

PROPRIETATEA FUNCİARĂ BUCUREȘTEANĂ ÎN PERIOADA PRECAPITALISTĂ

de LIVIU ȘTEFANESCU

În perimetrul orașului feudal era cuprinsă vatra lui și pământul înconjurător. În sec. al XVI-lea și al XVII-lea orășenii foloseau această întindere pentru agricultură și creșterea vitelor. Dezvoltarea economică din sec. al XVIII-lea și mai ales dezvoltarea tot mai pronunțată a meșteșugurilor, apariția manufacturilor au început să pună tot mai mult problema proprietății funciare. Considerind pământul orașului proprietatea domnului, unii orășeni se credeau stăpîni în întregului hotar și își ziceau moșneni¹. Pe locurile acestea ei își clădeau case, prăvălii, dependințe „fără de chirie și fără de gilceavă”². Dar domnii au făcut treptat danii masive din trupul orașului, mărinđ proprietățile marilor feudali eclesiastici, ale unor așezăminte ori ale unor mari boieri. La mijlocul sec. al XVIII-lea așezămintele domnești : Radu Vodă, Plumbuita, Mihai Vodă, Sf. Apostoli, Căldărușani, Sărinđar, Mitropolia, Biserica domnească din Curte, Cotroceni, Văcărești, Pantelimon, Sf. Spiridon, precum și altele ctitorite de boieri și clerici : Sf. Ecaterina, Sf. Ioan cel Mare, Sf. Sava, Sf. Gheorghe, Mărcuța, Hagi Dina, au rupt prin puterea domnească întinderi mari din moșia orașului. Toate dealurile Bucureștilor, o puternică podgorie în timpul acela, au fost acaparate de mănăstiri averse de a stăpîni numeroase prăvălii și pivnițe în oraș³.

Constantin Mavrocordat hotăra la 1745 ca la toți aceia care aveau case pe pământul mănăstirii Radu Vodă, „...însă nu în tîrgurile cele dinlăuntru, ci prin mahalale...”, să li se „...măsoare locul cît ține al unii case lungul și latul și să se plătească după stîinjeni, plătindu-se stîinjenul cîte un ban... și aceasta să fie chiria a tot anul...”⁴. Diferențierea chiriei era și efectul creșterii importanței comerciale pe care începuseră să o obțină terenurile din oraș odată cu dezvoltarea economiei bănești.

La 1752 s-a produs una din cele mai mari dislocări din trupul orașului București : Grigore vodă Ghica a trecut întreaga parte de răsărit a moșiei orașului, 12 mahalale cu tîrgovești și casele lor, în depen-

¹ I. Ionașcu, *Aspecte demografice și sociale din București la 1752*, în „Revista Arhivelor”, an. II, nr. 2, București, 1959, p. 118. O carte a județului bucureștean Toma amintea că Preda Brîncoveanu „a avut niște loc de grădină aici în orașul București, moșnean încă mai dinainte vreme...” (cf. nota 9).

² Arh. St. Buc., Fond M-rea Radu Vodă, LVIII/9.

³ I. Ionașcu, *op. cit.*, p. 119.

⁴ *Ibidem*, nota 12.

dența așezămintelor sale de la Pantelimon. Cei mai mulți din locuitorii acestui vast domeniu erau slujbași, țărani și meșteșugari. Ei au fost supuși la plata unei rente care varia de la 30 bani la un taler și jumătate. Unul singur a fost obligat la plata a doi taleri, iar un altul care avea un scaun de carne și vie la 15 taleri⁵. În anaforaia marilor boieri din ianuarie 1785 se reaminteau evenimentele din 1752: „răposatul Grigore vodă Ghica n-au cumpărat această moșie și să o dea danie la spital, care moșie ce ar fi fost cumpărat-o se cuvenea a fi la spital supt felul de plirezuotita și avea pe deplin toate îndreptările ca și celelalte moșii. Ci au afierosit 12 mahalale din București în care mahala *fieste-care stăpîn al casii își avea stăpînirea casii și a locului lui de sumă de ani multă, ce nu se ține minte* (sublinierea noastră — L. Ș.)... Și răposatul Grigore vodă măcar de au și îndatorat a da la spital pentru pomană oareșicare dare prin catastih, ce atunci s-au pecetluit, dar nu este bu cale să-și piarză ei și stăpînirea ce au stăpînit după paragraf ton exanimonefton hronos, adică fiindcă s-au stăpînit ei casile și locurile lor de sumă de ani ce nu să ține minte, iar paragraf a domnilor iaste mai mică, și găsesc cu cale să plătească Manolache polcovnic ceia ce atuncea înția dată s-au orînduit după catastihu mării sale, fără de vreo mai sporire și să stăpînească locul acela neînstreinîndu-să cu niscaiva ca acestea pricini, fiindcă îl are de zestre și prețuit în banii lipsii zestrilor, dupe cum să vede într-un comision ce-l are la mină...”⁶.

Amintirea și invocarea dreptului de moștenire era frecventă în cazul transmițerilor proprietăților bucureștene. La 12 mai 1755 un zapis reamintea: „...că avînd Constandin sin Ghioca un loc de casă aici în București, în mahalaoa Colții, rămas de la tată-său de baștină, iar nu de la mumă-sa și făcîndu-l vînzătoru, l-au fost cumpărat un popă Șerban ot Colțea, în taleri 130...”⁷.

La 10 martie 1756 un zapis menționa: „...precum să se știe că i-am vîndut un loc, ce-mi este și mie de la părinții miei. Și acel loc este pă lingă Radu călăreț și l-am vîndut de a mea bună voe, să facă dumnealui ce-i va fi voia cu dînsul, după cum arată și zapisele cele vechi...”⁸; în februarie 1758 un alt zapis: „...care prăvălii sînt cu pămîntu cu tot ale mele și să tragu de la moșul dumnealui șă de la moșul dumnealui le-au fost cumpărat Staicul logofăt șă de la Staicul logofăt le-au cumpărat răposatul soțul meu Gheorghe abagiul, după cum dovedesc zapisele cele vechi...”⁹; la 9 iulie 1768 un alt zapis de vînzare a unor prăvălii în mahalaua Răzvanului: „...care prăvălii sînt iarăș de la muma mea luate și acum căzându-i-să dumnealui iarăși i-am dat și

⁵ *Ibidem*, p. 130.

