



Vilniaus fenomenas ar skaudulys: eksdiviziniai namai 1795–1940 m.

Dr. Aelita Ambrulevičiūtė

Vilniaus universitetas, Istorijos fakultetas, Universiteto g. 7, LT-01513 Vilnius
El. p. aelita.ambruleviciute@if.vu.lt

Giedrė Polkaitė-Petkevičienė

Vilniaus universitetas, Istorijos fakultetas, Universiteto g. 7, LT-01513 Vilnius
El. p. giedre.polkaite@if.vu.lt

Anotacija. XIX a. antrosios pusės – XX a. pirmosios pusės dokumentuose, Vilniaus gyventojų atsiminimuose, spaudoje minimas eksdivizinių namų kvartalas, įsikūręs daugiausia Žydų, Antokolskio, Stiklių gatvėse. Jame pastatai avarinės būklės, būdingas didelis gyventojų tankumas ir antisanitarinės gyvenimo sąlygos. Šie šaltiniai inspiravo klausimą apie kadaise patrauklaus gyvenamojo būsto šalia miesto centro pokyčius 1795–1940 metais: eksdivizinių namų atsiradimo Vilniaus žydų gyvenamajame kvartale klausimus, gyvenamojo būsto degradacijos kvartale aspektus, Vilniaus miesto administracijos ir gyventojų iniciatyvas dėl kvartalo atnaujinimo. Ilgalaikėje perspektyvoje analizuojama kvartalo raida leis prisidėti prie šiuolaikinių miestų sociologinių tyrimų, kuriems neretai trūksta miesto plėtros istorinio konteksto.

Esminiai žodžiai: *eksdiviziniai namai, Vilniaus miesto gyvenamoji infrastruktūra, urbanizacija.*

Abstract. Documents, memoirs of Vilnius residents, and the press from the second half of the 19th century to the first half of the 20th century, refer to a block of exdivisional houses located mainly on Žydų, Antokolskis, and Stiklių streets, where buildings are in a state of disrepair, with a high density of inhabitants, and unhygienic living conditions. These sources inspired the question of the changes in the once attractive housing near the city centre between 1795 and 1940: the emergence of the exdivisional houses in the Jewish quarter of Vilnius, the aspects

of the degradation of the housing in the quarter, the initiatives of the administration of the city of Vilnius and the inhabitants for the renewal of the quarter. Analysing the development of the quarter in the long term will allow us to contribute to contemporary urban sociological research, which often lacks the historical context of urban development.

Keywords: *exdivisional houses, Vilnius residential infrastructure, urbanisation.*

Straipsnis parengtas vykdant Lietuvos mokslo tarybos finansuojamą projektą „Vilniaus gyvenamosios infrastruktūros modernėjimas 1870–1940 metais“ (Nr. S-MOD-21-5). Projektas parengtas pagal Lietuvos mokslo tarybos Nacionalinės mokslo programos remiamą veiklos kryptį „Modernybė Lietuvoje“.

Įvadas

Plačiąja prasme straipsnyje keliami Vilniaus gyvenamųjų zonų dinamikos ir skirtingų socialinių grupių pasiskirstymo miesto erdvėje problema intensyvios miesto plėtros 1870–1940 m. laikotarpiu. Tokiam miesto tyrimui pradėti reikalinga solidi empirinė bazė, apimanti gyvenamųjų miesto sričių (arba kaimynijų) formavimosi, raidos ir tarpusavio ryšių analizę modernizacijos sąlygomis. Vienas tokių segmentų siaurąja prasme būtų vadinamojoje tranzitinėje zonoje¹ esančio būsto cikliškumo (revitalizacijos²) tyrimas ilgalaikėje perspektyvoje. Mūsų konkrečiu atveju tai – centrinėje Vilniaus miesto dalyje susiformavęs eksdivizinių namų kvartalas ir jo socialinio prestižo recirkuliacija³.

¹ Pagal E. W. Burgessą, tranzitinė zona supa centrinį verslo rajoną (CVR) žiedu. Tai pereinamoji zona tarp CVR ir darbininkų gyvenamosios zonos, vadinamoji pilkoji zona, kuriai būdingas gyvenamųjų namų būklės blogėjimas ir verslo bei lengvosios gamybos išsiskverbimas (platesnį, koncentrinį zonų išsidėstymo paaiškinimą žr. toliau tekste).

² Kennedy ir Leonardas (2001) teigia, kad „terminas „gentrifkacija“ yra netikslus ir gana politiškai įkrautas“, siūlydami jį apibrėžti kaip „procesą, kurio metu didesnes pajamas gaunantys namų ūkiai išstumia mažesnes pajamas gaunančius kaimynystės gyventojus, keičia esminį tos kaimynystės pobūdį ir skonį“, taip atskiriant jį nuo kito socialinio ir ekonominio „kaimynystės (arba miesto) atgaivinimo (revitalizacijos) proceso“, nors terminai kartais vartojami sinonimiškai. Žr. KENNEDY, Maureen; LEONARD, Paul. *Dealing with Neighborhood Change: A Primer on Gentrification and Policy Choices*. 2001 [žiūrėta 2022-09-05]. Prieiga per internetą: https://web.archive.org/web/20111017161034/http://www.brookings.edu/~media/Files/rc/reports/2001/04metropolitanpolicy_maureen%20kennedy%20and%20paul%20leonard/gentrification.pdf

³ Miestas – nuolatos kintantis organizmas, miesto rajonams būdingi degradacijos („urban decay“) ir revitalizacijos (gentrifkacijos) procesai. Ilgalaikėje perspektyvoje tokiam kvartalų degradacijos ir revitalizacijos / atnaujinimo cikliškumui apibūdinti tiktų terminas „rajono socialinio prestižo recirkuliacija“.

Tyrimai apie urbanizaciją ir miestų plėtrą Lietuvoje daugiausia koncentruojasi į visuomenės modernėjimą, naujus architektūrinius sprendimus, techninius atradimus ir jų pritaikymą buičiai, sanitarijos ir higienos pažangą⁴. Tačiau vienas iš intensyvios miestų plėtros padarinių yra ir spartus vadinamųjų lūšnynų formavimasis, kurį lėmė greitas miesto gyventojų skaičiaus augimas ir nesugebėjimas užtikrinti pakankamos būsto pasiūlos. Dar vienas besivystančių miestų spurto XIX a. padarinys – miesto erdvės stratifikacija. Iki XIX a. mieste vieni šalia kitų gyveno tiek pasiturintys, tiek mažiau uždirbantys gyventojai. Turtingesni įsikurdavo namuose šalia centrinių gatvių, vargingesni – galiniuose kiemuose⁵. Taip pat gyventojai mieste daugiausia pasiskirstydavo pagal užsiėmimus ar etninę priklausomybę⁶. Kartu su pramonės revoliucija ir transporto technologijų pažanga situacija pasikeitė, turtingesniems namų ūkiams tapo vis labiau įmanoma erdviškai atsiriboti nuo, jų manymu, mažiau pageidaujamo perkrauto rajonų⁷.

Sąvoka „lūšnynai“ yra per siaura apibūdinti šį labai įvairialypį reiškinį. Kiekviena mieste šis rajonas dažniausiai turėjo atskirą pavadinimą – *Angelo pieva* Mančesteryje, *Mažasis pragaras* Čikagoje, *Brazilka* ir *Argentinka* Kaune, *favelos* Brazilijos didmiesčiuose, *villa miseria* Argentinoje ir pan. Taip pat labai skirtingos priežastys, lėmusios šių rajonų atsiradimą, atspindi vietos kultūrą ir sąlygas, skirtingų miestų istorijos ar politikos atsitiktinumus, segregacinę politiką (tautinių / rasinių mažumų rajonai / getai) ar tiesiog faktą, kad tam tikras miestas buvo patraukli vieta įsikurti ieškantiems geresnių gyvenimo sąlygų. Skirtinga ir šių zonų topografija – vienur vargingų būstų rajonas susiformavo šalia miesto centro (vadinamajame *vidiniame mieste* (*inner city*), kitur – miesto pakraščiuose arba šalia pagrindinių fabriku, taip pat miesto dalyse, kur žemė buvo laikoma netinkama gyvenamajam būstui (pvz., statūs šlaitai, teritorijos šalia geležinkelio ir pan.). Nevienodi buvo pigaus būsto tipai – šalia miesto centro varguomenės būstai dažniausiai susitelkdavo nuomai į mažus butus padalintuose mūriniuose namuose (Niujorke vadinamieji *Tenements*, Berlyne *Mietskaserne* ir pan.) ar atsirasdavo atskiros improvizuotų pastatų (lūšnų) gyvenvietės, paprastai suręstos iš lengvai gaunamų medžiagų – lentų, molio, statybinių atliekų ir pan. Nepaisant skirtumų, yra bendrų dalykų, būdingų tokiems gyvenamiesiems

⁴ Pvz., AMBRULEVIČIŪTĖ Aelita; VORONIČ, Tatjana; ŽIEMELIS, Darius. *Modernėjantys Vilnius, Kaunas, Gardinas. Miestų plėtra ir sanitarinės infrastruktūros pokyčiai 1870–1914 metais*. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 2019; BUTVILAITĖ, Rasa. Tarpukario Vilniaus visuomeniniai pastatai: institucijų, funkcijų ir architektūros įvairovė. *Acta Academiae Artium Vilnensis*, 2020, t. 98, p. 180–211; *Optimizmo architektūra: Kauno fenomenas 1918–1940*. Sudarė M. Drėmaitė. Vilnius: Lapas, 2018; LUKŠIONYTĖ-TOLVAIŠIENĖ, Nijolė. *Istorizmas ir modernas Vilniaus architektūroje*. Vilnius: Vilniaus dailės akademijos leidykla, 2000, ir kt.

⁵ PAKNYS, Mindaugas. *Vilniaus miestas ir miestiečiai 1636 m.: namai, gyventojai, svečiai*. Vilnius: Vilniaus dailės akademijos leidykla, 2006, p. 22.

⁶ Pvz., Mėsinių, Stiklių, Vokiečių, Rusų, Žydų gatvės Vilniuje.

⁷ *The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlements by 2003*. London: Routledge, 2004, p. 63 [žiūrėta 2022-09-05]. Prieiga per internetą: <https://unhabitat.org/the-challenge-of-slums-global-report-on-human-settlements-2003>

kvartalams – prastos kokybės, tankiai užstatytas ir tankiai apgyvendintas būstas, kuriam trūksta sanitarinių patogumų ir kuriame gyvena mažesnes pajamas gaunantys gyventojai.

Vieni pirmųjų gyvenamosios vietos diferenciacijos teorijos pradininkų – Čikagos sociologijos mokykla. XX a. trečiąjį–ketvirtąjį dešimtmečiais šios mokyklos tyrėjai (Robertas Erza Parkas, Ernestas Watsonas Burgessas, Homeras Hoytas ir kt.) ėmė ieškoti universalių modelių, tinkančių numatyti tipinį socialinių grupių pasiskirstymą mieste, miesto erdvinį ir žemės panaudos vystymąsi. Jų darbai padėjo pagrindą klasikinei miesto centriniuose rajonuose susiformavusių lūšnynų teorijai. Dėl sparčios urbanizacijos gyvenamosios vietovės, kadaise buvusios prestižinės ir pageidautinos, tapo mažiau patrauklios pasiturintiems gyventojams dėl išaugusio rajono tankumo, intensyvios pramonės ir transporto veiklos. Kai iš šių zonų į naujus ir geresnius miestų rajonus išsikraustė pasiturintys gyventojai, senų namų būklė pradėjo prastėti, o patys pastatai palaiapsniui buvo padalyti ir išnuomoti mažesnes pajamas gaunantiems asmenims.

Pasak E. W. Burgesso sukurtos koncentrinų zonų teorijos, kiekviename didmiestyje yra centrinis rajonas, kuriame žemės vertė didžiausia. Tai vieta, kur telkiasi pagrindinė mažmeninė prekyba, dauguma bankų, biurų, viešbučių, savivaldybės įstaigų (vadinamasis centrinis verslo rajonas). Čia įsikūrę prabangūs, madingi gyvenamieji kvartalai. Vilniaus atveju XIX a. antrojoje pusėje – XX a. pirmojoje pusėje tai buvo miesto istorinio centro dalis, išsiplėtusi palei Aušros Vartų–Didžiosios–Pilies gatvių arteriją, ir naujoji miesto dalis – Gedimino prospektas ir jo prieigos. Gedimino prospektas per Vilniaus–Vokiečių gatves turi jungtį su Trakų–Dominikonų–Šv. Jono ir Aušros Vartų–Didžiosios–Pilies arterijomis.

Centrinį verslo rajoną, kaip teigia koncentrinų zonų teorija, žiedu supa tranzitinė zona, kurioje yra lūšnynai su skurdu, ligomis ir nusikalstamumu⁸. Šioje zonoje koncentruojasi žemiausių nuomos kainų, tankiai apgyvendintas būstas, gyvenamieji pastatai dažniausiai apibūdinami kaip pasenę ir prasčiausios būklės, be patogumų, juos reikia remontuoti. Dažniausiai šios zonos etniškai mišrios, čia įsikuria imigrantų kolonijos. Ekonomistas H. Hoytas koreguoja E. W. Burgesso koncentrinų zonų teoriją, remdamasis savo atliktu empiriniu tyrimu ir statistika, teigdamas, kad gyvenamosios kaimynijos formuojasi ne žiedais, o sektoriais ir, pvz., prasčiausio būsto sektorius gali ribotis su prabangaus būsto sektoriumi, o ne supti jį išoriniu žiedu⁹.

XIX a. antrosios pusės – XX a. pirmosios pusės dokumentuose, Vilniaus gyventojų atsiminimuose¹⁰, spaudoje minimas eksdivizinių namų kvartalas, įsikūręs daugiausia

⁸ PARK, Robert E.; BURGESS, Ernest W.; MCKENZIE, Roderick D. *The City: Suggestions for Investigation of Human Behavior in the Urban Environment*. Chicago: The University of Chicago Press, 1984, p. 54.

⁹ HOYT, Homer. *The Structure and Growth of Residential Neighbourhoods in American cities*. Washington: Federal Housing Administration, 1939, p. 74.

¹⁰ Pavyzdžiui, žr. KRAŠEVSKIS, Juzefas Ignacas. *Vilnius per amžius*. Vilnius: Briedis, 2017; KIRKORAS, Adomas Honoris. *Pasivaikščiojimai po Vilnių ir jo apylinkes*. Vilnius: Mintis, 2012; DAWIDOWICZ,

Žydų, Antokolskio, Stiklių gatvėse. Čia pastatai avarinės būklės, būdingas didelis gyventojų tankumas ir antisanitarinės gyvenimo sąlygos. Šie šaltiniai inspiravo klausimą apie kadaise patrauklaus gyvenamojo būsto šalia miesto centro pokyčius XIX a. Tyrime keliamas klausimas, ar Vilniaus eksdivizinių namų zona, įsiterpusi pačiame Vilniaus centre, savo bruožais atitinka H. Hoyto teorinį modelį apie prasčiausio būsto sektoriaus išsidėstymą.

