, położonych w sąsiedztwie: 1) traktów drogowych, 2) gruntów miejskich, 3) linii kolejowych. W poszczególnych grupach została przeprowadzona analiza cen kupna-sprzedaży posiadłości w 50-letniej perspektywie czasowej, dodatkowo podzielonej na 5-letnie podokresy. Przykładowo ceny majątków instrukcyjnych położonych w sąsiedztwie traktów drogowych zostały

and Mass Confessional Change in the Western Borderlands of the Russian Empire, w: Ofiary imperium. Imperia jako ofiary. 44 spojrzenia / Imperial Victims. Empires as Victims. 44 Views, red. A. Nowak, Warszawa 2010, s. 227–238; E. Prawiłowa, *A Public Empire. Property and the Quest for Common Good in Imperial Russia*, Princeton 2014; A. Комзолова, *Политика самодержавия в Северо-Западном Крае в эпоху великих реформ*, Москва 2005; А. Панюнич, *Нацыянальны аспект пазямельнай палітыкі царызму на Беларусі эпохі капіталізму (1861–1917 гг.)*, „Białoruskie Zeszyty Historyczne” 11, 1999, s. 107–125; С.М. Самбук, *Политика царизма Беларуссии во второй половине XIX века*, Минск 1980; М. Долбилов, *Стратегия деполонизации. Политика «русского дела» в западных губерниях в 1863–1868 гг.*, w: *Западные Окраны Российской Империи*, red. М. Долбилов, А. Миллер, Москва 2006, s. 210–245.

¹⁵ В. Святловский, *Мобилизация земельной собственности в России (1861–1908 г.)*, Санкт-Петербург 1911.

¹⁶ C. Leonard, Z. Nazimov, L. Borodkin, M. Karpenko, R. Konchakov, *Land Prices Railroad in European Russia, 1860s to the Early 1900s*, „Russian Journal of Economics” 7, 2021, s. 93–104.

porównane ze średnią wartością wszystkich 41 majątków instrukcyjnych. Analogiczną procedurę zastosowano wobec majątków nieinstrukcyjnych, ich cena została porównana ze średnią wartością 134 posiadłości prywatnych z lat 1884 i 1913. Przeprowadzona analiza porównawcza cen różnego typu własności umożliwiła wyłonienie czynników, które miały największy wpływ na wartość gruntów na obszarze badanych powiatów guberni grodzieńskiej.

II. Lokalizacje 26 nieruchomości ziemskich

W ramach kryterium lokalizacji wyłoniono 26 posiadłości ziemskich, które stanowiły próbę badawczą (przedstawia je mapa 1).

Pierwszą grupę stanowiło 11 nieruchomości usytuowanych przy ważnych traktach drogowych: w pobliżu Traktu Wileńsko-Brzeskiego (od Grodna przez Kuźnicę, Sokółkę, Białystok i dalej przez Juchnowiec, Bielsk, Kleszczele) znajdowały się Dubnica – 7¹⁷, Sterpejki – 2, Słójka – 1, Straż – 11, Jaroszkówka – 19, Hołowiesk – 3, przy drodze pocztowej z Bielska do Drohiczyna znajdował się majątek Piliki – 17, tzw. Litewski Gościniec (szlak handlowo-pocztowy łączący Warszawę z Wilnem) przechodził przez majątek Użyki – 9 oraz wieś mieszczańską Widowo – 25, przy szosie z Białegostoku do Zabłudowa usytuowany był majątek Białostoczek – 4, w okolicy szosy z Goniądza do Knyszyna położony był majątek Mońki – 22.

Drugą grupę stanowiło 15 nieruchomości, które sąsiadowały z własnością magistracką miast: Białystok (Kolonja – 12, Antoniuk – 10, Wysoki Stoczek – 14, Bacieczki – 23, Pieczurki – 21, Skorupy – 24), Bielsk (Hołowiesk – 3), Boćki (Boćki – 16, Dubno – 13), Odelsk (Odelsk – 8), Nowy Dwór (Nowy Dwór – 6), Dąbrowa (Kalno – 5), Gródek (Waliły – 18, Zarzeczano – 20), Ciechanowiec (Bojenka – 15). W niektórych miastach znajdowały się budynki należące do wymienionych majątków (karczmy, budynki gospodarcze i domy mieszkalne)¹⁸.

Trzecią grupę stanowiły 3 nieruchomości zlokalizowane w pobliżu linii kolejowych: majątek Hołowiesk – 3, majątek Kolonia – 12, Białostoczek – 26.

Charakterystyki wskazanych majątków przedstawia tabela 1.

¹⁷ Numeracja majątku naniesionego na mapie.

¹⁸ Do majątku Kolonia należały dwa domy mieszkalne i budynki gospodarcze przy ulicy Starobojarskiej w Białymstoku; AP w Białymstoku, Starszy Notariusz Sądu Okręgowego w Grodnie (dalej: SNSOG), sygn. 142, k. 28–29; sygn. 294, k. 24–25.



Мапа 1. Fragment mapy administracyjnej guberni grodzieńskiej sporządzonej przez gubernialny komitet statystyczny w 1871 r., obejmującej granice trzech zachodnich powiatów guberni z lokalizacją nieruchomości wylonionych z próby badawczej

Legenda: Zielonym kolorem zaznaczone nieruchomości instrukcyjne, a żółtym niepodlegające ograniczeniom instrukcji. Numeracja rosnąca – od największego do najmniejszego majątku: 1. Słójka (majątek, pow. sokólski), 2. Sterpejki (m., pow. sokólski), 3. Hołowiesk (m., pow. bielski), 4. Białostoczek (m., pow. białostocki), 5. Kalno (m., pow. sokólski), 6. Nowy Dwór (m., pow. sokólski), 7. Dubnica (m., pow. sokólski), 8. Odelsk (m., pow. sokólski), 9. Użyki (m., pow. bielski), 10. Antoniuk (m., pow. białostocki), 11. Straż (m., pow. sokólski), 12. Kolonia (m., pow. białostocki), 13. Dubno (m., pow. bielski), 14. Wysoki Stoczek (m., pow. białostocki), 15. Bojenka (m., pow. bielski), 16. Bocki (m., pow. bielski), 17. Piliki (m., pow. bielski), 18. Waliły (m., pow. białostocki), 19. Jaroszwówka (m., pow. sokólski), 20. Zarzeczano (m., pow. białostocki), 21. Pieczurki (w., pow. białostocki), 22. Mońki (m., pow. białostocki), 23. Bacieczki (w., pow. białostocki), 24. Skorupy (w., pow. białostocki), 25. Widowo (w., pow. bielski), 26. Białostoczek (w., pow. białostocki).

Źródło: Карта административного деления и путей сообщения. Приложение к: Памятная книжка Гродненской Губернии на 1871 год. Адрес-Календарь, Часть 2-я.

Tabela 1. Wykaz nieruchomości położonych w zachodnich powiatach guberni grodzieńskiej, stanowiących próbę badawczą wyłonioną na podstawie kryterium lokalizacji i uporządkowanych według wielkości powierzchni – w kolejności od największej do najmniejszej

Nazwa nieruchomości	Powierzchnia (w ha)	Uposażenie ^a
Majątki instrukcyjne		
a) przy trakcie drogowym		
Słójka (pow. sokólski)	795	Tak
Sterpejki (pow. sokólski)	698	Tak
Dubnica (pow. sokólski)	287	Nie
Użyki (pow. bielski)	168	Tak
Straż (pow. sokólski)	118	Tak
Piliki (pow. bielski)	46	Tak
Jaroszówka (pow. sokólski)	41	Nie
b) przy gruntach miejskich		
Kalno (pow. sokólski)	327	Tak
Nowy Dwór (pow. sokólski)	323	Tak
Odelsk (pow. sokólski)	233	Nie
Antoniuk (pow. białostocki)	154	Tak
Wysoki Stoczek (pow. białostocki)	99	Tak
c) przy gruntach miejskich/przy linii kolejowej		
Kolonia (pow. białostocki)	109	Tak
d) przy trakcie drogowym/przy linii kolejowej/przy gruntach miejskich		
Hołowiesk (pow. bielski)	576	Tak
Majątki nieinstrukcyjne		
a) przy trakcie drogowym		
Mońki (pow. białostocki)	11,3	Nie
Widowo (pow. bielski) ^c	0,4	Nie
b) przy gruntach miejskich		
Bojenka (pow. bielski)	92,2	Tak
Boćki (pow. bielski)	49	Nie
Waliby (pow. białostocki)	44,6	Nie
Zarzeczany (pow. białostocki)	32,6	Tak
Pieczurki (pow. białostocki)	23,1	Nie
Bacieczki (pow. białostocki) ^b	8,7	Nie
Skorupy (pow. białostocki)	0,85	Nie

Nazwa nieruchomości	Powierzchnia (w ha)	Uposażenie ^a
c) przy trakcie drogowym/przy linii kolejowej		
Białostoczek (pow. białostocki) ^c	0,2	Nie
d) przy gruntach miejskich/przy trakcie drogowym/przy linii kolejowej		
Białostoczek (pow. białostocki)	330	Tak

Legenda: ^a uposażenie nieruchomości dotyczy obecności zabudowy gospodarczej, mieszkaniowej oraz obiektów przetwórstwa rolniczego; ^b osada kupiecka (nieinstrukcyjna); ^c włościańskie grunty nadziałowe.