⁶ George Potra, *Documente privitoare la istoria orașului București, 1594—1821*, București, 1961, p. 518—521. Deși justiția prin sentința din 16 iunie 1784 a Departamentului de opt dădea dreptatea lui Manolache, rezoluția domnească îl deceda și din dreptul de embaticar, preferînd pe Gheorghe Cernavodeanu, „...om strein și lipsit de casă...”, care s-a așezat cu epîtropul mănăstirii.

⁷ *Ibidem*, p. 428—429.

⁸ Florian Georgescu, Paul Cernovodeanu, Ioana Panait Cristache, *Documente privind istoria orașului București*, București, 1960, p. 100.

⁹ *Ibidem*, p. 104.

eu această prăvălie cu pământul ei din podul cel mare pân în gardul Stelii, după cum să coprinde și în zapisele cele vechi de cumpărătoare...¹⁰.

La 3 iulie 1775, Alexandru Ipsilanti întârea jalba pe care o dăduseră : „...popa Gheorghe protopopul și popa Bălaș, popa Andrei, popa Dobre, Hristea căpitanul, Voico căpitanul, Dragu tabacul, Ion scutelnicul, Alexandru Preda păhărnicele, Apostol, Staico, Pavel, Păun și Dumitru căpitanul cu toți mahalagii din mahalaoa Broștenilor de aici din orașul domnii mele București, zicînd că ei au ocină de moșie într-aceia mahala ce se chiamă Slobozia Domnească de moștenire, care moșie o au cu hotare și pietre și întărită stăpînire cu hrisovul domnii sale răposatului Matei vodă Basarab din anul 1636 sept(em)v(rie) 6...“ „...drept aceia, și domnia mea a dat acest hrisov la mîna mai sus numiților mahalagii de întărire ca să aibă a ține și a stăpîni acea moșie cu bună pace de către vecinii împrejurași pă toate semnele și hotarele ce le sint împietrite, însă din colțul zidului sfîntului Spiridon nou pînă în Dimbovița în matca cea veche și pînă la morile din anini și la hotarele din luncă și pînă la hotarul cel din lac și la deal pînă în viile sfintei mănăstiri Radul vodă și ale orășenilor, *găsindu-să toate hotarele aceștii moșii nestrămutate* (sublinierea noastră — L.Ș.), după cum să coprinde și în hrisovul domnii sale răposatului Matei vodă Basarab...“¹¹.

Uneori, cînd domnia închina clericilor locuri în oraș, tîrgoveții care nu vroiau să devină chiriașii neilor stăpîni își răscumpărau de la domnie cheltuielile¹².

Anaforaia marilor boieri din 15 martie 1783 menționa un loc viran în mahalaua Negustorilor, care fiind loc domnesc nu era cu cale să fie luat de Petcu Dristoreanu. Deoarece Petcu nu vroia să cedeze locul viran : „...au eșit de față trei neguțători de cinste vechili din partea mahalagiilor, anume : Ioniță mazilu luminăru și Drăghici mărgelaru și Apostol șalvaragiu făcînd deosebită cerere... să întoarcă lui Petcu cumpărătorul, banii cu dobînda lor și acel loc să rămîie iar virane...“¹³. Locul viran a fost apoi închinat bisericii sf. Nicolae din mahalaua Neguțătorilor¹³.

Hrisovul din 4 iunie 1763 al lui Constantin Racoviță întârea : „...cînstitului și credinciosului boiarului domniei mele Dimitrachi Ghica biv vel spătar ca să aibă a ține și a stăpîni un loc în dosul pușcării...“¹⁴.

O proprietate boierească se vindea în București la 1767 în cuprinsul ei astfel : „...casile noastre dă aicea den București, den mahalaoa bisericii Ianii, cu tot locul lor, cu grădina și cu toate namestiile dă pe împrejur cu gard, cu culmie, cu șopron, cu casa de jos, cu o casă mai mică, cu poartă bună, cu puțu în curte, cu curtea dăspre uluci, cu grădină

¹⁰ *Ibidem*, p. 115.

¹¹ *Ibidem*, p. 117—118. La 3 februarie 1754 Dumitru rumeliotul recunoștea : „...să știe că făcînd eu scaun de carne cu învălitoare pe loc domnesc, la poarta domnească din jos și închinînd mîria sa vodă locul bisericilor domnești, am luat de la mîria sa Vodă bani taleri șapte și pe lemnele mele care am făcut acel scaun. Și de acum înainte să nu mai aib eu treabă cu acel scaun nicidecum, ci să-l stăpînească preoții cu bună pace dă către mine și dă către tot neamul meu...“ (vezi G. Potra, *op. cit.*, p. 420).

¹² George Potra, *op. cit.*, p. 420.

¹³ Florian Georgescu..., *op. cit.*, p. 137—138.

¹⁴ George Potra, *op. cit.*, p. 456.

asemenea, cu casile dă sus, toate grăjite cu paturi, cu laviți, cu păticine, cu macaturi, cu ușile la toate casile căptușite, cu ferestre de sticlă la toate casile, cu încuietori la toate ușile. Asemenea și beciurile iarăși cu paturi, cu laviți, cu uși; așijderea și o căscioară ce este dendosul grădinii cu locșoru ei și cu puțu în curte...“ toate cu 5 000 de taleri. Vindea „Radu Văcărescu biv vel vornic, împreună cu Venețiana soția mea...“ și cumpăra „...Mihai Bărbătescu biv vel stolnic...“ cu jupineasa Safta, soția lui ¹⁵.

Proprietatea imobiliară bucureșteană devenise căutată în a doua jumătate a sec. al XVIII-lea. Numeroase sînt schimburile pe care le fac bisericile și mănăstirile bucureștene administratoare din depărtare ale latifundiilor din țară, averse de un câștig mai mare, sigur și mai lesnicios de supravegheat. Creșterea valorii proprietății imobiliare bucureștene a fost urmarea dezvoltării continue a economiei bănești, a dezvoltării comerțului și meșteșugurilor din oraș. La 16 ianuarie 1768 se schimbau șapte prăvălii situate „...la poarta hanului lui Zanfiru...“ pentru „...doao hotară de moșie în sud Slam Râmneacu ce se numescu Obidiții i Măciueștii...“; beneficiara schimbului era Mănăstirea sf. Ioan. Dar ieșind „...cumpărătorearea prăvăliilor mele ce le didesem schimbu rea...“, se cumpărau alte bunuri imobiliare aproape de pușcărie, în mahalaua sf. Gheorghe cel Vechi ¹⁶. În alt zapis de schimb, din 12 martie 1775, se menționa: „...că avînd eu o prăvălie de piatră cu pivniță dedesupt, de piatră, lingă poarta domnească de sus, cu pămîntul ei răsкупărat (sublinierea noastră — L. Ș.) ce este alături cu prăvălia lui Nicolae bărbieru, cu simigieria lui Antohie logofăt, m-am învoit cu dumnealui de am făcut schimb...“ ¹⁷. Se dădeau 20 de pogoane de vie la Cernătești în județul Saac.