Terminas *eksdiviziniai namai* rečiau sutinkamas miestų plėtros tyrimuose, tad būtina plačiau paaiškinti. Pagal LDK galiojusią teisės normą, vadintą *tradicija* (lot. *traditio* – perdavimas), paskolai gauti buvo reikalingas užstatas, paprastai nekilnojamasis turtas. Įkeistas turtas skolintojui nepereidavo. Jam buvo leidžiama laikinai valdyti atitinkamą įkeisto turto dalį, kol susigrąžins paskolą ir palūkanas¹¹. Įkeistam turtui išsipirkti laiko ribojimų nebuvo, svarbu – grąžinti skolą, kad ir po kelių dešimtmečių. Pagal *tradiciją*, užstatytas turtas laikinam valdytojui neatitekdavo, kad ir kaip ilgai tas santykis tęstųsi¹². Nebuvo ir įstatymo, kuris leistų išparduoti turtą skoloms padengti. Komplikuotos, ilgai trunkančios bylos dėl skolų išieškojimo ir turto padalijimo reikalavo daug laiko ir didelių išlaidų teismams¹³. *Tradicija* stokojo aiškesnės paskolų grąžinimo tvarkos, ypač tais atvejais, kai turtas būdavo įkeistas keliems skolintojams, kai skolininkas vėluodavo arba nevykdydavo finansinių įsipareigojimų¹⁴. Tad nusigyvenusių skolininkų byloms dėl turto padalijimo spręsti buvo įkurtas atskiras teismas, gavęs pavadinimą *eksdivizinis* (lot. *ex-divisio* – dėl padalijimo). XIX a. pabaigoje Vilniuje dirbęs teisėjas S. Rubinšteinas šio reiškinių atsiradimą aiškino taip:

eksdivizija susiformavo tuomet, kai nebuvo įstatymo, leidžiančio išparduoti skolininko turtą skoloms padengti. <...> laikotarpiu, kai nebuvo hipotekos ir neegzistavo viešos varžytynės įskolintam nekilnojamajam turtui išparduoti, eksdivizija išdalyti dvarą kreditoriams buvo vienintelis būdas išbristi iš skolų¹⁵.

Šiuo teismu skolininko turtas buvo padalijamas tarp kreditorių. Pasak ekonomisto Petro Šalčiaus, *eksdivizija – tai toks kreditorių reikalavimų patenkinimas, kai kreditoriai*

Lucy S. *Iš tos vietos ir laiko: atsiminimai 1938–1947*. Vilnius: Garnelis, 2003; A. Karpinovičiaus apsakymai: KARPINOVIČIUS, Abraomas. *Paskutinis Vilniaus pranašas*. Vilnius: Tyto alba, 1998; COHEN, Israel. *Vilna. Žydiškojo Vilniaus istorija*. Vilnius: Hubris, 2022 ir kt.

¹¹ Žr. TERLECKAS, Vladas. Kreditas ir kredito įstaigos Lietuvoje 1795–1860 metais. *Pinigų studijos*, 2004, Nr. 1, p. 72.

¹² JANULAITIS, Augustinas. *Lietuvos bajorai ir jų seimeliai XIX amž. (1795–1863)*. Kaunas: Vytauto Didžiojo universiteto Teisių fakultetas, 1936, p. 325.

¹³ Žr. РУБИНШТЕЙН, С. Ф. Виленские экдивизорские дома. *Виленский вестник*, 31 марта 1892 г., с. 1.

¹⁴ ВОЙШВИЛЛО, Е. М. *Экдивизорские суды и их компетенция в губерниях бывшего Великого княжества Литовского в конце XVIII и первой половине XIX века*. Вильно: тип. Вилен. православ. Св.-Духов. братства, 1899, с. 10–11; РУБИНШТЕЙН, С. Ф. Виленские экдивизорские дома. *Виленский вестник*, 31 марта 1892 г., с. 1–2.

¹⁵ Žr. РУБИНШТЕЙН, С. Ф. Виленские экдивизорские дома. *Виленский вестник*, 31 марта 1892 г., с. 1.

perima visą skolininko turtą ir jį pasidalija proporcingai skoloms. Kreditoriaus gautas turtas tampa jo nuosavybe¹⁶. Tačiau realybėje eksdivizijos bylos tęsdavosi kelis dešimtmečius ir dažnai baigdavosi kreditorių nenaudai.

Eksdivizinio teismo institucija gyvavo iki 1840 m. Ji buvo taikoma tik dvarams ir draudė dalyti gyvenamuosius namus miestuose, tačiau XIX a. pačiame Vilniaus centre atsirado eksdivizinių namų kvartalas.

Eksdivizinių teismų raidos ir Vilniaus eksdivizinių namų fenomeno klausimai istoriografijoje beveik netyrinėti. Paminėtina Vilniaus teisėjo S. Rubinšteino 1892 m. publikuota eksdivizinių namų istorinė apybraiža ir 1901 m. atskira brošiūra išspausdintas Vilniaus eksdivizinių namų kvartalo reorganizavimo projektas¹⁷ bei 1899 m. E. Voišvilo publikuotas straipsnis, nagrinėjantis eksdivizinių teismų atsiradimą ir veiklą¹⁸. Iš esmės iki šiol šie darbai lieka pamatiniai eksdivizinių teismų tyrimuose. Baltarusijos istorikų eksdiviziniai teismai nagrinėti LDK hipotekos raidos XVII–XVIII a. (Jurijus Gruzickis) ir teismo reformų dabartinės Baltarusijos teritorijoje XVIII a. paskutinį trečdalį (Svetlana Lugovtsova) kontekste¹⁹. Eksdivizinę instituciją į Lietuvos gubernijų paskolų raidos tyrimų kontekstą įvedė Augustinas Janulaitis, Petras Šalčius ir Vladas Terleckas²⁰.

LDK eksdivizinių teismų veiklą atspindi Vilniaus vyriausiojo teismo (443) fondo Civilinių bylų departamento teismo bylos ir Baltarusijos nacionalinio istorijos archyvo (toliau – BNIA) eksdivizinių-taksacinių teismų fondų²¹ dokumentai. Vilniaus eksdivizinių namų problemai spręsti buvo pasitelkti Lietuvos valstybės istorijos archyve (toliau – LVIA) Vilniaus magistrato (458) ir Vilniaus dūmos (937) fonduose saugomi XVIII a. pabaigos – XX a. pradžios dokumentai: gyventojų surašymai, miesto plano aprašymai, miestiečių nekilnojamojo turto registracijos, mokesčių mokėtojų sąrašai

¹⁶ Žr. ŠALČIUS, Petras. *Lietuvos Prekybos istorija, Raštai*. Vilnius: Margi raštai, 1998, t. IV, p. 162.

¹⁷ РУБИНШТЕЙН, С. Ф. *Виленские эксдивизорские дома: очерк их возникновения и проект реорганизации*. Вильнюс: тип. А. Сыркина, 1901.

¹⁸ ВОЙШВИЛЛО, Е. М. *Эксдивизорские суды и их компетенция в губерниях бывшего Великого княжества Литовского в конце XVIII и первой половине XIX века*. Вильно: тип. Вилен. православ. Св.-Духов. братства, 1899.

¹⁹ ГРУЗИЦКИЙ, Юрий. Ипотечный кредит в Великом княжестве Литовском (XVII–XVIII вв.). *Бануауски веснік, Верасень*, 2014, с. 67; РУБИНШТЕЙН, С. Ф. *Виленские эксдивизорские дома*. *Виленский вестник*, 31 марта 1892 г., с. 1.

²⁰ Žr. TERLECKAS, Vladas. *Kreditas ir kredito įstaigos Lietuvoje 1795–1860 metais. Pinigų studijos*, 2004, Nr. 1, p. 70–88; ŠALČIUS, Petras. *Lietuvos Prekybos istorija, Raštai*. Vilnius: Margi raštai, 1998, t. IV; JANULAITIS, Augustinas. *Lietuvos bajorai ir jų seimeliai XIX amž. (1795–1863)*. Kaunas: Vytauto Didžiojo universiteto Teisių fakultetas, 1936.

²¹ BNIA, eksdivizinių-taksacinių teismų fondai: Bobruisko 1803–1832 m. (f. 1156, 24 b.), Borisovo 1711–1832 m. (f. 1219, 4 b.), Bresto 1760–1761, 1786–1791 m. (f. 1857, 6 b.), Vileikos 1814–1834 m. (f. 1858, 24 b.), Volkavisko 1785 m. (f. 1859, b.), Глусско-Каменецкий, ф. 1233, 1 д., 1832–1837 гг., Gardino 1776–1836 m. (f. 1861, 5 b.), Dysnos 1819–1837 m. (f. 1862, 9 b.), Заславский 1815–1850 m. (f. 1138, 2 b.), Lydos 1784–1798, 1810–1840 m. (f. 1863, 48 b.), Minsko 1801–1835 ir 1783–1819 m. (f. 1140, 4 b., f. 1864, 9 b.), Naugarduko 1741–1826 m. (f. 1931, 14 b.), Ašmenos 1769–1835 m. (f. 1865, 18 b.), Pinsko 1698–1818 m. (f. 1117, 3 b.), Прозорокский 1825 m. (f. 1860, 1 b.), Slanimo 1787–1791 m. (f. 1866, 9 b.), Stolino 1832 m. (f. 1118, 1 b.).

ir statybų leidimai. Taip pat Vilniaus regioninio valstybės archyvo (toliau – VRVA) Vilniaus miesto liaudies deputatų tarybos vykdomojo komiteto (761) fondų dokumentai: 1919–1940 m. nekilnojamojo turto savininkų ir namų gyventojų registracijos knygos, nekilnojamojo turto savininkų ir namų gyventojų anketos, pastatų nacionalizavimo aktai. Kadangi apėmė nekilnojamojo turto savininkų kaitos dinamiką, namų fizinės būklės ir kitus nekilnojamojo turto pokyčių klausimus, jie padėjo „perskaityti“ Vilniaus eksdivizinių namų „kredito istorijas“ ir ištirti vieno Vilniaus kvartalo būsto socialinio prestižo recirkuliaciją. Jų pagalba buvo nustatyta kvartalo apgyvendinimo dinamika ilgalaikėje perspektyvoje.

Taip pat remtasi publikuotais šaltiniais. Visų pirma Mindaugo Paknio sudarytas ir parengtas 1636 m. Vilniaus namų surašymas²² buvo naudingas tikslinant ankstesnio laikotarpio kvartalo gyvenamųjų namų būklę, savininkų socialinį statusą. Tarpukario gyvenamųjų namų būklę padėjo nustatyti Vilniaus statistikos metraščiai (*Rocznik Statystyczny Wilna*)²³.

Straipsnio tikslas – rekonstruoti Vilniaus centre susiformavusio eksdivizinių namų kvartalo fenomeną ir šio kvartalo transformacijas 1795–1940 m.

Eksdivizinių namų klausimas apima platų probleminį tyrimų lauką: eksdivizinių teismų veikimo ir Vilniaus eksdivizinių namų kvartalo susiformavimo sąsajas, eksdivizinių namų atsiradimo Vilniaus žydų gyvenamajame kvartale klausimus, gyvenamojo būsto degradacijos kvartale aspektus, eksdivizinių namų panašumus ir skirtumus kitų besivystančių didmiesčių pigaus būsto kontekste, Vilniaus miesto administracijos ir gyventojų iniciatyvas dėl kvartalo atnaujinimo.

Klausimas, kaip formuojasi miesto rezidencinė diferenciacija, keliamas nuo XX a. pradžios, kuomet įsibėgėjo urbanizacijos procesai. Ypač daug dėmesio jam skiriama sociologijos moksle. Lokalizuoti aukštesnes ir vidutines pajamas gaunančių gyventojų būstą Vilniuje miesto modernizavimo etapu padeda architektūros istorijos tyrimai, tačiau pigaus būsto zonų formavimasis yra beveik neliesta tema istoriografijoje. Šiuo darbu tikimės prisidėti prie šiuolaikinių miestų sociologinių tyrimų, kuriems neretai trūksta miesto plėtros istorinio konteksto.

Eksdiviziniai namai – Vilniaus fenomenas?

Vilniaus eksdivizinių namų kvartalo ypatybė – išskirtinis šių namų valdymo būdas. Kaip minėta, teisiškai eksdivizija buvo taikoma dvarams. Eksdiviziniai teismai neturėjo nuolatinės posėdžių vietos ir raštinių, jie būdavo šaukiami kaskart atskiroms skolų išieškojimo byloms nagrinėti, to pavieta žemės teismo, kuriame buvo įkeistas dvaras, arba šaukiami LDK Vyriausiojo tribunolo, jeigu įkeisti dvarai būdavo keliuose

²² PAKNYS, Mindaugas. *Vilniaus miestas ir miestiečiai 1636 m.: namai, gyventojai, svečiai*. Vilnius: Vilniaus dailės akademijos leidykla, 2006.

²³ *Rocznik Statystyczny Wilna [1930–1939]*. Wilna: Zakł. Graf. „Znicz“ w Wilnie, 1932–1939.

pavietuose²⁴. Miestuose, kad nenukentėtų namų fizinė būklė, išdalyti namą keliems skolintojams buvo draudžiama:

<...> iš pradžių eksdivizija taikyta tik žemietijų žemės turtui (tik dvarams). Nekilnojamas turtas mieste, ypač namai, nebuvo dalomi, tad didesnių problemų dėl priežiūros nekildavo. Bet kai kelių aukštų mūrinis namas būdavo išdalijamas aukštais, butais ar kitomis dalimis tarp kelių skolintojų, jis nuvertėdavo, kaip dalimis supjaustytas paveikslas, moneta ar knyga. Privačių namų išdalijimo žala neapsiribojo vien privačia sfera, ji palietė ir visuotinę teisę, ir visuomeninį interesą, nes išdalytas namas nuvertėdavo, prastėdavo jo priežiūra. Todėl namų išdalijimas buvo griežtai draudžiamas, o 1764 m. išleisti net du įstatymai: vienas bendras visiems miestams ir antras – išskirtinai Vilniui, Gardinui, Minskui, Kaunui ir dar keliems miestams, skelbė, kad miesto namai, kiemai, sklypai už skolas iš savininkų turi būti parduoti magistrato tik vienam savininkui, o gautos lėšos skirtos skoloms padengti. Taip, – pasak S. Rubinšteino, – namai nebuvo išdalijami²⁵.

Tačiau Vilniuje XIX a. pradžioje keliolika namų, vadintų *eksdiviziniais*, liudija, kad mieste skolas išieškodavo eksdivizine tvarka. Situacijai kontroliuoti XIX a. viduryje išleisti Valstybės Tarybos nutarimai, kurių vienas atkartoją 1764 m. įstatymą ir nurodė Vilniaus gubernijai nustatytas taisykles pritaikyti *visoms Vakarų gubernijoms, nes ir jose gali susiklostyti panaši situacija (eksdivizinių namų – aut. past.)*²⁶, kitu – siekta sumažinti išskaidytų namų bendrasavininkų skaičių²⁷. Lietuvių enciklopedijoje nurodyta, kad eksdivizijos praktika gyvenamiesiems namams buvo pradėta taikyti neteisėtai, nes įstatymiškai draudimas dalyti namus, kurie turėjo būti parduodami, nebuvo panaikintas²⁸.

