

ANNA FERMUS-BOBOWIEC

Z BADAŃ NAD MIEJSKIM KREDYTEM HIPOTECZNYM
W KRÓLESTWIE POLSKIM.
TOWARZYSTWO KREDYTOWE MIASTA RADOMIA
I JEGO DZIAŁALNOŚĆ POŻYCZKOWA

WSTĘP

Celem niniejszego artykułu jest przedstawienie działalności Towarzystwa Kredytowego miasta Radomia (1898-1915), będącego specjalistyczną instytucją kredytu długoterminowego, wpisującą się w występujący ówczesnie, obok banków hipotecznych, model organizacyjny kredytu długoterminowego w postaci towarzystw kredytowych.

Badania objęły podstawy prawne działalności Towarzystwa i przyjętego w nim modelu kredytowania, jak również funkcjonowanie Towarzystwa, a ich wyniki zaprezentowane zostały na tle powstania i działalności innych Towarzystw Kredytowych Miejskich w Królestwie Polskim.

W ten sposób artykuł wpisuje się zarówno w nurt badań nad prawem Królestwa Polskiego, jak i nad instytucjonalnymi formami kredytu hipotecznego i wykorzystywanymi w nich modelach kredytowania. Prezentowaną problematykę należy bowiem widzieć w szerszym kontekście instytucjonalnych form kredytu hipotecznego w Polsce, które mogłyby zostać wykorzystane współcześnie na większą skalę nie tylko dla potrzeb budownictwa mieszkaniowego, ale także dla przedsiębiorców. Czy jesteśmy skazani na monopol banków uniwersalnych?

Podstawową metodą badawczą wykorzystaną podczas pisania artykułu była metoda historyczno-prawna, która znalazła zastosowanie w badaniu nieobowiązujących aktów prawnych i źródeł archiwalnych, przeprowadzonym z uwzględnieniem

czynników historycznych¹. Pracę oparto także na metodzie prawno-porównawczej, która umożliwiła przedstawienie Towarzystwa Kredytowego miasta Radomia na tle innych Towarzystw Kredytowych Miejskich oraz na metodzie statystycznej, którą wykorzystano w zestawieniach tabelarycznych.

1. TOWARZYSTWA KREDYTOWE MIEJSKIE JAKO FORMY ORGANIZACYJNE MIEJSKIEGO KREDYTU HIPOTECZNEGO W KRÓLESTWIE POLSKIM

Idea organizacji kredytu dla nieruchomości miejskich w Królestwie Polskim swój instytucjonalny wymiar zaczęła przybierać począwszy od 1869/1870 r., tj. od powstania Towarzystwa Kredytowego miasta Warszawy², którego statut został uznany za wzorcowy dla statutów innych, później powstających Towarzystw Kredytowych Miejskich. Usankcjonował to § 41 ustawy kredytowej obowiązującej dla całego Cesarstwa Rosyjskiego w wydaniu z r. 1887, stanowiąc, iż „Ustawy Towarzystw Kredytowych Miejskich, powstających w celu wydawania pożyczek pod zastaw miejskich nieruchomości, będą zatwierdzane przez Ministra Finansów, wedle wzoru Najwyżej zatwierdzonych ustaw Towarzystw Kredytowych Miejskich: S. Petersburskiego, Moskiewskiego, Warszawskiego i Odeskiego”³.

Przyjęta została zatem rozproszona forma organizacyjna kredytu miejskiego – nie doszło do powstania jednej ogólnokrajowej instytucji kredytu miejskiego tak, jak to miało miejsce w przypadku kredytu ziemskiego poprzez utworzenie Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego dla całego obszaru Królestwa Polskiego, lecz tworzone były Towarzystwa Kredytowe Miejskie dla poszczególnych miast Królestwa Polskiego⁴. W Królestwie Polskim powstało ostatecznie dwanaście towarzystw kredytowych miejskich: wspomniane już Towarzystwo Kredytowe miasta Warszawy (1870), a następnie towarzystwa kredytowe dla kolejnych miast: Łodzi (1872), Lublina (1885), Kalisza (1885), Płocka (1886), Piotrkowa (1895),

¹ J. BARDACH, *Themis a Clío, czyli prawo a historia*, Warszawa: Liber 2001, s. 12.

² Statut Towarzystwa Kredytowego miasta Warszawy został zatwierdzony przez cesarza w dniu 31 grudnia 1869 r./12 stycznia 1870 r., „Dziennik Praw” t. LXX, s. 5-61.

³ A. BARDZKI, *Towarzystwa Kredytowe Miejskie*, cz. II: *Ustawa*, Warszawa: Druk Noskowskiego 1911, s. 2; *Ustawa Kredytowa Cesarstwa Rosyjskiego, „Swod Zakonow Rossijskiej Imperii”* t. XI, cz. II, s. 164.

⁴ A. PIETRASIK, A. LASKOWSKI, *Historia i współczesność długoterminowego kredytu hipotecznego w Polsce*, Warszawa: Twigger 2011, s. 68; M. WĄSOWICZ, *Instytucje kredytu długoterminowego na ziemiach polskich: rozwiązania rodzime czy recepcja obcych wzorów?*, [w:] *Wielokulturowość polskiego pogranicza. Ludzie – Idee – Prawo*, red. A. Lityński, P. Fiedorczyk, Białystok: Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku 2003, s. 100.

Radomia (1898), Łomży (1898), Kielc (1898), Częstochowy (1898), Siedlec (1898), Suwałk (1899)⁵.

