

Aleksander Panjek

Pravda o spornem hramu.

Običaj ustne kupoprodaje nepremičnin med kmeti na Krasu (Tomaj, 1619–1620)

PANJEK Aleksander, prof. dr., Univerza na Primorskem, Fakulteta za humanistične študije, SI-5000 Koper, Titov trg 5, aleksander.panjek@fhs.upr.si

Pravda o spornem hramu. Običaj ustne kupoprodaje nepremičnin med kmeti na Krasu (Tomaj, 1619–1620).

Zgodovinski časopis, Ljubljana 70/2016 (154), št. 3–4, str. 290–312, cit. 68

1.01 izvorni znanstveni članek: jezik Sn. (En., Sn., En.)

Prispevek izhaja iz težav z zagotavljanjem kvantitativnih virov za ekonomsko zgodovino slovenskih dežel v zgodnjem novem veku in kot enega od razlogov za to predstavlja še nepoznani običaj ustnega sklepanja pogodb med kmeti na Krasu. Najprej povzema potek sodnega postopka pred devinsko župansko pravdo (1619–1620), nato predstavlja sam običaj (s spremljajočim obredom) ob kupoprodaji nepremičnin med kmeti, nazadnje pa izpostavlja pretežno ekonomske vidike običaja in predlaga periodizacijo prehoda od ustnosti k pisnosti na Krasu.

Ključne besede: ustne pogodbe, pravni običaj, Tomaj, Kras, zgodnji novi vek.

PANJEK Aleksander, PhD, Full Professor, University of Primorska, Faculty of Humanities, SI-6000 Koper, Titov trg 5, aleksander.panjek@fhs.upr.si

Lawsuit over a Disputed Vine-Cellar. The Custom of Oral Purchase and Sale of Real Estate among Peasants in the Karst Region (Tomaj, 1619–20).

Zgodovinski časopis (Historical Review), Ljubljana 70/2016 (154), št. 3–4, str. 290–312, 68 notes

Language: Sn. (En., Sn., En.)

The contribution sprang from difficulties in ensuring quantitative sources for economic history of Slovene lands in Early Modern Times, and presents one of the reasons for this situation, namely the previously unknown custom of oral conclusion of contracts among peasants in the Karst region. At the beginning, it summarises the course of the judicial proceedings before the Devin/Duino court jury composed of the village community heads (*županska pravda*) in 1619–1620, and, subsequently, presents the custom itself (with the accompanying ritual) upon the purchase and sale of real estate among peasants. Finally, the paper highlights mostly economic aspects of the custom and suggests a periodization of the transition from oral to written practices in the Karst region.

Key Words: oral contract, legal custom, the Tomaj, Karst, Early Modern Times

Uvod

Med težave, s katerimi se zgodovinar srečuje pri obravnavi gospodarskih vprašanj za obdobje zgodnjega novega veka na Slovenskem, kakor tudi ob predstavitvi raziskovalnih rezultatov in tolmačenj ekonomske zgodovine slovenskih dežel na mednarodni ravni, nedvomno spada ne ravno spodbudna kakovost ohranjenega arhivskega gradiva, posebej kar zadeva možnost kvantifikacije obravnavanih pojavov. Krhka strukturiranost in slabotna razčlenjenost (pogojno rečeno) državne in regionalnih uprav avstrijskih habsburških dednih dežel, kamor je spadal večji del slovenskega ozemlja, je namreč vse do Marije Terezije proizvedla pisne dokumente, ki naravnost zbledijo, če jih vzporedimo na primer z gradivom, ki ga je zapustila sosednja Beneška republika.¹ Pri tem ne gre za nikakršno malikovanje števil in količinskih podatkov ter prikazov, temveč za vzpostavljanje kvantitativne podlage, ki predstavlja šele osnovo za tako interpretacijo, ki bi slonela na nekoliko trdnejših in obenem dokazljivih ter preverljivih temeljih.² V le delno tolažbo in uteho nam je lahko spoznanje, ki v splošnem velja za razmerje med zgodovino zgodnjega novega veka in novejšo zgodovino, da zaradi skromnejših virov zgodovinar starejših obdobj pri svojem delu lahko uporablja več domišljije in ustvarjalnosti.

V pričujočem prispevku bomo enega od odgovorov na navedene težave oziroma na vprašanje o razlogih, ki so botrovali k skromnejši proizvodnji pisnih dokumentov na slovenskem podeželju, poiskali in našli tam, kjer bi ga (verjetno) najmanj pričakovali, in sicer že zaradi slabše zastopanosti akterja v pisnih dokumentih – pri kmetu. Izsledki, ki jih bomo predstavili, v resnici niso relevantni le za gospodarsko zgodovino in nasploh za zgodovino podeželja, temveč tudi vsaj še z vidika zgodovinske antropologije, etnologije in ne nazadnje pravne zgodovine. Prav na slednjem področju lahko predstavitev razkritega običaja kupoprodaje nepremičnin predstavlja prispevek k »odprtim nalogam slovenske pravne zgodovine«, ki jih Marko Kambič navaja kot iztočnice, izhajajoče iz »Vilfanovega znanstvenega testamenta« *Zgodovinska pravotvornost in Slovenci*, in sicer posebej, kar zadeva premoženjskopravna razmerja: »Če jih pri Slovencih poznamo malo, gre to deloma tudi na račun dokajšnje neraziskanosti snovi. Zato se bo treba lotiti raziskav premoženjskopравnih institucij, ki so posledica posebnih stekov okoliščin

¹ Na to opazno »dvojnost« opozarja tudi Mihelič, *Soočanje posameznika*, str. 63.

² O tem problemu (pri raziskovanju poznega srednjega veka na Slovenskem) tudi Bizjak, *Uporaba kvantitativnih virov*, posebej str. 195–197.

v slovenskem okolju». ³ Podobno je mogoče reči za sam potek civilnega procesnega postopka na devinski županski pravdi, ki je prav tako predstavljen v tem prispevku. ⁴ Tudi v ta namen se nekateri ključni odlomki iz sodnih zapisnikov najprej navajajo v izvorniku, kar olajša njihovo nadaljnjo presojo, nato pa povzemajo v slovenskem jeziku. Podobno se posamezne značilnosti našega primera namenoma ne vzporejajo le s slovensko, ampak tudi s sosednjo stvarnostjo (beneške) Furlanije. ⁵

V nadaljevanju bomo najprej povzeli potek več kot eno leto trajajočega sodnega postopka (1619–1620), v katerem se razkrije predmet prispevka, nato bomo predstavili njegovo osrednjo vsebino, to je običaj z obredom ob kupoprodaji nepremičnin med kmeti. ⁶ S tretjim delom bomo prešli na interpretativno raven povednosti vira, in sicer s pretežno ekonomskimi vidiki običaja, v četrtem in zadnjem pa bomo pozornost posvetili prehodu od ustnosti k pisnosti.

Proces

Dne 26. februarja 1619 je pred župani, ki so v Devinu zasedali na pravdi deželskega sodišča devinskega gospostva in glavarstva, »da bi prosilcem izrekli pravico« (*in Vico Duini coram honorabilis Decanis ibidem sedentibus ius dicendum petentibus*), Mihael Ucman iz Tomaja sprožil civilni postopek proti Juriju Vitezu iz Šepulj, ker naj bi slednji neupravičeno posedoval Mihaelov dom v tomajskem taboru (*indebite detineri Domum ipsius Michaelis sitam in Tabaro Tomai*). Zahteval je, naj bo Jurij Vitez obsojen na prepustitev hiše in povračilo pridobljenih koristi od nje. ⁷

Dva meseca kasneje, v aprilu, sta v Devinu obe stranki stopili pred »avditorja«, gospodovega namestnika (*Domino Auditore*). Tokrat sta ob sebi imela vsak svojega odvetnika (*cum Advocato*) in Mihael Ucman je ponovil svojo prijavo proti Juriju Vitezu. Ta je na podlagi pregledanega zapisa prijave z dne 26. februarja nasprotnikovo zahtevo opredelil kot neutemeljeno in pri tem napovedal svojo obrambno strategijo, ki je za naš namen posebej pomembna. Vitez je namreč zatrdil, da je zahteva po povrnitvi hiše nevzdržna, »saj je v nasprotju z vsemi določili prava in krajevnega običaja, kakršen je v navadi« (*Cum ei obstent omnes exceptiones de iure*,

³ Kambič, »Zgodovinska pravotvornost«, str. 205–216, posebej citat str. 213.

⁴ Drugje je že bil predstavljen primer procesov na devinski županski pravdi v kazenskih zadevah, Panjek, *Krvavi poljub svobode*, str. 73–86, s tam navedeno literaturo.

⁵ Poleg splošne koristi od primerjalnega pristopa pri raziskovanju je ta odločitev tudi v skladu z usmeritvijo projekta, v sklopu katerega je nastal pričujoči prispevek, in sicer »Integrirana kmečka ekonomija na Slovenskem v primerjalni perspektivi« (ARRS).

⁶ V prispevku dosledno ločujemo med običajem kot ustaljenim načinom urejanja določenih zadev ali področja v širši skupnosti, v našem primeru kupoprodaje nepremičnin (na Krasu), ki vključuje zavezujoča določila in ima pravno veljavo (pravni običaj), ter obredom, ki je v tem primeru sicer vgrajen v običaj kot njegov sestavni del, a z lastno vlogo, pri čemer ga je mogoče razločiti na podlagi izkazanih ustaljenih oblik vedenja (zaporedja dejanj), ki imajo svoj pomen in namen (ritual). Tako običaji kot obredi predstavljajo razširjen pojav v zgodnjenovoveški družbi. Prim. Vilfan, *Pravna zgodovina* (npr. str. 89–90), Vilfan, *Zgodovinska pravotvornost*, Muir, *Ritual*.