S. Rubinšteino teigimu, *eksdiviziniai teismai, nors ir seniai panaikinti, kelių dešimčių griūvančių namų pavidalu įsiamžino Vilniaus centre*²⁹. Pasak kito XIX a. šaltinio,

²⁴ RAUDELIŪNAS, Vytautas. Eksdivizinis teismas. *Visuotinė lietuvių enciklopedija*, Vilnius, 2004, t. V, p. 399.

²⁵ РУБИНШТЕЙН, С. Ф. *Виленские эксдивизорские дома: очерк их возникновения и проект реорганизации*. Вильнюс: тип. А. Сыркина, 1901, с. 22–23.

²⁶ 1848 m. *Rusijos imperijos įstatymų rinkinio XXIII tome skelbiama*: 1) *namo sklypus parduoti neskaidytus*, 2) *Vilniaus gubernijai nustatytas taisykles pritaikyti visoms Vakarų gubernijoms, nes ir jose gali susiklostyti panaši situacija*. *Жг. Высочайше утвержденное мнение Государственного совета. О продаже эксдивизорских участков в домах от одного владельца другому. ПСЗ-2, т. XXIII, 14 июня 1848 г., № 22362.*

²⁷ *Rusijos imperijos įstatymų sąvade*, Valstybės Taryba, Vakarų gubernijose leido *parduoti išskaidytas eksdivizinių namų valdų dalis su sąlyga, kad valda bus parduota visa ir tik kitiems namo valdų bendrasavininkams, be tolesnio jų skaidymo*. *Жг. Свод законов Российской империи, повелением государя императора Николая I составленный*. Изд. 1857 года. Санкт-Петербург: тип. Второго отделения собственной Его императорского величества канцелярии, 1857, т. X, ч. I, Законы гражданские, ст. 1390.

²⁸ *Lietuvių enciklopedija*. Boston: Lietuvių enciklopedijos leidykla, 1955, t. V, p. 420.

²⁹ *Жг. РУБИНШТЕЙН, С. Ф. Виленские эксдивизорские дома. Виленский вестник*, 12 апреля 1892 г., с. 1.

Vilniaus eksdiviziniai namai buvo užkratas, įsisėlinęs į patį miesto centrą dėl kažkokios senų laikų teisinės klaidos³⁰. Taigi praktika veikė, nors oficialiai nebuvo įteisinta. Kyla klausimas – kuomet ir koku pagrindu Vilniuje pradėta skaidyti įkeistus namus dalimis?

Nuomonės dėl eksdivizinių teismų atsiradimo labai skirtingos. E. Voišvilo teigimu, eksdiviziniai teismai bankrutavusio skolininko žemės turtui išdalinti tarp skolintojų buvo įteisinti Lietuvos Statuto 1588 metais³¹. S. Rubinšteinas su šia nuomone nesutiko, teigdamas, kad eksdiviziniai teismai Lietuvos Statuto įteisinti nebuvo:

Statutas net neturėjo tokio termino, o ir Pirmojo Lietuvos Statuto (1529), ir dar ilgai po Trečiojo Lietuvos Statuto priėmimo (1588) skolos buvo išieškomos tradicija. <...> eksdiviziniai teismai įsigaliojo ne anksčiau kaip 1771 m., nors pavienių atvejų pasitaikydavo ir 1760 metais³².

Lietuviškojoje enciklopedijoje eksdivizinių teismų atsiradimas datuojamas 1727 m.³³ Dabartinėje historiografijoje eksdivizijos klausimai išsamiau netyrinėti. Kredito ir teismų sistemos raidos tyrimų kontekste eksdivizinių teismų atsiradimas datuojamas remiantis E. Voišvilos arba S. Rubinšteino darbais³⁴. Lietuvos valstybės istorijos archyvo LDK miestų (Vilniaus, Ukmergės, Pinsko, Trakų, Upytės) apyrauose eksdivizinio teismo steigimas datuojamas 1726 m.³⁵, o Baltarusijos nacionalinio istorijos archyvo išleistame fondų žinyne nurodytas XVII a.³⁶ Tačiau abiejų archyvų eksdivizinių-taksacinių teismų fonduose saugomų bylų chronologiniai rėmai pasislinko

³⁰ Žr. М-ЛЯ, М. Санитарное состояние Вильны. Вильна, 1892, с. 17.

³¹ ВОЙШВИЛЛО, Е. М. Эксдивизорские суды и их компетенция в губерниях бывшего Великого княжества Литовского в конце XVIII и первой половине XIX в. Вильно: тип. Вилен. православ. Св.-Духов. братства, 1899, с. 10–11.

³² Жр. РУБИНШТЕЙН, С. Ф. Виленские эксдивизорские дома. Виленский вестник, 31 марта 1892 г., с. 1.

³³ RAUDELIONIUS, Vytautas. Eksdivizinis teismas. Visuotinė lietuvių enciklopedija, Vilnius, 2004, t. V, p. 399.

³⁴ Baltarusijos istoriko Jurijaus Gruzickio nuomone, eksdiviziniai teismai pradėjo veikti apie XVII a.: К XVII в. возникли временные «эксдивизорские» (от лат. ex-divisio – из деления) суды, занимающиеся разделом недвижимости неплатежеспособного должника между кредиторами. Жр. ГРУЗИЦКИЙ, Юрий. Ипотечный кредит в Великом княжестве Литовском (XVII–XVIII вв.). Бануауски веснік, Верасень 2014, с. 67. Baltarusijos istorikės S. Lugovcovos nuomone, 1588 m.: Эксдивизорско-таксаторские суды были введены Статутом ВКЛ 1588 г. для раздела землевладений неплатежеспособного должника между его кредиторами. Жр. ЛУГОВЦОВА, Светлана Л. Реформирование системы судебных учреждений Беларуси в последней трети XVIII в. Працы гістарычнага факультэта БДУ: навук. зб. Вып. 4 / рэдкал.: У. К. Коршук (адк. рэд.) [і інш.]. Мінск: БДУ, 2009, с. 293 [žiūrėta 2021 11 10]. Prieiga per internetą: <https://hist.bsu.by/images/stories/files/nauka/izdania/tif/4/Lugovtsova.pdf>. Lietuvos ekonomistas Vladas Terleckas datuoja XVII a. pirmąją pusę: Manoma, kad Lietuvoje eksdivizijos institutas atsirado XVII a. pirmojoje pusėje ir veikė iki 1840 m., kai buvo panaikintas Lietuvos statuto galiojimas. Жр. TERLECKAS, Vladas. Kreditas ir kredito įstaigos Lietuvoje 1795–1860 metais. Pinigų studijos, 2004, Nr. 1, p. 72.

³⁵ Pažyma apie Upytės eksdivizinio teismo fondą Nr. 350 (sa). LVIA, 350 fondo pažyma.

³⁶ Жр. Фонды национального исторического архива Беларуси. Справочник. Минск: БелНИИДАД, 2006, p. 25 [žiūrėta 2021 11 10]. Prieiga per internetą: http://niab.by/dokumenty/fondy_niab.pdf.

į XVIII a. antrąją pusę: Baltarusijos miestų eksdiviziniai teismai (išskyrus Pinsko) apima 1760–1840 m.³⁷, Lietuvos miestų (išskyrus Ukmergės teismą) – 1774–1840 m.³⁸, o Vilniaus vyriausiojo teismo eksdivizinių teismų bylos siekia 1810–1831 m. (išskyrus vienintelę datuojamą 1782 m.³⁹). Turimi duomenys rodo, kad eksdiviziniai teismai LDK greičiausiai paplito apie 1760 m. Eksdiviziniai teismai buvo panaikinti 1840 m. liepos 7 d. Nikolajaus I įsaku, nutraukus Lietuvos Statuto juridinę galią⁴⁰.

Atrodo, Vilniuje namai eksdivizine tvarka pradėti dalinti XVIII a. antrojoje pusėje, nes XVIII a. pirmojoje pusėje įkeisti namai Vilniuje dar nebuvo dalomi. Miesto nekilnojamojo turto sąrašuose esantys įrašai, nurodantys kelis skirtingus skolintojus (*kreditorius* arba *kompetitorius*⁴¹): pavyzdžiui, 1715 m. įrašai *kamienica* [savininko pavardė], *a teraz różnych kompetitorow*⁴², 1733 m. – *różnych kompetitorow / kompetitorow*⁴³, 1790 m. – *kamienica* [savininko pavardė] *ad prs kompetitor*, arba *kamienica* [savininko pavardė] *ad prs creditor*⁴⁴, 1795 m. – *kamienica Wagnera y dalszych*⁴⁵, – turėtų reikšti namo įkeitimą, *laikinai* atiduotą valdyti keliems skolintojams. 1795 m. sąrašuose atsiranda įrašai *pod exdywizyą* (217 posesijos namas) ir [*kamienica*] *exdywizorska* (289 posesijos namas)⁴⁶. Galimai taip buvo pažymėti eksdivizine tvarka įkeisti

³⁷ Žr. BNIA, eksdivizinių-taksacinių teismų fondai: Bobruisko 1803–1832 m. (f. 1156, 24 b.), Borisovo 1711–1832 m. (f. 1219, 4 b.), Bresto 1760–1761, 1786–1791 m. (f. 1857, 6 b.), Vileikos 1814–1834 m. (f. 1858, 24 b.), Volkavisko 1785 m. (f. 1859, b.), Глусско-Каменецкий, ф. 1233, 1 д., 1832–1837 гг., Gardino 1776–1836 m. (f. 1861, 5 b.), Dysnos 1819–1837 m. (f. 1862, 9 b.), Заславский 1815–1850 m. (f. 1138, 2 b.), Lydos 1784–1798, 1810–1840 m. (f. 1863, 48 b.), Minsko 1801–1835 ir 1783–1819 m. (f. 1140, 4 b., f. 1864, 9 b.), Naugarduko 1741–1826 m. (f. 1931, 14 b.), Ašmenos 1769–1835 m. (f. 1865, 18 b.), Pinsko 1698–1818 m. (f. 1117, 3 b.), Прозорокский 1825 m. (f. 1860, 1 b.), Slanimo 1787–1791 m. (f. 1866, 9 b.), Stolino 1832 m. (f. 1118, 1 b.).

³⁸ Žr. fondų aprašymus: 18 fondas – Vilniaus eksdivizinis teismas (Wileński Sąd Eksdywizorski) 1774–1840 m., 76 fondas – Ukmergės eksdivizinis teismas (Wilkomirski Sąd Eksdywizorski) 1790–1872 m., 254 fondas – Pinsko eksdivizinis teismas (Piński Sąd Eksdywizorski) 1787 m., 343 fondas – Trakų eksdivizinis teismas (Trocki Sąd Eksdywizorski) 1785–1830 m., 350 fondas – Uplytės eksdivizinis teismas (Upicki Sąd Eksdywizorski) 1790–1791 m.

³⁹ Žr. Vilniaus vyriausiojo teismo fondas. LVIA, f. 443; taip pat žr. Дело об эксдивизии каменного дома и мельницы в г. Вильно по ул. Сафьяницкой № 531, 352 евреев Жаков (Заков). LVIA, f. 443, ap. 2, b. 462.

⁴⁰ Žr. РУБИНШТЕЙН, С. Ф. Виленские эксдивизорские дома. *Виленский вестник*, 31 марта 1892 г., с. 1.

⁴¹ Pasak S. Rubinšteino, eksdiviziniai procesai kartais vadinti kompetitoriniais, arba konkursiniais, rėmėsi seimelių vadinamaisiais konstitucijų nutarimais ir buvo toliau plėtojami, taikant panašias teismines praktikas. Žr. РУБИНШТЕЙН, С. Ф. Виленские эксдивизорские дома. *Виленский вестник*, 31 марта 1892 г., с. 1.

⁴² 1715 [Список недвижимостей]. LVIA, f. 458, ap. 1, b. 65.

⁴³ Žr. 1733 09 04 Registr specifikacyi kamienic Wileńskich małych domów, dominków, sąsiadów abiurotowych. LVIA, f. 458, ap. 1, b. 114.

⁴⁴ 1790 Schema do Opisania Obszerności Miasta Wilna. LVIA, f. 458, ap. 1, b. 317, l. 76, 96.

⁴⁵ Ibid., l. 16.

⁴⁶ 1795 Sesyonalnie spisany wymiar domów obywatelskich, w Miescie Wilnie podług wyż pokazancy schemy: z tąją, kopia, na czternastu arkuszach z kartami numerowanemi na obu stronach, których numerowanych stronie iest pięćdziesiąt sześć. LVIA, f. 458, ap. 1, b. 347, l. 18v, 20.

namai. Spėjama, kad XIX a. pirmaisiais metais terminu *eksdvizizinis* (эксдвизорский) pradėti žymėti daugiau nei vienam skolintojui *amžinai* išdalinti namai (žr. 1 lentelę).

1 lentelė

Kai kurių posesijų namų „kredito istorijos“

Posesijos numeris	Metai ir namo savininko statusas				
	1790	1795	1806	1808	1813
71	<i>Kamienica Bałędziowska różnych kompetitorow ad prs w possessyi Wagnera</i>	<i>Kamienica Wagnera y dalszych</i>	<i>Эксдвизорский</i>	<i>Wagner, Romani, Barczynka, Baranowski, Bohdziewicz, Klimowicz</i>	<i>Romaniego, Heybowicza, Bohdziewicz, Orłowskiy, Wagnera</i>
217	<i>Kamienica Osipowicza ad prs creditirow</i>	<i>Kamienica pod exdywizyą, niegdys Osipu</i>	<i>Осипович</i>	<i>Kredit Osipowicza</i>	<i>Эксдвизорский</i>
289	<i>Cechowicza ad prs Jachimowicza</i>	<i>Eksdywizorska</i>	<i>Шумха</i>	<i>Shymcho</i>	<i>Мещанина Шумхи Шеймановича</i>

Šaltinis: sudaryta pagal: 71 posesija: 1790 – LVIA, f. 458, ap. 1, b. 317, l. 46, 1795 – LVIA, f. 458, ap. 1, b. 347, l. 16, 1806 – LVIA, f. 458, ap. 1, b. 720, l. 2, 1808 – LVIA, f. 937, ap. 1, b. 22, l. 20, 1813 – LVIA, f. 937, ap. 1, b. 165, l. 2; 217 posesija: 1790 – LVIA, f. 458, ap. 1, b. 317, l. 96, 1795 – LVIA, f. 458, ap. 1, b. 347, l. 18v, 1806 – LVIA, f. 458, ap. 1, b. 720, l. 40b, 1808 – LVIA, f. 937, ap. 1, b. 22, l. 1, 1813 – LVIA, f. 937, ap. 1, b. 165, l. 176, 289 posesija: 1790 – LVIA, f. 458, ap. 1, b. 317, l. 116, 1795 – LVIA, f. 458, ap. 1, b. 347, l. 20, 1806 – LVIA, f. 458, ap. 1, l. 6, 1808 – LVIA, f. 937, ap. 1, b. 22, l. 22, 1813 – LVIA, f. 937, ap. 1, b. 165, l. 186

Iš šių duomenų galima daryti prielaidą, kad eksdivizine tvarka namai pradėti dalyti pačioje XVIII a. pabaigoje. Tarp 1795 ir 1813 m. eksdivizinių namų skaičius augo: 1806 m. nekilnojamojo turto sąrašė kaip eksdiviziniai pažymėti trys (71, 317 ir 607 posesijų) namai Didžiojoje, Šv. Mikalojaus ir Paupio gatvėse, o 1813 m. – jų jau 14 ir dar 5 – priklausę keliems bendrasavininkiams (žr. 1 priedą). Vilniaus vyriausiojo teismo fondo Civilinių bylų departamento apyrašo byloje randama 1810–1831 m. įrašų apie mažų mažiausiai dar dešimtį eksdivizinių namų⁴⁷. Jų skaičiaus dinamika mieste nėra žinoma, bet 1795–1910 m. laikotarpiu eksdivizininiais vadintų namų buvo per 40, kurių ypač didelė koncentracija pastebima pačiame miesto centre – Žydų, M. Antokolskio, Stiklių, Vokiečių gatvėse.