Źródło: Zestawienie sporządzone na podstawie zespołu: Starszy Notariusz Sądu Okręgowego w Grodnie z zasobu Archiwum Państwowego w Białymstoku.

a) Ceny nieruchomości przy traktach drogowych

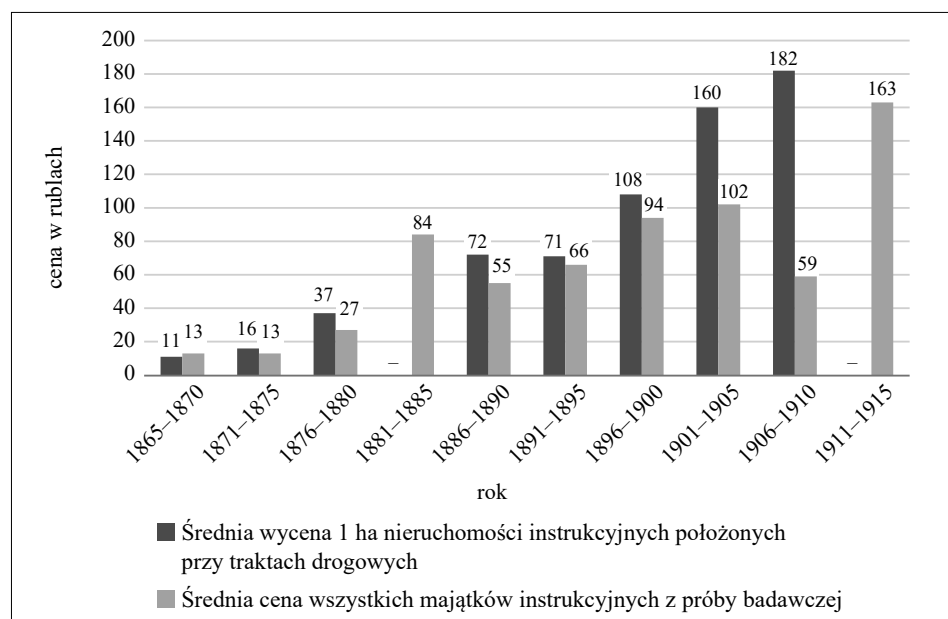
Średnia powierzchnia 11 posiadłości ziemskich (w tym 8 instrukcyjnych) położonych przy traktach drogowych wynosiła ok. 279 ha, przy czym występowały między nimi duże dysproporcje (od 795 do 0,05 ha)¹⁹. Dziewięć posiadłości stanowiły duże folwarki z zabudową mieszkaniowo-gospodarczą²⁰. Niemal wszystkie były wyposażone w przedsiębiorstwa przetwórstwa rolniczego (młyny z foluszami, browary, słodownie, gorzelnie) oraz lokale usługowe (karczmy, zajazdy). Jedynie dwie nieruchomości składały się wyłącznie z użytków rolnych i tworzyły niewielkie działki (poniżej 6 ha), wchodzące w skład nadziałów włościańskich²¹.

¹⁹ Słójka (795 ha), Sterpejki (698 ha), Hołowiesk (576 ha), Dubnica (287 ha), Użyki (168 ha), Straż (118 ha), Piliki (46 ha), Jaroszkówka (41 ha), Białostoczek-majątek (330 ha), Mońki (trzy działki: 0,3 ha; 5,5 ha; 5,5 ha), Widowo (0,4 ha).

²⁰ Majątek Słójka (pow. sokólski) oprócz użytków rolnych składał się z domu mieszkalnego, oficyny, spichlerza, dwóch chlewni dla bydła, domu dla ekonoma, owczarni, dwóch stodół, słodowni, wozowni, browaru i gorzelni; posiadłość Straż (pow. sokólski) obejmowała następujące obiekty: dwa domy mieszkalne, stodołę, spichlerz, pięć chlewni dla bydła; majątek Hołowiesk – dwór, dwie oficyny, dwa chlewy, spichlerz, stodołę, stajnię, gorzelnię, słodownię, lodownię, kurnik, pralnię, magazyn; majątek Piliki – dom mieszkalny, chlewnię dla bydła połączoną ze spichlerzem zbożowym oraz stodołę do składowania słomy; majątek Użyki – dwór, spichlerz, wołownię, chlewnię, stodołę na słomę, lamus i kurnik; AP w Białymstoku, SNSOG, sygn. 128, k. 42–44; sygn. 187, k. 128–128v; sygn. 215, k. 424–425; sygn. 225, k. 360; sygn. 286, k. 19–20; sygn. 293, k. 157–158; sygn. 323, k. 23–24; Lietuvos valstybės istorijos archyvas, f. 378, 1870 r., ap. 78, b. 1350, k. 1–3; 1971 r., ap. 79, b. 2150, k. 4–10.

²¹ Pojęcie gruntów nadziałowych wiązało się z wprowadzeniem w Cesarstwie Rosyjskim reformy uwłaszczeniowej w 1861 r. Polegała ona na natychmiastowym zniesieniu poddaństwa i nadaniu chłopom praw cywilnych oraz wykupu chłopskich gruntów na własność. Wykup miał odbywać się za pośrednictwem skarbu państwa za zgodą właścicieli ziemskich. W momencie wykupu chłopci zobowiązani byli opłacić 1/5 wartości tzw. nadziału gruntów, a pozostałą kwotę mieli spłacać ratalnie przez 49 lat. Wielkość tych

Średnia wartość 1 ha nieruchomości wyliczona na podstawie 26 transakcji kupna-sprzedaży przeprowadzonych na wytypowanych 11 nieruchomościach w latach 1865–1915 wynosiła 90 rubli.



Wykres 1. Ceny nieruchomości instrukcyjnych położonych przy traktach drogowych w zestawieniu z średnimi cenami wszystkich gruntów instrukcyjnych w wybranych powiatach guberni grodzieńskiej w latach 1865–1915

Źródło: Wykres sporządzony na podstawie zespołu: Starszy Notariusz Sądu Okręgowego w Grodnie z zasobu Archiwum Państwowego w Białymstoku.

Prawie we wszystkich 5-letnich okresach badawczych (z wyjątkiem lat 1865–1870) wycena nieruchomości instrukcyjnych położonych przy traktach drogowych była wyższa od średniej ceny wszystkich nieruchomości instrukcyjnych (wykres 1). Należy też zauważyć, że wzrost ceny nieruchomości położonych przy traktach drogowych był wyższy niż ceny wszystkich majątków. Najmniejsza przewaga cenowa tych

nadziałów (oprócz jakości gruntów) zależała również od liczebności rodziny włościańskiej; J. Szumski, *Uwłaszczenie chłopów w obwodzie białostockim oraz północno-wschodniej części Królestwa Polskiego*, w: *Wieś i rolnictwo ziem północno-wschodniej Polski w II połowie XIX i początkach XX wieku*, Białystok 1984, s. 18–19; T. Bairašauskaitė, *Dwór, wieś i urzędnik w walce o ziemię w czasie reformy uwłaszczeniowej na Litwie i Białorusi w latach 1863–1865*, w: *Wolni i uwłaszczeni. Chłopi a przemiany społeczne, gospodarcze i polityczne w Europie Wschodniej w XIX i na początku XX wieku*, red. D. Michaluk, Ciechanowiec 2017, s. 17–18.

pierwszych występowała w latach 1871–1880 i 1886–1900. Średnia cena badanych majątków była wyższa odpowiednio o +20% i +7%. Różnicę tą warunkowało kilka czynników. W latach 1871–1880 sprzedawane były duże posiadłości o średniej powierzchni 341 ha. Wytypowane majątki instrukcyjne tworzyły wcześniej folwarki skarbowe, wyposażone w zabudowę gospodarczą i przedsiębiorstwa przetwórstwa rolniczego. Obecność obiektów gospodarczych, oprócz dogodnego położenia, niewątpliwie przyczyniła się do wyższej wyceny nieruchomości. Najdrożej została sprzedana Jaroszkówka (37,5 rubla/1 ha). Czynnikami wpływającymi na jej wysoką wartość było korzystne usytuowanie (przy szosie z Białegostoku do Wasilkowa) oraz całkowite zalesienie posiadłości²². W latach 1886–1900 wartość nieruchomości w porównaniu z poprzednim okresem spadła o 13%. Obniżenie ceny było związane z tym, że właściciele nie sprzedawali wówczas całych posiadłości, tylko przeważnie niezabudowane pojedyncze działki²³. Dużo większa różnica w cenach na korzyść majątków instrukcyjnych usytuowanych przy traktach drogowych wystąpiła w latach 1901–1910 (+112%). Przewaga tego typu nieruchomości wiązała się ze sprzedażą działek siedliskowych należących do majątku Nowy Dwór oraz z wykupem pojedynczych działek gruntu z majątku Sterpejki. Średnia wycena omawianych działek o powierzchni 0,05 ha wynosiła ok. 180 rubli.