Wydaje się, iż takie rozwiązanie odpowiadało także władzom rosyjskim, które obawiały się zarówno wzrostu znaczenia Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego, jeżeli rozszerzyłoby ono swoją działalność także na kredyt miejski, jak i powstania jednego Towarzystwa Kredytowego Miejskiego dla całego Królestwa Polskiego, które mogłoby okazać się instytucją zbyt silną ekonomicznie⁶.

Nie zmienia to jednak faktu, że powstawanie Towarzystw Kredytowych Miejskich wpisuje się w ogólne ożywienie gospodarcze Królestwa Polskiego po powstaniu styczniowym, zapoczątkowane jeszcze w 1850 r. zniesieniem granicy celnej między Rosją a Królestwem⁷. Wewnętrzny rynek zbytu znacząco powiększył się nie tylko o chłopów, po ich uwłaszczeniu w 1864 r., ale również o ludność szybko rozwijających się miast i ośrodków przemysłowych. Czynnikiem zdecydowanie sprzyjającym rozwojowi życia gospodarczego była rozbudowa sieci linii kolejowych na terenie Królestwa, łączących Królestwo z systemem kolei Cesarstwa. Oznaczało to otwarcie także tamtejszych rynków zbytu, poszerzonych zresztą w ramach reform społeczno-gospodarczych przeprowadzonych w ówczesnej Rosji⁸.

Ważną rolę w tym ogólnym ożywieniu gospodarczym odgrywały instytucje kredytowe, których zadaniem stało się oswobodzenie przemysłu, handlu, rzemiosła, rolnictwa, czy też wreszcie kamieniczników od lichwiarskiego oprocentowania pożyczek⁹.

2. STAN BADAŃ NAD MIEJSKIM KREDYTEM HIPOTECZNYM W KRÓLESTWIE POLSKIM

Ożywienie badań nad miejskim kredytem hipotecznym można zdecydowanie zaobserwować po 1997 r., w związku z uchwaleniem w dniu 29 sierpnia 1997 r.

⁵ Wskazane daty powstania Towarzystw Kredytowych Miejskich są datami zatwierdzenia ich statutów – A. BARDZKI, *Towarzystwa Kredytowe Miejskie*, cz. I: *Powstanie i rozwój*, Warszawa: Druk Noskowskiego 1912, s. 14, 422, 472, 517, 544, 584, 603, 613, 631, 643, 663.

⁶ A.J. PAPIEROWSKI, K.J. PAPIEROWSKI, *Przyczynek do genezy Towarzystwa Kredytowego M. Płocka i jego działalność w latach 1896-1904*, „Notatki Płockie” 195 (2003), nr 2, s. 18-19.

⁷ A. KOROBOWICZ, W. WITKOWSKI, *Historia ustroju i prawa polskiego (1772-1918)*, Warszawa: Wolters Kluwer 2012, s. 86.

⁸ M. GAWLIK, H. KISIEL, *Radom w okresie 1865-1918. Życie gospodarcze. Przemysł i rzemiosło*, [w:] *Radom. Dzieje miasta w XIX i XX w.*, red. S. Witkowski, Warszawa: PWN 1985, s. 125.

⁹ A. KIEREK, *Rozwój Lublina w latach 1864-1914*, [w:] *Dzieje Lublina. Próba syntezy*, t. I, red. J. Mazurkiewicz, Lublin: Wydawnictwo Lubelskie 1965, s. 287- 288.

ustawy o listach zastawnych i bankach hipotecznych¹⁰, która stworzyła prawne podstawy dla funkcjonowania w III Rzeczypospolitej banków hipotecznych. Opracowania współczesne dotyczące tej tematyki są bowiem efektem poszukiwania korzeni instytucjonalnych form kredytu hipotecznego, czemu dał zresztą wyraz M. Wąsowicz¹¹.

Wśród współczesnych opracowań należy wymienić pracę A. Pietrasika i A. Laskowskiego na temat historii i współczesności długoterminowego kredytu hipotecznego w Polsce, w której autorzy omawiają m.in. działalność Towarzystw Kredytowych Miejskich na przykładzie Towarzystwa Kredytowego miasta Warszawy¹². Badania poświęcone Towarzystwu Kredytowemu miasta Łodzi i jego dziejom w latach 1872-1914 prowadziła E. Turska-Woźniak, a ich rezultatem stała się rozprawa doktorska, obroniona na Wydziale Prawa i Administracji Uniwersytetu Łódzkiego, dotąd nieopublikowana¹³. Współcześnie ukazały się także artykuły poświęcone Towarzystwu Kredytowemu miasta Warszawy (D. Bondaryk)¹⁴ oraz miasta Płocka (A.J. Papierowski i K.J. Papierowski)¹⁵.

Problematyka działalności Towarzystwa Kredytowego miasta Lublina, znalazła się z kolei od 2004 r. w kręgu moich zainteresowań naukowych, czego efektem było kilka artykułów oraz monografia pt. *Towarzystwo Kredytowe miasta Lublina (1885-1915)*¹⁶.

Pozostałe Towarzystwa Kredytowe Miejskie nie doczekały się współcześnie żadnych opracowań.

3. POWSTANIE TOWARZYSTWA KREDYTOWEGO MIASTA RADOMIA

Podobnie jak w innych miastach Królestwa Polskiego, także w Radomiu powstanie Miejskiego Towarzystwa Kredytowego wpisuje się z jednej strony w ogólne ożywienie gospodarcze tego miasta, będącego zresztą siedzibą władz guberni, jak i towarzyszący temu proces zinstytucjonalizowania form udzielanych kredytów.

¹⁰ Dz. U. Nr 140, poz. 940, tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r., poz. 1771 z późn. zm.