Procesul de formare a proprietății burgheziei începe din răsкупărările efectuate de la feudali. Ceea ce deosebea răsкупărările perioadei precapitaliste de cele dinainte nu era numai frecvența, mult mai ridicată, ci faptul că la baza acumulării sumelor necesare stăteau tocmai veniturile obținute din vînzarea-cumpărarea mărfii, a produselor-marfă, a forței de muncă-marfă, a izvorului acumulării capitaliste, care rezidă în dezvoltarea puternică a schimbului, a economiei bănești de un fel deosebit, care antrena munca producătoare de bunuri într-un mod deosebit decît pînă atunci. Burghezia a început în București un lung drum de răsкупărare de la feudali, greu, dificil, dar neîntrerupt, plătind cu bani gheață proprietățile, imobilele, dreptul de acțiune de a deschide manufacturi, hanuri, prăvălii, fiecare tranzacție fiind un puternic proiectil care distrugea zidurile relațiilor feudale, trăgîndu-și însă forța din exploatarea acelorasi mase aflate sub influența feudalilor, dar într-un alt mod și destinînd toate acestea unui nou mod de a produce cele necesare maselor.

¹⁵ *Ibidem*, p. 471.

¹⁶ *Ibidem*, p. 473.

¹⁷ *Ibidem*, p. 484—485.: „...eu am dat dumnealui această prăvălie și dumnealui în locul prăvălii mi-au dat 20 pogoane de vie în dealul Cernăteștilor ot sud Saac, însă pogoane opt pă valea Poenii, cu pămîntul lor, cu pivniță de lemn și cu vasele cît se află ale vii. Și pentru livada ce este în poalele vii, este de să dă toamna cite 2 vedre de must la dumnealui clucer Pantazi; i douăsprezece pogoane în dealul Negovanilor din care 3 1/2 sînt cu otaștină pă moșia Znagovul, iar pogoane 8 1/2 sînt cu pămîntul răsкупărat, cu livedea de pomi din sus și din jos...“.

Domnia exercita dreptul ei feudal pentru ulițe și terenuri în oraș. La 1 mai 1768 anaforaia marilor boieri arăta pentru o uliță din podul Mogosoaiei, pe care vroia s-o rășluiască Toma Crețulescu : „...*Ci după dreptatea pravilii și a obiceiului locului* (sublinierea noastră — L. Ș.) hotărîm că nu iaste dumnealui volnic a face zidire, care aduce stricăciune și supărare vecinului, însă închizînd și ulița domnească...”¹⁸; iar la 1 august 1780 Alexandru Ipsilanti dădea : „...boierului domnii mele Stanciul 3 [treti] logofăt ca să aibă a ținea și a stăpîni la poarta din sus a Curții domnești cei vechi între podul de peste Dîmbovița și între locul mănăstirii sfîntului Spiridon vechi patru stînji și două palme de loc...”¹⁹.

La 30 noiembrie 1784 o prăvălie „...în zăbunari...”²⁰, care costase 850 taleri în 1782, ajunsese să valoreze 1 054 taleri, deoarece i se adăoga dobînda banilor de 5% pe lună; vinzătorul scria că : „...in-am rugat de dumnealui de a primi prăvălia drept acești bani taleri 1 054 cu locu ei și după cum se vede, pentru ca să nu intre altul străin și dumnealui să plătească banii la neguțător...”²¹. La 18 august 1786 se schimba un loc de casă în București pentru o vie și un loc de casă cu pivniță în Tîrgoviște²². În zapisul de vinzare a unei prăvălii, la 8 mai 1787, se arăta că : „...după rugăciunea ce-au făcut răposatul soțul mieu, răposatului întru fericire mării sale Grigore Ghica vodă s-au milostivit măriia sa dă ni l-au dat de pomână cu domneasca carte a mării sale ot leat 7260 (1752) iulie 22...”²³. Locul se afla lîngă poarta din jos a Curții și s-a vîndut cu 600 taleri.

În diata pe care o făcuse la 14 octombrie 1788, Ioan telalul dădea în seama epitropilor săi : „...prăvăliile ce le am făcute pă loc domnesc să nu aibă voe epitropii să le vînză nici într-un chip, ci să dea cu chirie ce să face într-un an taleri optzeci...”²⁴. O altă diată bucureșteană, a Profirei soția lui Ștefan ceașul, din 26 iulie 1765, consemna o interesantă transmisiune succesorală proprie vechiului drept românesc : „...6 pogoane de vii în dealul Bordenilor cu moșăi după cum să arată zapisele. În colțul moșii de acolo din Scorțeni sînt 3 moși și noi ținem 2 moși și jumătate, mai rămîne o jumătate de moșu, dintr-această jumătate mai luăm noi o jumătate de ciozvirte și rămîne o ciozvirte și jumătate la moșii moșneni...”²⁵.

Feudalii eclesiastici bucureșteni primeau și numeroase danii în locuri de prăvălii sau chiar prăvălii. La 26 februarie 1761 Petre abagiul și soția sa făceau danie mitropoliei : „...o prăvălie cu pămîntul și cu leamnele tot de nuia care mi-au fost mie de cumpărătoare de la jupineasa Maria a răposatului Bobe abagiul, în taleri 530...”²⁶, situată pe ulița cea mare a Mărgelarilor. Petre abagiul mărturisea : „...deci eu de a mea bună voe și nesilit de nimeni am venit la sfinția sa părintele mitropolitul de am dat danie sfintei Mitropolii această mai suszisă prăvălie

¹⁸ *Ibidem*, p. 474—475.

¹⁹ *Ibidem*, p. 516.

²⁰ *Ibidem*, p. 546—547.

²¹ *Ibidem*, p. 648—649.

²² *Ibidem*, p. 551—552.

²³ Arh. St. București, Fond Mitropolia București, CCCLXXXII/36.