⁷ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 35r/v.

et de consuetudine loci dari solitae). Ker naj ne bi posedoval nobene Ucmanove hiše, je predlagal, naj bo oproščen obtožbe in naj se mu povrnejo sodni stroški. A Ucman je vztrajal in zahteval, da se mu omogoči dokazovanje s pomočjo »verodostojnih prič«, kar mu je bilo tudi odobreno.⁸

Do naslednje obravnave sta ponovno pretekla dva meseca, a tokrat (25. junija 1619) se je zasedanje odvijalo v Štivanu pri Devinu na domu Ivana Jaksetiča pred Ludovicom Lengom, »kastelanom in jurisdicentom« (upraviteljem) gospostva in glavarstva. Mihaela Ucmana sta na tej obravnavi zastopala sin Gregor in odvetnik Bizjak ter napovedala nastop svojih prič o tem, da je hiša v taboru v Tomaju, ki jo poseduje Jurij Vitez, bila od pokojnega Mihaelovega očeta Matije. Na tej točki se je zadeva izkazala za zapleteno, pokazalo se je, v čem je bil zaplet in za kaj je pravzaprav šlo.⁹

Prisotni Jurij Vitez je namreč povedal, da je »sporno hišo« (*Domum contentiosam*) kupil od Filipa Slavca za 29 dukatov, medtem ko je od Antona Grahorja odkupil njen zgornji del. Izzvani Slavec je pristavil, da sta s svojim očetom, pokojnim Kocjanom, spodnji del hiše »prosto« (*iure liberi*) pridobila od prav tako pokojnega Marka Grahorja za 20 dukatov. Tedaj sta Anton in njegov brat Mihael Grahor povedala, da je njun pokojni oče Marko hišo kupil od Matije, pokojnega očeta Mihaela Ucmana, »pred sedemdesetimi leti«. Ker so njun oče (Marko Grahor) in zatem onadva ter Slavec hišo toliko časa nemoteno posedovali, sta brata Grahor zahtevala, da se ju oprostí neutemeljene obdolžitve.¹⁰

Na te navedbe je Gregor Ucman v očetovem imenu odvrnil, da nima smisla nadaljevati obravnave, saj same priče trdijo, da je hiša bila Ucmanova. Njeno dolgotrajno nemoteno posest s strani Grahorjevih je zanikal z argumentom, da so v posest hiše »neupravičeno« prišli v času, ko je bil njegov oče v »pupilarni starosti« (*in pupillari aetate*), torej otrok pod skrbništvom. V isti sapi je Ucman razkril svojo strategijo in adut, ki je zopet relevanten za namene tega prispevka: »Zato, če ne pokažejo nobenega dokumenta o nakupu« (*proinde cum non ostendant ullum aquisitionis instrumentum*), naj sodišče odloči njemu v prid, kot je sam predlagal. Poleg tega je pomenljivo opozoril, da zaslišani izhajajo iz »tuje jurisdikcije«, to je iz drugega gospostva (ne iz devinskega), zaradi česar naj taiste priče imenujejo svojega zastopnika zato, da lahko prisostvujejo sodbi in da jo bodo spoštovali (*quandoquodem comparentes sunt alienae Iurisdictionis institit declarari ut dent fideiussorem pro sistendo iudicio, et iudicata solvendo*).¹¹

Na podlagi te obravnave je bila oblikovana sodba, po kateri je bil Jurij Vitez obsojen na povrnitev hiše v posest Ucmanovim. Obenem se je Vitezu priznavala pravica do postopanja proti svojim *relevatores*, s tem da če Grahorjevi predložijo izkaz o ceni, po kateri so kupili hišo od pokojnega Mihaelovega očeta, je taisti Mihael (Ucman) zavezan povrniti ta znesek. Sodba je bila takoj objavljena na samem sojenju ob prisotnosti vseh županov in strank v postopku. Medtem ko jo

⁸ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 51v.

⁹ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 59v.

¹⁰ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 59v-60r.

¹¹ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 60r.

je Uzman pohvalil, so se Vitez, brata Grahor in Slavec nanjo pritožili in priziv jim je bil omogočen.¹²

Zadeva je bila ponovno obravnavana 30. avgusta 1619 na zasedanju v Štivanu pri Devinu na domu Štefana Bizjaka ob prisotnosti jurisdicenta Lenga in »prav tam sedečih častitljivih županov«. Ko je prišel na vrsto, je Jurij Vitez iz Šepulj v obravnavi zoper Mihaela Uczmana iz Tomaja predstavil »proces in sodbo«, izrečeno s strani »generalnega avditorja«, in zahteval, naj se izpolni njena vsebina, in sicer naj se njegovim *relevatores* Grahorjevim odobri rok, da bodo lahko dokazali svojo pravico (*ad probandam intentionem*). V očetovem imenu in s svojim odvetnikom prisotni Gregor Uzman se ni zoperstavil prošnji, ki je bila odobrena, rok za obravnavo pa določen na prvo naslednje zasedanje devinske županske pravde.¹³ V ta namen je že istega dne devinski jurisdicent Lengo upravitelju sosednjega gospostva Rihemberk (*Domino Flegaro Raifimbergi*) poslal sledeči dopis, s katerim ga je naprošal, naj o navedeni odločitvi obvesti Antona in Mihaela Grahorja iz (Grahovega) Brda v njegovi jurisdikciji in ju pozove ter napoti na naslednje zasedanje devinske pravde v zadevi Uzman – Vitez.

*Prego V.S. che ad Instanza di Juri Vites de Sepuglian, in subsidium iuris vogli intimare ad Antonio, et Michel Gracheri, di Berda sotto quella Giurisdittione come questa prossima passata Prauda di Duini e stato assignato termine alli istessi sino alla prima Prauda prossima ventura, a procurare la prescrizione da loro allegata circa una Caneva da loro altre volte venduta all'istesso Vites et hora pretesa da Michel Uzman di Thomaio, li quali fara anco citar per essa prossima ventura sessione avanti questa Prauda a Veder da chiarire quanto sarà di raggione, et di tal citatione et intimatione si compiacerà renderci avisati accio possa ministrar giustitia alle parti con netta raggione che con cio desidero a V.S. felicità offerendomeli io all'incontro pronto a cose simili, et maggiori.*¹⁴

Na naslednjem zasedanju županske pravde v Devinu 23. septembra 1619 sta pred »častitljive gospode župane, kot običajno sedeče za redno izrekanje pravice,« stopila Jurij Vitez iz Šepulj in Mihael Grahor iz Grahovega Brda ter predstavila in izročila svoj spis, obsegajoč več točk, v sklopu spora z Mihaelom Uzmanom iz Tomaja. Prisotni Gregor Uzman je v očetovem imenu in sklicujoč se na predhodni del postopka z dne 25. junija istega leta oporekal sprejetju pisnega dokumenta v obravnavo, a župani so ga sprejeli in dovolili njegovo vključitev v postopek.¹⁵ Naslednjega dne (24. september 1619) je na devinskem gradu »kastelan in jurisdicent« Lengo na zahtevo Jurija Viteza, naj se Mihaelu Uczmanu posreduje izvod spisa, ki ga je predstavil prejšnjega dne in je vseboval točke, na podlagi katerih naj bi se v nadaljevanju obravnave pod prisego izprašale njegove priče, to tudi storil in Vitezov spis izročil Uczmanu.¹⁶

Priziv je bil vsebinsko obravnavan na naslednjem zasedanju županske pravde, ki je 23. decembra 1619 zopet potekala v »burgu« Devinu, in sicer na domu »devinskega kastelana in jurisdicenta« Ludvika Lenga »pred častitljivimi gospodi župani«. Jurij Vitez in Mihael Grahor sta prosila za zaslišanje svojih prič pod pri-

¹² AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 60r.

¹³ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 67r/v.

¹⁴ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 70 r/v.

¹⁵ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 71v.

¹⁶ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 74r.

sego na podlagi točk, navedenih v že izročnem spisu, in župani so temu ugodili. Nasprotno stranko Mihaela Ucmána iz Tomaja je spet zastopal sin Gregor, ki si je pridržal pravico do ugovarjanja pričanjem. »Notar in devinski kancelar« Francon je pričam prebral prisego tako, da se je njihovo izpraševanje lahko začelo.¹⁷

Prvi je prisegel in na vprašanja odgovarjal Anton Obersnel iz Tomaja. Povedal je, da je v preteklosti Filip Kocjančič kupil obravnavano hišo od Antona in Mihaela Grahorja »za ceno, ki so jo med seboj dogovorili« (*per il prezzo tra loro convenuto*), vendar le njen spodnji del, saj zgornjega imajo »Zabrejci« (*Sabreiz*). Dodal je, da se spominja, kako je omenjena hiša pripadala Grahorjevim in kako je še pred štiridesetimi leti »to klet« (*canipa*) posedoval pokojni Marko Vitez, ki jo je imel v najemu od Grahorjevih, in v njej hranil »teran« (*possedeva questa canipa tenendo del terrano dentro*), in sicer na podlagi tega, da je takrat v taisti kleti sam pil prav z Markom Vitezom. Ni se pa spominjal, da bi kdaj pripadala Ucmánovim.¹⁸ Na vprašanje o peti in sedmi točki v spisu (ki se ni ohranil) pa je Anton Obersnel podal izredno zanimiva odgovora, ki razkrivata način, kako so se sklepale kupoprodaje nepremičnin med kmeti.

È stata et è tuttavia da noi usanza che quando uno compra una Casa o un terreno si porta in piazza una secchia di vino quale si fa bere dalli Vicini, et se gli publica la vendita che si fa, et da termine al venditore di giorni quatordecì di recuperare quali passati non ha più ragione di riscuotere, et vendendosi mezzo terreno si porta la mettà solamente, et questo licoffio serve per Instrumento tra noi et si getta via un soldo et quel putto lo piglia si pettena li capelli con esso acciaio si ricordi di tal vendita. /.../ Da noi è usanza che ogni contratto si prescrive a uno che si ritrova in Paese per il corso d'anni 15 et ad uno forastiero o che sta fuori del paese per il corso d'anni 30.¹⁹

Pomenljivo je tudi dejstvo, da je svoje poznavanje običaja in obreda ob kupoprodaji »hiše ali zemljišča« (verjetno v smislu *grunta*, hube) utemeljeval na lastni izkušnji.

So questo perche lodato il Signore io ho comprato quasi tutto quel puoco ho senza scritte et Instrumenti all'usanza sudetta. /.../ So questo perche volendo io riscuotere una Vigna per il mio quondam padre venduta a Jurio Vites de Caslian non puosi riscuoterla perche erano passati anni 15, et così prescritto per l'usanza noi osservata.²⁰

Tako kot zapletene prenose posesti hiše s kletjo v tomajskem taboru bomo v nadaljevanju bolj pojasnili tudi pravkar navedeni »običaj, ki ga spoštujemo«. Na naslednje neposredno vprašanje je Obersnel previdno odgovoril: »Ne vem, če Ucmánovi imajo pravico terjati nazaj po tako dolgem času ali ne, to prepuščam pravic, naj določijo«. Kljub temu je v isti sapi predstavil, kakšne možnosti in okoliščine je običaj predvideval za preklic že sklenjene ustne pogodbe, in poznavanje pravil ponovno utemeljil s svojo izkušnjo.