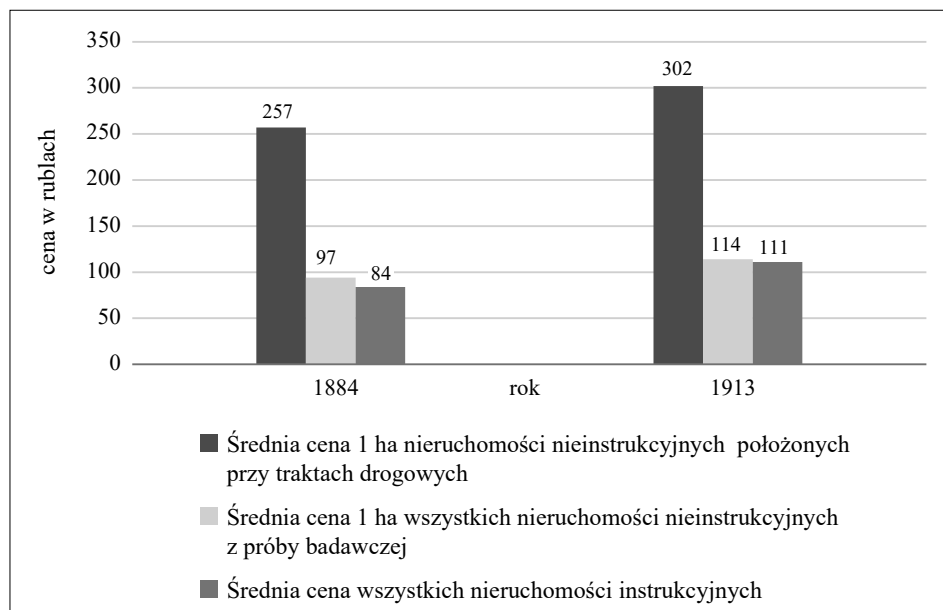
Wartość gruntów nieinstrukcyjnych przydrożnych w latach 1884 i 1913 była wyższa od wartości wszystkich nieruchomości nieinstrukcyjnych z próby badawczej odpowiednio o 173 i 164% (wykres 2). Wysoka wartość nieruchomości nieinstrukcyjnych w 1884 r. wynikała ze sprzedaży działek nadziałowych położonych we wsi mieszczańskiej Widowo, w sąsiedztwie dawnego traktu litewskiego, oraz gruntów Bielska²⁴.

Podobne prawidłowości w wysokiej wycenie gruntów siedliskowych przydrożnych w porównaniu z majątkami instrukcyjnymi można również zaobserwować podczas sprzedaży działek niepodlegających przepisom instrukcji. W 1913 r. odbywała się sprzedaż gruntów nadziałowych położonych we wsi Białostoczek z przeznaczeniem na siedliska. Prawdopodobnie przeprowadzano wówczas podział wspólnych wielopokoleniowych

²² K. Łopatecki, E. Zalewska, *Historia Uroczyska Jaroszkówka. Badania nad przemianami własnościowo-osadniczymi na pograniczu Wasilkowa i Białegostoku*, „Studia Podlaskie” 21, 2013, s. 51–87.

²³ Właściciel Słójki Aleksander Annienkow sprzedał miejscowym włościanom 46 ha użytków rolnych. Z kolei majątek Straż został sprzedany wierzycielowi za długi, co miało wpływ na zaniżenie jego wartości; AP w Białymstoku, SNSOG, sygn. 293, k. 155–156; sygn. 296, k. 115–116.

²⁴ AP w Białymstoku, SNSOG, sygn. 204, k. 538–540.



Wykres 2. Średnie ceny nieruchomości nieinstrukcyjnych przydrożnych sprzedanych w latach 1884 i 1913 w porównaniu ze średnią wartością wszystkich gruntów niepodlegających instrukcji

Źródło: Wykres sporządzony na podstawie zespołu: Starszy Notariusz Sądu Okręgowego w Grodnie z zasobu Archiwum Państwowego w Białymstoku.

włościańskich gospodarstw rolnych. Wycena 1 ha wynosiła średnio 302 rubli i była niemal trzykrotnie wyższa od wartości rynkowej gruntów²⁵.

Reasumując, czynnikiem, który miał największy wpływ na wartość nieruchomości położonych przy szlakach drogowych było przeznaczenie zakupionych działek na siedliska. Średnia cena działek siedliskowych instrukcyjnych wynosiła 300 rubli/1 ha. Z kolei wartość nieinstrukcyjnych siedlisk wynosiła 280 rubli/1 ha i była wyższa o 50% od całości nieruchomości wolnorynkowych. Dużo mniejsze wartości występowały w odniesieniu do działek z zabudową mieszkaniowo-gospodarczą oraz uposażonych w przedsiębiorstwa przetwórstwa rolniczego: 75 rubli/1 ha – instrukcyjne oraz 65 rubli – nieinstrukcyjne. Najtaniej były wycenione działki przydrożne tworzące wyłącznie użytki rolne, odpowiednio 65 rubli/1 ha i 80 rubli/1 ha. Należy również dodać, że na wycenę majątków położonych przy szlakach drogowych wpływały uwarunkowania polityczne. Większość tych posiadłości tworzyło własność instrukcyjną, tzn. były sprzedawane przez władze gubernialne rosyjskim urzędnikom

²⁵ AP w Białymstoku, SNSOG, sygn. 184, k. 362; sygn. 185, 171–173.

i wojskowym na korzystnych warunkach (20-letni okres spłaty). Ich wycena była zaniżana przez gubernialne komisje lustracyjne, co można zaobserwować w początkowym okresie sprzedaży (1865–1870), kiedy cena 1 ha majątków przydrożnych była o 15% niższa od średniej ceny 1 ha użytków rolnych z próby badawczej.

Generalnie bliskość drogowych szlaków komunikacyjnych miała decydujący wpływ na rozwój gospodarczy regionu w drugiej połowie XIX w., o czym świadczy systematyczny wzrost cen użytków rolnych zlokalizowanych w pobliżu traktów drogowych. Szczególnie jest to widoczne w latach 1886–1910, kiedy średnia wartość nieruchomości instrukcyjnych przydrożnych wzrosła w ciągu 25 lat o 152% (wykres 1). Podobne zjawisko występowało w odniesieniu do tzw. nieruchomości nieinstrukcyjnych przydrożnych, jednak skala wzrostu była tutaj mniejsza i wynosiła ok. 18% (wykres 2).

b) Nieruchomości w sąsiedztwie gruntów miejskich

Nieruchomości usytuowane w sąsiedztwie gruntów miejskich tworzyły pierwotnie kilka typów własności. Siedem należało do tzw. majątków instrukcyjnych²⁶, cztery było dziedziczną własnością²⁷, kolejne trzy należało do włościan²⁸, z kolei jedna nieruchomość przynależała do niemieckich kolonistów²⁹. Podobnie jak to miało miejsce w przypadku majątków położonych przy traktach drogowych i tutaj występowały duże dysproporcje w areale sprzedawanych gruntów (od 576 do 0,02 ha).

Wszystkie sprzedane majątki instrukcyjne były uposażone w zabudowę gospodarczą oraz przedsiębiorstwa przetwórstwa rolniczego³⁰.

²⁶ Hołowiesk (576 ha), Kalno (327 ha), Nowy Dwór (323 ha), Odelsk (233), Antoniuk (154 ha), Kolonia (109 ha), Wysoki Stoczek (99 ha); J. Danieluk, *Instrukcja z 23 lipca 1865 roku oraz jej zastosowanie na terenie byłego obwodu białostockiego w latach 1867–1878*, CPH, t. 71, 2019, nr 1, s. 125–166.

²⁷ Dubno (6 działek o łącznej pow. 100 ha), Bojenka (5 działek o pow. 92 ha), Boćki (4 działki o pow. 49 ha) i Waliły (4 działki o pow. 44,5 ha).

²⁸ Były to podbiałostockie wsie Skorupy (10 działek o pow. 0,85 ha), Pieczurki (2 działki o pow. 23,1 ha) oraz Zarzeczany w pow. białostockim (32,6 ha).

²⁹ W Bacieczkach zamieszkiwało 22 rodzin niemieckich tkaczy sprowadzonych w drugiej połowie XIX w. z Saksonii przez Christiana Augusta Moesa, właściciela fabryki włókienniczej w Choroszczy. Każda z rodzin otrzymała od Moesa siedlisko z zabudową oraz działkę gruntu. Obecnie jest to rejon ulicy Produkcyjnej, włączonej w granice miasta Białegostoku; J. Danieluk, *Niemiecka rodzina na Podlasiu – dziedzictwo Artura Hasbacha (1864–1940)*, w: *Stan badań nad wielokulturowym dziedzictwem dawnej Rzeczypospolitej*, red. W. Walczak, K. Łopatecki, t. 7, Białystok 2017, s. 467–492; A. Dobroński, *Moesowie. Trzy pokolenia fabrykantów z Choroszczy*, „Białostoczczyzna” 2000, nr 1, s. 436.

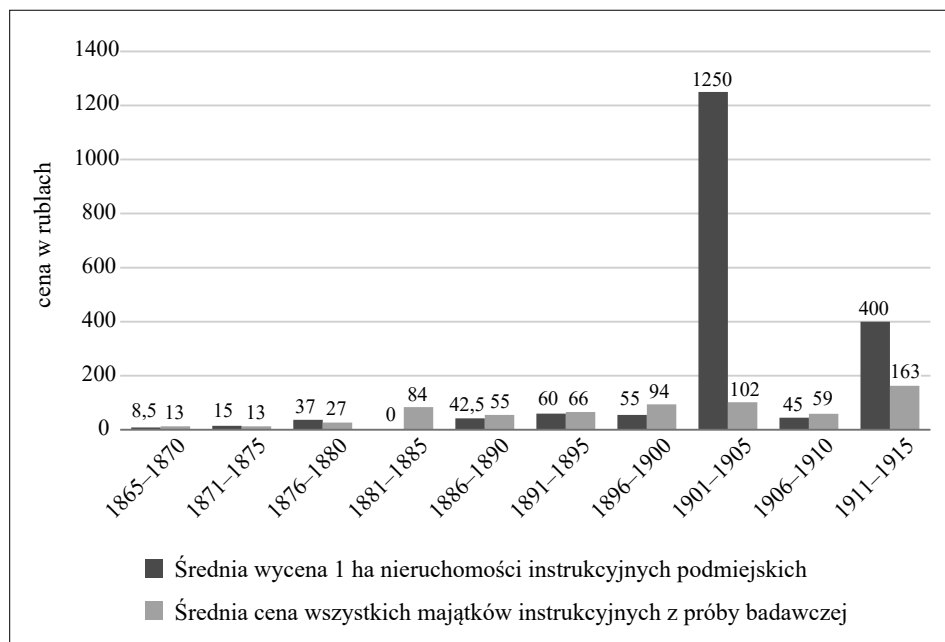
³⁰ Hołowiesk – zob. przyp. 20), Kalno – dwa domy mieszkalne, dwa magazyny, spichlerz zbożowy i młyn; Nowy Dwór – drewniany dom mieszkalny właściciela, dom

Pozostałe nieruchomości nieinstrukcyjne tworzyły użytki rolne bez zabudowy (Boćki, Bojenka, Dubno) oraz działki siedliskowe przeznaczone na zabudowę mieszkaniową (Antoniuk, Pieczurki i Skorupy).