și cu leamnele și cu pământul ei...²⁴; la 14 iunie 1785 Ecaterina, soția marelui stolnic Ioniță Bălăceanu, scria în zăpisiul dat bisericii sf. Gheorghe vechi: „...pentru pomenirea răposăților părinților și moșilor noștri și pentru pomenirea noastră am închinat această casă cu pivnița ei...²⁵”.

În zăpisiul de vânzare al polcovnicului Pană Voinescu din 23 martie 1794, pentru un loc alături de Ecaterina Otetelișanu, se poate urmări transmiterea proprietății prin vânzare: „...care loc îl am de zestre de la răposatu socru-mieu paharnic Radu Rătescu ce-l cumpărase de la un preot popa Pană Grecu. Și acel preot îl avea cumpărat de la o Dragnă fămeia, după cum zăpisiu cel vechi al preotului arată...²⁶”.

La 30 mai 1796 se amintea într-un zăpisi al lui Tănase, feciorul lui Antiohie logofăt de divan, dat doctorului Constantin Darvari, de o prăvălie: „...la poarta din sus a Curții domnești cei vechi, cu pământul ei *ohavnic* (sublinierea noastră — L.Ș.)...²⁷; iar în zăpisiul Mariei Bălăceanca către marele logofăt Costache Știrbei se menționa: „...că i-am dat dumnealui niște loc de dăruire, din locul meu de aicea din București din mahalaoa sf. Dimitrie...“ „...și să aibă dumnealui a stăpîni acest loc cu bună pace ca un *ohavnic* și stătător în veci (sublinierea noastră — L. Ș.)...²⁸”.

Casele Turnavitului din mahalaua sf. Ioan cel Nou cumpărate la 7 iulie 1798 cu 5 000 taleri²⁹ au fost vîndute în mai puțin de un an, la 8 iunie 1799, cu 6 500 taleri³⁰.

Burghezia bucureșteană în formare pătrundea cu greutate pe proprietățile feudalilor, care chiar cînd vindeau erau datori să respecte regula protimisis-ului. Din anaforaua marilor boieri alcătuită la 9 iulie 1787 reiese că fostul mare paharnic Ioan Lehliu se împotrivise din răsuputeri la încheierea unei tranzacții pentru două prăvălii alături de ale sale între Măinea papugiu și Nicolae Hagi Efstathiu și Nicolae Hafta. Dar și cei doi negustori au făcut totul pentru a păstra prăvăliile³¹.

La 8 februarie 1778, Constantin dascălul de la biserica Domnească, prin zăpisiul pe care-l dădea lui: „...Alexie Necolescu biv logofăt za vistierie...“, preciza că: „...dumnealui are protimisis a-l cumpăra de vreme ce din dascălul Șarban altu clironoamu n-au rămas fără dumnealui...“. Locul din mahalaua Răzvanului care făcea obiectul tranzacției îl avea de la mătușa sa Marzaniia, iar Alexie Neculescul avea locul de alături de la dascălul Șerban și: „...Ștefan care au ținut pă jupăncasa

²⁴ *Ibidem*, CXCI/5.

²⁵ George Potra, *op. cit.*, p. 534—535.

²⁶ *Ibidem*, p. 575—576.

²⁷ *Ibidem*, p. 597—598.

²⁸ *Ibidem*, p. 599.

²⁹ *Ibidem*, p. 617—618.

³⁰ *Ibidem*, p. 621—622.

³¹ Florian Georgescu..., *op. cit.*, p. 152—159: „...ci acestea se vede că sînt pricinuri ale dumnealui paharnicului, cu socoteală că cu acest fel de mijloace ar putea să întoarcă bani la Egstahiu, acum peste patru ani ce au trecut de cînd au cumpărat prăvăliile pînă acum... ci drept acest mai sus arătate, cererea de protimisis ce face dumnealui paharnicu asupra acestor două prăvălii iaste neprimită. Și Nicolae Dumitru Hafta cel mai din urmă cumpărător rămîne să-și stăpînească prăvăliile cu bună pace după zăpisiul de cumpărătoare...“.

Marzaniia au fostu frate cu dascălu Șerban...“, iar „...locul urma să-i fie dumnealui moșie ohabnică și stătătoare în veci...“³².

Protimisisul era și subterfugiu, așa cum mărturisește în zapisul său de vînzare Misail monahul, fost logofăt de taină³³.

Vînzarea la licitație (sultan-mezat, mezat, cochi-vechi) a dat posibilitate burgheziei bucureștene în formare să-și rostuiască proprietățile funciare. La 24 ianuarie 1780 Dumitru Polizu cumpăra cu 550 taleri o prăvălie pe locul Mariei Bălăceanca, plătind chirie de 9 taleri pe an. Starostele Panait raporta domnului Alexandru Ipsilanti, care dădea cuvenita întărire³⁴. Strigarea la mezat se urma cel mult două luni prin telali, mușterii se „atîrdiseau“ după obicei, prețul se adjudeca la oferta cea din urmă la care se „haracladisea mezatul“, banii se numărau la starostie „din care scoțindu-se telaliuc după obicei, la leu po bani șase, ceilalți să vor da unde voi avea luminaia porunca...“³⁵. La 15 iunie 1798 Panait Tzigara starostele înștiința domnia că s-a terminat : „...vînzarea locului Curții domnești cei vechi de aici din București...“ „...în sorocul cel orănduit al mezatului de zile patruzeci și atârdisind din mușterii după obicei fiestecare pe cîți stînji au vrut și în ce parte, la prețul cel din urmă...“. Cei 49 stînji rămași și binău foisorulți au fost adjudecați la prețul foarte ridicat de 245 taleri de către marele vornic al obștirilor Radu Golescu. Banii rezultați au fost dați pentru edificarea Curții noi din Dealul Spirii³⁶.