¹¹ WĄSOWICZ, *Instytucje kredytu długoterminowego*, s. 93-103.

¹² PIETRASIK, LASKOWSKI, *Historia i współczesność*, s. 428.

¹³ E. TURSKA-WOŹNIAK, *Towarzystwo Kredytowe miasta Łodzi (1872-1914)*, mps, Łódź 2005, ss. 361.

¹⁴ D. BONDARYK, *Towarzystwo Kredytowe Miejskie w Warszawie 1870-1949*, „Kronika Warszawy” 116-117 (2003), nr 1-2, s. 149-160.

¹⁵ PAPIEROWSKI, PAPIEROWSKI, *Przyczynek do genezy Towarzystwa Kredytowego M. Płocka*, s. 17-26.

¹⁶ A. FERMUS-BOBOWIEC, *Towarzystwo Kredytowe miasta Lublina (1885-1915)*, Lublin: Wydawnictwo UMCS 2010, ss. 335.

Pierwsze starania o utworzenie Towarzystwa Kredytowego miasta Radomia zostały podjęte już w 1885 r., kiedy to właściciele miejscy wybrali spośród siebie dziewięcioosobowy komitet, który miał przygotować projekt statutu Towarzystwa. Prace ukończono w czerwcu 1886 r., a grono obywateli miasta, przedkładając projekt opracowanego statutu Towarzystwa, wystąpiło do gubernatora z prośbą o jego pośrednictwo w uzyskaniu zatwierdzenia przygotowanego projektu przez Ministra Finansów. Działania te zakończyły się jednak niepowodzeniem, gdyż władze centralne uznały, że Radom, pod względem ekonomicznym, nie stwarza warunków dla skutecznej działalności Towarzystwa. Oceniono wtedy, iż koszty utrzymania takiej instytucji w zestawieniu z warunkami gospodarczymi miasta, wartością nieruchomości miejskich i dochodami z nich czerpanymi, mogą okazać się zbyt wysokie, by cel działania Towarzystwa w postaci taniego kredytu hipotecznego został osiągnięty. Fiaskiem zakończyły się także działania podjęte rok później¹⁷.

Dopiero druga połowa lat 90. XIX w. przyniosła długo oczekiwaną zmianę stanowiska władz, co uzasadnione było szybkim rozwojem gospodarczym i przestrzennym miasta. Decydującą rolę miało tu uruchomienie w 1885 r. linii kolejowej, która połączyła Radom i uprzemysłowione ośrodki nad rzeką Kamienną z systemem kolei Królestwa i Cesarstwa. Począwszy od tego roku Radom wkroczył w okres rozwoju kapitalistycznego¹⁸. Na przełomie XIX i XX w. był on już uważany za miasto przemysłowe, umieszczane na jedenastym miejscu wśród ośrodków przemysłowych Królestwa Polskiego¹⁹. Silnie rozwijał się przemysł garbarski, który stał się branżą wiodącą i zarazem charakterystyczną dla miasta. Obok garbarni, coraz większą rolę odgrywał także przemysł spożywczy (młynarstwo, piwowarstwo i przemysł spirytusowy), przemysł mineralny (cegielnie, zakłady ceramiczne, fabryka wyrobów fajansowych) oraz odlewnictwo²⁰. Z kolei w 1901 r. została zbudowana elektrownia miejska – jedna z pierwszych w Cesarstwie Rosyjskim, która służyła nie tylko ludności, ale także powstającym zakładom przemysłowym²¹.

Kapitalistyczne przemiany w mieście spowodowały znaczny wzrost liczby jego mieszkańców (w 1827 r. w Radomiu mieszkały 4 302 osoby, w 1887 r. – 19 920 osób, w 1897 r. – 26 906 osób)²² oraz gwałtowną rozbudowę miasta,

¹⁷ Archiwum Państwowe w Radomiu [dalej: APR], Radomskie Towarzystwo Kredytowe Miejskie [dalej: RTKM], sygn. 25, *Sprawozdanie Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za pierwszy rok finansowy do dnia 20 grudnia 1898 r. / 1 stycznia 1899 r. co dnia 19/31 grudnia 1899 r.*, Radom 1900, s. 3.

¹⁸ GAWLIK, KISIEL, *Przemysł i rzemiosło*, s. 125.

¹⁹ Tamże, s. 131.

²⁰ Tamże, s. 125-131.

²¹ A. PENKALLA, *Fazy rozwoju przestrzennego miasta*, [w:] *Studium historyczno-urbanistyczne śródmieścia Radomia*, Radom: Miejska Pracownia Urbanistyczna 1998, s. 33.

²² Tamże.

przede wszystkim przy nowo wytyczonych ulicach w pobliżu stacji kolejowej²³. O ile jeszcze w 1882 r. w „Przeglądzie Technicznym” pisano, że „Radom, leżący na uboczu, buduje się mało [...]”, to już w 1890 r. przeczytamy w prasie, iż Radom rozwija się „z gorączkowym pośpiechem”²⁴.

W tych warunkach doszło również do postępu w dziedzinie organizacji kredytu. Obok działającego od 1826 r. Towarzystwa Kredytowego Ziemskiego, udzielającego hipotecznie zabezpieczonych kredytów właścicielom ziemskim, zaczęły powstawać w Radomiu instytucje kredytowe dla przemysłu, handlu i rzemiosła, a mianowicie: Kasa Pożyczkowa Przemysłowców Radomskich w 1882 r. i Pierwsze Towarzystwo Wzajemnego Kredytu w 1899 r. Ponadto, w mieście funkcjonował od 1886 r. Oddział Banku Państwa, a także Radomski Oddział Banku Handlowego w Łodzi oraz Radomskie Towarzystwo Pożyczkowo-Oszczędnościowe²⁵.