Autoriai, rašę apie eksdivizinius namus XIX a. pabaigoje, teigė, kad būtent toks kelių savininkų valdymo būdas ir jų nesugebėjimas susitarti buvo priežastis, kodėl dideli mūrnamiai liko neremontuoti ir apleisti.

Eksdiviziniai namai tapo neatsiejama Vilniaus dalimi iki 1940–1941 m., sovietų valdžiai pradėjus nekilnojamojo turto nacionalizaciją. Šitoks *institutas* [eksdvizinių

⁴⁷ Žr. Vilniaus vyriausiojo teismo fondas. LVIA, f. 443, ap. 2, b. 437, 439, 452, 454, 462, 466, 474, 481, 483, 484.

namų] *Kaunijoje, atrodo, net nėra žinomas ir apskritai yra retenybė <...>, – rašė eksdivizinio namo Žydų g. 2 / Vokiečių g. 14 namo gyventojai. – To instituto kilmės mes nežinome, tik patyrimas rodo, kad tos rūšies namai yra daugiausia žydų apgyventame rajone, pvz., Žydų g., dalis Vokiečių g.-vės...⁴⁸*

Ar eksdivizinių namų kvartalo užuomazgos miesto centre išsidėsčiusiame žydų kvartale nebuvo susijusios su nepavykusio žydų geto steigimo ir pastatų neišsipirkimo žydų kvartale istorija XVII–XVIII a.?

Eksdiviziniai namai, kaip žydų apgyvendinimo viename kvartale pasekmė?

Vilniuje, dabartinėje Žydų gatvėje, žydai apsigyveno apie XVI a., o 1633 m. Vladislavo Vazos privilegija pradėtas formuoti žydų kvartalas, leidus jiems apsigyventi ir įsigyti nuosavybės Žydų, Mėsinių, Šv. Mikalojaus gatvėse. Vokiečių gatvėje leista įsigyti tik namų dalis iš kiemo pusės, be teisės prakirsti langus į gatvę, bet ilgainiui šis sprendimas buvo atšauktas⁴⁹. Persikelti žydams į šias gatves buvo nustatytas 15 metų terminas⁵⁰. Tikėtina, kad dideli ir brangūs mūrniamiai miesto centre buvo neiperkami net pasiturintiems žydams: <...> *ir prieš 100, ir prieš 200 metų žydai stokojo pinigų, o jeigu kas ir turėdavo reikiamą sumą, kapitalą investuodavo į verslą*⁵¹. Matyt, labiau paklausios buvo nedidelės patalpos. 1645 m., praėjus 12 iš duoto 15 metų termino, iš 32 kvartalo namų vos trečdalis (11) priklausė žydams⁵², žydai gyveno 14-oje kvartalo namų⁵³, 1790 m. kvartale žydams priklausė 12, 1795 m. – 13 namų.⁵⁴ Matyt, dėl būsto brangumo ir pačių žydų delsimo persikėlimo terminas į žydų kvartalą buvo atidėtas net kelis kartus.

⁴⁸ 1940-12-21 Azgudo Paltielio įpėdinių skundas Vilniaus namams nacionalizuoti komisijai. VRVA, f. 761, ap. 15, b. 2606, l. 4.

⁴⁹ ŠIAUČIŪNAITĖ-VERBICKIENĖ, Jurgita; PETRAŠIŪNAITĖ, Laura. Vilniaus geto ieškojimai: atkūrimas ar įkūrimas. *Naujasis Židinys-Aidai*, 2002, Nr. 7–8, p. 373.

⁵⁰ *Еврейская энциклопедия. Свод знаний о еврействе и его культуре в прошлом и настоящем. Под общей ред. Д-ра Л. Кацельсона и барона Д. Г. Гинцбурга. В 16-ти томах. Санкт-Петербург: тип. акц. общ. Брокгауз-Ефрон, 1906–1913, т. V, с. 576.*

⁵¹ РУБИНШТЕЙН, С. Ф. Виленские эксдивизорские дома. *Виленский вестник*, 12 апреля 1892 г., с. 1.

⁵² ŠIAUČIŪNAITĖ-VERBICKIENĖ, Jurgita; PETRAŠIŪNAITĖ, Laura. Vilniaus geto ieškojimai: atkūrimas ar įkūrimas. *Naujasis Židinys-Aidai*, 2002, Nr. 7–8, p. 374.

⁵³ Žr. Виленские эксдивизорские дома (историко-юридическая справка). *Виленский вестник*, 12 апреля 1892 года, с. 1.

⁵⁴ 1790 Schema do Opisania Obszerności Miasta Wilna. LVIA, f. 458, ap. 1, b. 317; 1795 Sesyonalnie spisany wymiar domów obywatelskich, w Miescie Wilnie podług wyż pokazancy schemy: z taxa, kopia, na czternastu arkuszach z kartami numerowanemi na obu stronach, których numerowanych stronie iest pięćdziesiąt sześć. LVIA, f. 458, ap. 1, b. 347.

Stringančio žydų kvartalo apgyvendinimo nesistengta spartinti prievarta: <...> *Vilniaus žydams pavyko uždelsti geto steigimą, bet ir miesto valdžia į tai žiūrėjo atlaidžiai, ir tie, kam buvo draudžiama įsigyti namų žydų kvartale, nė nemanė šio įsakymo laikytis <...>*⁵⁵. Paklausti apie vilkinimą, žydai teisinosi itin aukštomis kainomis, kurių prašė krikščionys už savo valdytus kvartalo pastatus⁵⁶.

S. Rubinšteino spėjimu, XVIII a. antroje pusėje *teisinių kazuistika išplėtė eksdivizinę teisę ir dideli namai buvo išskaidyti į mažas dalis*. Tai esą leido mažiau pasiturintiems žydams tapti namo dalies savininkais⁵⁷. Tačiau kvartale buvo ir tokių namų, kuriuos jau 1633 m. privilegija ar keleri metai po jos įsigijo žydų kilmės pasiturintys miesto gyventojai (pvz., 247, 249, 245, 243 posesijos Žydų gatvėje)⁵⁸ ir kurie XIX a. tapo eksdiviziniais. Tai leidžia spręsti, kad eksdivizija buvo taikoma ne tik perpirkti krikščionių nekilnojamąjį turtą, bet ir žydų valdomiems namams, kai savininkai nebesugebėdavo išlaikyti didelių mūrinių. Taip pat atkreiptinas dėmesys, kad viena eksdivizinė posesija galėjo turėti „krikščioniškąją“ ir „žydiškąją“ pastatų dalį, kai savininkai buvo tiek žydai, tiek krikščionys – taip nutiko su 208 ir 207 didelėmis posesijomis, kurios vienu galu rėmėsi į Didžiąją (kurioje drausta gyventi žydams) gatvę, o kitu – į Mėsinių (dab. M. Antokolskio) – žydų kvartalo gatvę⁵⁹. Istorikas, rašytojas ir žurnalistas Izraelis Cohenas rašo, kad būsto paklausa kvartale XVII–XVIII a. niekada nenustojė augti, būtų savininkai, nuomininkai nuolat keisdavosi, o *nuomotojų ir nuomininkų santykiai taip susipindavo, kad juos išnarplioti įmanydavo tik teismų padedami*⁶⁰.

Jei kitose Vilniaus vietose buvę eksdiviziniai namai ilgainiui buvo įsigyti vieno savininko ir išbraukti iš eksdivizinių namų sąrašo, žydų kvartale procesas buvo priešingas. Dauguma iki XIX a. pradžios vienam savininkui žydai priklausiusių namų 1813 m. įrašyti jau kaip eksdiviziniai. 1795 m. iš 32 kvartalo namų žydams priklausė 14, 1806 m. – 16, iš jų nė vienas nepažymėtas kaip eksdivizinis. 1808 m. žydams priklausė 17 namų, iš jų jau keturi pažymėti, valdomi dviejų ir daugiau bendrasavininkų, 1813 m. iš 18 namų aštuoni pažymėti kaip eksdiviziniai ir trys – valdomi kelių bendrasavininkų (žr. 1 priedą). Matyt, teisiškai neapibrėžtas eksdivizinių namų statusas socialiai neapsaugotiems ir nauja Rusijos imperijos valdžia nepasitikintiems

⁵⁵ РУБИНШТЕЙН, С. Ф. Виленские эксдивизорские дома. Виленский вестник, 12 апреля 1892 г., с. 1.

⁵⁶ ŠIAUČIŪNAITĖ-VERBICKIENĖ, Jurgita; PETRAŠIŪNAITĖ, Laura. Vilniaus geto ieškojimai: atkūrimas ar įkūrimas. *Naujasis Židinys-Aidai*, 2002, Nr. 7–8, p. 375.

⁵⁷ РУБИНШТЕЙН, С. Ф. Виленские эксдивизорские дома. Виленский вестник, 12 апреля 1892 г., с. 1.

⁵⁸ Žr. Karaliaus dvarui skirtų namų per valdovo apsilankymą Vilniuje 1636 m. surašymas. PAKNYNS, Mindaugas. *Vilniaus miestas ir miestiečiai 1636 m.: namai, gyventojai, svečiai*. Vilnius: Vilniaus dailės akademijos leidykla, 2006.

⁵⁹ ČAPLINSKAS, Antanas Rimvydas. *Didžioji gatvė: valdovų kelias: Vilniaus gatvių istorija*. Vilnius: Charibdė, 2011, p. 251–254.

⁶⁰ COHEN, Israel. *Vilna. Žydiškojo Vilniaus istorija*. Vilnius: Hubris, 2022, p. 89–90.

bendrasavininkiams žydams kėlė abejonių. Tad bendruomenės nariams liudijant arba bendru bendrasavininkių susitarimu oficialiuose dokumentuose galėjo būti įrašomas vienas savininkas. Jeigu prielaidos teisingos, galima teigti, kad Vilniuje tarp 1795 ir 1813 m. imperinė administracija, greičiausiai dėl nekilnojamojo turto mokesčių kontrolės, įteisino neoficialiai egzistavusius eksdivizinius namus ir būtent todėl žydų kvartale padaugėjo namų, vadintų eksdiviziniais.

Kvartalo būsto socialinio prestižo transformacijos

Socialiai atskirto, segreguoto ir uždaro žydų geto Vilniuje nebuvo įkurta, tačiau XIX a. pačiame miesto centre – tarp Didžiosios, Dominikonų ir Vokiečių gatvių – susiformavo kvartalas su keletu dešimčių eksdivizinių namų, apgyvendintų varguomenės. To meto šaltiniuose ir atsiminimuose ši miesto dalis aprašoma kaip skurdi ir apleista:

Abipus gatvių ir skersgatvių⁶¹ stovi daugybė mūrinių namų su įvairaus dydžio kiemais, į kuriuos vien pažiūrėti baisu <...> O visuose šiuose sutrūnijusiuose namuose kimšte prisikimšę daugybė neturtingų, skarmaluotų šeimų...⁶² Po beveik šimto metų apsilankiusiųjų šiame kvartale išpūdziai menkai tepasikeitė: Senesniosiose žydų kvartalo dalyse kiemai buvo grįsti akmenimis, purvini ir apleisti. Dažnai juose žaisdavo skarmaluoti vaikai.⁶³

Tačiau XVII a. šis kvartalas atrodė kitaip. Žydų ir Mėsinų gatvėse, vedančiose į pagrindines prekybos arterijas – Rotušės aikštę ir Vokiečių gatvę, miesto centre, šalia pasiturinčių kaimynų, „prabangių“ gatvių apsuptyje, daugiausia buvo apsigyvenę pasiturintys amatininkai ir prekybininkai. Centre gyvenę amatininkai už galimybę verstis amatu turėjo mokėti didesnius mokesčius, bet ir sulaukdavo finansiškai geresnių užsakymų iš aplink prabangiose centrinėse gatvėse įsikūrusių svarbiausių miesto pareigūnų, taip pat didikų ir prasigvenusių bajorų. Pasak M. Paknio, apie to meto prestižines Vilniaus vietas leidžia spręsti mūrinių namų santykis⁶⁴. Pagrindinės gatvės aplink Rotušės aikštę, taip pat Vokiečių, Trakų, Rūdninkų gatvės jau XV a. buvo užstatytos mūriniais namais⁶⁵. Ypač reprezentatyvios, apstatytos puošniais namais ir „menkai įperkamos“ net ir aukštesniajam gyventojų sluoksniui buvo Pilies ir Didžioji gatvės. XVII a. pirmojoje pusėje beveik visiškai mūrinės buvo Dominikonų ir Šv. Jono

⁶¹ Žydų, Žemaičių, Rūdninkų, Mėsinų, Mokyklos, Vežėjų, Stiklių.

⁶² KIRKORAS, Adomas Honoris. *Pasivaikščiojimai po Vilnių ir jo apylinkes*. Vilnius: Mintis, 2012, p. 89.

⁶³ DAWIDOWICZ, Lucy S. *Iš tos vietos ir laiko: atsiminimai 1938–1947*. Vilnius: Garnelis, 2003, p. 64.

⁶⁴ PAKNYS, Mindaugas. *Vilniaus miestas ir miestiečiai 1636 m.: namai, gyventojai, svečiai*. Vilnius: Vilniaus dailės akademijos leidykla, 2006, p. 21.