¹⁷ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 75r.

¹⁸ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 75r/v.

¹⁹ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 75v.

²⁰ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 75v.

Ma è da noi usanza che uno che si ritrova ingannato in termine d'un anno può procurar disgano, et uno che giustamente vende ha termine doppo la vendita di 14 giorni a riscuotere. /.../ So per esser stato in fatto proprio in assai contratti.²¹

Anton Obersnel iz Tomaja je pričanje zaključil z navedbo svoje starosti »okoli šestdeset let«. Na tej točki je tomajski župan Pavel Roze izjavil, da je bil Obersnela sam povabil, naj »izpove resnico« (*ad perhibendum veritatis testimonium*).²² Županska pravda je nadaljevala z drugimi primeri na dnevnom redu in se kasneje vrnila k tej zadevi. Ob koncu zasedanja je Ucman zahteval uveljavitev sodbe, s katero mu je bila dodeljena hiša, medtem ko je Vitez z odvetnikom Blankom izrazil stališče, da je bila z odobritvijo njegovega priziva sodba v celoti vrnjena v obravnavo in da je treba nadaljevati izpraševanje prič, kar je tudi obveljalo.²³

Nastopi prič, ki sta jih pospremila Jurij Vitez in Mihael Grahor, so ponovno stekli že naslednjega dne, na dan pred božičem (24. 12.), pred sodnimi uradniki na devinskem gradu. Po prisegi je Andrej Roze iz Tomaja povedal, da je Jurij Vitez izjavil, da je od Filipa Kocjančiča »sporno hišo pridobil nazaj v imenu svoje žene zaradi sorodstva« štiri ali pet let poprej, vendar sam ni prisostvoval »tej izterjavi, niti likofu«. Z odgovorom na peto vprašanje je dodal nekaj zanimivih informacij o običaju kupoprodaje.²⁴

Era fra noi Contadini un'usanza che non si facevan nottare Instrumenti di vendite ne d'altro ma quando si comprava una Casa o un terreno si sonava la campana si congregavano li Vicini et beveva il licoffio poi si faceva intendere alli parenti delli venditori che in termine di giorni 14 dovessero riscuotere caso pretendessero, altrimenti passato esso termine non li competeua più ragione, et nelle vendite di case si soleva anchor far una croce sotto il sollaro come mi ditte, et nella Giusditione di Rayfimbergo hoggi di anchor s'osserva questa usanza, ma da noi è levata questa usanza, et hora fanno notare Instrumenti.²⁵

Kasneje je sam od sebe pristavil, da ne ve, ali je bil Ucman ves čas v deželi in da »če je imel pravico, bi jo lahko predstavil«. Andrej Roze je bil star približno 60 let in nekoliko v sorodstvu z Ucmanom.²⁶ Tudi Andrej Vitez iz Šepulj je v naslednjem pričanju potrdil, da »je Jurij Vitez že pred več leti v imenu žene na podlagi sorodstva pridobil nazaj sporni hram iz rok Filipa Kocjančiča, ne da bi zapisal pogodbe« (*Juri Vites in nome della moglie per ragion di parentella recuperò da mani di Filippo Cociancig il Cram contentioso senza nottar Instrumento*). Poznal je tudi prejšnje prehode posesti: »Filip Kocjančič je obravnavano hišo ali hram kupil od pokojnega Marka Grahorja /.../ to vem, ker sem bil sosed v Tomaju in vem, da je Marko prodal hram Kocjančiču, Mihael [Grahor] pa je prodal zgornje nadstropje tega hrama Marku Zabrejcu in Anton [Grahor] je prodal Juriju Vitezu polovico nadstropja«. ²⁷ Zatem je Andrej Vitez na zastavljena vprašanja odgovoril z novimi informacijami o običajnem načinu kupoprodaje, svoje vedenje pa je

²¹ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 75v.

²² AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 75v.

²³ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 79r.

²⁴ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 79v.

²⁵ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 79v-80r.

²⁶ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 80r.

²⁷ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 80r.

utemeljil z dejstvom, da je »videl spoštovati ta običaj«. Star je bil približno 50 let in v sorodstvu z Jurijem Vitezom.

Era fra noi contadini usanza che non si facevano notare Instrumenti, ma quando si faceva una vendita d'una Casa si faceva la Croce con una manara sotto il sollaro, et quando si vendeva un terreno s'intimava alli parenti, che in termine di giorni 14 dovessero riscuotere caso intendessero altrimenti che non havrebbero potuto più riscuotere. /.../ è vero che si pagava ancho del vino alli Vicini di Licoffio in segno di vera vendita, et si gettava via un qualche bezzo quali pigliavano li putti per ricordarsi di tal vendite. /.../ col corso di 30 anni è vero che si prescrive ogni contratto.²⁸

Tomajski župan Pavel Roze je zopet zahteval, naj bodo omenjene osebe v prid »resnice« pozvane k pričanju. Zadeva je nadaljevanje obravnave doživela mesec kasneje, ko je 22. januarja 1620 županska pravda zasedala v Krajni vasi v »hiši častitljive cerkve svete Neže« (*in Domo Venerandae Ecclesiae Divinae Agnetis*) ob običajni prisotnosti županov in novega »jurisdicenta« Argentina dell'Argento.²⁹ Obe strani sta zaprosili za določitev roka za zaslišanje dodatnih prič.³⁰

Zasedanje se je nadaljevalo že naslednjega dne, to je 23. januarja 1620, tokrat prav v Tomaju na domu tamkajšnjega župana Pavla Rozeta, kjer je Mihaelov sin Gregor Ucmán zaprosil za zaslišanje svojih prič o tem, ali je sporna hiša že kdaj pripadala Ucmánovim, in po prisegi se je zaslišanje tudi začelo. Izprašana je bila Helena, vdova po pokojnem Marku Rozetu iz Tomaja, stara »okoli 100 let«, ki pa je na zastavljeno vprašanje podala zelo neugoden odgovor za Ucmána: »Jaz se zagotovo ne spominjam, da bi sporna hiša /.../ kdaj bila od Ucmánovih.«³¹ To je bilo tudi edino zaslišanje tistega dne, naslednjega (24. januarja) pa se je zasedanje z izpraševanjem Ucmánovih prič nadaljevalo spet v drugi vasi, in sicer v Repnu na domu tamkajšnjega župana Matije Škrlavaja. Priča je zopet razočarala Ucmánove, saj je Just Černe iz Tomaja, star »okoli 60 let«, povedal: »Jaz se ne spominjam, niti ne vem, da bi sporna hiša /.../ kdaj bila od Ucmánovih, sem pa od starih iz Tomaja slišal, da je ta hiša že bila od Ucmánovih. /.../ To sem slišal od pokojnega Franceta Slavca in drugih, katerih se zdaj ne spominjam.«³² Tudi to zasedanje je bilo izvedeno izključno zaradi tega zaslišanja, saj drugih obravnáv ni bilo.

Zadeva o spornem hramu v tomajskem taboru je bila ponovno na dnevnem redu tudi na naslednjem zasedanju pravde, ki je potekalo v »burgu« Devinu 16. marca 1620.³³ Po izmenjavi stališč obeh strank do opravljenih zaslišanj prič je bilo odločeno, da se le-ta objavijo in zapišejo v proces.³⁴

Naslednje zasedanje je potekalo 15. junija najprej na devinskem gradu, nato v »burgu« na domu gospoda Marka Antona Ingola pred »kastelanom« Terencijem Sarottijem in župani.³⁵ Jurij Vitez je tudi v imenu Mihaela Grahorja predlagal

²⁸ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 80v.

²⁹ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 82r.

³⁰ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 84r.

³¹ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 86v.

³² AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 86v-87r.

³³ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 91r.

³⁴ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 92v.

³⁵ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 108r.

zaključek procesa z razsodbo njima v prid, Gregor Ucman pa je v očetovem imenu izrazil pričakovanje, da se bo proces zaključil sebi v prid. Na podlagi procesa in zaslišanih prič so z novo sodbo »gospodje župani /.../ Viteza in Grahorja oprostili Ucmanovih zahtev« (*Domini Decani /.../ absolverunt Vitte et Gracherum a petitis per Uzmanum*). Sodba je bila na prošnjo Jurija Viteza in ob prisotnosti Mihaela Grahorja tudi takoj objavljena na licu mesta. Ko jo je slišal, jo je »Vitez pohvalil in se zahvalil za podeljeno pravico« (*administrata iustitia*), medtem ko je Grahor napovedal, da se bo nanjo pritožil pri gospodu grofu glavarju (Thurnu) in ga zaprosil za odobritev priziva.³⁶

Županska pravda je zopet zasedala že 25. junija 1620, in sicer v župnišču (*in Domibus Parochiae*) v Štivanu pri Devinu.³⁷ Gregor Ucman je v svojem nastopu postavil pod vprašaj sklepčnost županske pravde, saj je zatrdil, da je na prejšnjem zasedanju oprostilo sodbo v prid njegovim nasprotnikom sprejelo »samo šest županov« in, »upoštevajoč pomanjkljivo število sodnikov ter prenagljenost pri razsojanju, zaradi katere njegov prav ni bil slišan v zadostni meri«, je zaprosil, naj se sodba prekliče (*prout in ipsa sententia quare attentis deffectu numeri iudicorum et precipitantia in iudicandum iuribus suis sufficienter non auditis, petit se in integrum adversus sententiam ipsam restitui ad testes inducentes*). Jurij Vitez se s tem seveda ni strinjal in povedal, da je sodbo sprejelo »osem ali devet izmed gospodov rednih županov«, kar je predstavljalo »popolno in zadostno število za zaključno odločitev v podobnih in še večjih zadevah« (*pro octo vel novem ex Dominos Ordinarijs Decanis /.../ per numerum perfectum et sufficientem in expeditione similis, et maiorium causarum*). Zato je zahteval, naj sodišče odslovi nasprotnika in mu »naloži trajni molk« (*silentium imponi perpetuum*) ter ne sprejme njegove zahteve po nadaljevanju obravnavanja zadeve o spornem hramu. Ucman je še povedal, da ne namerava plačati stroškov nasprotne strani, temveč zaprositi za sprejetje (ponovnega) priziva, ki mu je bil tudi omogočen zaradi »varstva pred krivo obdolžitvijo« (*curante de calumnia*).³⁸ Kljub temu nadaljnjih zabeležk o obravnavi te zadeve v virih nismo zasledili.