Średnia wartość (mediana) 1 ha gruntów instrukcyjnych wynosiła 44 ruble i została wyliczona na podstawie 53 umów kupna-sprzedaży zawartych w latach 1865–1915. Ich wycena była o 30% niższa od wartości wszystkich instrukcyjnych użytków rolnych. Ceny majątków położonych w sąsiedztwie ośrodków miejskich przeważały nad średnią wartością wszystkich gruntów instrukcyjnych w latach 1871–1880, 1901–1905 i 1911–1915 (wykres 3). Podobnie jak w przypadku majątków przydrożnych, występowały duże wahania w przewadze cenowej majątków podmiejskich instrukcyjnych w stosunku do wszystkich nieruchomości należących do kategorii instrukcyjnych. Najmniejszą różnicę odnotowano w latach 1876–1880 i wynosiła 37%. Wyższa cena majątków podmiejskich była spowodowana ich bogatym wyposażeniem w budynki folwarczne oraz obiekty przetwórstwa rolniczego. Sprzedawane wówczas były dawne majątki skarbowe o dużych arealach, których średnia pow. wynosiła 340 ha. Dużo większe różnice w cenie, na korzyść majątków podmiejskich, występowały w dwóch kolejnych okresach: 1900–1905 (+1125%) i 1910–1915 (+145%). Wartość nieruchomości instrukcyjnych zawyżały podbiałostockie majątki Kolonia i Wysoki Stoczek, które zostały w znacznej części rozparcelowane przez właścicieli na niewielkie działki siedliskowe (0,01 ha) i sprzedane miejscowym włościanom i mieszczanom po cenach zbliżonych do wartości gruntów miejskich³¹.

mieszkalny dla służby drewniany z kamiennym podmurowaniem, drugi dom mieszkalny dla służby drewniany, dwukondygnacyjna stara stodoła, spichlerz zbożowy z kamienia polnego, drewniana stodoła na kamiennym fundamencie, nowy na kamiennym fundamencie chlew dla bydła i uszkodzona drewniana stajnia; Kolonia – w uroczysku Zacieszce: dom mieszkalny, dom folwarczny dla służby, kurnik, stodoła, szopa; w Białymstoku: przy ulicy Starobojarskiej: dwa domy mieszkalne, magazyn, chlewik; w uroczysku Wygoda: zabudowania fabryczne, chlewnia, dom mieszkalny i kuźnia; w uroczysku Ogrodniczki: dwa domy mieszkalne; Wysoki Stoczek – dwa domy mieszkalne, murywane, stajnia oraz dwa młyny wodne; Odelsk – dom mieszkalny z podpiwniczeniem, chlew dla bydła, stajnia i spichlerz; AP w Białymstoku, SNSOG, sygn. 128, k. 62–63; sygn. 178, k. 15–17; sygn. 287, k. 110–113v; sygn. 323, k. 23–24v.

³¹ Córka duchownego Maria Sosnowska wyprzedła 37 działek siedliskowych o powierzchni 0,1 ha z majątku Kolonia mieszkańcom uroczysk: Grabówka, Kolonia, Wygoda i Zacieszce za 243 ruble/1 ha. Rodzina Walterów sprzedała natomiast 3,7 ha z majątku Kolonia (również w formie działek budowlanych) mieszkańcom uroczysk Wygoda i Zacieszce za 824 ruble/1 ha. Transakcje tego typu również odbywały się wśród włościan. np. 6 włościan zamieszkałych w Skorupach sprzedawało działki siedliskowe, na których znajdowały się zabudowania innych mieszkańców wsi. Powierzchnia tych działek wynosiła 0,03 ha wycenianych na 100 rubli; AP w Białymstoku, SNSOG, sygn. 176,



Wykres 3. Ceny nieruchomości instrukcyjnych położonych w sąsiedztwie gruntów miejskich w zestawieniu z średnimi cenami wszystkich gruntów instrukcyjnych z próby badawczej w wybranych powiatach guberni grodzieńskiej w latach 1865–1915

Źródło: Wykres sporządzony na podstawie zespołu: Starszy Notariusz Sądu Okręgowego w Grodnie z zasobu Archiwum Państwowego w Białymstoku.

Wysoka wycena instrukcyjnych majątków podmiejskich była uwarunkowana także ich sprzedażą instytucjom państwowym. Kilka działek zostało drogo sprzedanych na potrzeby rozbudowy infrastruktury drogowej oraz obiektów użyteczności publicznej. I tak w 1902 r. duchowny prawosławny Flor Sosnowski, zamieszkały w Białymstoku przy ulicy Nowoszoskiej, sprzedał sztabskapitanowi Gieorgijowi Prokopczence, działającemu na zlecenie Komisji ds. Budowy Koszar, parcelę z majątku Kolonia o powierzchni 0,4 ha. Od południa ograniczała ją ulica prowadząca z koszar do Białegostoku, z zachodu – ziemia należąca do mieszczan i z północy – pozostała ziemia należąca do Sosnowskiego. Koszt parceli oszacowano na 500 rubli. Działka była przeznaczona na budowę cerkwi garnizonowej przy 64. Kazańskim Pułku Piechoty³².

Nabywcami w omawianych okresach były także instytucje odpowiedzialne za infrastrukturę drogowo-kolejową. W 1901 r. Arseniusz

k. 159–60; sygn. 178, k. 156–158; sygn. 179, k. 111–152, 291–292; sygn. 180, k. 152–153; sygn. 181, k. 123–166; sygn. 182, k. 262–263; sygn. 183, k. 153–165.

³² AP w Białymstoku, SNSOG, sygn. 150, k. 257–258.

Winogradow, właściciel majątku Nowy Dwór (położonego przy miasteczku Nowy Dwór), sprzedał przedstawicielowi Departamentu Wojskowego sztabskapitanowi Aleksandrowi Wittemu działkę o powierzchni 3,8 ha przeznaczoną na budowę strategicznej szosy Goniądz – Grodno. Wartość parceli wynosiła 809 rubli (207 rubli/1ha)³³. W tym samym roku od ziemianki Anny Afanasjew zakupił za 279 rubli dwie działki o powierzchni 2,2 ha (127 rubli/1ha), należące do majątku Kalno (położonego w okolicy miasta Dąbrowa). Nadmieniona w aktach notarialnych droga była fragmentem carskiego traktu (nazywanego również carską drogą lub łomżyńską szosą) łączącego trzy twierdze obronne: Łomżę, Osowiec i Grodno. Trakt militarny miał za zadanie ułatwić przemieszczanie się oddziałom wojskowym i zapewnić ochronę zachodnich rubieży Cesarstwa Rosyjskiego³⁴.

Niższa wartość majątków podmiejskich od ceny pozostałych gruntów instrukcyjnych występowała w latach 1865–1870 (–35%), 1885–1900 (–32,5%) oraz 1905–1910 (–24%). Niższa wycena nieruchomości w okresie 1865–1870 była związana z politycznymi uwarunkowaniami. Mimo że sprzedawano wówczas dobrze uposażone folwarki państwowe, ich wycena była zaniżana przez władze gubernialne w celu zachęcenia rosyjskich dygnitarzy i wojskowych do zakupu nieruchomości i stałego ich osiedlenia w zachodnich guberniach. Poniżej średniej ceny wszystkich instrukcyjnych sprzedane zostały cztery duże posiadłości skarbowe: Hołowiesk (5052 ruble, 9,5 rubla/1 ha), Odelsk (1429 rubli, 6 rubli/1 ha), Nowy Dwór (3455 rubli, 11 rubli/1 ha) i Kalno (2708 rubli, 8 rubli/1 ha). Odmienne czynniki warunkowały zaniżoną wartość majątków podmiejskich w dwóch kolejnych okresach. Sprzedawano wówczas działki niezabudowane z majątku Odelsk, których nabywcami byli miejscowi włościanie³⁵. Nowy Dwór był kolejnym majątkiem podmiejskim sprzedanym poniżej średniej ceny wszystkich majątków instrukcyjnych. W 1889 r. nieruchomość została zakupiona przez tytularnego radcę Arseniusza Winogradowa (właściciela pobliskiego majątku Siderka) za 14 700 rubli (42,5 ruble/1 ha). W pierwszym przypadku niższa cena była podyktowana brakiem zabudowy na zakupionych parcelach należących do majątku Odelsk. Z kolei posiadłość Nowy Dwór została sprzedana