Sytuacja dojrzała więc do tego, by podjąć ponowne starania o utworzenie Towarzystwa Kredytowego miasta Radomia. We wrześniu 1896 r. Franciszek Grajner, Edward Szremski i Szymon Sławiński, działając w imieniu ogółu obywateli miasta, wnieśli prośbę do gubernatora o pozwolenie na zebranie się w Magistracie w celu odbycia narady dotyczącej zawiązania Towarzystwa. Narada odbyła się w dniu 18/30 września tego roku, a jej rezultatem był wybór trzech osób: F. Grajnera, Gustawa Twardzickiego i Bolesława Ettingera, którzy zobowiązani zostali do opracowania projektu statutu. Ostatecznie przygotowany projekt po jego zmianach i uzupełnieniach, wprowadzonych zgodnie ze wskazówkami Kancelarii Kredytowej Ministra Skarbu z grudnia 1897 r., został zatwierdzony przez tegoż Ministra w dniu 17 lutego 1898 r.²⁶

Swój formalny byt Towarzystwo rozpoczęło w dniu 17/29 listopada 1898 r., kiedy to odbyło się pierwsze ogólne zebranie przyszłych członków Towarzystwa – pożyczkobiorców, którzy zadeklarowali chęć przystąpienia do niego celem uzyskania pożyczki. Wzięły w nim udział 64 osoby, ubiegające się o udzielenie pożyczek na łączną kwotę 819 050 rubli. Przeprowadzono także wybory do władz Towarzystwa, tj. do dyrekcji jako organu wykonawczego, której prezesem został Jan Stankowski, oraz komitetu nadzorczego o uprawnieniach kontrolno-nadzorczych w stosunku do niej, z prezesem F. Grajnerem na czele²⁷.

²³ S. WITKOWSKI, *Rozwój przestrzenny*, [w:] *Radom. Szkice z dziejów miasta*, red. J. Jędrzejewicz, Warszawa: Arkady 1961, s. 28.

²⁴ I. POPŁAWSKA, *Architektura lat 1885-1918*, [w:] *Urbanistyka i architektura Radomia*, red. W. Kalinowski, Lublin: Wydawnictwo Lubelskie 1979, s. 168-169.

²⁵ M. ŁUBIŃSKI, *Instytucje bankowo-kredytowe*, [w:] *Radom. Dzieje miasta w XIX i XX w.*, red. S. Witkowski, Warszawa: PWN 1985, s. 137-138.

²⁶ APR, RTKM, sygn. 25, *Sprawozdanie*, s. 4.

²⁷ Tamże, s. 4-5.

4. DZIAŁALNOŚĆ RADOMSKIEGO TOWARZYSTWA KREDYTOWEGO

Zadaniem nowo powstałego Towarzystwa Kredytowego miasta Radomia było wydawanie pożyczek zabezpieczonych hipotecznie na nieruchomościach miejskich. Pożyczki te nie miały przy tym formy gotówkowej, lecz udzielane były w listach zastawnych – papierach wartościowych emitowanych przez Towarzystwo²⁸.

Oferta pożyczkowa Towarzystwa Kredytowego była bardzo atrakcyjna. Udzielało ono bowiem pożyczek długoterminowych, na 35 lat, oprocentowanych w skali roku na 5%²⁹. Oznaczało to spadek oprocentowania kredytu hipotecznego w granicach 40-50%³⁰.

Towarzystwo było zatem instytucją kredytu długoterminowego, udzielanego właścicielom nieruchomości miejskich pod zabezpieczenie hipoteczne na tych nieruchomościach. Miało więc ono dostarczyć długoterminowy, nisko oprocentowany kredyt w miejsce dotychczas dostępnych na rynku krótkoterminowych i wysoko oprocentowanych pożyczek, przy jednoczesnym oddłużeniu właścicieli miejskich, tj. uwolnieniu ich od wysoko oprocentowanych długów. Pożyczką bowiem udzieloną przez Towarzystwo musieli oni spłacić dotychczasowych wierzycieli, by wierzycielność Towarzystwa z tytułu udzielonej pożyczki mogła zająć pierwsze miejsce hipoteczne, jako bezwzględnie dla niej wymagane przez statut³¹.

W ten sposób na rynku radomskim pojawił się kapitał, który znalazł się bezpośrednio w rękach dawnych pożyczkodawców – wierzycieli hipotecznych, spłacanych teraz pożyczką Towarzystwa, jak i pożyczkobiorców – członków Towarzystwa, gdy pożyczka nie wyczerpywała wartości wierzycielności hipotecznych

W pierwszym roku finansowym swojej działalności, tj. do dnia 18/31 grudnia 1899 r., Towarzystwo udzieliło pożyczek na kwotę 357 900 rubli i suma ta stopniowo wzrastała, osiągając w 1915 r. poziom ponad sześciokrotnie wyższy³².

Łączną kwotę udzielonych i zarazem wypłaconych pożyczek według stanu na koniec każdego roku finansowego z uwzględnieniem pożyczek pozostających do

²⁸ § 1 ustawy (statutu) Radomskiego Towarzystwa Kredytowego Miejskiego z dnia 17/29 lutego 1898 r., Ustaw Radomskiego Gorodskiego Kredinago Obszczestwa, Radom: Drukarnia J. Grodzickiego 1898 [dalej cyt.: statut TKR], s. 3.

²⁹ § 11, § 13 statutu TKR, s. 9-10.