Običaj in obred

Do te točke smo potek procesa in stališča ter taktike strank v postopku že predstavili podrobneje od tega, kolikor bi bilo potrebno za samo spoznavanje in razumevanje predmeta spora. Kot uvod v obravnavo samega običaja kupoprodaje pa bi kljub temu omenili vsaj še to, da na koncu Ucman povsem očitno ni dobil potrebne podpore svojim stališčem, s katerimi je dejansko izpodbijal veljavnost preteklih, ustno sklenjenih pogodb. Nobena od kupoprodajnih transakcij, navedenih v procesu, ni bila zabeležena s pisno pogodbo, kar lahko sklepamo že na podlagi tega, da je nobena od strank ni prinesla in predstavila pred sodiščem. Nasprotno,

³⁶ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 109v.

³⁷ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 112r.

³⁸ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 113r.

sklicevanje na običajno ustno sklepanje kupoprodaj je predstavljalo obrambno linijo Jurija Viteza in bratov Grahor, ki so na ta način sebi zagotovili zanje pomemben premoženjski uspeh v procesu, a obenem nam zapustili dragoceni zapis samega običaja, spremljajočih pravil ter obreda. Na podlagi zbranih informacij je namreč mogoče razločiti med pravnim običajem kot celoto, njegovimi dodelanimi in zavezujočimi določili za strani, vpletene v kupoprodajo (tako za kupca in prodajalca kot za njihove potomce), ter obrednim delom, znotraj katerega je prav tako opaziti zaporedje momentov.

Najmanj osvetljeni del v postopku običajnega ustnega sklepanja pogodb pri kupoprodaji nepremičnin med kmeti na Krasu ostaja začetna faza določanja cene. O njej smo izvedeli le to, da so se stranke najprej med seboj »dogovorile« za ceno. Ni pa mogoče izključiti, da bi pri tem sodelovale tudi tretje osebe, na primer izkušeni in zaupanja vredni možje v vlogi cenilcev, kakor je izpričano v kasnejših pisnih transakcijah. Hkrati ne gre prezreti možnosti, da je tudi ta prva faza vsebovala kako ritualno prvino (sklenitev dogovora ipd.).³⁹

Zatem je običaj predvideval določen obred. Najprej so zazvonili cerkveni zvonovi, kar je bil znak za to, da kupec sosede vabi na vaški trg. Ljudje so se zbrali in kupec je prisotnim častil zapitek, ki so ga pili skupaj: temu so rekli »likof« (oziroma »popiti likof«, »plačati vino za likof«).⁴⁰ Količina ponujene pijače je bila točno določena, in sicer eno vedro vina v primeru nakupa hiše ali grunta oziroma pol vedra za nakup njegove polovice, kar znese kakšnih 16 oz. 8 litrov. Na likofu, torej med skupnim pitjem, so javno razglasili sklenjeno pogodbo in na ta način z njo seznanili tako skupnost kot sorodnike obeh strank, še posebej prodajalčevo stran. Nato je kupec v skupino na trgu zbranih otrok odvrigel »en sold« ali »nekaj fičnikov«, otroci so se potegovali zanje in tisti, ki so ujeli kovanec, so se z njim »počesali«. To pomeni, da so se s kovancem dotaknili glave in ga povlekli skozi lase. Tak dogodek in posebno kretnjo so težko pozabili. V primeru kupoprodaje poslopja je k obredu spadala še njegova označitev, za katero je smotrno sklepati, da se je izvajala po likofu. Kupljeno hišo so označili tako, da so »s sekiro naredili križ pod stropom«, po vsej verjetnosti so ga vrezali v tram.

V dveh drugih primerih, zabeleženih prav tako leta 1620 (v Tomaju in Skopem), je ob običajni ustni kupoprodaji med stroški kupca poleg vina za sosede naveden tudi kruh.⁴¹ Na likofu so torej imeli vino in kruh.

Obenem je običaj obsegal točno določena pravila. Že na samem likofu ali ob njegovem zaključku je bilo prodajalcu in njegovim sorodnikom oznanjeno, da imajo 14-dnevni rok za uveljavitev pravice do odstopa od sklenjene prodaje in do

³⁹ Iz pisnih primerov je na primer razbrati, da sta ob strinjanju z ocenjeno vrednostjo kupec in prodajalec ceno »pohvalila«, Vilfan pa o tej fazi v ustnih pogodbah piše, kot sledi: »Dogovor (dokonček ali zaključek) je bil sklenjen tedaj, ko sta pogodbenika sklenila roki; navzoče prič ali posrednik so tedaj poprijeli sklenjeni roki«, v Vilfan, *Zgodovinska pravotvornost*, str. 364.

⁴⁰ Tu in v nadaljevanju predstavljamo samo likof ob kupoprodaji nepremičnin na Krasu v obravnavanem obdobju. Tako tedaj in kasneje na Krasu kot drugje na Slovenskem (in širše) se je likof uporabljal tudi v druge namene in je lahko imel tudi druge pomene. Prim. vsaj Vilfan, *Zgodovinska pravotvornost*, str. 365–366.

⁴¹ AST, ATTA, b. 196.1, fasc. 6, fol. 108v in 135r/v.

ponovnega odkupa nepremičnine. »Po tem roku jim ni pripadala nobena pravica več«. Kljub temu so prodajalec in njegovi dediči imeli še dodaten rok, do katerega je bilo mogoče »izterjati«, to je odkupiti nazaj prodano nepremičnino. »Pri nas je navada«, kot so se izražali pričevalci, da je prodajalec, ki je živel »v deželi«, za dobo 15-ih let od sklenitve »vsake pogodbe« obdržal pravico do ponovnega odkupa prodanega objekta. Če pa je bil zunaj dežele, se je ta rok podaljšal do 30 let. Poleg navedenih je bilo v navadi še določilo, po katerem je stranka, ki je naknadno spoznala, da je bila v kupoprodaji »prevarana«, imela na razpolago eno leto časa za pritožbo in odpravo krivice.

Čeprav v splošnem velja ohraniti precejšnjo mero previdnosti pri interpretiranju pomena ritualov in njihovih sestavin, zlasti zaradi tega, ker so njihovi opisi, s katerimi razpolagamo, praviloma ali večinoma izpod peresa zunanjih opazovalcev, ki do njih niso vselej imeli pravega razumevanja ali so bili izrazito kritični, tako da so lahko zapisi zavajajoči in tudi izkrivljajoči,⁴² v našem primeru to ni tako. Vsaj v glavnih potezah ne. To pa zaradi tega, ker so nam sami kmetje v svojih pričevanjih opredelili pomen posameznih sestavin obreda ob kupoprodaji nepremičnin. Možnost, da bi bile izjave kmetov v sodnem postopku namerno pristranske ali prirejene zaradi samega komuniciranja med »nizko« in »visoko« kulturo, to je med kmečkim ustnim svetom, ki je slonel na običajih, in predstavniki šolane pravne stroke, sicer obstaja, a jo je mogoče oceniti kot razmeroma malo verjetno, saj so sodniški zbor, ki je sprejemal odločitve, vendarle sestavljali župani vaških skupnosti, ki so nedvomno dobro poznali krajevne običajne prakse. So se pa pričevalci zavestno in eksplicitno poslužili ponazoritvenih vzporednic med pomenom posameznih sestavin običajnega ustnega postopka in sklepanjem pisnih pogodb, obenem pa so njihovi opisi po vsej verjetnosti nekoliko poenostavljeni. Kljub navedenemu je na podlagi našega vira mogoče dokaj natančno povzeti obred, kot smo že videli, in ga tudi razumeti, kot sledi.

Zvonjenje vaškega cerkvenega zvona je imelo širši pomen opozorila in predvsem sklica članov skupnosti in nasploh prebivalcev, ki se je uporabljal v veliko primerih, od preteče nevarnosti do zbora ob kmečkih uporih. Tudi za sklic sosedov na likof ob kupoprodaji nepremičnine se je torej uporabljal splošno veljaven znak, ki je v našem primeru pomenil sklic skupnosti na dogodek, ki je v ožjem smislu sicer bil zasebne narave (pogodba med zasebnikoma), a je obenem bil javnega pomena in je tudi potekal javno, v obliki skupnega obreda.

Da je bilo tako, so navedli sami kmetje. Še najjasneje je to izrazil Anton Obersnel iz Tomaja: »na vaški trg se prinese vedro vina, ki se ga da piti sosedom, in se jim objavi prodajo /.../ in ta likof služi kot listina med nami« (*si porta in piazza una secchia di vino quale si fa bere dalli Vicini /.../ et questo licoffio serve per Instrumento tra noi*). Andrej Vitez iz Šepulj se je izrazil podobno: »sosedom se je tudi plačalo nekaj vina za likof v znak prave prodaje« (*si pagava ancho del vino alli Vicini di Licoffio in segno di vera vendita*). Kolektivni obredni moment likofa je nadomeščal pisno pogodbo oziroma, boljše in natančneje povedano, pomenil je

⁴² Muir, *Ritual*.

enako kot pisna pogodba.⁴³ Likof s skupnim pitjem vina, ki ga je ponudil kupec, je predstavljal objavo, javno obvestilo in razglasitev dogovora med zasebnikoma, ki je s tem pridobil javno veljavo in postal (pravno) zavezujoč (z natančno določenimi pogoji) tako za stranki kot za njuni sorodstvi, za lastno skupnost in tudi za sosednje skupnosti. Javno vlogo in značaj takega likofa in njegovih (pravnih) posledic je obenem izražalo že samo dejstvo, da je obred potekal na vaškem trgu, to je na osrednjem skupnem in javnem kraju v skupnosti. V sklopu likofa se je poleg tega (javno) oznanil 14-dnevni rok za umik od sklenjene pogodbe s strani sorodnikov »v primeru, če bi to zahtevali«.