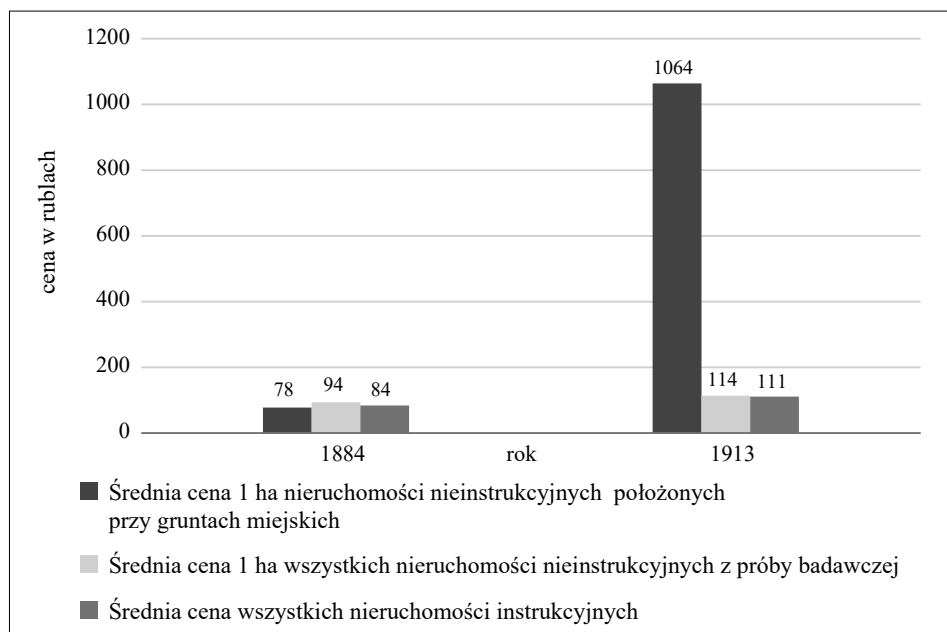
³³ Tamże, k. 112–112v.

³⁴ A. Wap, *Twierdza Osowiec. Zarys dziejów*, Białystok 1994, s. 19–21.

³⁵ W 1909 r. żona porucznika Aleksandra Bałabanow z d. Palmin, właścicielka majątku Odelsk, sprzedała ok. 60 ha gruntów (1/4 użytków rolnych) włościanom z powiatu sokólskiego za cenę 45 rubli/1 ha; AP w Białymstoku, SNSOG, sygn. 334, k. 144–145.

w publicznej licytacji za długi, których nie spłacił były właściciel, radca dworu Onufry Zabiello³⁶.

Średnia cena gruntów nieinstrukcyjnych w wybranych dwóch latach (wykres 4) radykalnie odbiegała od średniej wartości wszystkich zbadanych nieruchomości tego typu. Szczególnie dużą różnicę zaobserwowano w 1913 r., kiedy przewaga dóbr nieinstrukcyjnych wynosiła ok. 933%. Tak duża dysproporcja w cenie wiązała się ze sprzedażą gruntów siedliskowych położonych przy granicy miasta Białegostoku.



Wykres 4. Średnie ceny nieruchomości nieinstrukcyjnych położonych w sąsiedztwie gruntów miejskich sprzedanych w latach 1884 i 1913 w porównaniu ze średnią wartością wszystkich gruntów nieinstrukcyjnych

Źródło: Wykres sporządzony na podstawie zespołu: Starszy Notariusz Sądu Okręgowego w Grodnie z zasobu Archiwum Państwowego w Białymstoku.

Nabywców i sprzedawców tych parcel można podzielić na trzy kategorie. Pierwszą tworzyli właściciele gruntów, na których znajdowały się siedliska z zabudową będącą własnością osób trzecich. Właściciele budynków wykupywali dzierżawione przez nich grunty siedliskowe (podobnie jak miało to miejsce w przypadku sprzedaży majątku instrukcyjnego

³⁶ Nowy Dwór był zadłużony w Towarzystwie Wzajemnego Ziemskiego Kredytu na sumę 9600 rubli; AP w Białymstoku, SNSOG, sygn. 323, k. 23–24.

Antoniuk). Drugą stanowiły osoby spokrewnione, które dzieliły odziedziczone gospodarstwo rolne i sprzedawali część ojcowizny pozostałym członkom rodziny w celu założenia nowego siedliska³⁷. Trzecią grupę tworzyli nabywcy m.in. z Białegostoku, którzy zakupywali działki siedliskowe od mieszkańców Skorup³⁸.

W 1884 r. zaobserwowano niższą o 17% średnią cenę gruntów nieinstrukcyjnych podmiejskich, w odniesieniu do całości próby badawczej. Niższa wartość wiązała się ze sprzedażą wyłącznie użytków rolnych, bez dodatkowej zabudowy mieszkaniowo-gospodarczej, położonych w pobliżu niewielkich ośrodków miejskich (Boćki, Ciechanowiec, Gródek)³⁹.

Należy dodać, że wysokość cen nieruchomości podmiejskich zależała od tego, czy mogły one zostać w przyszłości włączone w granice użytków miejskich, czy też pozostawały majątkami ziemskimi o charakterze typowo rolniczym. I tak średnia cena 1 ha nieruchomości instrukcyjnych siedliskowych (Kolonia, Skorupy, Wysoki Stoczek) położonych w obrębie rozbudowującej się białostockiej infrastruktury magistralnej w latach 1905–1915 wynosiła 840 rubli i była 17-krotnie wyższa od wartości użytków rolnych zlokalizowanych w pobliżu miasta (45 rubli/1 ha). Analogiczna sytuacja miała miejsce w kontekście cen nieruchomości wolnorynkowych. W 1913 r. średnia wartość parcel siedliskowych położonych w podbiałostockich wsiach Pieczurki i Skorupy wynosiła 1632 ruble. Natomiast cena podmiejskich nieruchomości ziemskich (Bacieczki, Białostoczek) w tym samym roku stanowiła 72 ruble/1 ha.

W konkluzji dotyczącej problematyki kształtowania się cen nieruchomości podmiejskich należy stwierdzić, że ich wartość w większości badanych 5-letnich okresów była niższa od ceny wszystkich instrukcyjnych, co było spowodowane sprzedażą niezabudowanych użytków rolnych (Odelsk) lub majątków zadłużonych (Nowy Dwór). Również czynniki polityczne, poprzez sztuczne zaniżanie wyceny nieruchomości instrukcyjnych w celu zachęcenia Rosjan do ich zakupu, miały wpływ na wartość gruntów podmiejskich w początkowych okresach sprzedaży tego typu nieruchomości. Z kolei na wyższą wartość dóbr podmiejskich niewątpliwie

³⁷ Odnotowano dwie transakcje dotyczące nieruchomości w Skorupach, w których właściciele sprzedawali krewnym grunty z przeznaczeniem na działkę siedliskową; AP w Białymstoku, SNSOG, sygn. 185, k. 219.

³⁸ Nabywcami trzech działek byli włościanie zamieszkali w Białymstoku. Przeciętna powierzchnia parceli wynosiła 0,05 ha i tworzyła pustostan. Średnia cena sprzedaży stanowiła 50 rubli; AP w Białymstoku, SNSOG, sygn. 183, k. 498; sygn. 184, k. 190–192; sygn. 185, k. 37, 219.

³⁹ AP w Białymstoku, SNSOG, sygn. 203, k. 357–360; sygn. 204, k. 261–269, 499–513, 561–576.

miały wpływ uposażenie (w budynki gospodarcze i mieszkalne, przedsiębiorstwa przetwórstwa rolniczego), przeznaczenie zakupionych działek na siedliska mieszkaniowe (Kolonia, Skorupy) oraz zakup gruntów na potrzeby rozbudowy okołomiejskiej infrastruktury drogowej (Kalno).

Trzeba także dodać, że rozwój demograficzny ośrodków miejskich również wpłynął na wysokość cen gruntów podmiejskich oraz intensywność ich sprzedaży. Spośród wszystkich miast guberni grodzieńskiej w drugiej połowie XIX w. Białystok odgrywał rolę najważniejszego ośrodka przemysłowego i społecznego. Pod koniec XIX w. był najludniejszym miastem guberni, liczącym 66 654 mieszkańców. W przededniu I wojny światowej potencjał demograficzny Białegostoku wzrósł do 99 641 (+50%)⁴⁰. Rozwój demograficzny miasta nad Białą wpływał na wykupywanie przez jego mieszkańców oraz włościan z okolicznych wsi gruntów, które należały do ościennych majątków ziemskich, w celu założenia tam siedlisk mieszkaniowych. Nabywcami działek siedliskowych z majątku Kolonia sprzedawanych w latach 1912–1913 byli włościanie zamieszkujący pobliskie wsie i folwarki (Grabówka, Wygoda, Zacisze). Zainteresowanie włościan wykupem parcel na zabudowę mogło być spowodowane kilkoma czynnikami: przeludnieniem wsi, możliwością uzyskania kredytu na zakup nieruchomości, bliskością infrastruktury przemysłowej, która potencjalnie dawała możliwość zatrudnienia w białostockim przemyśle. Od lat osiemdziesiątych XIX w. stopniowo wyprzedawano działki pod zabudowę rozciągające się na północny wschód od ulicy Aleksandrowskiej (obecnie Warszawska). Były to pola uprawne wsi Bojary oraz dawne Przedmieście Pieczurskie i część gruntów wsi Skorupy, które utworzyły w ten sposób nową dzielnicę Bojary⁴¹. Cena tych podbiałostockich gruntów była najwyższa spośród wszystkich gruntów podmiejskich w guberni grodzieńskiej i wynosiła średnio ok. 100 rubli za działkę o powierzchni 0,01 ha.