³⁰ Do czasu utworzenia Towarzystw Kredytowych Miejskich kredyt hipoteczny w miastach osiągał stopę procentową w granicach 8-10% – W. KARWOWSKI, *Towarzystwo Kredytowe miasta Lublina*, [w:] *Dla sierot. Książka zbiorowa wydana staraniem Lubelskiego Towarzystwa Dobroczynności*, Warszawa [b.w.] 1897, s. 80-81.

³¹ § 9, § 28 statutu TKR, s. 7-8, 18-19.

³² APR, RTKM, sygn. 25, *Sprawozdanie*, s. 13; sygn. 40, *Sprawozdanie Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za siedemnasty rok finansowy od dnia 31 grudnia 1914 r. do dnia 31 grudnia 1915 r.*, Radom 1916, s. 10.

umorzenia i liczby nieruchomości obciążonych pożyczkami Towarzystwa przedstawia poniższa tabela³³:

Stan na koniec roku finansowego	Łączna kwota pożyczek udzielonych (w rublach)	Łączna kwota pożyczek pozostających do umorzenia – spłaty (w rublach)	Liczba nieruchomości obciążonych pożyczką Towarzystwa
19/31 grudnia 1899 r.	357.900	357.900	31
18/31 grudnia 1900 r.	627.600	627.600	65
18/31 grudnia 1901 r.	702.000	699.816,81	77
18/31 grudnia 1902 r.	823.500	813.984,51	85
18/31 grudnia 1903 r.	1.149.000	1.130.584,80	123
18/31 grudnia 1904 r.	1.291.700	1.262.653,41	134
18/31 grudnia 1905 r.	1.325.000	1.281.614,46	144
18/31 grudnia 1906 r.	1.332.300	1.261.667,60	146
18/31 grudnia 1907 r.	1.407.300	1.319.583,80	172
18/31 grudnia 1908 r.	1.475.500	1.377.206,34	189
18/31 grudnia 1909 r.	1.601.300	1.495.938,89	215
18/31 grudnia 1910 r.	1.847.900	1.716.648,65	256
18/31 grudnia 1911 r.	2.166.400	2.009.487,65	283
18/31 grudnia 1912 r.	2.318.600	2.144.384,74	302
18/31 grudnia 1913 r.	brak danych	2.198.067,61	311
18/31 grudnia 1914 r.	2.409.200	2.169.661,17	314
18/31 grudnia 1915 r.	2.415.600	2.135.112,51	315

Łączna kwota pożyczek udzielonych odzwierciedla sumę wypłaconych pożyczek w ich pierwotnej wysokości bez uwzględnienia ich umarzenia się przez płacone raty, czy też spłatę przedterminową, co z kolei uwzględnia kolumna druga tabeli, w której zawarte kwoty wskazują na wysokość rzeczywistych wierzytelności Towarzystwa z tytułu udzielonych pożyczek.

Najwięcej pożyczek Towarzystwo udzieliło w pierwszym i drugim roku swojej działalności – w drugim roku wartość udzielonych pożyczek wzrosła prawie dwukrotnie. Kolejne lata przyniosły systematyczny rozwój, choć wyraźny wzrost wartości udzielonych pożyczek dał się zaobserwować w 1903 r. oraz w latach 1910-1912.

Od 1903 r. Towarzystwo podjęło działania zmierzające do rozszerzenia działalności Towarzystwa na miasta guberni radomskiej, co począwszy od 1900 r. było formalnie dopuszczalne dla wszystkich Towarzystw Kredytowych Miejskich,

³³ APR, RTKM, sygn. 25-40, *Sprawozdania Dyrekcji Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za lata 1899-1915*.

zgodnie z Najwyżej zatwierdzonym zdaniem Rady Państwa, ale w każdym przypadku za zezwoleniem Ministra Skarbu³⁴. W rezultacie w 1905 r. Towarzystwo rozciągnęło swoją działalność na miasta guberni radomskiej, uzyskując wtedy pozwolenie Ministra Skarbu na udzielanie pożyczek pod zabezpieczenie na nieruchomościach położonych w Ostrowcu, Opatowie, Sandomierzu i Opocznie³⁵. Ponadto w 1907 r. Minister zezwolił na nowe rozszerzenie działalności Towarzystwa na Końskie i Staszów³⁶.

Pierwszych pożyczek pod zabezpieczenia na nieruchomościach miast guberni radomskiej Towarzystwo udzieliło w 1907 r. Pożyczką Towarzystwa zostało obciążonych 25 nieruchomości (w Opatowie – 13, w Opocznie – 9, w Ostrowcu – 3). Wartość tych pożyczek w zasadzie wyczerpywała rozmiar działalności pożyczkowej Towarzystwa w ciągu tego roku – łączna wartość pożyczek udzielonych w tych miastach wyniosła bowiem 66 400 rubli, w samym Radomiu natomiast obciążono pożyczką Towarzystwa zaledwie jedną nieruchomość³⁷. Podobnie sytuacja wygląda w 1908 r. i 1909 r., kiedy to pożyczki Towarzystwa absorbowane były w całości przez miasta guberni radomskiej (oprócz Opatowa, Opoczna i Ostrowca w 1908 r. dochodzą pożyczki udzielone w Sandomierzu i Końskich, a w 1909 r. – w Staszowie)³⁸. W 1915 r. pożyczkami było obciążonych 177 nieruchomości w Radomiu, a 138 nieruchomości w miastach guberni radomskiej, co świadczy o tym, iż rozszerzenie działalności Towarzystwa także na te miasta było w pełni uzasadnione. Oczywiście suma udzielanych tam pożyczek była zdecydowanie niższa niż w Radomiu (w 1915 r. dla Radomia wynosiła 1 873 400 rubli, a dla miast guberni – 542 200 rubli), co wynikało w mniejszej wartości szacunkowej nieruchomości w tych miastach³⁹.