⁶⁵ ČAPLINSKAS, Antanas Rimvydas. *Vilniaus istorija: legendos ir tikrovė*. Vilnius: Charibdė, 2010, p. 83.

gatvės (89 proc. pastatų)⁶⁶. Žydų, Stiklių ir Mėsinių gatvių kvartale buvo tiek medinių, tiek mūrinių namų, bet mūrniamiai XVII a. pirmojoje pusėje čia sudarė daugiau nei pusę (61 proc.) visų namų⁶⁷. Apie kvartalo aplinkotvarkos pažangą galima spręsti iš fakto, kad 1668 m. į žydų bendruomenės namus (248 posesija) įvestas vandentiekis. Tuo metu vandentiekį savo namuose turėjo vos 30 miestiečių⁶⁸. Kitais metais už vandentiekį mokėti pradėjo Bildukevičiaus 205 posesijos namo (tarp dab. Didžiosios ir M. Antokolskio gatvių) gyventojai. 1759 m. žydų bendruomenei leista ant Vingrių šaltinių pristatyti atskirą vandens skrynią-rezervuarą, atsivesti vandenį į kvartalą ir jį pardavinėti⁶⁹. Apie kvartalo aplinkos gerinimo priemones liudijo ir nuotekų kanalo įrengimas. XVIII a. antrojoje pusėje kahalas kasmet mokėjo mokesť jėzuitams už leidimą prijungti žydų kvartalo nuotekų kanalą prie neseniai įrengto Jėzuitų kanalo (vieno pirmųjų mieste). Kahalo įrengtas kanalas prasidėjo ties 248 posesija, kur buvo žydų bendruomenės pirtis, tuomet jungėsi su jėzuitų kanalu, kuris buvo išvestas nuo universiteto pastatų iki Neries⁷⁰.

Iki XIX a. trečiojo–ketvirtojo dešimtmečių žydų kvartale greta gyveno skirtingų pajamų, socialinio statuso ir hierarchijos žmonės. Kadangi erdvė buvo ribota, o gyventojų skaičius augo, daug butų buvo nuomojama, taip pat stengtasi maksimaliai išnaudoti erdvę verslui, vidinės gatvelės buvo nusėtos parduotuvėlėmis, prekiauta netgi sienų įdubose ar tiesiog gatvėse. 1690 m. surašymo duomenys liudija, kad žydai labai nenutolo nuo teisiškai apibrėžto kvartalo ribų⁷¹. 1784 m. surašymo duomenimis, žydai gyveno kur kas didesniame areale nei buvo numatytas Žydų kvartalas: Žydų, Mėsinių, Šv. Mikalojaus, Stiklių, Rūdninkų, Vokiečių, Užupio gatvėse bei įvairiuose skersgatviuose, vedančiuose į Vyskupų, Rūdninkų ir kitas gatves, taip pat skersgatviuose prie Šv. Mikalojaus, Šv. Dvasios, Šv. Mergelės Marijos bažnyčių, priemiesčiuose už Trakų, Vilniaus, Spaso, Totorių, Rūdninkų vartų, Lukiškėse, už Neries, Šnipiškėse ir Antakalnyje⁷². Situacija dar labiau keitėsi XIX a. Visų pirma kai praktę pirkliai žydai prestižo ir verslo sumetimais kėlėsi į Vokiečių gatvę – vienintelę iki 1861 m. centrinę miesto gatvę, kurioje buvo leista gyventi ir prekiauti žydams. Šioje gatvėje formavosi pasiturinčių pirklių žydų rezidencinė erdvė ir jų komercinis centras. Po 1861 m.

⁶⁶ PAKNYS, Mindaugas. *Vilniaus miestas ir miestiečiai 1636 m.: namai, gyventojai, svečiai*. Vilnius: Vilniaus dailės akademijos leidykla, 2006, p. 21.

⁶⁷ *Ibid.*, p. 22.

⁶⁸ Be abejo, vandentiekį turėjo ir didikai, bet sunku įvertinti jų skaičių, nes nemokėjo mokesčių už vandenį. JURKŠTAS, Jonas. *Senoji Vilniaus vandenys*. Vilnius: Mokslas, 1990, p. 64.

⁶⁹ JURKŠTAS, Jonas. *Senoji Vilniaus vandenys*. Vilnius: Mokslas, 1990, p. 89.

⁷⁰ *Ibid.*, p. 104.

⁷¹ KLOVAS, Mindaugas; MEILUS, Elmantas; URMAŃSKI, Antoni; VALIONIENĖ, Oksana. *Vilniaus sociotopografijos metmenys XIV–XVIII a.* Vilnius: LII leidykla, 2021, p. 85.

⁷² TAMULYNAS, Alfonsas. Demografinė ir socialinė profesinė Vilniaus žydų bendruomenės struktūra (pagal 1784 m. surašymą). *Vilniaus Gaonos ir žydų kultūros keliai*. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 1999, p. 319.

pirkliai kėlėsi ir į centrinės Didžiosios–Pilies ir Trakų–Dominikonų gatves, steigė įmones ir apgyvendino Gedimino prospektą, Vilniaus, Pylimo, Jogailos gatves.

XIX–XX a. sandūroje didesnes pajamas gaunantys kvartalo gyventojai (teisinininkai, prekybininkai, bankininkai, gydytojai) kėlėsi gyventi į naujas, patogesnes modernesnio būsto erdves (nuomojamus namus, arba rezidencijas) Gedimino prospekte ir Pamėnkalnio gatvėje bei jų aplinką, į Pohulianką, Mindaugo ir Algirdo gatves ir jų aplinką, į kitas Naujamiesčio gatves (daugiausia iki Algirdo gatvės linijos) apsigyveno Kalvarijos gatvės pradžioje. Išsikeldami iš kvartalo savininkai būstą kvartale nuomojo. Ypač daug nuomojamų butų buvo eksdiviziniuose namuose.

2 lentelė

Eksdivizinių namų apgyvendinimo tankumas 1892 m.

1892						
Posesijos numeris	Savininkų skaičius	Namų dalių	Krautuvių skaičius	Gyventojų skaičius	Butų skaičius	Gyventojų bute
207	4	3	0	110	20	5,5
208	4	3	0	300	37	8
215	9	9	0	150	14	10,7
226	4	4	0	50	8	6,25
227	8	8	4	100	12	8,3
228	11	11	3	200	25	8
235	9	9	2	200	23	8,7
236 ir 244	21	21	7	300	44	6,8
237	11	11	0	200	19	10,5
239	6	6	0	100	11	9,1
243	41	41	24	300	36	8,3
245	8	8	0	200	26	7,6
246	14	14	12	200	24	8,3
247	7	7	3	100	11	9,1
248	7	7	0	180	21	8,6
249	17	17	0	500	50	10
377	11	10	0	200	24	8,3
379	5	5	0	100	18	5,6
380	7	7	0	100	15	6,7

Šaltinis: sudaryta pagal 1892-07-22 Список Эксдивизорским домам. LVIA, f. 383, ap. 1, b. 165.

Pagal 2 lentelės duomenis, vidutiniškas gyventojų tankumas eksdiviziniuose namuose 1892 m. buvo 8,2 gyventojų bute. Tiesa, šaltinio duomenys nėra labai tikslūs,

nes gyventojų skaičiai pateikti nekonkretūs ir, matyt, suapvalinti. Palyginimui (vidutiniškai) apgyvendinimo tankumas bute: 1875 m. Sankt Peterburge – 7,5 Berlyne – 4,6, Pešte – 5,4, Kijeve – 5,7, Vilniuje – 6,3, Vilniaus centrinėse II ir III policijos apylinkėse – 7 ir 6,8⁷³.

Atsekti, kaip prabangūs mūrnamiai tapdavo eksdiviziniais „daugiabučiais“, galime per kelių namų istorijas. 1634 m. žydas Hiršas už 7 000 auksinų nusipirko Alšėnų mūrnamį (245 posesija), priklausiusį bazilijonams⁷⁴. Tokia suma buvo gana didelė ir už panašią galima buvo nusipirkti namus prestižinėse Šv. Jono ar net Didžiojoje gatvėse. Šią sumą naujieji namo savininkai vienuolynui kasmet mokėjo dalimis ir dar neišmokėjęs visos sumos kahalas namą pardavė dar trims žydams. Po kurio laiko, kai kahalas galutinai įklimpo į skolas, 1766 m. visi skolinusieji pateikė reikalavimus Iždo komisijai. Bazilijonai irgi pareikalavo, kad kahalas pagaliau sumokėtų savo skolą arba gražintų pastatą⁷⁵. Prasiskolinęs kahalas negalėjo sumokėti, todėl išplieskė ilgametis ginčas tarp visų namo savininkų, kurie reikalavo gražinti jų sumokėtus pinigus, bazilijonų ir kahalų. XIX a. surašymuose šis namas žymimas jau kaip eksdivizinis. XIX a. pabaigoje 26 butai priklausė 8 savininkams, name buvo 200 gyventojų. 1941 m. 18 butų namas priklausė 8 savininkams, buvo 84 gyventojai, kepykla, valgykla ir krautuvė⁷⁶.

242 posesijos namas XVII a. viduryje priklausė vienam kahalų vyresniajam Eliezeriui ben Mozei, kuris namą testamentu paliko Lietuvos žydų bendruomenių Vaadui. Tačiau ieškinį iškėlė velionio našlė ir keli kreditoriai⁷⁷. Vaadui niekaip nesisekė Vilniuje rasti pirkėjo, kuris sutiktų išpirkti namą už 13 600 auksinų. Namą išgijo pirkėjas iš Brastos. Šis namą įkeitė Aronui Gordonui, kurio sūnus namą perpirko už 16 000 auksinų. Gordonai XVIII a. viduryje pardavė namą lietuviui didikui, šis – vyskupui Volčackiui, kuris namą išnuomojo žydams. XIX a. pirmojoje pusėje dokumentuose namas vėl priklauso Gordonams⁷⁸. 1910 m. pažymėtas kaip eksdivizinis. 1941 m. 32 butų namas priklausė 3 savininkams ir buvo 121 gyventojas⁷⁹.

⁷³ Вильна по переписи 18 апреля 1875 года, произведенной под руководством Северо-западного отдела императорского русского географического общества. Обработана правителем дел отдела Н. Зиновьевым. Вильна: тип. А. Г. Сыркина, 1881, с. 65. Palyginimui, I miesto apylinkėje viename bute gyveno 6 žmonės, II – 7, III – 6,8, IV – 6, V – 5,7, VI – 5,7, VII – 5,8. Žr. ЗАЛЬКИНД, Вильгельм Зелигович. Опыт медико-топографического описания города Вильны. Диссертация на степень доктора медицины Вильгельма Залкина. Серия диссертаций, допущенных к защите в Императорской военно-медицинской академии в 1890–1891 году, № 3. Вильна: тип. А. Г. Сыркина, 1891, с. 78.

⁷⁴ Karaliaus dvarui skirtų namų per valdovo apsilankymą Vilniuje 1636 m. surašymas. PAKNYS, Mindaugas. *Vilniaus miestas ir miestiečiai 1636 m.: namai, gyventojai, svečiai*. Vilnius: Vilniaus dailės akademijos leidykla, 2006, p. 146.

⁷⁵ COHEN, Israel. *Vilna. Žydiškojo Vilniaus istorija*. Vilnius: Hubris, 2022, p. 91.

⁷⁶ 1941-01-24 Nacionalizuojamo namo, Žydų g. 3, žinios, VRVA, f. 761, ap. 15, b. 2645, l. 128.

⁷⁷ COHEN, Israel. *Vilna. Žydiškojo Vilniaus istorija*. Vilnius: Hubris, 2022, p. 91.

⁷⁸ AMBRULEVIČIŪTĖ, Aelita; KONSTANTINAVIČIŪTĖ, Gintė; POLKAITĖ-PETKEVIČIENĖ, Giedrė. *Prabilę namai: Žydų gatvės kasdienybė (XIX–XX a.) (iki 1940 m.)*. Vilnius: Aukso žuvys, 2018, p. 227.

⁷⁹ 1941-01-23 Nacionalizuojamo namo (Žydų g. 11 / M. Antokolskio g. 12) žinios. VRVA, f. 761, ap. 15, b. 2652, l. 6.

1633 m. valdovas Vladislovas Vaza suteikė privilegiją ir atleido nuo svečio prievolės 249 posesijoje esantį žydų kilmės Mykolo Faitelovičiaus (Feytyłowicz) namą, *kadangi savo didelėmis lešomis, puošdamas miestą, mūrnamį pats pasistatė*⁸⁰. Mūrnamis surašyme minimas su dideliu ir erdviu kiemu, keliais sandėliais, arklidėmis ir kitais pagalbiniais pastatais. Tas pats M. Faitelovičius įsigijo šalia esantį medinį namą ir ketino jį 1636 m. pradėti mūryti. Ši didžiulė ir, matyt, kadaise prabangi posesija nuo 1813 m. žymima kaip eksdivizinė. Tai buvo vienas didžiausių eksdivizinių kvartalo namų. 1892 m. ir 1941 m. namų sąrašė pažymėta, kad namas priklauso 17–18 savininkų, jame yra apie 50 butų, o gyventojų 1892 m. – 500, 1941 m. – 187⁸¹. Namo savininkų teigimu, turimus butus jie nuomojo labai neturtingiems gyventojams, kurie ne visi sugebėdavo susimokėti nuomą⁸².

Pigaus būsto paklausa buvo didelė, tad investicijos į nuomojamus plotus buvo minimalios ir kadaise prabangių miesto namų fizinė būklė prastėjo. S. Rubinšteinas daro prielaidą, kad eksdiviziniai namai liko neremontuoti ir neatnaujinti, nes priklausė keliems ar keliolikai savininkų, todėl susitarti dėl bendrų remonto darbų buvo labai sudėtinga⁸³. Eksdivizinių namų savininkai taip pat akcentavo faktą, kad jie nei teisiškai, nei ūkiškai nėra susiję su kitais namo valdytojais ir nėra bendrasavininkiai⁸⁴.

Iš įvairių XX a. pirmosios pusės dokumentų galime daryti išvadą, kad eksdivizine tvarka išdalinta nuosavybė buvo teisiškai pripažįstama. Visi mokesčiai, taip pat turimos namo dalies draudimas buvo skaičiuojami atskirai. Savininkas valdomą namo dalį galėjo išnuomoti, įkeisti, ją galėjo paveldėti šeimos nariai. Tai leidžia pavadinti eksdivizinius namus pirmaisiais „daugiabučiais“. Tačiau buvo ir skirtumų. Namai nebuvo iki galo išdalyti atskirais butais, dažniausiai namas buvo išdalijamas atskirais aukštais arba flygeliais, o savąją dalį savininkas dar padalydavo į kelias dalis ir jas nuomodavo. Taip pat galiojo nuostata, kad savininkas savo valdos dalį gali parduoti tik visą (nebuvo galima turimos dalies dar labiau smulkinti) ir tik asmenims, kurie jau yra to eksdivizinio namo valdų savininkai.

⁸⁰ ПАКНЫС, Mindaugas. *Vilniaus miestas ir miestiečiai 1636 m.: namai, gyventojai, svečiai*. Vilnius: Vilniaus dailės akademijos leidykla, 2006, p. 145.

⁸¹ 1892-07-27 Протокол заседания Виленской губернской санитарно-исполнительной Комиссии. LVIA, f. 383, ap. 1, b. 165, l. 243v–244; 1941-01-11 Nacionalizuojamo namo Žydų g. 8 žinios. VRVA, f. 761, ap. 15, b. 2649, l. 24.