Uneori, și fără cumpărătoare, cu protimisis ori fără mezat, tirgo-veții deveneau stăpîni pe locuri în oraș și-și făceau case, prăvălii, „namestii“. Feudalii prindeau de veste mai tîrziu, începeau jalbele, cercetările, cărțile de blestem. În septembrie 1789 egumenul mănăstirii Radu Vodă se plîngea domniei că terenul morilor din Gorgan i-a fost încălcat de mahalagii care au construit case, prăvălii. Cercetarea la fața locului constata gospodăria lui Lolea Arnăutu, care-și făcuse : „...case înalte de cărămidă și cu prăvălie dedesubt...“ și intrase „...și în lumina Dîmboviței de au coprinsu cîțva din apă cu țarași de au depărtat Dîmbovița...“ ; două case ale Marii văduva cu băcănie și „furnu de bucate“ ; o casă a popii Anastasie. Plîngerile către domnie se repetă și în anii următori. În iunie 1794 se întocmea o plîngere comună a mănăstirii Radu Vodă și a mănăstirii Spirii pentru locurile din mahalaua Popescului, care „...se încalcă de împrejurași vecini...“, urmată de o înfricoșătoare carte de blestem pentru ca : „...cei care va fi avînd zapise și scrisori de stăpînirea caselor sau locuri ce va fi avînd să vecineze cu acest loc să le scoată să le arate, ca să să vază pentru mai înlesnirea descoperirii adevărului...“³⁷. Dar aceștia nu sînt negustorii și meșteșugarii avuți care-și fac loc prin forța banului, ci sînt tocmai acele mase populare, obiect al exploatării și de către noua clasă socială în formare.

³² George Potra, *op. cit.*, p. 494.

³³ *Ibidem*, p. 479—480.

³⁴ *Ibidem*, p. 496.

³⁵ *Ibidem*, p. 618.

³⁶ Florian Georgescu..., *op. cit.*, p. 176—177.

³⁷ Liviu Ștefănescu, *Aspecte ale vieții sociale în orașul București în perioada de trecere spre capitalism*, în *Materiale de istorie și muzeografie*, vol. II, București, 1965, p. 31—32.

Proprietatea feudală a generat forma de posesiune denumită embatic. A doua jumătate a sec. al XVIII-lea a fost caracterizată, mai mult decât cumpărarea de proprietăți și imobile, prin multitudinea închirierilor de către negustori și meseriași. Până pe la 1800—1810, perioada de acumulare primitivă a capitalului bucureșten a avut un corespondent caracteristic față de proprietate: multitudinea închirierilor, parcelărilor, construcțiilor, cu impresie de conjunctură pentru stăpînii feudali, dar cu reversul statorniciei și al amplificării în prima jumătate a sec. al XIX-lea.

La 21 mai 1751, pentru prăvăliile bisericii domnești situate în ulița Boiangiilor din mahalaua sf. Gheorghe Vechi se stabilea chiria astfel: „...cei cu prăvăliile cele vechi, să aibă a-și da chiria după cum scriu zapi-sele chirișilor celor vechi, pe an cîte taleri 7 pol 12. Iar cei ce și-au stricat prăvăliile lor cele vechi de lemn și și-au făcut alte prăvălii cu pivnițe de piatră, fără de știrea și voia eclisiarhului și a preoților, aceia să dea într-un an de prăvălie cîte taleri opt, cum dă și Tudoran cojocarul...”³⁸.

Zamfir Dumitriu a închiriat la 26 octombrie o prăvălie a mănăstirii Radu Vodă în ulița Șălarilor: „...cu chirie pã an cîte taleri șazeci, în fieștecare an să aibu a da tot această chirie însă de două ori pã an, adecã la sfeti Gheorghe taleri treizeci și la sfete Dimitrie iar taleri treizeci, fără de nici o pricină cã așa ne-am așezat cu sfinția sa...”³⁹. Toma măr-gelar închiria la 23 aprilie 1762 o prăvălie a Mitropoliei în Tîrgul din Lăuntru cu 35 taleri pe an, avînd voie să o prefacă⁴⁰.

Embaticul era limitat în București la durata vieții închirietorului sau la bunăvoia lui, iar uneori la un termen de 30 ani: „...și mai adause a zice vechilul sfintei Mitropolii cã fiind trecuți ani 30 și pentru ca să nu să întărească la stăpînirea pãmîntului al sfintei Mitropolii, de aceia s-au dat în chirie la alte obraze și de la acelea de va vrea ea poate să o ia cu chirie, adică numai și numai ca să o prefacă stăpînirea ei și să se cunoască cã ia în chirie acaret de al sfintei Mitropolii, rãspuns care este chiar după pravilã...”⁴¹.

³⁸ George Potra, *op. cit.*: „...iar nevrînd să dea și ei ca Tudoran, să aibă a-și ridica lemnele și ziditura dupe locul sfintei biserici, și să dea eclisiarhul și preoții locul altora care vor da chirie ca și ceilalți prăvălia și, după cum hotărăște și cartea mării sale lui Vodă. Iar pentru cei ce au pivnițe și vînd vin pe locul bisericii să aibă a da de bute cîte taleri unul, după cum dau și alții, ce vînd vin pã alte moșii mănăstirești, cum iaste Radul Vodă, Mitropolia și alte mănăstiri...”.

³⁹ Arh. St. București, *Fond M-rea Radu Vodă* LVIII/19 „...și orice voi cheltui eu la această prăvălie ca să fac după plăcerea mea, să n-aibu a cerea de la mănăstire nici un ban, cã așa m-am învoit cu cu sfinția sa, de a mea bună voie...”.

⁴⁰ Arh. St. București, *Fond Mitropolia București*, CCVI/23: „de care prăvălie iaste și loc și lemnele tot ale Mitropoliei. Care m-am așezat cu sfinția sa să aibă a da pe an chirie cîte taleri treizeci și cinci, însă în două sferturi într-un an, la Sfantu Gheorghe bani înainte jumătate și la Sfantu Dimitrie iar jumătate. Si să aib a o și prefacă eu după cum îmi va plăcea cu toată cheltuiala de la mine. Și cît voi avea eu viață să aib a o stăpîni tot pe această tocmeală, iar nici să mai înalte la chirie nici să mai scază. Iar în urmă după moartea mea, să rămîie iar a Sfintei Mitropolii și ce va vrea Mitropolia să facă cu dînsa să fie volnică...”.

⁴¹ George Potra, *op. cit.*, p. 562, „...ce se face de la biserici și de la mănăstiri în două chipuri, slobozim să se facă, adică are pînă la sfîrșitul vieții aceluia ce o primește pã cît să vã tocmi și să vor învoi numai peste ani 30 să nu treacă...”.

La 29 septembrie 1768, Panaioti Gheorghiu obținea prin schimb un loc al Mitropoliei în mahalaua Sf. Nicolae din Șelari și pentru că pe el se aflau chiriași : „...prea sfinția sa au oprit pe Pană șălar de a intra mai mult la cheltuială și prețuind lucrurile ce apucase Pană de făcuse s-au făcut taieri douăzeci și cinci...” i-a restituit banii ⁴².