Istotnym uzupełnieniem obrazu rozmiaru działalności pożyczkowej Towarzystwa Kredytowego miasta Radomia będzie ukazanie jej na tle wyników osiągniętych przez pozostałe Towarzystwa Kredytowe Miejskie.

³⁴ BARDZKI, *Towarzystwa Kredytowe Miejskie*, cz. 1, s. 594.

³⁵ APR, RTKM, sygn. 31, *Sprawozdanie Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za siódmy rok finansowy od dnia 18/31 grudnia 1904 r. do dnia 18/31 grudnia 1905 r.*, s. 9.

³⁶ APR, RTKM, sygn. 33, *Sprawozdanie Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za dziewiąty rok finansowy od dnia 18/31 grudnia 1906 r. do dnia 18/31 grudnia 1907 r.*, s. 3.

³⁷ Tamże, s. 16.

³⁸ APR, RTKM, sygn. 34, *Sprawozdanie Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za dziesiąty rok finansowy od dnia 18/31 grudnia 1907 r. do dnia 18/31 grudnia 1908 r.*, s. 17; sygn. 35, *Sprawozdanie Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za dziewiąty rok finansowy od dnia 18/31 grudnia 1908 r. do dnia 18/31 grudnia 1909 r.*, s. 7.

³⁹ APR, RTKM, sygn. 40, *Sprawozdanie Towarzystwa Kredytowego Miasta Radomia za siedemnasty rok finansowy od dnia 31 grudnia 1914 r. do dnia 31 grudnia 1915 r.*, s. 10.

Z oczywistych względów, najsilniejszą instytucją w całym omawianym okresie pozostawało Towarzystwo Kredytowe miasta Warszawy, działające w największym ośrodku miejskim Królestwa Polskiego, które już w pierwszym roku swojej działalności (1870/1871 r.) udzieliło pożyczek na sumę 4 138 800 rubli⁴⁰. Dla porównania Towarzystwo Radomskie osiągnęło trochę ponad połowę tej sumy dopiero w 1915 r., a zatem po 17 latach swojego istnienia. W 1914 r. suma nieumorzonych pożyczek osiągała w Warszawie w przybliżeniu ok. 149 600 000 rubli, co sprawiało, że Towarzystwo Warszawskie absorbowало w 1914 r. 65,8% ogółu nieumorzonych pożyczek wszystkich Towarzystw Miejskich⁴¹.

Obraz rozwoju Towarzystwa Kredytowego miasta Radomia odnieść można zatem do działalności pożyczkowej prowincjonalnych Towarzystw Kredytowych Miejskich. Działalność ta będzie z oczywistych względów skorelowana z tempem rozwoju danego miasta i jego znaczenia jako ośrodka przemysłowego. Na prowadzenie wysuwała się zatem Łódź – stolica przemysłowa Królestwa Polskiego, gdzie suma pożyczek udzielonych w pierwszym roku istnienia Towarzystwa dochodziła do 1 000 000 rubli, pod koniec XIX w. osiągała 20 000 000 rubli, a w 1914 r. – 45 000 000 rubli. Drugie miejsce zajmował Piotrków z sumą nieumorzonych pożyczek osiągniętą w 1914 r. blisko 10 000 000 rubli. Szybkim tempem rozwoju działalności kredytowej charakteryzowało się także Towarzystwo Częstochowskie, co było wynikiem ogólnego rozwoju urbanistycznego miasta, które stało się w tym okresie znaczącym ośrodkiem przemysłu i handlu. Jako następne wymienić można Towarzystwo Kredytowe miasta Lublina z sumą nieumorzonych pożyczek osiągniętą w 1914 r. ponad 4 000 000 rubli, które wyprzedzało natomiast pozostałe Towarzystwa Miejskie: Kaliskie i Płockie, gdzie suma ta dochodziła do 3 000 000 rubli, Łomżyńskie, Radomskie, Siedleckie i Suwalskie, gdzie oscylowała między 1 000 000 rubli a 2 000 000 rubli oraz Kieleckie, gdzie nie osiągnęła nawet 1 000 000 rubli⁴².

Radomskie Towarzystwo Kredytowe pod względem rozmiaru prowadzonej działalności pożyczkowej plasowało się zatem na ósmym miejscu, po Towarzystwach: Warszawskim, Łódzkim, Piotrkowskim, Częstochowskim, Lubelskim, Kaliskim i Płockim.

Z drugiej natomiast strony, analiza tempa rozwoju poszczególnych Towarzystw Miejskich wypada korzystnie dla Towarzystwa Radomskiego, które plasuje się

⁴⁰ S. PIĘTKA, I. ZAWADZKI, *Towarzystwo Kredytowe M. Warszawy i jego rola w zabudowie i rozwoju stolicy w ciągu 60-ciu lat*, Warszawa: Druk L. Bruś 1931, s. 16; J. RUTKOWSKI, *Historia gospodarcza Polski*, t. II: *Czasy porzbirowe do 1918 roku*, Poznań: Księgarnia Akademicka 1950, s. 232.

⁴¹ *Dzieje gospodarcze Polski porzbirowej*, t. I, red. S.A. Kempner, Warszawa: Druk K. Kowalewskiego 1920, s. 223.