⁸² 1941-02-05 Sonios Lapidienės prašymas Vilniaus m. vykdomajam komitetui. VRVA, f. 761, ap. 15, b. 2649, l. 15.

⁸³ РУБИНШТЕЙН, С. Ф. *Виленские экдивизорские дома: очерк их возникновения и проект реорганизации*. Вильнюс: тип. А. Сыркина, 1901, с. 9.

⁸⁴ 1941-05-08 Leibo Leizerio vardo sinagogos Vilniuje, Žydų g. Nr. 8, seniūnų skundas. VRVA, f. 761, ap. 15, b. 2649, l. 6; Okunevo Pinchuso ir kt. skundas Komisijai prie Lietuvos liaudies komisarų tarybos. VRVA, f. 761, ap. 15, b. 2606, l. 5a–6 ir kt.

Kvartalo revitalizacija?

XIX a. antrojoje pusėje – XX a. pirmojoje pusėje nuvilnijo didmiesčių modernizacijos, civilinės inžinerijos, sanitarijos, būsto atnaujinimo, miesto planavimo ir lūšnyų valymo darbų banga. Ar ši banga pasiekė Vilniaus eksdivizinių namų kvartalą, XIX a. tapusį skurdo, vargo ir nepritekliaus sinonimu?

XIX a. pirmojoje pusėje nerandame duomenų, kad miesto administracija būtų skyrusi didesnę dėmesį vienam iš tankiausiai apgyvendintų kvartalų. 1808 m. į Vilnių atvykusiam gydytojui Josephui Frankui visas Vilnius, ne tik žydų kvartalas, pasirodė chaotiškas, labai nešvarus, su negrįstomis, lietui lyjant neišbrendamomis gatvėmis⁸⁵. XIX a. antrojoje pusėje pagerėjus finansinei situacijai, Vilniuje prasidėjo statybų karštinė.

Eksdivizinių namų problema tapo miesto administracijos rūpesčiu tik XIX a. pabaigoje. 1892 m. miesto sanitarinei būklei pagerinti ir sustabdyti besiartinančią choleros epidemiją miesto administracija profilaktinių priemonių⁸⁶ kontekste tikrino privačių namų kiemų sanitarinę būklę. Šioje ataskaitoje ypatingas dėmesys skirtas eksdivizinių namų kvartalui, nors gyvenimo sąlygos čia nedaug skyrėsi nuo kitų miesto varguomenės apgyvendintų rajonų. Matyt, įtakos tam turėjo 1891 m. publikuota Vilhelmo Zalkindo daktaro disertacija *Vilniaus miesto medicininio topografinio aprašymo patirtis. Trumpa Vilniaus miesto vietos ir aplinkotvarkos apybraiža*⁸⁷. Čia, remiantis asmenine patirtimi ir Rusijos ekonomisto ir publicisto Andrejaus Subotino darbu *Sėslumo zonos ribose*⁸⁸, akcentuota kvartalo gyventojų buitis ir sąlygos. Rūščiausios A. Subotino įžvalgos cituotos ir 1892 m. išleistoje Vilniaus sanitarinės būklės apžvalgoje:

Eksdivizinių namų su jų nuskurusiais gyventojais apžiūra atrodo slegiamai. Namai mūriniai, bet aptriušę, jų išorinės medinės „galerijos“ yra abejotinos būklės, langai dažnai išdaužytais stiklais, vidiniai mediniai laiptai siauri, neretai supuvę. Laiptų šonuose siauros angos vietoj durų veda į purvinus, drėgnus, suplėkusius apartamentus žemomis lubomis ir tvankiu oru; kiemai, kad ir grįsti, bet purvini, ir juose pilna purvo ir paplavų. Namų sienomis leidžiasi dvokiančios juostos, bet didesnę siaubą

⁸⁵ FRANKAS, Juzefas. *Atsiminimai apie Vilnių*. Vilnius: Mintis, 2001, p. 52.

⁸⁶ 1892-07-27 Копия протокола заседания Виленской Губернской санитарно-исполнительной Комиссии. LVIA, f. 383, ap. 1, b. 165, l. 167–167v.

⁸⁷ ЗАЛКИНД, Вильгельм Зелигович. *Опыт медико-топографического описания г. Вильны. Краткий очерк местоположения и внешнего благоустройства г. Вильны*. Вильна: тип. А. Г. Сыркина, 1891, с. 140–141.

⁸⁸ СУББОТИН, А. П. *В черте еврейской оседлости. Отрывки из экономических исследований в западной и юго-западной России за лето 1887 г.* Вып. 1–2. СПб. 1888–1890. Субботин А. П. *В черте еврейской оседлости*. Санкт-Петербург, 1888, с. 89–92.

*kelia požeminiai urvai rūsiuose. <...> Be to, eksdivizinių namų būklė kasmet prastėja, nes nėra kam pateikti pretenzijų dėl namo nepriežiūros*⁸⁹.

Tais pačiais metais Vilniaus atminties knygoje cituota ir paties V. Zalkindo daktaro disertacijos ištrauka:

*Miesto dalį su varguomenės namais galima laikyti prasčiausia higienos ir sanitariinės būklės požiūriu. Mažuose butuose gyvena trys–keturios šeimos, kurių kiekviena turi apie penkis narius, du trečdaliai jų – vaikai*⁹⁰.

Vykdomosios sanitarinės komisijos protokole eksdivizinių namų kvartalo įvaizdis buvo geresnis nei pateiktas Vilniaus sanitarinės būklės apžvalgoje. Čia rašyta, kad atlikta 22 eksdivizinių namų, esančių Vokiečių, Žydų, Mėšinių ir Stiklių gatvėse, apžiūra parodė, kad antisanitarinių pažeidimų rasta nedaug. Patenkinama kvartalo namų būklė aiškinama, neva namų savininkai ir butų gyventojai buvo pasiruošę komisijos apžiūrai: *visur buvo įrengtos buitinių atliekų ir ekskrementų duobės, sienos butuose – balintos, butai – sutvarkyti, nors ir ne iki galo*. Tačiau, pasak ataskaitoje padarytų išvadų, *visų sanitarinių pažeidimų nusiėpti nepavyko*. Įpareigota savininkus pašalinti pažeidimus per 14 dienų⁹¹.

Antra susirūpinimo banga kilo 1910 m., kai dėl supuvusių namo konstrukcijų sugriuvo 236 posesijos namas. Tačiau Pirmojo pasaulinio karo išvakarėse avarinės būklės namai taip ir liko neremontuoti. 1915 m. dar kartą gyventojų prašymu buvo atidėtas inžinerinės komisijos (*техническая комиссия*) nurodymas atlikti būtinus remonto darbus ir, reikalui esant, iškeldinti gyventojus iš pavojingų patalpų dėl ypač šalios žiemos. Nebuvo renovuotas ir medinis vandentiekis. Dauguma medinių miesto vandentiekio vamzdžių buvo pakeisti 1879–1882 m., o žydų kvartale 1911 m. į viešąjį vandentiekio šulinį dar vedė mediniai vamzdžiai⁹².

Vertinant pačių kvartalo namų savininkų iniciatyvas, matoma, kad daugumoje būsto remontui pateiktų prašymų numatytos „komercinės“ renovacijos (įrengti vitrininius langus, prakirsti duris į gatvę), taip pat daug savininkų keitė stogo čerpes, gegnes, medines namų konstrukcijas metalinėmis (laiptai, pertvaros virš langų), derino leidimus pristatyti viršutinį aukštą, o prašymų įvesti vandentiekį buvo vos keli.

Pasak I. Coheno, prasidėjus Pirmajam pasauliniam karui, žydų kvartalą ištiko dar vienas nuosmukis, iš miesto pasitraukė likę pasiturintys asmenys, o *didžioji rajono dalis nusigyveno iki lūšnyno, kuriame šmirinėja elgetos ir nusikaltėliai*⁹³. Negalime iki

⁸⁹ Жр. М-ЛЯ, М. Санитарное состояние Вильны. Вильна, 1892, с. 17–20.

⁹⁰ ЗАЛЬКИНД, Вильгельм Зелигович. Опыт медико-топографического описания г. Вильны. Краткий очерк местоположения и внешнего благоустройства г. Вильны. Памятная книжка Виленской губернии на 1892 год. Вильна: Виленская губернская типография, 1891, ч. II, 1892, с. 115.

⁹¹ 1892-07-27 Протокол заседания Виленской губернской санитарно-исполнительной Комиссии. LVIA, f. 383, ap. 1, b. 165, l. 255–255v.

⁹² JURKŠTAS, Jonas. *Senojo Vilniaus vandenys*. Vilnius: Mokslas, 1990, p. 87.

⁹³ СОHEN, Israel. *Vilna. Žydiškojo Vilniaus istorija*. Vilnius: Hubris, 2022, p. 338.

galo sutikti su tokiu apibendrinimu. Kvartalo atnaujinimo iniciatyvų po Pirmojo pasaulinio karo matome tiek „iš apačios“, tiek „iš viršaus“.

Kelios eksdivizinės posesijos XX a. pirmojoje pusėje perėjo į vieno savininko rankas. XX a. ketvirtojo dešimtmečio dokumentuose nurodoma, kad buvusi eksdivizinė 239 posesija (M. Antokolskio g. 15) dabar priklauso Hesei Markon, kuri 1936 m. turimame name įvedė kanalizaciją ir vandentiekį⁹⁴. Name gyveno pati, taip pat nuomojo šešis butus ir šešias patalpas krautuvėms ir dirbtuvėms.

Jau minėtoji 207 posesija tarp Rotušės aikštės ir Mėsinių gatvės, XVII–XIX a. priklausiusi tiek žydams, tiek krikščioniams savininkams, 1939 m. nurodyta kaip Šimono Vainiko nuosavybė, susidedanti iš šešių mūrinių namų, 1 960 m² gyvenamojo ploto, kurių bendra vertė 440 290 Lt⁹⁵. 1940 m. pradžioje posesijoje gyveno savininko šeima ir 117 nuomininkų, buvo 14 parduotuvių, cukrainė, keturi sandėliai, kalvė ir dirbtuvės⁹⁶.

XX a. trečiąjį–ketvirtąjį dešimtmečiais eksdivizinio namo Žydų g. 3 (245 posesija) pirmas aukštas priklausė Miesto valdybai. Patalpos buvo nuomojamos ir tiek nusidėvėjo, kad 1934 m. nuomininkai buvo išskelti, butai liko negyvenami ir nebedavė Miesto valdybai pelno. 1935 m. valdyba sudarė sutartį su Judeliu Korenu, kuriam, atlikus šios namo dalies kapitalinį remontą, buvo suteikta galimybė šią namo dalį valdyti šešerius metus. Po metų J. Korenas Miesto valdybai pateikė prašymą, nurodydamas, kad remontui išleido kone dvigubai didesnę sumą, nei įrašyta sutartyje, – 5 110 zlotų vietoj numatytų 2 300 zlotų, – todėl prašė grąžinti jam skirtumą arba pailginti namo panaudos terminą. Remonto metu name buvo įrengtas vandentiekis ir nuotekų sistema⁹⁷. Matoma tendencija, kad sparčiau buvo renovuojamos su Vokiečių, Didžiąja gatve besiribojusios posesijos. Čia dažniau būdavo įvedami sanitariniai patogumai.

Kvartale, ypač jo gilumoje, buvo likę ir skurdžių būstų. Freida Mackevičienė, pati gyvenanti Paupio gatvėje, eksdivizinio namo M. Antokolskio 8 (244 posesija) viena iš savininkų, rašė: *Tuose namuose man priklauso tik 2 butai – 47 kv. m ir 17 kv. m ploto <...> Butai yra be patogumų, t. y. be kanalizacijos, vandentiekio, vonių ir pan. Mėnesio nuoma už vieną butą siekia tik lt. 30, – ir už antrą lt. 15*⁹⁸. Minimame 17 kv. m bute gyveno 5 nuomininkai. Tame pačiame name iš 16 patalpų šešiose buvo įsikūrusi žydų benamių prieglauda, 3 patalpos priklausė sinagogai (viena iš jų pažymėta kaip „butas

⁹⁴ 1941-01-08 Pastato Vilniuje, Antokolskio g. 15, nacionalizavimo byla. VRVA, f. 761, ap. 15, b. 142.

⁹⁵ 1940-02-08 Namų, esančių Didžioji g. 39 / Antokolskio g. 7, draudimo polisai. VRVA, f. 761, ap. 15, b. 444, l. 13.

⁹⁶ 1940-12-12 Didžioji g. 39 / Antokolskio g. 7 nacionalizuojamo namo žinios. VRVA, f. 761, ap. 15, b. 444, l. 6–7.

⁹⁷ AMBRULEVIČIŪTĖ, Aelita; KONSTANTINAVIČIŪTĖ, Gintė; POLKAITĖ-PETKEVIČIENĖ, Giedrė. *Prabilę namai: Žydų gatvės kasdienybė (XIX–XX a.) (iki 1940 m.)*. Vilnius: Aukso žuvis, 2018, p. 185.

⁹⁸ 1940-02-20 F. Mackevičienės prašymas Komunalinio ūkio Liaudies komisariatui. VRVA, f. 761, ap. 15, b. 140, l. 28.

griuvėsis neužimtas“), 6 nedideli butai, kuriuose daugiausia gyveno pačių namo savininkų šeimos, ir malkų sandėlis⁹⁹.

Situacija pastebimai keitėsi XX a. ketvirtąjo dešimtmečio antroje pusėje. Būtent tuo metu Žydų, M. Antokolskio gatvių kvartale padaugėjo renovacijų, kurių metu namai buvo prijungiami prie miesto kanalizacijos ir vandentiekio tinklų. Palyginus 1931 m. ir 1936 m. statistikos duomenis kvartale matomas butų su patogumais skaičiaus didėjimas. Iš statistinių žinių negalime tiksliai nustatyti eksdivizinių namų situacijos, nes jie pateikti ne atskiromis gatvėmis, o kelių gatvių blokais. Tačiau kaip pavyzdį galima paimti du blokus, kurie apėmė dalį Vokiečių, Žydų, M. Antokolskio, Stiklių ir Didžiosios gatvių teritorijos, kur telkėsi daugiausia eksdivizinių namų. Minėtuose blokuose 1931 m. apskaičiuota 691 „užimtas“ butas ir 2 073 gyventojai. Iš šių butų elektrą turėjo 286 butai (41 proc.), vandentiekį – 66 (9,5 proc.), kanalizaciją – 74 butai (11 proc.)¹⁰⁰. Palyginus su viso Vilniaus duomenimis, 1931 m. buvo elektrifikuota daugiau nei vidutiniškai (Vilniuje – 35 proc. gyvenamų butų turėjo elektrą), bet vandentiekio ir nuotekų sistemą turėjo mažiau nei vidutiniškai gyvenamų butų (Vilniaus miesto vidurkis – 13 proc.). Dar ryškesni skirtumai, lyginant su senamiesčio dalimi, kur elektrą turėjo 57 proc., vandentiekio ir nuotekų sistemą – apie 35 proc. gyventojų. 1936 m. situacija jau reikšmingai pasikeitusi, nagrinėjamuose Vokiečių, Žydų, M. Antokolskio, Stiklių ir Didžiosios gatvių blokuose užregistruoti 777 „užimti“ butai ir 2 148 gyventojai. Iš šių butų elektrą turėjo 638 butai (82 proc.), vandentiekį – 355 (45,6 proc.), kanalizaciją – 275 (35 proc.). Viso Vilniaus kontekste šie rodikliai tapo aukštesni nei vidurkis – 1936 m. Vilniuje vidutiniškai apgyvendintų butų 58 proc. turėjo elektrą, 25 proc. – vandentiekį ir 23 proc. – kanalizaciją¹⁰¹.