Trajnost ustne pogodbe je bila seveda pogojena s spominom. To je zagotavljal drug moment v obredu, in sicer kovanec, namenjen otrokom. Anton Obersnel in Andrej Vitez sta zopet bila najbolj natančna in nazorna: »odvrže se en sold in tisti otrok, ki ga ujame, si z njim počese lase zato, da si bo zapomnil to prodajo«; »odvrgel se je kak fičnik, ki so jih pobrali otroci, da bi se spomnili teh prodaj« (*si getta via un soldo et quel putto lo piglia si pettena li capelli con esso accio si ricordi di tal vendita; si gettava via un qualche bezzo quali pigliavano li putti per ricordarsi di tal vendite*). Spomin najmlajše generacije je torej jamčil trajnost pogodbe, saj se je na ta način njeno poznavanje prenašalo na naslednje rodove.

V našem primeru je v ta namen služil prijeten spomin. Soroden prenos znanja v prihodnost z uporabo otrok kot pričevalcev in poznavalcev pomembnih informacij skupnega značaja, v katerem pa je bil spomin manj prijeten, je mogoče zaslediti v »običaju« (ki je bil v sosednji Karniji povezan z ritualom prehoda), »dobro poznanem v Evropi tako na zahodu kot na vzhodu,« po katerem so dečke med obhodom meja območja vaške skupnosti ob mejnih znamenjih topli zato, da bi jim dobesedno vtepli v glavo znanje o tem, do kod sega ozemlje lastne skupnosti.⁴⁴ Enak prijem je poznan tudi na Slovenskem, kjer so dečke zlasali, potegnili za ušesa ali oklofutali, da bi si zapomnili, kje stoji mejnik.⁴⁵

Da je bila kupoprodaja izvedena, je v primeru hiše sporočal še drug obredni moment, ko so prodano stavbo označili z znakom križa, ki so ga s sekuro vrezali pod stropom.

Kot smo videli, je poleg obrednih sestavin običaj natančno urejal pogoje kupoprodaje, saj je vseboval določila o veljavnosti transakcije ter predvideval določene možnosti in okoliščine za preklic že sklenjene ustne pogodbe ter za ponovni odkup nepremičnine. Slednjih ni bilo treba posebej razglášati, niti v izogib kasnejšim sporom, saj so bili splošno znani. Z obravnavo gospodarskih vidikov običaja preidemo v naslednje poglavje.

⁴³ V tem se predstavljeni običaj in obred razlikujeta od dolenjskega primera, kjer »je likof le znamenje sklenjene pogodbe, katere veljavnost ni odvisna od njega«, Vilfan, *Zgodovinska pravotvornost*, str. 365.

⁴⁴ Bianco, *La frontiera*, str. 214, ki navaja Guidetti, Stahl, *Il sangue*, ki v uvodu (*Introduzione*) pišeta o običaju in njegovi razširjenosti po Evropi, str. 22.

⁴⁵ Baš, *Slovenski etnološki leksikon*, str. 277, 316, 652 (gesla V. Simič).

Nepremičninski promet

Kot uvod v ta del prispevka bomo – na podlagi sicer ne povsem skladnih pričevanj in ne nujno natančnih časovnih navedb v njih – na kratko rekonstruirali zaplet razmeroma številnih zaporednih prehodov, drobitev in ponovnega združevanja posesti hiše oziroma hrama v taboru v Tomaju, ki je bil predmet procesa v letih 1619–20.

Nekje leta 1550 je Matija Ucman v rani mladosti (sam ali s pomočjo skrbnikov) celotno stavbo prodal Marku Grahorju. Kasneje, okoli leta 1580, jo je Marko Grahor dajal v najem Marku Vitezu. Nato je Marko Grahor spodnji del hiše prodal Kocjanu Slavcu in njegovemu sinu Filipu Slavcu-Kocjančiču. Markova sinova Anton in Mihael Grahor sta zatem prodala še (očitno podedovani) zgornji del stavbe, in sicer vsak svoj delež: Mihael Grahor je svoj del nadstropja prodal Marku Zabrejcu, Anton Grahor pa drugi del Juriju Vitezu. Nato je okoli leta 1615 Jurij Vitez od Filipa Slavca-Kocjančiča odkupil tudi spodnji del stavbe, tako da je v letih 1619–1620 posedoval njen večji del, le preostalo polovico nadstropja so še vedno imeli Zabrejčevi.

Upoštevajoč določila običajnih ustnih kupoprodaj, ki so predvidevala (15- ali 30-letni) rok za uveljavitev pravice do ponovnega odkupa prodanega premoženja s strani prodajalčevih sorodnikov, nam dejstvo, da je Jurij Vitez tomajski hram odkupil (»izterjal«) na podlagi sorodstvenih vezi svoje žene, nakazuje, da je slednja po vsej verjetnosti bila v sorodstvu s prejšnjimi prodajalci, torej z Grahorji (ki so živeli zunaj devinske »dežele«, na območju Rihemberka). Ti so bili namreč prodali Slavcem, od katerih je kasneje Vitez izterjal. To bi seveda obenem pomenilo, da so bili sorodstveno povezani tudi Vitez in brata Grahor, kar bi bilo tudi povsem v skladu z njihovim skupnim nastopom v procesu. Poleg tega čas Vitezovega odkupa (1615) ni mogel presežati trideset let od Slavčevega nakupa od Grahorja, zato se slednji ni mogel zgoditi pred letom 1585.

V vsakem primeru zaplet okoli »spornega hrama« v Tomaju prikazuje sliko živahnega nepremičninskega trga med kmeti, ki je deloma potekal znotraj širših družinskih okvirov. Ta hiša je v sedmih desetletjih doživela pet prodaj (enkrat kot celota in štirikrat po delih), dve dedovanji (po delih) s tremi dediči in en najem. To pomeni skupaj devet prenosov, kar je v povprečju eden na osem let. Samo v tridesetletju 1585–1615 se ji je zgodilo sedem kupoprodaj in dedovanj, to pa je en prenos na štiri leta. Znani sta nam tudi ceni, po katerih je bila ista nepremičnina kupljena proti koncu 16. in na začetku 17. stoletja, tako da ju je mogoče primerjati. »Hram« (pritličje stavbe) je Kocjan Slavec po letu 1585 kupil za 20 dukatov, okoli leta 1615 pa ga je njegov sin Filip prodal Juriju Vitezu za 29 dukatov, kar predstavlja porast cene za 45 % in povprečno stopnjo inflacije na letni ravni v obdobju približno treh desetletij (1585–1615) v višini vsaj 1,5 %. Rast cen v tem času, ki še spada v dolgotrajno inflacijsko dobo tako imenovane »revolucije cen«, sama po sebi ne preseneča, je pa zanimiva njena kvantifikacija na primeru kmečke hiše.⁴⁶

⁴⁶ Ker je šlo za transakcijo, ki je slonela na pravici do ponovnega odkupa, si je mogoče zastaviti vprašanje, ali je bila cena 29 dukatov res in izključno tržna. A sorodstvena vez ni povezovala takratnega prodajalca Filipa Slavca-Kocjančiča ter Jurija Viteza in v gradivu ni znaka o tem, kako je bila cena oblikovana. Vemo pa, da je pred tem Filip Slavec-Kocjančič isto

Ta živahni nepremičninski trg med kmeti, ki ga nakazuje primer hiše v Tomaju, je deloma potekal znotraj širšega družinskega kroga. Tu nimamo toliko v mislih prenosov z dedovanji, niti dot in podobnih transakcij, ki jih tu ne obravnavamo, kolikor običajna določila pri kupoprodaji nepremičnin, ki so predvidevala pravico do ponovnega odkupa s strani prodajalca in njegovih sorodnikov. Tako je tudi »Jurij Vitez v imenu žene na podlagi sorodstva pridobil nazaj sporni hram«. Poglejmo sistem in njegove mehanizme.

Med opaznejšimi značilnostmi določil običajne kupoprodaje nedvomno spada to, da bistveno bolj ščitijo prodajalca kot kupca in, kar je vsaj enako pomembno, ne le samega prodajalca, temveč tudi njegovo sorodstvo. Po sklenitvi kupoprodaje so sorodniki prodajalca imeli dva tedna časa za pritožbo nad prodajo in njeno razveljavitev. Prodajalec je po sklenitvi pogodbe imel leto dni časa za pritožbo v primeru, če bi ugotovil prevaro (pri tem določilo ni pojasnjeno, ali je veljal tudi za kupca). Poleg tega so prodajalec in njegovi sorodniki, če so živeli »v deželi« (v gospostvu oz. glavarstvu), še petnajst let po prodaji uživali pravico do ponovnega odkupa prodane nepremičnine, kateri se kupec ni mogel zoperstaviti. Če pa je prodajalec ali njegov sorodnik živel zunaj dežele, se je ta rok podaljšal do trideset let. Šele tedaj je kupoprodajna pogodba postala dokončna, polnomočna (»predpisana«: *si prescribe*), dotlej je ostajala pogojno odprta, saj je lahko prodajalčeva stran v vsakem trenutku terjala ponovni odkup nepremičnine. Koliko je bil širok družinski krog, upravičen do ponovnega odkupa, naš vir izrecno ne navaja. Kljub temu je na podlagi konteksta in v procesu navedenih primerov, vključno z Vitezovim, mogoče sklepati, da so med upravičeno sorodstvo zagotovo spadali prodajalčevi moški in ženski dediči, vključno z njihovimi soprogi (morda pa tudi prodajalčevi bratje in sestre z dediči in soprogi). Krog je bil torej razmeroma širok, saj ga je sestavljalo več posameznikov in nuklearnih družin iz več generacij.