⁴² Tamże, s. 222.

wprawdzie także na ósmym miejscu, ale wyprzedza przy tym większe od siebie Towarzystwa, jak Warszawskie i Lubelskie, mieszcząc się w grupie towarzystw o średnim tempie rozwoju⁴³:

Towarzystwo Kredytowe Miejskie w:	Wzrost w latach 1909-1914 w %
Piotrkowie	234,4
Łomży	185
Łodzi	130,7
Płocku	86,6
Siedlcach	75
Suwałkach	75
Łodzi	73,5
Radomiu	60
Kaliszu	53,5
Lublinie	51,8
Warszawie	43,1
Kielcach	37,4

ZAKOŃCZENIE

Towarzystwo Kredytowe miasta Radomia wpisuje się w model organizacyjny kredytu miejskiego przyjęty w Królestwie Polskim, oparty na odrębnie funkcjonujących w dwunastu miastach Królestwa Towarzystwach Kredytowych Miejskich, o niemalże identycznych statutach. Dostarczało ono kamienicznikom środków finansowych w postaci „taniego” długoterminowego kredytu, a tempo rozwoju jego działalności kredytowej odpowiadało zapotrzebowaniom rynku samego Radomia, jak i miast guberni radomskiej.

Pożyczki udzielane przez Towarzystwo stanowiły albo formę kredytowania właścicieli nieruchomości, albo oddłużały własność miejską poprzez przekształcenie krótkoterminowych i wysoko oprocentowanych długów w długoterminową i nisko oprocentowaną pożyczkę Towarzystwa, która służyła w pierwszej kolejności oczyszczeniu hipoteki celem zajęcia przez wierzycelność Towarzystwa pierwszego miejsca hipotecznego.

Podkreślenia wymaga także fakt wprowadzenia na rynek finansowy listu zastawnego – papieru wartościowego, jako jedynej prawnie dopuszczalnej formy pożyczki, który, z uwagi na swoje pewne hipoteczne zabezpieczenie na nieruchomościach miejskich, stał się cenionym i popularnym sposobem lokowania kapitału. Wynikało to przede wszystkim z faktu, iż nieruchomości pod zabezpieczenie pożyczek w listach zastawnych były szacowane z dużą ostrożnością i udzielane

⁴³ Tamże, s. 223.

przez Towarzystwo Kredytowe miasta Radomia na poziomie 40,51% szacunku technicznego nieruchomości, 43,71% ceny sprzedaży, 78,91% wartości ubezpieczenia od ognia, przy czym ich wysokość odpowiadała równowartości 3,98 razy wziętemu rocznemu dochodowi z nieruchomości⁴⁴.

Działalność Towarzystw Kredytowych Miejskich w Królestwie Polskim, w tym w szczególności Radomskiego Towarzystwa Kredytowego Miejskiego, należy oceniać pozytywnie. To jedne z tych instytucji, które wydatnie przyczyniły się do gospodarczego ocalenia ziem polskich pod zaborami. Zaslugują zatem w mojej ocenie na to, by stać się przedmiotem pogłębianych badań naukowych, a prawne mechanizmy ich działania mogą także współcześnie posłużyć w poszukiwaniach instytucjonalnych modeli kredytu długoterminowego.

BIBLIOGRAFIA

ŹRÓDŁA PRAWA

- Ustawa Radomskiego Towarzystwa Kredytowego Miejskiego z dnia 17/29 lutego 1898 r., Ustaw Radomskiego Gorodskiego Kredinago Obszcziestwa, Radom: Drukarnia J. Grodzickiego 1898.
Ustawa Kredytowa Cesarstwa Rosyjskiego, „Swod Zakonow Rossijskoj Imperii” t. XI, cz. II, s. 164.
Ustawa Towarzystwa Kredytowego miasta Warszawy z dnia 31 grudnia 1869 r. / 12 stycznia 1870 r., „Dziennik Praw” t. LXX, s. 5-61.
Ustawa z dnia 29 sierpnia 1997 r. o listach zastawnych i bankach hipotecznych, Dz. U. z 2016 r., poz. 1771 z późn. zm.

ARCHIWALIA

- Archiwum Państwowe w Radomiu, Radomskie Towarzystwo Kredytowe Miejskie, sygn. 25-45.

LITERATURA

- BARDACH Juliusz: *Themis a Clio, czyli prawo a historia*, Warszawa: Liber 2001.
BARDZKI Artur: *Towarzystwa Kredytowe Miejskie, cz. I: Powstanie i rozwój*, Warszawa: Druk Noskowskiego 1912.
BARDZKI Artur: *Towarzystwa Kredytowe Miejskie, cz. II: Ustawa*, Warszawa: Druk Noskowskiego 1911.
BONDARYK Danuta: *Towarzystwo Kredytowe Miejskie w Warszawie 1870-1949*, *Kronika Warszawy* 116-117 (2003), nr 1-2, s. 149-160.
Dzieje gospodarcze Polski porozbiorowej, t. I, red. S.A. Kempner, Warszawa: Druk K. Kowalewskiego 1920.
FERMUS-BOBOWIEC Anna: *Towarzystwo Kredytowe miasta Lublina (1885-1915)*, Lublin: Wydawnictwo UMCS 2010.

⁴⁴ BARDZKI, *Towarzystwa Kredytowe Miejskie*, cz. 1, s. 598.