În catastihul de chiriile prăvăliilor din București ale Mitropoliei, la 1 noiembrie 1772 se menționa că Nică Atanasie avea : cafeneaua, furnul de plăcintărie și două prăvălii în prețul a 100 taleri, dar toate acestea aveau chiriașii lor : cafeneaua o ținea Niculai ceauș, furnu de plăcintărie îl ținea Tudor simigiu, o prăvălie o ținea Anesti grecu, iar cealaltă, de bărbierie, o ținea tot Anesti. Nu știm cît lua Nica Atanasie de la subchiriașii săi. Acelaș catastih ne dă o imagine a stăpînirii Mitropoliei în oraș : 5 case, 3 prăvălii, 2 locuri și o pivniță toate lîngă baia Mitropoliei și aduceau 161 taleri și 8 oca de ceară pe an ; 6 case, cafenea, plăcintărie, 3 prăvălii, 2 locuri și 2 pivnițe la Poarta din jos aduceau 239 taleri pe an ; 5 case, 2 prăvălii, 2 locuri pe pămîntul de la Micșunescu aduceau 64 taleri și 36 parale ; 4 case, o pivniță și un loc aproape de Stelea aduceau 36 taleri ; 10 prăvălii, 4 case și locuri de la Pușcărie în sus aduceau 230 taleri ; 5 case, 5 prăvălii, 2 pivnițe și 2 locuri lîngă pivniță de la Maxim aduceau 206 taleri și 20 parale ; 7 prăvălii în Tîrgul din Lăuntru sub samar aduceau 370 taleri ; 7 case și locuri la Scaunele de carne cele vechi aduceau 31 taleri și 9 parale ; 30 case, 3 prăvălii de rachierie și 13 locuri ale schitului Cernica la scaunele de carne cele vechi aduceau 250 taleri și 3 oca ceară ; 4 case și 12 locuri la Livedea Văcărescului aduceau 2 taleri ; casele de pe marginea podului Tîrgului de Afară pînă în podul Armenilor și un loc erau neînchiriate ; în total se încasau 1 590 taleri, 25 parale și 11 oca de ceară ⁴³.

Ultimul deceniu al sec. al XVIII-lea și primele două ale secolului următor sînt caracterizate prin două fenomene suficient de bine reflectate în documentele epocii :

1. urcarea chiriilor și majorarea prețurilor de vin-are ale proprietăților, terenuri și imobile ;
2. înmulțirea vînzărilor de teren și al închirierilor unor terenuri noi pe care se construia intens.

Este de remarcat că prețul nou legiferat al închirierilor se majora cu 50—100%, subliniind fenomenul creșterii valorii locative orășenești, semn al noii orînduiri în care valorile imobiliare, terenuri, case, prăvălii, ateliere vor constitui obiectul schimburilor economice intense, al tranzacțiilor obișnuite și cu scop speculativ, caracteristice gradului de dezvoltare a forțelor de producție. Era semnul întinderii și al dezvoltării vieții orășenești, fundată pe intensificarea economiei bănești, a ceea ce însemna de fapt, în mii de mici fațete, imaginea uriașului proces de acumulare primitivă a capitalului ⁴⁴.

⁴² Arh. St. Buc., Fond Mitropolia București, CLXV/9, „...așîderea tot înainte prea sfinții sale am mai întors și taleri șaptesprezece ce s-au prețuit o căscioară care o făcuse mătușa Florica iar pe acest loc. Și au rămas locul acesta de am făcut schimbu cu prea sfinția sa...”.

⁴³ *Ibidem*, CCLVIII/6.

⁴⁴ Liviu Ștefănescu, *op. cit.*, p. 31—36.

Proprietatea feudală cuprindea și pe robi, cel mai adesea țigani destul de numeroși în București și care se vindeau cu 55 taleri ⁴⁵ pe la 1768; se dădeau robi prin căsătorie ⁴⁶; erau transmiși prin diată ⁴⁷ sau prin donație ⁴⁸, produceau necazuri fetelor bisericești când se „amestecau” ⁴⁹. În București erau însă foarte mulți robi sloboziți și procesul de eliberare a lor caracterizează prin creștere continuă perioada de pînă la 8 februarie 1856, cînd s-a adoptat Legea pentru emanciparea tuturor țăganilor ⁵⁰.

Proprietatea capitalistă bucureșteană se afirma tot mai intens începînd cu deceniul al treilea al sec. al XIX-lea, cînd printr-un proces neîntrerupt a măcinat încet dar sigur legiuirea feudală apărătoare a bazei seculare care i-a dat naștere. Legiuirea Caragea, promulgată la 9 august 1818, era obligată să țină seama de transformările produse în economia noastră și consemna prevederi cu caracter burghez. Între 1818 și 1865, cînd a fost pus în vigoare Codul Civil, au apărut peste 120 reglementări, în medie mai mult de două pe an, care reflectau treaptă cu treaptă consolidarea proprietății capitaliste, extinderea relațiilor noi de producție capitaliste, formarea pieții naționale, a statului național român, a legiurii burgheze datorate să păstreze și să consfințească proprietatea burgheză. La 29 noiembrie 1825 se precizau pricinile care după pravilă puteau strica un mezat urmat și săvîrșit cu porunca stăpînirii. La 15 aprilie 1824 un pitac domnesc întărea anaforaua intitulată: „Arătarea ponturilor după care are a se întocmi hrisovul pentru orinduiala Departamentului Epitropiei Obștirilor”. În cadrul acestui departament se înființa Obșteasca Epitropie a Sărmanilor datorate să cerceteze „pricinile orfanicești” și să administreze averile nevîrstnicilor și celor fără moștenitori. A apărut astfel în locul sutelor de epitropii ale nevîrstnicilor, particulare, o singură instituție, de stat, care administra și folosea importante sume de bani, bunuri mobiliare și imobiliare în toată țara, dar mai ales în București ⁵¹.

Prin pitacul lui Grigore Dimitrie Ghica din 25 iunie 1824 se constata: „...că mulți din cei ce vînd și cumpără prin zapise între dinși lucruri nemîșcătoare aici în poliția Bucureștilor, nu urmează a veni la logofeție ca să-și adevereze zapisele, ci obișnuiesc de merg pe la Departamenturi și își adeverează zapisele, și dintr-această a lor urmare se întîmplă pricini împotrivoitoare cuvintelor ce urmează a să păzi la vînzări de lucruri nemîșcătoare...”. Sub pedeapsă se dispunea că nu avea voie să adeverească astfel de zapise decît numai „Logofeția mare a Țării de sus”. La 29 august se revenea cu un nou ordin, amintindu-se că: „...toate vînzările lucrurilor nemîșcătoare i de țigani, cîte se fac aici în poliție se cuvine a se adeveri la logofeția cea mare a Țării de sus...” ⁵².