Dar vienas šių nagrinėjamų blokų bruožas – maži gyvenamieji plotai. Iš statistikos metraštyje pateiktų duomenų, 1 kambario bute čia gyveno 37 proc. gyventojų, 2 kambarių – 26 proc., 3 – 20 proc., 4 ir daugiau – 17 proc. Palyginę su senamiesčio (I) apygarda matysime atvirkščią proporciją, kur 1 kambario bute gyveno 20 proc., 2 kambarių – 18 proc., 3 – 23 proc., 4 ir daugiau – 39 proc. gyventojų¹⁰². Statistikos duomenis papildo ir 1940–1941 m. namų nacionalizacijos bylų medžiaga, kurioje fiksuotas kiekvieno namo naudingas gyvenamasis plotas. Žydų gatvės eksdiviziniuose namuose didesnis nei 50 kv. m naudingo gyvenamojo ploto butas sutinkamas retai, o, pvz., Gedimino pr. ar Vilniaus g. butai per 100 kv. m naudingo ploto pažymėti dažname name. Skyrėsi ne tik butų dydis, bet ir nuomos kaina – Žydų gatvėje, eksdiviziniuose namuose, išsinuomoti būstą kainavo maždaug 60 proc. pigiau nei, pvz., Gedimino prospekte¹⁰³.

⁹⁹ 1941-01-07 Antokolskio g. 8 nacionalizuojamo namo žinios. VRVA, f. 761, ap. 15, b. 140, l. 51.

¹⁰⁰ *Rocznik Statystyczny Wilna 1931*. Wilna: Zakł. Graf. „Znicz“ w Wilnie, 1933, s. 262–263, 284–285.

¹⁰¹ *Rocznik Statystyczny Wilna 1935*. Wilna: Zakł. Graf. „Znicz“ w Wilnie, 1937, s. 238–239, 262–263.

¹⁰² *Rocznik Statystyczny Wilna 1931*. Wilna: Zakł. Graf. „Znicz“ w Wilnie, 1933, s. 262–263.

¹⁰³ Surinktose statistinėse žiniose nacionalizuojant namus fiksuota gyvenamojo ploto nuomos vertė. Žydų gatvėje ji siekė vidutiniškai 0,90 rb. už kvadratinį metrą, Gedimino pr. – apie 1,50 rb.

Gerėjanti kvartalo sanitarinė infrastruktūra ir patogumai liudija pirmus kvartalo revitalizacijos žingsnius, kuriuos sąlygojo miesto administracijos vykdomi Vilniaus centrinių rajonų tvarkybos darbai, inžinerinių tinklų tiesimais, gatvių tvarkymas (ketvirtojo dešimtmečio antrojoje pusėje kvartale buvo pakeisti mediniai šaligatviai ir pan.) bei gyventojų iniciatyvos.

Išvados

XIX a. antrosios pusės – XX a. pirmosios pusės dokumentuose, Vilniaus gyventojų atsiminimuose, spaudoje minimas eksdivizinių namų kvartalas, įsikūręs daugiausia Žydų, Antokolskio, Stiklių gatvėse. Eksdiviziniai namai išsiskyrė ypatingu valdymo būdu – įsiskolinusio savininko nekilnojamasis turtas buvo padalijamas natūra kreditoriams, ir namas suskaidomas dalimis keliems savininkams. Nors toks nekilnojamojo turto skaidymas mieste buvo įstatymiškai neįteisintas, turimais duomenimis, eksdivizine tvarka namai Vilniuje pradėti dalyti pačioje XVIII a. pabaigoje, o jų skaičius intensyviausiai augo nuo 1795 iki 1813 m.

XIX a. antrojoje pusėje šis kvartalas pasižymėjo dideliu gyventojų tankumu, prastomis sanitarinėmis gyvenimo sąlygomis, kadaise buvę prabangūs gyvenamieji mūrnamiai buvo neremontuoti ir apleisti. Iš kvartalo (ypač po 1861 m.) išsikraustė aukštesnes pajamas gaunantys gyventojai, kurie kėlėsi gyventi į naujas, patogesnes modernesnio būsto erdves Naujamiestyje ar Gedimino prospekte ir jo apylinkėse. Pagal šiuos bruožus Vilniuje egzistavusį eksdivizinių namų kvartalą galima priskirti vadinamajam pigaus būsto sektoriui (pagal H. Hoytą). Panašūs procesai tuo metu vyko didelėje dalyje sparčiai besivystančių Europos ir Amerikos miestų, kai dėl urbanizacijos procesų seni rajonai, kadaise buvę prestižiniai, tapo mažiau patrauklūs pasiturintiems gyventojams ir jie išsikraustė į patogesnius miesto rajonus. Likę namai nedidelėmis dalimis buvo išnuomoti mažesnes pajamas gaunantiems gyventojams. Kadangi pigaus būsto paklausa buvo didelė, o pajamos iš nuomos nedidelės, savininkai į būsto atnaujinimą investavo nedaug ir tokiu būdu šalia miesto centro formavosi lūšnynai (*iner city slums*). Vilniaus eksdivizinių namų ypatybė – jie atsirado ne tiek dėl pigaus būsto ieškančių darbininkų imigracijos augančiame mieste, kiek dėl istorinių aplinkybių, kuomet žydų bendruomenei buvo ribojamos teisės įsikurti visame mieste.

Municipalitetu drastiškos kvartalo atnaujinimo iniciatyvos iš viršaus (*top-down*) būtų pareikalavusios didžiulių investicijų, todėl nors ir buvo atsiradę tokių siūlymų viešojoje erdvėje, nei XIX a., nei XX a. pirmojoje pusėje didelio masto kvartalo atnaujinimo veiksmų nesiimta. Miesto administracija apsiribojo rutiniais ir visam miesto centrui būdingais tvarkybos darbais – sanitarinės padėties tikrinimu, miesto inžinerinių tinklų tiesimu, gatvių tvarkymu.

XX a. trečiąjį–ketvirtąjį dešimtmečiais stebimos pavienės kvartalo gyventojų iniciatyvos renovuoti turimą nuosavybę, taigi galima kalbėti apie revitalizacijos iš apačios (*bottom-up*) užuomazgas. Kvartale stebimas butų su patogumais ir elektra skaičiaus didėjimas, tačiau maži gyvenamųjų butų plotai ir mažos nuomos kainos rodo, kad kvartale gyveno vidutines ir mažesnes pajamas gaunantys gyventojai. Tai leidžia daryti išvadą, kad kvartalas vis dar priklausė vadinamajai pigaus būsto zonai.

Archyviniai šaltiniai

1. Lietuvos valstybės istorijos archyvas, 18 fondas. Vilniaus eksdivizinis teismas (Wileński Sąd Eksdywizorski) 1774–1840 m.
2. Lietuvos valstybės istorijos archyvas. Ukmergės eksdivizinis teismas (Wilkomirski Sąd Eksdywizorski) 1790–1872 m. F. 76.
3. Lietuvos valstybės istorijos archyvas. Pinsko eksdivizinis teismas (Piński Sąd Eksdywizorski) 1787 m. F. 254.
4. Lietuvos valstybės istorijos archyvas. Trakų eksdivizinis teismas (Trocki Sąd Eksdywizorski) 1785–1830 m. F. 343.
5. Lietuvos valstybės istorijos archyvas. Upytės eksdivizinis teismas (Upicki Sąd Eksdywizorski) 1790–1791 m. F. 350.
6. Lietuvos valstybės istorijos archyvas. Vilniaus vyriausiojo teismo fondas. F. 443, ap. 2, b. 462.
7. Lietuvos valstybės istorijos archyvas. Vilniaus miesto magistratas (*Виленский городской магистрат*). F. 458, ap. 1, b. 65, 114, 317, 347.
8. Lietuvos valstybės istorijos archyvas. Vilniaus vyriausiojo teismo fondas. F. 443, ap. 2, b. 437, 439, 452, 454, 462, 466, 474, 481, 483, 484.
9. Lietuvos valstybės istorijos archyvas. Vilniaus gubernijos valdybos gydymo skyrius (*Врачебное отделение Виленского губернского правления*). F. 383, ap. 1, b. 165.
10. Vilniaus regioninis valstybės archyvas. Vilniaus miesto liaudies deputatų tarybos vykdomasis komitetas. F. 761, ap. 15, b. 140, 142, 444, 2606, 2645, 2649, 2652.
11. *Фонды национального исторического архива Беларуси. Справочник*. Минск: БелНИИДАД, 2006. Prieiga per internetą: http://niab.by/dokumenty/fondy_niab.pdf.

Publikuoti šaltiniai

1. DAWIDOWICZ, Lucy S. *Iš tos vietos ir laiko: atsiminimai 1938–1947*. Vilnius: Garnelis, 2003, 301 p.
2. FRANKAS, Juzefas. *Atsiminimai apie Vilnių*. Vilnius: Mintis, 2001, 624 p.
3. KARPINOVIČIUS, Abraomas. *Paskutinis Vilniaus pranašas*. Vilnius: Tyto alba, 1998, 151 p.

4. KIRKORAS, Adomas Honoris. *Pasivaikščiojimai po Vilnių ir jo apylinkes*. Vilnius: Mintis, 2012, 326 p.
5. *Rocznik Statystyczny Wilna 1931*. Wilna: Zakł. Graf. „Znicz“ w Wilnie, 1933, 285 s.
6. *Rocznik Statystyczny Wilna 1935*. Wilna: Zakł. Graf. „Znicz“ w Wilnie, 1937, 266 s.
7. *Вильна по переписи 18 апреля 1875 года, произведенной под руководством Северо-западного отдела императорского русского географического общества. Обработана правителем дел отдела Н. Зиновьевым*. Вильна: тип. А.Г. Сыркина, 1881.
8. ВОЙШВИЛЛО, Е. М. *Эксдивизорские суды и их компетенция в губерниях бывшего Великого княжества Литовского в конце XVIII и первой половине XIX в.* Вильно: тип. Вилен. православ. Св.-Духов. братства, 1899, 17 с.
9. *Высочайшее утвержденное мнение Государственного совета. О продаже эксдивизорских участков в домах от одного владельца другому, Полное собрание законов Российской империи*, изд. 3-е, т. XXIII, 14 июня 1848 г., № 22362.
10. ЗАЛЬКИНД, Вильгельм Зелигович. *Опыт медико-топографического описания г. Вильны. Краткий очерк местоположения и внешнего благоустройства г. Вильны. Диссертация на степень доктора медицины Вильгельма Залькинда. Серия диссертаций, допущенных к защите в Императорской военно-медицинской академии в 1890–1891 году, № 3*. Вильна: тип. А. Г. Сыркина, 1891, 316 с.
11. ЗАЛЬКИНД, Вильгельм Зелигович. *Опыт медико-топографического описания г. Вильны. Краткий очерк местоположения и внешнего благоустройства г. Вильны. Памятная книжка Виленской губернии на 1892 год*. Вильна: Виленская губернская типография, 1891, ч. II, 1892, с. 112–118.
12. М-ЛЯ, М. *Санитарное состояние Вильны*. Вильна, 1892, 40 с.
13. РУБИНШТЕЙН, С. Ф. *Виленские эксдивизорские дома. Виленский вестник*, 31 марта 1892 г., с. 1–2.
14. РУБИНШТЕЙН, С. Ф. *Виленские эксдивизорские дома: очерк их возникновения и проект реорганизации*. Вильнюс: тип. А. Сыркина, 1901, 49 с.
15. РУБИНШТЕЙН, С. Ф. *Виленские эксдивизорские дома (историко-юридическая справка). Виленский вестник*, 12 апреля 1892 г., с. 1.
16. *Свод законов Российской империи, повелением государя императора Николая I составленный. Изд. 1857 года*. Санкт-Петербург: тип. Второго отделения собственной Его императорского величества канцелярии, 1857, т. X, ч. I, Законы гражданские, ст. 1390.

Literatūra

1. AMBRULEVIČIŪTĖ, Aelita; VORONIČ, Tatjana; ŽIEMELIS, Darius. *Modernėjantys Vilnius, Kaunas, Gardinas. Miestų plėtra ir sanitarinės infrastruktūros pokyčiai 1870–1914 metais*. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 2019, 344 p.