- GAWLIK Marek, KISIEL Helena: Radom w okresie 1865-1918. Życie gospodarcze. Przemysł i rzemiosło, [w:] Radom. Dzieje miasta w XIX i XX w., red. S. Witkowski, Warszawa: PWN 1985, s. 125-132.
- KARWOWSKI Władysław: Towarzystwo Kredytowe miasta Lublina, [w:] Dla sierot. Książka zbiorowa wydana staraniem Lubelskiego Towarzystwa Dobroczyńności, Warszawa [b.w.] 1897, s. 80-81.
- KIEREK Aleksander: Rozwój Lublina w latach 1864-1914, [w:] Dzieje Lublina. Próba syntezy, t. I, red. J. Mazurkiewicz, Lublin: Wydawnictwo Lubelskie 1965, s. 257-300.
- KOROBOWICZ Artur, WITKOWSKI Wojciech: Historia ustroju i prawa polskiego (1772-1918), Warszawa: Wolters Kluwer 2012.
- ŁUBIŃSKI Marian: Instytucje bankowo-kredytowe, [w:] Radom. Dzieje miasta w XIX i XX w., red. S. Witkowski, Warszawa: PWN 1985, s. 137-138.
- PAPIEROWSKI Andrzej J., PAPIEROWSKI Konrad J.: przyczynek do genezy Towarzystwa Kredytowego M. Płocka i jego działalność w latach 1896-1904, *Notatki Płockie* 195 (2003), nr 2, s. 17-26.
- PENKALLA Adam: Fazy rozwoju przestrzennego miasta, [w:] Studium historyczno-urbanistyczne śródmieścia Radomia, Radom: Miejska Pracownia Urbanistyczna 1998, s. 17-39.
- PIETRASIK Adam, ŁASKOWSKI Andrzej: Historia i współczesność długoterminowego kredytu hipotecznego w Polsce, Warszawa: Twigger 2011.
- PIĘTKA S., ZAWADZKI I.: Towarzystwo Kredytowe M. Warszawy i jego rola w zabudowie i rozwoju stolicy w ciągu 60-ciu lat, Warszawa: Druk L. Bruś 1931.
- POPŁAWSKA Irena: Architektura lat 1885-1918, [w:] Urbanistyka i architektura Radomia, red. W. Kalinowski, Lublin: Wydawnictwo Lubelskie 1979, s. 168-177.
- RUTKOWSKI Jan: Historia gospodarcza Polski, t. II: Czasy porozbiorowe do 1918 roku, Poznań: Księgarnia Akademicka 1950.
- TURSKA-WOŹNIAK Ewa: Towarzystwo Kredytowe miasta Łodzi (1872-1914), mps, Łódź 2005.
- WĄSOWICZ Marek: Instytucje kredytu długoterminowego na ziemiach polskich: rozwiązania rodzime czy recepcja obcych wzorów?, [w:] Wielokulturowość polskiego pogranicza. Ludzie – Idee – Prawo, red. A. Lityński, P. Fiedorczyk, Białystok: Wydawnictwo Uniwersytetu w Białymstoku 2003, s. 93-103.
- WITKOWSKI Stefan: Rozwój przestrzenny, [w:] Radom. Szkice z dziejów miasta, red. J. Jędrzejewicz, Warszawa: Arkady 1961, s. 21-35.

Z BADAŃ NAD MIEJSKIM KREDYTEM HIPOTECZNYM
W KRÓLESTWIE POLSKIM.
TOWARZYSTWO KREDYTOWE MIASTA RADOMIA
I JEGO DZIAŁALNOŚĆ POŻYCZKOWA

Streszczenie

W artykule przedstawiona została działalność Towarzystwa Kredytowego miasta Radomia w latach 1898-1915, które było jednym z dwunastu towarzystw kredytowych miejskich, funkcjonujących w Królestwie Polskim. Stanowi ono tym samym reprezentatywny przykład formy instytucjonalnej miejskiego kredytu hipotecznego. Prezentacja Towarzystwa została przeprowadzona z uwzględnieniem aktualnego stanu badań nad miejskim kredytem hipotecznym w Królestwie Polskim, co pozwoliło stwierdzić, że działalność Towarzystwa Kredytowego miasta Radomia nie doczekała się dotąd żadnego opracowania. Autorka omówiła w artykule prawne mechanizmy funkcjonowania Towarzystwa, a zakres prowadzonej działalności kredytowej ukazany został na tle sytuacji gospodarczej Radomia i guberni radomskiej, z uwzględnieniem rezultatów osiągniętych przez pozostałe Towarzystwa Kredyto-

we Miejskie w Królestwie Polskim. W ten sposób, artykuł stanowi uzupełnienie badań nad miejskim kredytem hipotecznym w Królestwie Polskim, wzbogacając je o Radomskie Towarzystwo Kredytowe.

Słowa kluczowe: towarzystwa kredytowe miejskie; kredyt hipoteczny; Królestwo Polskie; list zastawny; pożyczka

FROM THE RESEARCH INTO THE MUNICIPAL MORTGAGE
IN THE KINGDOM OF POLAND.
THE CREDIT SOCIETY OF THE CITY OF RADOM
AND ITS LENDING ACTIVITIES

S u m m a r y

The article presents the activity of the Credit Society of the City of Radom in the years 1898-1915. This Credit Society was one of twelve such societies that functioned in the Kingdom of Poland. It is a representative example of the institutional form of the municipal mortgage. The presentation of this Credit Society was prepared taking into account the current research into municipal mortgage in the Kingdom of Poland. It lead to the conclusion that the activity of the Credit Society of the City of Radom has not been scrutinized yet. The author discussed in her article the legal mechanisms of the performance of this Society and presented the range of carried lending activities against a background of the economic situation in the Kingdom of Poland, especially in Radom and Radom governorate, taking into consideration the results achieved by other Credit Societies in the Kingdom of Poland. Thus, the article is the addendum to the research into municipal mortgage in the Kingdom of Poland, enriching its content with the information about the Credit Society of the City of Radom.

Key words: credit societies; mortgage; Kingdom of Poland; mortgage-based security; loan