⁴⁵ Arh. St. Buc., Fond Mitropolia București, CCCLV/44.

⁴⁶ Ibidem, CCCLVII/24.

⁴⁷ George Potra, *op. cit.*, p. 588—589.

⁴⁸ Ibidem, p. 621.

⁴⁹ Ibidem, p. 649, „...schitul Hagii Dinii din orașul București, avînd vreo cîteva sălașe de țigani în partea locului, după vremi, amestecîndu-se cu țăganii sfintei episcopii, s-au învăluit luînd adică în căsătorie țigani de ai episcopii fete de ale schitului și țigani de ai schitului fete din țăganii episcopiei...”.

⁵⁰ *Legiuirea Caragea*, București, 1953, p. 296.

⁵¹ Ibidem, p. 227.

⁵² Ibidem, p. 211.

Regulamentul Organic a trebuit să cuprindă atât de multe prevederi cu caracter capitalist tocmai datorită dezvoltării economice a țărilor române și a pătrunderii tot mai adânci a relațiilor de producție noi, de care trebuia să se țină seama. El a fost în același timp o legiuire a feudalilor care conduceau din punct de vedere politic țara, dar și a burgheziei care conducea numeroasele afaceri comerciale, cointereseind foarte mulți boieri. El a dat un nou impuls negustorilor, meseriașilor și proprietarilor de manufacturi, a statornicit reguli moderne de comerț și judecătoriile de comerț, a legiferat instituțiile noi în vechiul organism feudal al țării. Prăpastia mare însă în care a adâncit suferințele marii majorități a țării, reglementând raporturile boierilor avizi de mari sume de bani (stimulați la abuzuri de puternica economie bănească de care s-au văzut asaltați) cu întreaga țărănime, i-a adus de timpuriu dușmănia și ura forțelor sociale interesate în realizarea revoluționară a progresului social al țării. Numai la distanță de 14 ani multe din prevederile Legiurii Caragea au trebuit să fie abrogate, iar altele substanțial modificate.

Legea nr. 12 din 1832 desprindea Obșteasca Epitropie a Sărmanilor într-o Administrație publică de sine stătătoare⁵³. La 9 februarie 1832, oglindind necesitățile economiei capitaliste, se adoptă „Legiuirea asupra secfestruului“, deoarece „...nici în pravilă nici în Regulament nu se cuprinde mijlocul cu care să se facă secfestru...“, iar cu vechiul obicei „...se făcea îndelungată zăbavă la punerea secfestruului, în vreme ce la secfestru nu se cuvine a mijloci nici o întârziere, ca să nu se prăpădească sau să se iconomisească de către datornic averea sa pe care se pune secfestru...“.

Amintirea vestitei închisori a datornicilor, însoțitoare a capitalismului, stăruie și în documentele bucureștene : „...care soroc viind n-am făst următor cu plata după al meu zapis, ci au venit vremea dă ne-am judecat la boieri ispravnici, unde ne-au închis dă am perit la închisoare piste șase săptămîni...“⁵⁴. De altfel, în Legea pentru organizarea mănăstirilor din 1833 se prevedeau locurile de executare a pedepsei cu închisoarea, surghiunul și regimul penitenciar.

Averile mănăstirești au fost deseori în atenția normelor, care au reglementat tot mai mult administrarea lor, arendarea moșiilor, regimul embaticar din București, îngustînd tot mai mult sfera dreptului feudal și posibilitatea scoaterii din țară a bunurilor lor, făcînd posibilă treptat, treptat (1833, 1834, 1847, 1849, 1851) cunoscuta măsură a secularizării⁵⁵.

Procedeul vînzării prin mezat a fost reglementat în mod succesiv prin : Circulara Logofetei Mari a Dreptății publicată la 4 februarie 1834, Ofisul domnesc nr. 98 din 15 februarie 1843, Circulara 9691 a Departamentului Dreptății din decembrie 1814.

⁵³ *Ibidem*, p. 243—244. Obșteasca epitropie a sărmanilor era datoare : „...de a închiria sau a da în arendă lucrurile cele nemîșcătoare la vreme și cu cele mai bune condiții, strigîndu-le la mezat după orînduiele întocmite pentru arenda moșiilor celorlalte case făcătoare de bine și de obștescu folos...“ ...de a pune la dobîndă banii ce să vor găsi de moștenire, ori din vînzarea lucrurilor mișcătoare, sau din prisosul ce va rămînea din cheltuielile veniturilor fieșcăruia an, însă niciodată fără amanet sigur...“.

⁵⁴ Liviu Ștefănescu, *op. cit.*, p. 36.

⁵⁵ *Legiuirea Caragea*, București, 1955, p. 294—296.

Prevederile referitoare la contractele de închiriere de case și prăvălii, precum și la arendări de moșii din Regulamentul Organic au fost transformate la 4 iulie 1836 și apoi definitiv înlocuite cu prevederi corespunzătoare relațiilor capitaliste prin Legiutrea pentru închiriere și arendă din 1852, care a eliminat aproape integral vechiul obicei em-baticar⁵⁶.

Vinzările tot mai numeroase au făcut obiectul repetatelor dispozițiuni asupra felului cum trebuia să se procedeze la adevărarea zapiselor de vânzare a bunurilor mobiliare de către judecătorii: Publicația 9401 din 13 august 1837, Circulara nr. 4810 din 27 mai 1838, Circulara nr. 1886 din 22 martie 1848.

Donățiile au fost reglementate la 9 februarie 1839, prin înscrierea lor „în condica vânzărilor de bună voie și de schimburi“, și la 2 ianuarie 1848 când se preciza că: „...darul este un act de înstreinare prin care se strămută stăpînirea lucrurilor...“, ordonîndu-se ca: „...actele de dar a lucrărilor nemișcătoare să se adevăreze cu îndeplinirea formelor cerute pentru vânzări și să se treacă copriinderea lor și adevărarea ce li se va da, din cuvînt, în condica destinată pentru vânzări de bună voie...“⁵⁷.

La 1840, dezvoltînd și modificînd fundamental Regulamentul Organic la prevederile respective, a fost adoptat Codul de Comerț.