Namen teh določil je precej enostavno identificirati v zagotavljanju možnosti, da bi nepremičnine ostale v ožjem ali širšem družinskem krogu. Zato je mogoče trditi, da je to bila težnja (in želja), ki jo je lokalna kmečka družba izražala in uresničevala skozi svojo običajno pravno ureditev kupoprodaj. Prodaja kmetije, hiše ali posameznega zemljišča je lahko bila rezultat odločitve, s katero se je obseg nepremičnin prilagajal strukturi gospodinjstva, lahko pa je bila tudi posledica potrebe po denarju. V obeh primerih je običaj prodajalcem dokaj dolgo časa zagotavljal možnost, da ponovno pridejo nazaj v posest prodane nepremičnine. K temu finančnemu podvigu pa ni mogel prispevati le sam prodajalec, temveč tudi njegovo sorodstvo, na katero je bila razširjena pravica do odkupa, kar je zagotavljalo širši krog možnih odplačnikov. To pomeni, da so se družine lahko financirale v širšem sorodstvenem krogu, ki je v tem oziru deloval kot nekakšna razširjena finančno-premoženjska skupnost, sloneča na sorodstvenih vezeh. Cilj je lahko bil ukrepanje v primeru prodaj, ki bi škodile družinskemu premoženju in s katerimi se sorodniki niso strinjali, ali pa odprava

hišo od Grahorja kupil »za ceno, ki so jo med seboj dogovorili«. Zato navedeno razliko v ceni obravnavamo kot izraz vrednosti na lokalnem trgu, čeprav ni izključeno, da so »dogovorjene« cene odgovarjale tudi drugim kriterijem in ne le vrednosti nepremičnine, kot npr. potrebi po realizaciji denarnega priliva (k temu se vračamo v nadaljevanju).

posledic prodaje iz nuje, v vsakem primeru pa je šlo za preprečevanje drobljenja in izgube nepremičnin ter ponovno zaokroženje premoženja, ko je bilo to mogoče. Končni namen take sorodstvene finančne skupnosti je bilo ohranjanje celovitosti premoženja znotraj širšega družinskega kroga, in sicer z združenimi močmi.

Poleg navedenega je v določilih, ki so urejali pravico do ponovnega odkupa, mogoče opaziti še drug vidik bolj finančne narave. Prodajna pogodba s tako klavzulo je lahko predstavljala tudi obliko kreditiranja oziroma financiranja. Prodajalec je namreč prodal nepremičnino, da bi pridobil denar, ki ga je potreboval za drugo zadevo, ko je spet razpolagal s potrebnimi sredstvi, pa jo je lahko odkupil nazaj. Pri tem je lahko sodelovalo tudi sorodstvo, kot smo že poudarili, in s tem zagotavljalo več možnih virov odkupa oziroma financiranja. V tem smislu je pri tovrstni pogodbi lahko šlo za nekaj, kar spominja na hipotekarno posojilo, na neke vrste srednje ali dolgoročno posojilo (na 15 ali 30 let) z zastavitvijo premoženja. Šele če možnost povratnega odkupa (izterjave) ni bila izkoriščena, je kupoprodaja postala efektivna. Posojilo je postalo dejanska prodaja.

A če je res šlo za neke vrste posojilo, kje so se skrivale obresti? Najprej je treba upoštevati, da se je s prodajo prodajalec seveda odpovedal prihodkom od nepremičnine, ki jo je odstopil. Takrat je bila splošno uveljavljena raven donosnosti kmetijske zemlje in nepremičnin, ki se je uporabljala pri izračunavanjih, v višini 5 % na leto. Na tej podlagi lahko sklepamo, da se je prodajalec odpovedoval prav tolikšnemu pričakovanemu dohodku, ki ga lahko štejemo kot obliko obresti. K temu znesku je treba prišteti še porast cene nepremičnine v obdobju od njene prodaje do ponovnega odkupa: v našem primeru je to bilo približno 1,5 % vrednosti na leto. Če oboje seštejemo, ugotovimo, da je strošek transakcije v našem primeru za prodajalca znašal okoli 6,5 % na leto, kar je že blizu ravni, ki so jo dosegale obresti na posojila – vendar smo tu še vedno na razmeroma zmerni ravni. Nasprotno enako korist je seveda imel kupec, če donosnosti nepremičnine ni še kako drugače dodatno oplemenitil (z izboljšavami, podeljevanjem v zakup za višji znesek ipd.)

Taka interpretacija pogojev običajne kupoprodaje nepremičnin med kmeti na Krasu, kakor tudi sam obstoj določila o pravici ponovnega odkupa v njej, sta precej skladna s stvarnostjo v sosednji (beneški) Furlaniji. Kot primer bomo navedli samo izvleček opisa, dostopnega v slovenskem prevodu.

Številni kmetje so krizo poskušali na neki način reševati tako, da so prodajali majhne parcele, ki so jih imeli v lasti, in upali, da bodo zemljišča ob ugodnejših konjunkturnih razmerah ponovno dobili v last, kar jim je omogočalo določilo, imenovano »pakt o ponovni pridobitvi« (*patto di recupera*). Na osnovi tega pravila, ki je ostalo v veljavi še ves novi vek, je prodajalec lahko ponovno postal lastnik nepremičnine, ko je celotno kupnino vrnil kupcu, ki je medtem lahko prosto razpolagal z zemljiščem, ga obdeloval v lastni režiji, oddajal v zakup ali ga odstopil tretji osebi. V resnici so kupoprodajne pogodbe pogosto prikrivale (v nekaterih primerih izrazito oderuške) kreditne transakcije. /.../ Zaradi prevelike zadolženosti so morali zakupniki in mali lastniki odlašati ponovno pridobitev prodane nepremičnine ali pa so se ji dokončno odpovedovali in »pravico do ponovne pridobitve« predali tretjim osebam. /.../ Tako je lahko v kratkem nekajletnem obdobju postala predmet kupoprodaje z več različnimi kupci.⁴⁷

⁴⁷ Bianco, *Krvavi pust 1511*, str. 73–74, s tam navedeno literaturo.

Tudi v Furlaniji so pravico do ponovnega odkupa, ki je izpričana vsaj od 15. stoletja, imeli tudi dediči prvotnega prodajalca. Vsaj na prvi pogled pa se zdi pomembnejša razlika ta, da so se v Furlaniji na škodo malih kmečkih lastnikov tega pogodbenega orodja posluževali meščani in plemiči, kar je privedlo do »ekspanzije mestnega in gosposkega kapitala« na podeželju. V primeru Krasa pa so bila navedena določila zajeta v običaj kupoprodaje med kmeti, vsaj kolikor nam izpričuje obravnavani vir, medtem ko bo treba še preveriti, ali so se takih oblik posluževali tudi »špekulanti, finančniki in posestniki«, tako kot v Furlaniji. Primer, ki združuje oba ta vidika, to je tako prodor mestnega kapitala na podeželje kot kmečko razpolaganje z nepremičninami v pravnem prometu, nudi Vilfan, ko sklepa, da »če so na Koroškem (1444) in na Štajerskem prepovedali kmetom najemati posojila pri Židih in jim zastavljati zemljišča, so morali imeti podložniki že precej samostojno premoženjsko sposobnost.«⁴⁸

Druga pomembna razlika je vidna v tem, da so kmetje na Krasu to obliko sklepanja pogodb, ki je bila ustna in je slonela na običaju, lahko izkoristili za izvajanje transakcij mimo zemljiškega gospoda in jurisdicenta. S tem prehajamo v naslednjo dimenzijo ekonomske povednosti tega običaja. Dejansko obravnavani običaj potrjuje, kar so dosedanje študije že nakazale, in sicer da je v tem obdobju v gospostvih na Krasu potekal »razmeroma živahen promet z zemljo med podložniki«.⁴⁹ Iz roke v roko so prehajala posamezna zemljišča in deli kmetij, hube so se delile. V to smer napeljujejo tudi nekatere izjave, izpričane v nepremičninski pravdi, še posebej eksplicitno tiste, ki jih je podal Anton Obersnel iz Tomaja, ko je utemeljeval svoje poznavanje običaja ustne kupoprodaje:

To vem, ker hvaljen bodi Gospod sem jaz skoraj vse tisto malo, kar imam, kupil brez zapisov in listin po navedeni navadi. /.../ Vem, ker sem sam za svoje zadeve bil prisoten pri številnih pogodbah. /.../ To vem zaradi tega, ker ko sem hotel izterjati neki Vinograd, ki ga je moj pokojni oče prodal Juriju Vitezu iz Kazelj, ga nisem mogel izterjati, ker je preteklo petnajst let in tako določa običaj, ki ga spoštujemo. (*So questo perche lodato il Signore io ho comprato quasi tutto quel puoco ho senza scritture et Instrumenti all'usanza sudetta. /.../ So per esser stato in fatto proprio in assai contratti. /.../ So questo perche volendo io riscuotere una Vigna per il mio quondam padre venduta a Jurio Vites de Caslian non puosi riscuoterla perche erano passati anni 15, et cosi prescritto per l'usanza noi osservata*).⁵⁰

TedANJI urbarji in cenitve kraških gospostev sicer že izkazujejo pojav drobljenja hub v manjše enote, pri čemer seveda registrirajo tiste delitve, ki so bile »javne«, torej prijavljene ali odkrite in jih je zato uprava zemljiškega gospoda lahko popisala (tako se najdejo omembe polovičnih, tretjinskih in četrtninskih hub). »Vendar je ob uradnem deljenju hub obstajalo tudi prikrito drobljenje«: v devinskem gospostvu, kamor je spadal tudi Tomaj z našo nepremičninsko pravdo iz let 1619–1620, so komorni cenilci leta 1637 našli 273,6 hub in navedli, da je bila vsaka od njih zasedena s »štirimi, petimi in več« kmeti, torej razdeljena. Razkriti običaj kupoprodaje nepremičnin med kmeti, ki ni predvideval zapisa pogodbe, je več kot očitno kmetom omogočal, da so se izognili dolžni prijavi kupoprodaj in

⁴⁸ Vilfan, *Kmečko prebivalstvo*, str. 334.