Zupełnie inne uwarunkowania determinowały sprzedaż gruntów podmiejskich sąsiadujących z niewielkimi miasteczkami o statucie miast pozapowiatowych (*заимтанные города*) – Nowy Dwór, Dąbrowa i Odelsk oraz dawnych miast prywatnych (Boćki), których potencjał demograficzny nie przekraczał 3 tys. mieszkańców. Włościanie wykupywali tam grunty wyłącznie do celów rolniczych, dlatego ich cena była dużo niższa od wartości gruntów znajdujących się przy granicy Białegostoku.

⁴⁰ Dynamika wzrostu liczby mieszkańców Białegostoku na początku XX w. kształtowała się następująco: 1900 r. – 89 279, 1902 r. – 89 780, 1905 r. – 91 169, 1913 r. – 98 170; *Памятные книжки Гродненской Губернии на 1900, 1902, 1905, 1913 г.*

⁴¹ M. Dolistowska, *W poszukiwaniu tożsamości miasta. Architektura i urbanistyka Białegostoku w latach 1795–1939*, Białystok 2018, s. 138–139.

Generalnie największy wpływ na wartość nieruchomości położonych przy gruntach miejskich miała ich sprzedaż na potrzeby założenia działek siedliskowych. Wykupywano wówczas bardzo małe parcele, nieprzekraczające 0,1 ha, w związku z czym generowały one wysoką cenę: wartość instrukcyjnych działek siedliskowych wynosiła 780 rubli/1 ha, a nieinstrukcyjnych 1100 rubli/1 ha. Wyższa cena działek niepodlegających instrukcji wiązała się ze sprzedażą bardzo małych parcel (poniżej 0,05 ha) przez mieszkańców Skorup dla białostockich mieszczan i włościan. Na drugim miejscu plasowały się niezabudowane użytki rolne: instrukcyjne – 42 ruble/1 ha oraz nieinstrukcyjne – 62 ruble/1 ha. Najniżej wyceniono działki z zabudową, odpowiednio 28 rubli/1 ha i 33 ruble/1 ha. Wyższa wartość użytków rolnych bez zabudowy od uposażonych nieruchomości była spowodowana ich dużą powierzchnią (średnio 30–40 ha) oraz koncentracją gruntów na jednej działce.

c) Nieruchomości w pobliżu infrastruktury kolejowej

Trzy nieruchomości z próby badawczej (Hołowiesk, Białostoczek oraz Kolonia) były położone w pobliżu linii kolejowych. Część działek należących do wymienionych majątków została sprzedana przez właścicieli na potrzeby rozbudowy infrastruktury kolejowej.

Dymisjonowany pułkownik Aleksander Smulski wyprzedał część gruntów z majątku Hołowiesk Zarządowi Północno-Zachodnich Kolei Żelaznych w celu budowy linii kolejowej na odcinku Bielsk–Białowieża. W 1898 r. właściciel Hołowieska sprzedał działkę o powierzchni 0,3 ha pod budowę mostu kolejowego na rzece Białej. Nabywcą i inwestorem parceli był Zarząd Państwowych Kolei Północno-Zachodnich, który zapłacił 48 rubli⁴².

W 1895 r. ziemianin Magnus von Walter, właściciel majątku Kolonia, sprzedał asesorowi kolegialnemu Ferdynandowi Stulczyńskiemu, reprezentującemu Ministerstwo Infrastruktury, 0,01 ha gruntów na potrzeby budowy torowiska pod stację Poleskiej Skarbowej Drogi Żelaznej. Wartość działki wynosiła 36 rubli⁴³. Dwa lata później Walter sprzedał kolejną działkę o powierzchni 0,02 ha pod rozbudowę dworca poleskiego za cenę 51 rubli⁴⁴. Linia kolejowa łącząca Białystok z Baranowiczami została

⁴² AP w Białymstoku, SNSOG, sygn. 130, k. 186.

⁴³ AP w Białymstoku, SNSOG, sygn. 138, k. 11–12v.

⁴⁴ Koszt budowy wiorsty (1077 m) torów między Białymstokiem a Baranowiczami wynosił 46 768 rubli. Ogólnie wybudowano 211 km torów, ze stacjami i ośmioma mostami o wartości 9,2 mln rubli. Problematyka dotycząca kosztów budowy linii kolejowej Białystok – Baranowicze nie została dostatecznie zbadana. Szczegółowej kwerendy

utworzona w latach osiemdziesiątych XIX stulecia. W 1883 r. Aleksander III zaakceptował plan budowy kolei na Polesiu. Miała ona połączyć Wilno i Równe z odgałęzieniami Białystok – Baranowicze oraz Pińsk – Homel. W szerszej perspektywie nowa droga żelazna zapewniała białostockiemu okręgowi przemysłowemu połączenie z Moskwą przez Mińsk i Smoleńsk, a także wyjście ku rynkom azjatyckim. W 1885 r. rozpoczęto realizację inwestycji kolejowej na odcinku Białystok – Baranowicze. Oficjalne otwarcie połączenia kolejowego nastąpiło w grudniu 1886 r. Dworzec Kolei Poleskiej wybudowano w pobliżu koszar 64. Kazańskiego Pułku Piechoty⁴⁵.

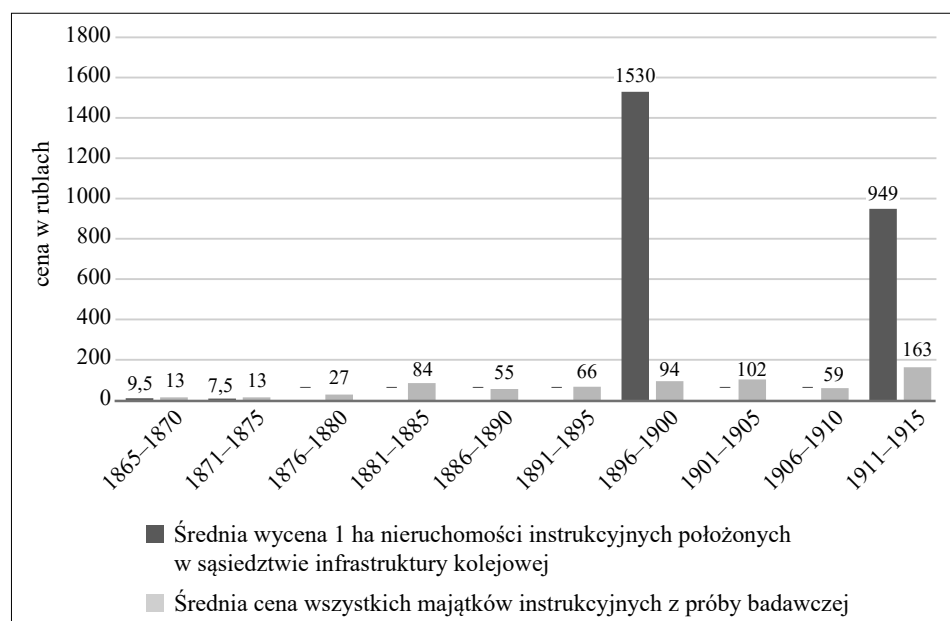
Niewielkie działki gruntu były sprzedawane instytucjom publicznym odpowiedzialnym za budowę infrastruktury kolejowej (Ministerstwo Finansów, Ministerstwo Wojny) za kwoty kilkukrotnie wyższe od ceny rynkowej ziemi. Administracja państwowa kupowała niewielkie parcele gruntów (od 0,01 do 3,8 ha). Wartość parcel odrolnionych, przeznaczonych na budowę torowiska, średnio kilkukrotnie przekraczała cenę rynkową 1 ha gruntów. Z kolei działki zakupione na potrzeby dworca kolejowego i mostu kolejowego były dziesięciokrotnie droższe. Tak duża różnica w wycenie parcel wynikała z rangi inwestycji (dworzec i most kolejowy) oraz korzystnego położeniu gruntów, w pobliżu ośrodków miejskich (Hołowiesk – Bielsk, Kolonia – Białystok, Białostoczek – Białystok).

Proces budowy infrastruktury kolejowej i związany z nim zakup pobliskich nieruchomości ziemskich przez instytucje państwowe niewątpliwie wpływał na wysoką wycenę okolicznych gruntów. Jednak należy zwrócić uwagę, że sama obecność szlaków kolejowych nie stanowiła głównego czynnika determinującego w dłuższej perspektywie czasowej wysoką cenę użytków rolnych położonych w sąsiedztwie kolei. Przykładem może być sprzedaż w 1913 r. nieinstrukcyjnego majątku Białostoczek położonego w sąsiedztwie Kolei Poleskiej, o powierzchni 330 ha, przez niemieckiego kupca Augusta Moesa. Nabywcą posiadłości był włościanin Witold Jan Łuszczewski, zamieszkały w Białymstoku. Majątek został oszacowany na 18 tys. rubli (54,5 rubla/1 ha). Była to wartość o połowę niższa od średniej ceny wszystkich zbadanych gruntów nieinstrukcyjnych, która

wymagają akta starszego notariusza, gdzie zarejestrowano większość transakcji kupna-sprzedaży między prywatnymi właścicielami a przedstawicielami Kolei Żelaznych; AP w Białymstoku, SNSOG, sygn. 319, k. 91; S. Dmitruk, *Linia Białystok–Baranowicze Poleskiej Skarbowej Drogi Żelaznej w latach 1886–1914*, „Białostockie Teki Historyczne” 14, 2016, s. 67–68; A. Dobroński, *Infrastruktura społeczna i ekonomiczna guberni łomżyńskiej i obwodu białostockiego 1866–1914*, Białystok 1979, s. 335–336.