Vestitul drept de protimisis, frînă feudală în calea vânzărilor libere imobiliare, funciare, a fost desființat la 25 martie 1840: „...căderea de protimisis la vânzări de lucruri nemișcătoare și țigani se desființează de acum înainte...“, „...oricîte reclamații cu dreptul de protimisis vor fi pornite pînă acum și să vor porni pînă la zioa întăririi și publicării acestii legiuri, să vor putea judeca după pravila cea veche a țării, iar după întărirea legiurii și publicarea ei, a nimului jalbă de protimisis nu va mai fi primită...“⁵⁸.

Dreptul feudal de a apela la fiecare nouă domnie fie pentru întărirea proprietății, fie pentru acțiuni revendicative a fost desființat prin Ofisul Domnesc nr. 113 din 3 aprilie 1846.

Relațiile de producție capitaliste creiaseră un cadru juridic favorabil și-și creiau profesiunile libere menite să le consolideze: la 3 februarie 1847 Ofisul Domnesc nr. 11 reglementa exercitarea profesiei de avocat și de hotarnic, condițiile pe care trebuiau să le îndeplinească titularii, precum și normele de control al exercitării profesiei în bune condițiuni⁵⁹.

La 17 februarie 1847, Departamentul Dreptății atrăgea atenția judecătorilor, prin Circulara sa nr. 1070, asupra greșelii care se făcea considerîndu-se nule vânzările comerciale de produse agricole reglementate de art. 105 din Pravila comercială. „La cumpărări și vânzări de fire comerțială nu poate avea nici un loc dispozițiile pravilei civile de la art. 12 și 13 de la capul pentru vânzări, care nu recunosc desăvîrșite vânzările civile decît prin predarea lucrului vîndut și primirea prețului cumpărăturii; căci o împotrivă tălmăcire ar comprometa pravila comerțială a acestii țări, pe credința căreia speculatorii țărilor străine încheie

⁵⁶ *Ibidem*, p. 216.

⁵⁷ *Ibidem*, p. 233.

⁵⁸ *Ibidem*, p. 24.

⁵⁹ *Ibidem*, p. 227.

contracturi cu cei d-aici și pun în primejdie capitalurile lor și sub acest raport și creditul și cinstea comerțului țării ; care aceasta ar fi cea mai desăvârșită vătămare a interesului obștesc⁶⁰.

Procedura hotărânicilor a fost completată prin numeroase ofise domnești și circulări ministeriale în : 1837, la 1 septembrie 1847, la 26 septembrie 1847, la 18 octombrie 1847, în mai 1848, la 3 decembrie 1848, ca de altfel și alte prevederi ale Regulamentului Organic referitoare la relațiile agrare⁶¹.

La 14 iunie 1848, Guvernul Provizoriu amintea Decretele referitoare la desființarea rangurilor civile, desființarea bătăii și a pedepsei cu moartea⁶².

Proprietatea burgheză a înregistrat la sfârșitul primei jumătăți a sec. al XIX-lea o recunoaștere aproape deplină din punct de vedere juridic, așa cum economic se impusese prin acumulările treptate începând după 1750 și pînă la începutul deceniului al III-lea al sec. al XIX-lea. Marii negustori bucureșteni, cu întinsele lor afaceri comerciale și cămătărești de la sfârșitul sec. al XVIII-lea și începutul sec. al XIX-lea, au devenit proprietari deplini nu numai ai prăvăliilor și atelierelor, ci și ai unor întinse terenuri și imobile, organizînd pe scară largă procesul exploatării funciare urbane. În egală măsură negustorii mai mărunți și meseriași, destul de numeroși pentru o populație care în timp de un secol se triplase, aspirau în proporție de masă și în mod neîntrerupt averea marilor feudali, transformînd-o în proprietate liberă și deplină în concordanță cu relațiile capitaliste pe care le promova și cărora le datorau poziția socială și economică, manifestînd și drepturi politice pe măsură.

Mărunta proprietate a tirgoveților, intelectualității române care se formase, slujbașilor, țăranilor era acum cuprinsă, împresurată de mii de fire ale noilor relații de producție, antrenată și transformată pe măsura dezvoltării noii societăți. Creștea numărul celor deposedați de avere, căci noua proprietate burgheză impunea nu numai fărâmițarea și transformarea proprietății feudale, ci și exproprierea maselor producătoare, proces abia la început pe care acestea nu-l sesizau.

LA PROPRIÉTÉ FONCIÈRE BUCARESTOISE PENDANT LA PÉRIODE PRÉCÉDANT LE CAPITALISME

— Résumé —

L'auteur analyse, en se basant sur des documents d'archive, le processus de dissolution de la propriété foncière féodale dans la ville de Bucarest au milieu du XVIII^e siècle et au début de la formation de la propriété foncière de type capitaliste. A la base de ce processus se situent les rachats de plus en plus fréquents, mais ce qui les différencie de la période antérieure c'est justement le fait que l'accumulation des sommes nécessaires est due à la vente-achat des mar-

⁶⁰ *Ibidem*, p. 215.

⁶¹ *Ibidem*, p. 209—210.

⁶² *Ibidem*, p. 296.

chandises sur le marché, à l'apparition de la force de travail — marchandise. On surprend, de plus en plus évidemment, le processus particulier de l'accumulation capitaliste, de l'économie d'argent d'une certaine manière. La bourgeoisie de Bucarest a construit sans cesse l'édifice de la nouvelle société, en payant argent comptant les propriétés, les immeubles, le droit d'ouvrir des manufactures, des auberges, des boutiques. Chaque transaction contribuait à l'élimination des anciennes relations féodales et avait sa source en l'exploitation des mêmes masses qui étaient jadis sous l'influence des féodaux, mais d'une autre manière et destinant l'activité économique toute entière à un nouveau mode de produire le nécessaire des masses.

A la fin du XVIII^e siècle et au début du siècle suivant deux aspects sont évidents : 1 — la hausse des loyers et des prix de vente des propriétés foncières et 2 — l'accroissement des ventes et des locations des propriétés foncières accompagnée d'un rythme élevé des constructions immobilières.

Après 1818, le nombre de règlements formant la base du développement de la propriété foncière capitaliste s'accroît et arrive à presque deux par an. Peu à peu, tous les vestiges féodaux qui freinaient le développement de la nouvelle société sont éloignés. Mais la nouvelle propriété bourgeoise menait non seulement à l'écartement de la propriété foncière féodale, mais aussi à l'expropriation des masses productives.