⁴⁹ Panjek, *Fevdalna renta*, str. 53

⁵⁰ AST, ATTA, šk. 196.1, fasc. 6, fol. 75v.

drugih prenosov posesti gospostvu, »kar je prispevalo k temu, da nam dejanski posestni odnosi niso vselej jasno razvidni iz arhivskega gradiva«. ⁵¹ Ne nazadnje je veljavni običaj kupoprodaje nepremičnin med kmeti ravno tako lahko bil podlaga za ustanavljanje novih kmetijskih obratov in gospodinjestev tudi z malo zemlje, kakršne so predstavljali takrat na Krasu po številu naraščajoči kajzarji in podružniki (*Keuschler in Untersassen*). ⁵²

Podobno lahko običaj ustne kupoprodaje razumemo kot podlago oziroma razlago za prav tako ugotovljeni pojav, da »je promet s kmetijskimi zemljišči med podložniki potekal ne glede na pravno-formalno obliko posesti«, kar pomeni, da so kmetje »z zakupnimi kmetijami v praksi mogli razpolagati enako kot s kupnimi«. ⁵³ Istega mnenja je bil že Sergij Vilfan, ko je zapisal, da so se kmetje »upirali prevedbi in plačilu kupščine predvsem zato, ker v zajmu po kupnem pravu niso videli posebne pridobitve«, čeprav so navajali drugačne razloge (predvsem povezane z revščino). ⁵⁴ To je bil tudi eden glavnih razlogov, zakaj je na prehodu iz 16. v 17. stoletje komorna pobuda za prevedbo zakupnih kmetij v kupne, s čimer so kmetje (proti plačilu) pridobili pisno formalno-pravno podlago za pravico do njihove prodaje, tudi na Primorskem bila le delno uspešna. Tako so na komori v Gradcu leta 1570 ugotavljali neuspeh poskusa, da bi devinske podložnike prepričali v nakup »kupne pravice« (*Kaufrecht*) za svojo posest. Podobno stanje so istega leta, kot je potekala naša nepremičninska pravda v Tomaju, komorni komisarji zasledili v sosednjih gospostvih Švarcenek, Socerb in Novi Grad (1620), kjer so neuspešno prepričevali podložnike k sprejetju kupnega prava za njihove hube, saj so ti »ostajali soglasni in stanovitni v svojem odklonu«. Pomagali niso niti pritisk in grožnje tamkajšnjim županom. ⁵⁵ Tudi v gospostvu Rihemberk leta 1624 so komorni komisarji poročali o tem, kako jim kljub vložnemu naporu ni uspelo »na noben način premakniti podložnikov« od nasprotovanja prevedbi zakupnih kmetij v kupne: kmetje so kot razlog navajali svojo »revščino«, »majhnost in neplodnost svojih zemljišč na hribovitem Krasu«, ampak tudi dejstvo, da gospostvu niso plačevali umrščine in primščine ob kupoprodaji. ⁵⁶ Slednji primer je za nas zanimiv predvsem zato, ker je ravno v rihemberškem gospostvu le pet let poprej v našem procesu (1619–1620) običaj ustnega sklepanja kupoprodaje nepremičnin med kmeti izpričan kot živ in veljaven. Tu je namreč povsem jasno, da uradne pravno-formalne ureditve sploh niso potrebovali, saj so že imeli svojo (ustno), in to dodelano ter delujočo. ⁵⁷

Zdaj vemo, da so kmetje na Krasu imeli svoj vzporedni, običajni sistem z natančno določenimi pravili, ki so se ga držali in jim je omogočal samostojno

⁵¹ Panjek, *Fevdalna renta*, str. 34, 53.

⁵² Panjek, *Opčina, zavod, podruštvo*.

⁵³ Panjek, *Fevdalna renta*, str. 52–54, posebej 53.

⁵⁴ Vilfan, *Agrarna premoženjska razmerja*, str. 431–5, posebej citat 436.

⁵⁵ StLA, IÖHKS, k. 91, h. 13, fol. 1–3.

⁵⁶ StLA, IÖHKS, k. 90, h. 11, fol. 11–14.

⁵⁷ V tej luči je mogoče predlagati hipotezo, da je bila uvedba kupnega prava poskus institucionalizacije obstoječega stanja in prakse.

medsebojno kupoprodajo nepremičnin.⁵⁸ To pa je že precej več od dosedanjih ugotovitev, ki so sicer že napeljevale v to smer: v mislih imamo tako tiste, ki smo jih zgoraj navedli med razlogi za neuspeh uvajanja kupnega prava (nepremičninski promet med kmeti je »potekal ne glede na pravno-formalno obliko posesti«), kakor tistih, ki v taki praksi razbirajo odsev druge dimenzije, in sicer (pravnih) prepričanj, ki so domovala v kmečki družbi in kulturi. »Tudi če je zemljo posedoval v obliki zakupa in ne na podlagi kupnega prava, jo je kmet dojemal kot svojo, jo kupoval, prodajal, izmenjeval, podeljeval.«⁵⁹ Vilfan je menil, da uradne »pravne konstrukcije agrarnih premoženjskih razmerij« niso »vedno obvladovale pravnega pojmovanja samih kmetov«, ki so »imeli drugačne pojme kot gospodje«, in opozoril, da je posebej na začetku novega veka »treba torej računati z *nasprotjem dveh pravnih pojmovanj* agrarnih premoženjskih razmerij na hubah, gosposkega in kmečkega« (kar zadeva obliko posesti ter trajnost in podedljivost posestev).⁶⁰

Ker je bilo v pojmovanju kmetovih zemljiških pravic ostro nasprotje med nazori plemstva in nazori kmetov, je bil *nepremičninski promet* med kmeti dejansko živahnejši kot bi pričakovali po splošnih načelih kupnosti in zakupnosti. Posebno na zemljiščih, ki so jih kmetje – upravičeno ali ne – imeli za prostolastna, srečujemo najrazličnejše oblike pravnega prometa med živimi.⁶¹

Eno teh oblik smo tu predstavili na primeru Krasa in lahko zatrdimo, da jasno dokazuje obstoj živahnega nepremičninskega trga med kmeti in nam ob tem dokaj podrobno ponazarja, kako je potekal. Kar želim poudariti, pa je to, da kmet vsega navedenega ni le počel v praksi in pri tem ni imel samo svojega pravnega pojmovanja, temveč je razpolagal z ustreznim orodjem, natančno dodelanim in splošno priznanim pravnim običajem, po katerem je nepremičninski promet med kmeti potekal vzporedno z uradno pravno-formalno stvarnostjo in tudi mimo nje. Lahko torej rečemo, da je nepremičninski trg med kmeti potekal samostojno.

Ustnost in pisnost

K večplastni pomenskosti obravnavanega vira, ki je s tem prispevkom sicer ne bomo izčrpali, bomo pristavili še nekaj sklepnih besed o prehodu od ustnosti k pisnosti, ki ga izpričuje, in o njegovem časovnem okviru. Same priče v procesu so se o njem pretežno izražale v pretekliku in dodale, da je bil še v veljavi na območju Rihemberka.

Bila je in še vedno je pri nas navada, da ko nekdo kupi hišo ali grunt ... (Anton Obersnel) /.../ Med nami kmeti je bila navada, da se ni dajalo zapisovati pogodb za prodaje niti za drugo /.../ in v rihemberški jurisdikciji se dandanašnji še vedno spoštuje ta navada, pri nas pa je ta navada odpravljena in zdaj dajejo zapisovati pogodbe (Andrej Roze). /.../ Bila je med nami kmeti navada, da se ni dajalo zapisovati pogodb (Andrej Vitez) (*È stata et*

⁵⁸ V ta sklop bi spadale še dedovalne in dotalne prakse, ki jih tu ne obravnavamo.

⁵⁹ Panjek, *Fevdalna renta*, str. 52–54, citati posebej str. 53.

⁶⁰ Vilfan, *Agrarna premoženjska razmerja*, str. 430–31 (z ležečim tiskom poudarjeno v izvirniku).

⁶¹ Vilfan, *Agrarna premoženjska razmerja*, str. 442 (z ležečim tiskom poudarjeno v izvirniku).

*è tuttavia da noi usanza che quando uno compra una Casa o un terreno /.../ Era fra noi Contadini un'usanza che non si facevan nottare Instrumenti di vendite ne d'altro /.../et nella Giusdittione di Rayfimbergo hoggi di anchor s'osserva questa usanza, ma da noi è levata questa usanza, et hora fanno notare Instrumenti. /.../ Era fra noi contadini usanza che non si facevano notare Instrumenti).*⁶²

Uporabe preteklika ali sedanjika v teh in drugih predstavitev običaja in obreda ter njenih vsebin nakazujejo, da se nahajamo v prehodnem obdobju med ustnim in pisnim. Tudi iz samega predmeta spora in predstavljenih argumentov ter ubranih taktik, ki sta jih nasprotni strani predstavili v procesu (zagovarjanje običajne ustne oblike proti zahtevi po dokazu s pisno pogodbo), je precej očitno, da se je tedaj na območju devinskega deželskega sodišča poskušalo uvajati pisnost kupoprodajnih pogodb, verjetno z namenom vzpostaviti povečan nadzor nad kmečkim nepremičninskim trgov s strani gospoda. Temu pa naj ne bi bilo tako na območju Rihemberka. Prva sodba devinske županske pravde v primeru spornega tomajskega hrama je leta 1619 najprej dejansko razveljavila celo zaporedje ustno sklenjenih pogodb, nato je v ponovni sodbi leta 1620 zmagal običaj, ustno nad pisnim. Pri tem je mogoče opaziti, da je s pričevanji in zatajitvijo ključnih prič tomajska skupnost zapustila Ucmama v njegovem poskusu razveljavitve niza ustnih pogodb.

S časovnega vidika je na podlagi pričevanj v procesu o spornem hramu mogoče sklepati, da je obravnavani običaj ustne kupoprodaje veljal vsaj od sredine 16. stoletja na območju gospostev Devin in Rihemberk, kar pomeni na večjem delu Krasa (ne gre izključiti, da bi veljal tudi v sosednjih gospostvih). Na začetku 17. stoletja, okoli leta 1620, smo v Tomaju zaznali jasne omembe prehoda od ustnosti k pisnosti na območju devinskega deželskega sodišča (»pri nas pa je ta navada odpravljena in zdaj dajo zapisovati pogodbe«). V devinski dokumentaciji iz leta 1620 se najdeta še dve drugi sodni obravnavi zadev, povezanih z ustno sklenjenimi pogodbami, ki sta leta 1620 potekali istočasno s procesom o spornem tomajskem hramu. V eni od obeh, ki obravnava neki primer iz Tomaja, sta med postavkami nakupa navedena tudi stroška za »vedro vina, plačano sosedom« (*per una secchia di vino pagata alli vicini*) in »za en sold, odvržen otrokom za spomin« (*per un soldo gettato via alli putti per memoria*),⁶³ kar potrjuje tako prehodno obdobje kot značilnosti obreda. Desetletje kasneje pa je v verjetno najbolj oddaljenem predelu devinskega deželskega sodišča, to je v Štorjah, v podobnem primeru zagovornik kar štirideset let pred tem ustno sklenjene kupoprodajne pogodbe doživel poraz na županski pravdi, ki jo je razveljavila (1630).⁶⁴

Na tej podlagi je mogoče v novi luči razbrati tudi ocenjevanje vrednosti »javnoprapravnih dohodkov« gospostva in glavarstva Devin v 30-ih letih 17. stoletja v postopku njegove prodaje ter ga obenem razumeti kot dodaten znak, da je potekal proces prehoda v pisno registriranje prenosov nepremičnin med kmeti.