⁴⁵ A. Dobroński, *Białystok. Historia miasta*, Białystok 1998, s. 81–82; S. Dmitruk, dz. cyt., s. 66–71.

przekraczała wówczas 100 rubli/1 ha (wykres 6)⁴⁶. Podobna sytuacja miała miejsce w 1899 r. podczas sprzedaży części posiadłości instrukcyjnej Kolonia o powierzchni 73 ha, należącej do Magnusa von Waltera, prawosławnemu duchownemu Florowi Sosnowskiemu za 4 tys. rubli (55 rubli/1 ha). Była to kwota o 42% niższa od średniej ceny całości gruntów instrukcyjnych. Wyższą wycenę majątku Kolonia determinowała sprzedaż pojedynczych działek na potrzeby siedliskowe, których nabywcami byli głównie mieszkańcy Białegostoku. Gwałtowny wzrost cen szczególnie jest widoczny w okresach 1895–1900 (+1527%) oraz 1910–1915 (+500%) (wykres 5). Mimo że w omawianych dwóch okresach były sprzedawane grunty na rozbudowę linii kolejowych, to jednak *gros* transakcji notarialnych stanowiły umowy kupna-sprzedaży na potrzeby zabudowy siedliskowej⁴⁷.

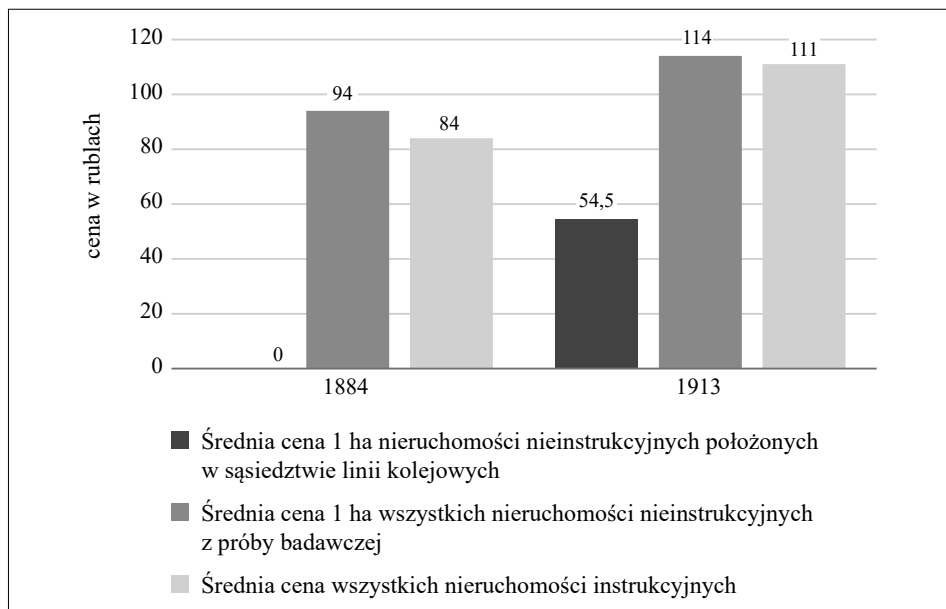


Wykres 5. Ceny nieruchomości instrukcyjnych położonych w sąsiedztwie linii kolejowych w zestawieniu z średnimi cenami wszystkich gruntów instrukcyjnych z próby badawczej w wybranych powiatach guberni grodzieńskiej w latach 1865–1915

Źródło: Wykres sporządzony na podstawie zespołu: Starszy Notariusz Sądu Okręgowego w Grodnie z zasobu Archiwum Państwowego w Białymstoku.

⁴⁶ Majątek Białostoczek był zadłużony w Banku Ziemskim w Grodnie na sumę 9504 rubli, która stanowiła niemal połowę jego wartości; AP w Białymstoku, SNSOG, sygn. 183, k. 472.

⁴⁷ Na potrzeby siedliskowe sprzedanych zostało 4 parcele z majątku Białostoczek (0,2 ha) i 37 parcel z Kolonii (62 ha).



Wykres 6. Średnia cen nieruchomości nieinstrukcyjnych położonych w pobliżu tras kolejowych sprzedanych w latach 1884 i 1913 w porównaniu ze średnią wartością wszystkich gruntów nieinstrukcyjnych

Źródło: Wykres sporządzony na podstawie zespołu: Starszy Notariusz Sądu Okręgowego w Grodnie z zasobu Archiwum Państwowego w Białymstoku.

W wycenie majątków położonych w pobliżu infrastruktury kolejowej można zaobserwować podobne prawidłowości, jakie występowały podczas sprzedaży majątków przydrożnych i podmiejskich. Wśród nieruchomości instrukcyjnych usytuowanych przy kolei najdrożej były sprzedawane działki siedliskowe 820 rubli/1 ha. Podobnie drogo była szacowana wartość gruntów przeznaczonych na inwestycje kolejowe – 1530 rubli/1 ha. Jednak w źródłach odnotowane były zaledwie trzy tego typu transakcje. Najniżej została wyceniona sprzedaż całych majątków z zabudową, których średnia cena (dla instrukcyjnych i wolnorynkowych) wynosiła tutaj 55 rubli/1 ha. W konkluzji należy stwierdzić, że samo położenie nieruchomości przy drodze żelaznej nie wpływało na wyższą wartość gruntów. Czynnikiem zwiększającym atrakcyjność działek przykolejowych było ich położenie w pobliżu stacji kolejowej, która nie tylko ułatwiała zbytnie towarów rolnych, ale również wpływała na rozbudowę pobliskiej infrastruktury miejskiej (Dworzec Poleski), co z kolei umożliwiało przekształcanie działek rolnych w parcele siedliskowe.

III. Podsumowanie

Po uśrednieniu cen wszystkich rodzajów nieruchomości, uwzględniając przy tym typ własności (instrukcyjne i nieinstrukcyjne), należy stwierdzić, że wartość działek siedliskowych przeważała nad użytkami rolnymi oraz nieruchomościami z zabudową (tabela 2). Ponadto parcele przeznaczone na siedliska miały wysoką cenę we wszystkich wybranych lokalizacjach, aczkolwiek najdrożej wyceniane były nieruchomości położone w pobliżu granic gruntów Białegostoku. Niezabudowane użytki rolne sprzedawane na potrzeby prowadzenia gospodarstw plasowały się na drugim miejscu. Wartość gruntów przydrożnych (bez zabudowy) była wyższa od tych położonych w okolicach miast. Najtańsze były posiadłości z zabudową mieszkaniowo-gospodarczą. Przyczyny tej sytuacji należy upatrywać w tym, że większość nieruchomości wytypowanych z próby należała do majątków instrukcyjnych, co z kolei wiązało się z zaniżoną ceną ich sprzedaży przez władze państwowe oraz ograniczeniami w obrocie tego typu własnością. Porównywalną wartość w odniesieniu do uposażonych majątków instrukcyjnych miały nieruchomości nieinstrukcyjne. Ich niska cena z kolei była związana z zadłużeniem w bankach włościańskich i ziemskich (Białostoczek, Zaczerlany).

Tabela 2. Ceny instrukcyjnych i nieinstrukcyjnych nieruchomości ziemskich według ich położenia w latach 1865–1915 (w rublach za 1 ha)

Lokalizacja Rodzaj nieruchomości	Grunty przy traktach drogowych		Grunty podmiejskie		Grunty w sąsiedztwie kolei	
	Instrukcyjne	Nieinstrukcyjne	Instrukcyjne	Nieinstrukcyjne	Instrukcyjne	Nieinstrukcyjne
Nieruchomości z zabudową	75	65	28	33	55	55
Działki siedliskowe	300	280	780	1100	820	b.d.
Użytki rolne	65	80	42	62	b.d.	b.d.
Działki inwestycyjne (państwowe)	b.d.	b.d.	b.d.	b.d.	1530	b.d.

Źródło: Tabela sporządzona na podstawie zespołu: Starszy Notariusz Sądu Okręgowego w Grodnie z zasobu Archiwum Państwowego w Białymstoku.

Spośród trzech wybranych lokalizacji sieć drogowa wpływała na najwyższą cenę dla majątków uposażonych (75/65 rubli za 1 ha) oraz niezabudowanych użytków rolnych (65/80 rubli za 1 ha). Obecność infrastruktury drogowej oraz korzyści z tym związane (szybszy transport produktów rolnych oraz żywego inwentarza do miejsc zbytu, łatwiejszy

dojazd do pól) niewątpliwie miała wpływ na wyższą wycenę nieruchomości. Lokalizacja gruntów w sąsiedztwie ośrodków miejskich sprzyjała parcelacji majątków ziemskich i sprzedaży działek na potrzeby rozrastającego się miasta. Ceny działek odrolnionych ponad 10-krotnie przewyższały wartość gruntów przeznaczonych pod uprawę. Ponadto użytki rolne podmiejskie były o 29% tańsze od gruntów rolnych usytuowanych przy drogach. W przypadku sieci kolejowej wysoka cena gruntów była uzależniona od realizacji inwestycji państwowych (wykup gruntów na potrzeby kolei żelaznej) lub rozbudowy infrastruktury przykolejowej (dworca kolejowego, koszar wojskowych, dzielnic miejskich). Posiadłości ziemskie położone w pobliżu linii kolejowej i jednocześnie oddalone od stacji kolejowych, węzłów komunikacyjnych czy większego zaplecza transportu kolejowego były wyceniane na dużo niższe kwoty w porównaniu z nieruchomościami znajdującymi się w sąsiedztwie rozbudowanej lub budującej się infrastruktury kolejowej.