2. AMBRULEVIČIŪTĖ, Aelita; KONSTANTINAVIČIŪTĖ, Gintė; POLKAITĖ-PETKEVIČIENĖ, Giedrė. *Prabilę namai: Žydų gatvės kasdienybė (XIX–XX a.) (iki 1940 m.)*. Vilnius: Aukso žuvis, 2018, 279 p.
3. BUTVILAITĖ, Rasa. Tarpukario Vilniaus visuomeniniai pastatai: institucijų, funkcijų ir architektūros įvairovė. *Acta Academiae Artium Vilnensis*, 2020, t. 98, p. 180–211.
4. COHEN, Israel. *Vilna. Žydiškojo Vilniaus istorija*. Vilnius: Hubris, 2022, 380 p.
5. ČAPLINSKAS, Antanas Rimvydas. *Didžioji gatvė: valdovų kelias: Vilniaus gatvių istorija*. Vilnius: Charibdė, 2011, 311 p.
6. ČAPLINSKAS, Antanas Rimvydas. *Vilniaus istorija: legendos ir tikrovė*. Vilnius: Charibdė, 2010, 563 p.
7. HOYT, Homer. *The Structure and Growth of Residential Neighbourhoods in American cities*. Washington: Federal Housing Administration, 1939, 178 p.
8. JANULAITIS, Augustinas. *Lietuvos bajorai ir jų seimeliai XIX amž. (1795–1863)*. Kaunas: Vytauto Didžiojo universiteto Teisių fakultetas, 1936, 629 p.
9. KENNEDY, Maureen; LEONARD, Paul. *Dealing with Neighborhood Change: A Primer on Gentrification and Policy Choices*. 2001. Prieiga per internetą: https://web.archive.org/web/20111017161034/http://www.brookings.edu/~media/Files/rc/reports/2001/04metropolitanpolicy_maureen%20kennedy%20and%20paul%20leonard/gentrification.pdf
10. KLOVAS, Mindaugas; MEILUS, Elmantas; URMANŠKI, Antoni; VALIONIENĖ, Oksana. *Vilniaus sociotopografijos metmenys XIV–XVIII a.* Vilnius: LII leidykla, 2021, 335 p.
11. KRAŠEVSKIS, Juzefas Ignacas. *Vilnius per amžius*. Vilnius: Briedis, 2017, 117 p.
12. LUKŠIONYTĖ-TOLVAIŠIENĖ, Nijolė. *Istorizmas ir modernas Vilniaus architektūroje*. Vilnius: Vilniaus dailės akademijos leidykla, 2000, 181 p.
13. *Optimizmo architektūra: Kauno fenomenas 1918–1940*. Sud. M. Drėmaitė. Vilnius: Lapas, 2018, 287 p.
14. PAKNYS, Mindaugas. *Vilniaus miestas ir miestiečiai 1636 m.: namai, gyventojai, svečiai*. Vilnius: Vilniaus dailės akademijos leidykla, 2006, 320 p.
15. PARK, Robert E.; BURGESS, Ernest W.; MCKENZIE, Roderick D. *The City: Suggestions for Investigation of Human Behavior in the Urban Environment*. Chicago: The University of Chicago Press, 1984, 239 p.
16. RAUDELIŪNAS, Vytautas. Eksdivizinis teismas. *Visuotinė lietuvių enciklopedija*, Vilnius, 2004, t. V.
17. ŠALČIUS, Petras. *Lietuvos prekybos istorija, Raštai*. Vilnius: Margi raštai, 1998, t. IV.
18. ŠIAUČIŪNAITĖ-VERBICKIENĖ, Jurgita; PETRAŠIŪNAITĖ, Laura. Vilniaus geto ieškojimai: atkūrimas ar įkūrimas. *Naujasis Židinys-Aidai*, 2002, Nr. 7–8, p. 371–375.
19. TAMULYNAS, Alfonsas. Demografinė ir socialinė profesinė Vilniaus žydų bendruomenės struktūra (pagal 1784 m. surašymą). *Vilniaus Gaonas ir žydų kultūros keliai*. Vilnius: Vilniaus universiteto leidykla, 1999.
20. TERLECKAS, Vladas. Kreditas ir kredito įstaigos Lietuvoje 1795–1860 metais. *Pinigų studijos*, 2004, Nr. 1, p. 70–88.

21. *The Challenge of Slums: Global Report on Human Settlements by 2003*. London: Routledge, 2004. Prieiga per internetą: <https://unhabitat.org/the-challenge-of-slums-global-report-on-human-settlements-2003>.
22. ГРУЗИЦКИЙ, Юрий. Ипотечный кредит в Великом княжестве Литовском (XVII–XVIII вв.). *Бануауски веснік*, Верасень 2014, с. 67.
23. Еврейская энциклопедия. *Свод знаний о еврействе и его культуре в прошлом и настоящем*. Под общей ред. Д-ра Л. Кацельсона и барона Д. Г. Гинцбурга. В 16-ти томах. Санкт-Петербург: тип. Акц. Общ. Брокгауз-Ефрон, 1906–1913, т. V.
24. ЛУГОВЦОВА, Светлана Л. Реформирование системы судебных учреждений Беларуси в последней трети XVIII в. *Працы гістарычнага факультэта БДУ: навук. Зб.* Вып. 4 / рэдкал.: У. К. Коршук (адк. Рэд.) [і інш.]. Мінск: БДУ, 2009. Prieiga per internetą: <https://hist.bsu.by/images/stories/files/nauka/izdania/tif/4/Lugovtsova.pdf>.

Vilnius Phenomenon or a Headache: Exdivisional Houses in 1795–1940

Dr. Aelita Ambrulevičiūtė

Vilnius University, Faculty of History, Universiteto st. 7, LT-01513 Vilnius, Lithuania
Email: aelita.ambruleviciute@if.vu.lt

Giedrė Polkaitė-Petkevičienė

Vilnius University, Faculty of History, Universiteto st. 7, LT-01513 Vilnius, Lithuania
Email: giedre.polkaita@if.vu.lt

Summary

In a broad sense, the article raises the problem of the dynamics of Vilnius residential areas and the distribution of different social groups in the city space during the intensive development of the city in the period of 1870–1940.

One of such segments in the narrow sense would be the study of the cyclic recurrence (revitalisation) of the housing in the so-called transit zone in a long-term perspective. In our particular case, it is a quarter of exdivisional houses formed in the central part of the city of Vilnius and the recirculation of its social prestige.

The quarter of exdivisional houses, located basically on Žydu, Antokolskio, Stiklių streets in Vilnius is mentioned in the documents, memoirs of Vilnius residents, and the press of the 1st half of the 19th–the 2nd half of the 20th century. Exdivisional houses were distinguished by

a special way of administration – the real estate of the indebted owner was divided in kind to the creditors and the house was divided into parts for several owners. Although such division of real estate in the city was not legalised by law, according to the available data, houses in Vilnius were divided according to the ex-divisional procedure at the very end of the 18th century, and their number grew most intensively between 1795 and 1813.

This once luxurious quarter was intended to accommodate the Jewish community as far back as the 17th century, and people of different income, social status and hierarchy lived side by side until the 1st half of the 19th century. In the 2nd half of the 19th century, the quarter experienced urban decay, which is characterised by high population density, poor sanitary living conditions, unrepaired and abandoned real estate. As space was limited and the population was growing, many apartments were rented, and efforts were also made to maximally use a space for business. In addition, higher-income residents moved out of the quarter (especially after 1861, when the restrictions were lifted not permitting the Jews to settle freely throughout the city) to new, more comfortable, more modern housing spaces in Naujamiestis or Gediminas Prospect and its surroundings. According to these features, the block of exdivisional houses that existed in Vilnius can be assigned to the so-called cheap housing sector, the so-called inner city slums. The peculiarity of exdivisional houses in Vilnius is that they came into being not so much because of the immigration of workers looking for cheap housing in the growing city, but more because of historical circumstances, when the Jewish community had limited rights to settle in the whole of the city.

In the 1920s and 1930s we can observe the individual initiatives of the residents of the quarter to renovate the existing property and maintenance works typical of the entire city centre started by the city administration, which allows us to talk about the first steps of the urban renewal.

Gauta / Received 2022 12 27
Priimta / Accepted 2023 09 14

Priedas. Eksdivizių posesijų sąrašas ir jų dinamika

Posesijos numeras	Metai ir namo saviniko statusas						
	1790	1795	1806	1808	1813	1892	1910
71	Kamienica Bałędziowska różnych kompektorow ad prs w possessyi Wagnera	kamienica Wagnera y dalszych	Экспливизорский	Wagner, Romani, Barczyuka, Baranowski, Bohdziewicz, Klimowicz	Romaniego, Neufowicza, Bohdzewicza, Orłowsksey, Wagnera	–	–
207	Kamienica szpitalna Trojcy przechodza do kram zydwow	Kamienica do probostwa S. Trojcy	Перцовича	Ryzenkow	Еврейки Перцовой	Экспливизорский	
208	Kamienica przechodza do kram zydwow Pacowa ad prs pana Kozella	Kamienica Kozella	Ревковский	Kozelo	Помещика Ревковского	Экспливизорский	
215	Kamienica Wołńskiego bywsza Dominkanow	Kamienica Stachowskiego	Пейсахович	Wolf Pesachowicz i dalszi	Экспливизорский	Экспливизорский	Экспливизорский
217	Kamienica Osipowiczowska ad prs creditrow	Kamienica pod edwydzia, plegdys Osipu	Осипович	Kredit Osipowicza	Экспливизорский	–	–
222	Dom murowany Szmerkowicza y dalby(?)	Kamienica zyda Notkowicza	Ноткович	Josel Notkowicz	Лейбы Гириновича Аебница	–	Экспливизорский
226	Kamienica Bucharowska ad prs Wazynskoy Podkomor Oszm	Kamienica Wazynskoy	Гершон	Wazynski	помощника Важинского	Экспливизорский	Экспливизорский
227	Kamienica Szr' oterowska ad prs Rodkiewiczowey Registrowey Oszm	Kamienica Berhmana	Меерович	Hirsch Meier i dalszi	Еврея Гириш Мееровича	Экспливизорский	Экспливизорский
228	Kamienica Oranska ad prs Kotyszki	Kamienica Kotyszki	Завель	Judel Noach i dalsi	Экспливизорский	Экспливизорский	Экспливизорский
235	Kamienica Rochitanska	Kamienica do probostwa Rochitansko	Арон	Zelman Urjasz i dalsi	евр. Зельмана Уриаша	Экспливизорский	Экспливизорский
236	Kamienica Maytowska Przechodza z Jatkowey ulicy na Zydowska	Kamienica Hampela i Giecwicza	Майловский	Kredytowie Matkowskich	Экспливизорский	Экспливизорский	Экспливизорский
237	Kamienica Chajmowska w Posseysi Ogansowskiego	Kam. kredytorska	Еленский	Boruch Berko i dalsi	Экспливизорский	Экспливизорский	Экспливизорский
238	Kamienica zyda Michala Nosowicza	Kamienica zyda Mowaszowicza	Мойжешович	Lipko	Шая Абрамович Цыпкин	Экспливизорский	Экспливизорский
239	Kamienica zyda Cemacha Markiewiczza	Kamienica zyda Cemacha	Цымазович	Cemachowich	Еврея Йоселя Цемаховича	Экспливизорский	Экспливизорский
240	kamienica Bucharowsk ad prs Dominkanow	Kamienica Bazylianow	Базылянов	Bazyłanie	Ксензлов Базылянов	–	–
241	Kam. Do Sw. Stefana naliezna ad prs Właczynskiego	Kamienica Marywitok	Базылянов	Maryanski	монахия мариавиток	–	Экспливизорский
242	Kamienica Lopato ad prs Wolczanskigo	Kamienica zyda Gordona	Израель Левнович	Gordon	Еврея Гордона и проч.	–	Экспливизорский
243	... Kahalu(?)	Kamienica zydwowska	Зельманович	Swieicki, Meier i dalsi	Экспливизорский	Экспливизорский	Экспливизорский
244	Kamienica zyda Judela Sa...łowicza	Kamienica zydwowska	Мойжешович	Leizer Owienowicz	Экспливизорский	Экспливизорский	Экспливизорский
245	Kamienica Rabinowska	Kamienica zydwowska	Нахимович	Nochimowicz	Экспливизорский	Экспливизорский	Экспливизорский
246	Kamienica Misionarska w possessyi Josella Eljassa	Kamienica zydwowska	Сымсон	Samson i dalsi	Экспливизорский	Экспливизорский	Экспливизорский
247	Kamienica zyda Leyzera Chaimowicza	Kamienica zyda Chaimowicza	Лейзер Нахимович	Leizer Chaimowicz	Хайма Уришевича и проч.	Экспливизорский	Экспливизорский
248	Szkol zydwowska w Arcumseroneir Podworza Szkolniego przytym laznia	Kamienica zydwowska	Школьный двор	Dwor Szkolny	Школа евр. и капл.	Экспливизорский	Экспливизорский
249	Kamienica Faytelowska	Kamienica zyda Leitzrowicza	Лейзерович	Jankel Leitzrowicz	Экспливизорский	Экспливизорский	Экспливизорский
289	Cechowicza ad prs Jachimowicza	Eksdywizorska	Шимка	Shymcho	Мешанина Шими Шеймановича	–	–
301	Kamienica Wazynskiego	Kamienica Wazynskiego	Кагалынский	Jaki Zydwowski resza w Ruderach szze z nasztewyza	Ятки еврейские	–	–
308	Kamienica Konczenskigo	Kamienica Konczenskigey	Кончевска	Konczewska	Шляхетки Кончевской	–	Экспливизорский
317	Kamienica ze dwuch zlazona zyda Szmuyl Rabinowicza	Kamienica zyda Nochimowicza	Экспливизорский	Noach Nochimowicz	Экспливизорский	Экспливизорский	Экспливизорский
325	Kamienica Rogowa Jokowicza quondam Zylnskich ad prs Domanskigo	Kamienica Jelenskigo	Доманский	Domanski	Шляхтича Тышки	Экспливизорский	Экспливизорский
335	Kamienica Poduchowskiego	Kamienica Urbanowicza	Ячковский	Beniamin Peisawowicz, Tanczewski, Fayntsz Letbowicz	Меш. Ячковского	–	–
347	Kamienica Pietruchowicza Złodownika ad prs pany Koncewsksey	Kamienica Goreskiego	Вержибчик	Zydowskie	Вержибничого	–	–
350	Kamienica Jarmolawiczowa	Kamienica Zalety	Мовша	Zaleuto, Mossa Lebowicz	Меш. Мовша Лейбович	–	–
376	Kamienica Tel...wska(?) ad prs Piarow	Kamienica Pjarow	Рогальский	Rogalski	Советника Рогальского	–	–
377	Kamienica Ichaka(?) do kahalu Wlinskigo naliezzy	Kamienica zydwowska	Кагалынский	Kahal Wilenski	Экспливизорский	экспливизорский	экспливизорский
378	Kamienica Trynarska do kahalu naliezzy	Kamienica kahala zydwowskiego	Элиаш	Elijasz	Экспливизорский	–	–
379	Kamienica Brzostowska do kahalu naliezzy	Kamienica zydwowska	Клекова	Klackowa	Экспливизорский	Экспливизорский	Экспливизорский
380	Kamienica Wozynowicza ad prs Odunca	Kamienica pana Odunca(?)	Литман	Litman	Литмановый и проч.	Экспливизорский	Экспливизорский
381	–	Kamienica Radzwillow	Леви Беркович	Elijasz	Елиаша Левина	–	–
599	Dworek wiezny Bohuszewicza	Kamienica w Bohuszewicza	Елихмович	Bohuszewicz	Eliasha(?) Meerowicza	Экспливизорский	
607	Dworek wiezny Kulika ad prs kompektorow	Dworek Kulika	Экспливизорский	Kulik reszte w Ruderach	Jowniewiczza	–	–

Šaltinis: sudaryta pagal: 1790 Schemma do Opisania obszerności Miasta Wilna. LVIA, f. 458, ap. 1, b. 317; 1795 Sesyjnalnie spisy wymiar domów obywatelskich, w mieście Wilnie podług

wyż pokazancy schemy: z taxa, kopią, na czternastu arkuszach z kartami numerowanymi na obu stronach: których numerowanych stronic jest pięćdziesiąt sześć. *LVIA*, f. 458, ap. 1, b. 347; 1806 [Posesijų savininkų sąrašas ir namų charakteristikos]. *LVIA*, f. 458, ap. 1, b. 720, l. 5; 1808 Раскладка городских сборов. *LVIA*, f. 937, ap. 1, b. 22; 1813 07 17. Нумерация с показанием домов каменных и деревянных, с показанием улиц и переулков, так равно чин, имена и прозвание хозяев. *LVIA*, f. 937, ap. 1, b. 165; 1892 07 22 Список эксдивизорским домам. *LVIA*, f. 383, ap. 1, b. 165; 1910 Список эксдивизорских домов в гор. Вильне. *LVIA*, f. 938, ap. 4, b. 5129.