W latach 1901–1913 miał miejsce największy wzrost cen użytków rolnych w porównaniu z okresem 1865–1900, wynoszący +900%. Przyczynę tak dużej zwwyżki cen należy upatrywać w rozwoju ośrodków miejskich (m.in. Białystok) i rozbudowie infrastruktury drogowo-kolejowej (m.in. Kolej Poleska). Z kolei największy spadek wartości gruntów występował w latach 1865–1876 (–15%), co było związane z zaniżaniem cen majątków skarbowych przez władze państwowe oraz ograniczeniami w obrocie własnością ziemską w wyniku wprowadzenia w życie instrukcji z 23 VII 1865 r. oraz ukazu z 10 XII 1865 r.

Bibliografia

- Bairašauskaitė T., *Dwór, wieś i urzędnik w walce o ziemię w czasie reformy uwłaszczeniowej na Litwie i Białorusi w latach 1863–1865*, w: *Wolni i uwłaszczeni. Chłopi a przemiany społeczne, gospodarcze i polityczne w Europie Wschodniej w XIX i na początku XX wieku*, red. D. Michaluk, Ciechanowiec 2017, s. 17–32.
- Danieluk J., *Instrukcja z 23 lipca 1865 roku oraz jej zastosowanie na terenie byłego obwodu białostockiego w latach 1867–1878*, CPH, t. 71, 2019, nr 1, s. 125–166.
- Danieluk J., *Niemiecka rodzina na Podlasiu – dziedzictwo Artura Hasbacha (1864–1940)*, w: *Stan badań nad wielokulturowym dziedzictwem dawnej Rzeczypospolitej*, red. W. Walczak, K. Łopatecki, t. 7, Białystok 2017, s. 467–492.
- Dmitruk S., *Linia Białystok–Baranowicze Poleskiej Skarbowej Drogi Żelaznej w latach 1886–1914*, „Białostockie Teki Historyczne” 14, 2016, s. 61–90.

- Dobroński A., *Białystok. Historia miasta*, Białystok 1998.
- Dobroński A., *Infrastruktura społeczna i ekonomiczna guberni łomżyńskiej i obwodu białostockiego 1866–1914*, Białystok 1979.
- Dobroński A., *Moesowie. Trzy pokolenia fabrykantów z Choroszczy*, „Białostoczyzna” 2000, nr 1, s. 436.
- Dolistowska M., *W poszukiwaniu tożsamości miasta. Architektura i urbanistyka Białegostoku w latach 1795–1939*, Białystok 2018.
- Drewicz M., *Wywłaszczenia polskich majątków pod zaborem rosyjskim jako status quo w II i III Rzeczypospolitej*, „Saeculum Christianum. Pismo Historyczno-Społeczne” 2010, nr 1, s. 245–272.
- Leonard C., Nazimov Z., Borodkin L., Karpenko M., Konchakov R., *Land Prices Railroad in European Russia, 1860s to the Early 1900s*, „Russian Journal of Economics” 7, 2021, s. 93–104.
- Łopatecki Ł., Zalewska E., *Historia Uroczyska Jaroszkówka. Badania nad przemianami własnościowo-osadniczymi na pograniczu Wasilkowa i Białegostoku*, „Studia Podlaskie” 21, 2013, s. 51–87.
- Prątilowa E., *A Public Empire. Property and the Quest for Common Good in Imperial Russia*, Princeton 2014.
- Rodkiewicz W., *Russian Nationality Policy in the Western Provinces of the Empire (1863–1905)*, Lublin 1998.
- Staliūnas D., *Imperial Government and Mass Confessional Change in the Western Borderlands of the Russian Empire*, w: *Ofiary imperium. Imperia jako ofiary. 44 spojrzzenia / Imperial Victims. Empires as Victims. 44 Views*, red. A. Nowak, Warszawa 2010.
- Staliūnas D., *Making Russians. Meaning and Practice of Russification in Lithuania and Belarus after 1863*, Amsterdam–New York 2007.
- Szpoper D., *Pod władzą carów. Ziemie byłego Wielkiego Księstwa Litewskiego w XIX wieku*, „Czaszy Nowożytnie” 2004, nr 16, s. 241–254.
- Szumski J., *Instrukcyjne majątki ziemskie w powiecie sokólskim w latach 1867–1914. Problematyka prawno-własnościowa*, w: *Studia polsko-litewsko-białoruskie*, red. J. Tomaszewski, E. Smułkowa, H. Majecki, Warszawa 1988, s. 69–88.
- Szumski J., *Uwłaszczenie chłopów w obwodzie białostockim oraz północno-wschodniej części Królestwa Polskiego*, w: *Wieś i rolnictwo ziem północno-wschodniej Polski w II połowie XIX i początkach XX wieku*, Białystok 1984.
- Tarkowski M., *Polacy na Litwie i Białorusi pod rządami Aleksandra II (1855–1881). Studium historyczno-prawne*, Gdańsk 2018.
- Wap A., *Twierdza Osowiec. Zarys dziejów*, Białystok 1994.
- Wiech S., *Litwa i Białoruś. Od Murawjowa do Baranowa (1864–1868)*, Kielce 2018 (Depolonizacja Ziem Zabrzanych (1864–1914). Koncepcje – Mechanizmy Decyzyjne – Realizacja, 1).
- Wiech S., *Litwa i Białoruś. Rządy Potapowa (1868–1874)*, Kielce 2021 (Depolonizacja Ziem Zabrzanych (1864–1914). Koncepcje – Mechanizmy Decyzyjne – Realizacja, 3).

- Долбилов М., *Стратегия деполонизации. Политика «русского дела» в западных губерниях в 1863–1868 гг.*, в: *Западные Окраины Российской Империи*, ред. М. Долбилов, А. Миллер, Москва 2006, с. 210–245.
- Комзолова А., *Политика самодержавия в Северо-Западном Крае в эпоху великих реформ*, Москва 2005.
- Панюнич А., *Нацыянальны аспект пазямельнай палітыкі царызму на Беларусі эпохі капіталізму (1861–1917 гг.)*, „Białoruskie Zeszyty Historyczne” 11, 1999, s. 107–125.
- Самбук С.М., *Политика царизма Белоруссии во второй половине XIX века*, Минск 1980.
- Святловский В., *Мобилизация земельной собственности в России (1861–1908 г.)*, Санкт-Петербург 1911.

Janusz Danieluk

Factors Influencing Land Prices in the Grodno Gubernia of the Russian Empire between 1865 and 1915

(Summary)

The article analyses the dynamics of land prices in the north-western gubernias of the Russian Empire between 1865 and 1915. The scope of the study covered location factors that had the most significant impact on land value differentiation. The author also intended to verify the current state of research on the land market in the context of the correct estimation of land prices. The analysis was based on two types of ownership – the first concerned estates created based on the so-called “Instruction” issued in 1865. “Instruction estates” could be acquired and inherited by persons of Russian origin and Orthodox faith, i.e. Russians, Belarusians, and Ukrainians. Polish nobility, peasants and townspeople of Catholic faith and Jews were prohibited from purchasing or leasing this type of land. The second category of land ownership included “non-instruction” estates, but their trade, particularly in the western gubernias, was also restricted. In addition to the Orthodox population, Polish peasants and townspeople of the Roman Catholic faith were allowed to participate in this type of transaction, except for the Polish landed gentry. The primary source material used for research on real estate prices was notarial and chancery documents stored in the State Archives in Białystok. An analysis of purchase and sale agreements made it possible to determine the market value of agricultural land in the western borderlands of the Russian Empire over 50 years (1865–1915). This study helped identify the factors that influenced the highest land prices. Among the three selected locations, the road network significantly impacted the prices of endowed estates and undeveloped agricultural land. Conversely, land situated near urban centres was more favourable for subdividing estates and selling plots to meet the needs of expanding cities.

Residential plots, regardless of ownership type, commanded higher prices compared to agricultural land and developed properties. In the case of the railway network, elevated land prices were associated with state investments and the expansion of railway infrastructure.

Janusz Danieluk – pracownik Archiwum Państwowym w Białymstoku (od 2011). W 2023 r. obronił rozprawę doktorską pt. *Majątki instrukcyjne w byłym obwodzie białostockim w latach 1865–1915* na Wydziale Historii i Stosunków Międzynarodowych Uniwersytetu w Białymstoku. Autor kilkunastu artykułów poświęconych tematyce stosunków własnościowych i narodowościowych w Cesarstwie Rosyjskim w drugiej połowie XIX w. W 2021 r. został laureatem konkursu Preludium i otrzymał dofinansowanie z Narodowego Centrum Nauki na autorski projekt badawczy „Rywalizacja rosyjsko-polska o własność ziemską na obszarze guberni północno-zachodnich Cesarstwa Rosyjskiego w latach: 1863–1915”.

Janusz Danieluk – employee of the State Archives in Białystok (since 2011). In 2023, he defended his doctoral dissertation titled “Majątki instrukcyjne w byłym obwodzie białostockim w latach 1865–1915” [Instruction estates in the former Białystok district between 1865 and 1915] at the Faculty of History and International Relations of the University of Białystok. He is the author of several articles on property and nationality relations in the Russian Empire in the second half of the 19th century. In 2021, he won the Preludium Competition and received funding from the National Science Centre for his original research project: “Russian-Polish rivalry for land ownership in the north-western gubernias of the Russian Empire between 1863 and 1915”.

E-mail: j.danieluk@uwb.edu.pl