Komorni cenilci so o znesku od dedovanj in kupoprodaj kmetij zapisali, da so komisarji za leto 1634 zasledili priliv v višini 7.703:3 lir (to je 1.712:40 goldinarjev), medtem ko je grof Thurn nato predstavil register prilivov zadnjih petindvajset let, iz katerega je izhajalo, da

⁶² AST, ATTA, b. 196.1, fasc. 6, fol. 75v, 79v, 80r.

⁶³ AST, ATTA, b. 196.1, fasc. 6, fol. 108v.

⁶⁴ AST, ATTA, b. 196.1, fasc. 7.

je bil povprečni letni priliv le malo pod 78 goldinarji. Komora grofu ni verjela in je glede na »veliko število podložnikov« ta priliv ocenila na .../ 1.000 goldinarjev.⁶⁵

Vtis je, da je leta 1634 registriranje in plačevanje umrščin in primščin na območju Devina delovalo že zelo dobro, medtem ko še okoli leta 1610 (petindvajset let pred tem) to ni bilo tako. A to še ne pomeni, da je ustno sklepanje takrat povsem zamrlo in da so bile odtlej vse kupoprodaje pisne. To, kar se je uvajalo in uveljavljalo, je bilo pisno registriranje nepremičninskih transakcij v devinski upravi, medtem ko se je dejansko sklepanje pisnih pogodb med kmeti uveljavljalo počasneje. Želja in potreba po dokazni vrednosti pisne kupoprodajne pogodbe sta se med kmeti uveljavljali bolj postopoma.

Na podlagi dokumentacije je mogoče presoditi, da se ohranjene pisne pogodbe začnejo pogosteje pojavljati v drugi polovici 16. stoletja, še najprej v krajih bliže morski obali, nakar se na prehodu v 17. stoletje vse bolj pojavljajo tudi v notranjosti kraške planote. V samem Tomaju lahko navedemo primera pisne oporoke, ki jo je Peter Skrl leta 1594 dal zapisati notarju Štefanu Babiču,⁶⁶ in kupoprodajne pogodbe za delež grunta v vrednosti 87 dukatov, zapisane na domu tomajskega župana Mihaela Škapina leta 1613.⁶⁷ A proces je bil dolgotrajen, vzporedna praksa se je do neke mere ohranila še globoko v 18. stoletje, ko sta na primer Simon Štok in Lovrenc Majcen leta 1771, spet pri Štorjrah, dala registrirati in zapisati kupoprodajo štirih njiv in treh travnikov, ki sta jo ustno sklenila šest let prej (1765). Tako ustna kot pisna pogodba sta predvidevali trajno pravico (vključno z dediči) do ponovnega odkupa v zameno za povračilo kupnine v višini 101 dukata. Za nas je pomemben tudi navedeni razlog, zakaj se je pogodba zapisala: »Ker doslej ta prodaja, oziroma nakup, ni bila uradno zapisana, se je zato v obojestransko zagotovilo zabeležila« (*E siccome non fu sin qui Istromentata tal vendita, e rispettiva comprita, fu perciò per vicendevole cautella presa in nota*).⁶⁸ Prehod v naraščajočo pisnost še ne pomeni, da se ustni običaj in obred ali vsaj njune posamezne prvine niso mogli ohraniti in preživeti ob boku pisnega beleženja in sklepanja pogodb.

* * *

Če se na koncu povrnemo k izhodiščnemu vprašanju o skromnosti kvantitativnih virov za ekonomsko zgodovino podeželja na Slovenskem v zgodnjem novem veku, lahko ugotovimo, da običaj ustnega sklepanja pogodb za kupoprodajo nepremičnin med kmeti na Krasu spada med vzroke za težave sodobnega zgodovinarja. Običaj s svojim spremljajočim obredom ni predvideval zapisa pogodb in ni potreboval registriranja transakcij, o katerih posledično ni pisnih sledi, ker so uhajale uradnim evidencam. Obenem smo ugotovili, da je na primeru devinskega Krasa več dokumentov o nepremičninskem prometu mogoče pričakovati šele proti sredini 17. stoletja in odtlej dalje, za druge predele Krasa pa, lahko sklepamo, še kasneje.

⁶⁵ Panjek, *Fevdalna renta*, str. 32.

⁶⁶ AST, ATTA, b. 195.1, fasc. 1, podfasc. 3.

⁶⁷ AST, ATTA, b. 195.1, fasc. 1, podfasc. 1.

⁶⁸ AST, ATTA, b. 195.1, fasc. 2, podfasc. 13.

Viri in literatura

Viri

- AST, ATTA: Archivio di Stato di Trieste, Archivio Torre Tasso antico, b. 195.1 in 196.1.
StLA, IÖHKS: Steiermärkisches Landesarchiv, Innerösterreichische Hofkammer – Sachabteilung, k. 90 in 91.

Literatura

- Baš, Angelos (ur.), *Slovenski etnološki leksikon*. Ljubljana: Mladinska knjiga, 2004.
Bianco, Furio, La frontiera come risorsa. Il contrabbando di tabacco nella Repubblica di Venezia in età moderna. *Histoire des Alpes*, 3, 1998, str. 213–225.
Bianco, Furio, *Krvavi pust 1511. Kmečki upori in plemiške fajde v Furlaniji med 15. in 16. stoletjem*. Koper: Univerzitetna založba Annales, 2011.
Bizjak, Matjaž, Uporaba kvantitativnih virov pri raziskovanju zemljiških gospošte. Mihelič, Darja (ur.), *Vizija raziskav slovenske gospodarske in družbene zgodovine*. Ljubljana, 2014, str. 191–198.
Guidetti, Massimo, Stahl, Paul H. (ur.), *Il sangue e la terra. Comunità di villaggio e comunità familiari nell'Europa dell'800*. Milano: Jaca Book, 1977.
Kambič, Marko, »Zgodovinska pravotvornost« in odprte naloge slovenske pravne zgodovine. *Arhivistika, zgodovina, pravo. Vilfanov spominski zbornik*. Ljubljana, 2007, str. 205–217.
Mihelič, Darja, Soočanje posameznika z raziskavo gospodarske zgodovine. Mihelič, Darja (ur.), *Vizija raziskav slovenske gospodarske in družbene zgodovine*. Ljubljana, 2014, str. 61–68.
Muir, Edward, *Ritual in Early Modern Europe*. Cambridge – New York: Cambridge University Press, 2005.
Panjek, Aleksander, Fevdalna renta in agrarno gospodarstvo na Krasu na podlagi cenitev gospošte (1615–1637). *Acta Histriae*, 12, 2004, 2, str. 1–72.
Panjek, Aleksander, *Krvavi poljub svobode. Upor na galeji Loredani v Kopru in beg galjotov na Kras leta 1605*. Koper: Založba Univerze na Primorskem, 2015.
Panjek, Aleksander, Opčina, zavod, podruštvo, mirišče. Slovenski izrazi v devinskih dokumentih (Kras, 1562–1756). *Goriški letnik*, 39–40, 2015–2016, v tisku.
Vilfan, Sergij, Kmečko prebivalstvo po osebnem položaju. *Gospodarska in družbena zgodovina Slovencev. Zgodovina agrarnih panog*, 2. Ljubljana, 1980, str. 279–353.
Vilfan, Sergij, Agrarna premoženjska razmerja. *Gospodarska in družbena zgodovina Slovencev. Zgodovina agrarnih panog*, 2. Ljubljana, 1980, str. 403–479.
Vilfan, Sergij, *Pravna zgodovina Slovencev. Od naselitve do zloma stare Jugoslavije*. Ljubljana: Slovenska matica, (1961) 1996².
Vilfan, Sergij, *Zgodovinska pravotvornost in Slovenci*. Ljubljana: Cankarjeva založba, 1996.

SUMMARY

Lawsuit over a Disputed Vine-Cellar. The Custom of Oral Purchase and Sale of Real Estate among Peasants in the Karst Region (Tomaj 1619–20)

Aleksander Panjek

One of the problems a historian is faced with when discussing economic issues of the Early Modern Times in the Slovene ethnic territory or when presenting the research results and interpretations on an international level is, undoubtedly, also the quality of the preserved archival sources, particularly in terms of possibility of quantification of the investigated phenomena. One of the answers to the above-mentioned problems as well as to the question of the reasons leading to a more modest production of written documents in the Slovene countryside can be found where one would (most probably) expect it the least – in peasants. The presented results are not relevant merely for the economic and rural history in general, but also from the point of view of historical anthropology, ethnology, and, last but not least, legal history. At the beginning, the article summarises the course of the judicial proceedings, in which its subject is disclosed, later on it presents its central content, i.e. the custom and the ritual upon the sale and purchase of real estate among peasants. In the third part, the article moves on to the interpretative level of the source's expressiveness, namely mostly concentrating on the economic aspects of the custom, while in the fourth and last part it focuses on the transition from oral to written practices.

1. The mention of the custom and the ritual of oral sale and purchase of real estate was found in the scope of more than one- year-long judicial proceedings (1619–1620) before the županska pravda of the seigneurie and of the provincial court of Devin/Duino (the Karst, on the Adriatic coast). The subject of the proceedings was a building in the fortified part (*tabor*) of the village of Tomaj, for which one of the parties (Ucman) claimed that it had belonged to him since it had been acquired illegally by the other party (Vitez). In doing so, Ucman refers to the lack of any written proof of the sale, Vitez, on the other hand, refers to the customary form of oral conclusion of contracts. To this end, eyewitnesses lined up and provided quite detailed descriptions of the custom along with its provisions and the ritual (incl. the "*likof*"), which constituted a part of the transaction. The dispute was won by the party arguing for the custom of oral conclusion of the contract and its validity.

2. After the agreement between the buyer and the seller had been reached, the church bells were rung, which was a sign that the buyer invited his neighbours to the village square. People gathered and the buyer stood treat for everybody present, whereupon they drank together (*likof*). The conclusion of the contract was publicly announced at the *likof* ceremony, the community and relatives of both parties, particularly the seller's side, were thus informed about the contract. The buyer then threw a coin in the direction of the children gathered in the square, they fought for it, and whoever caught the coin "combed" their hair with it. In case of a sale or purchase of a house, the house was additionally marked by "making a cross under the ceiling with an axe". At the same time, the custom comprised strictly defined rules. Already in the *likof* ceremony, the seller and his heirs were informed that within a period of 14 days they can exercise their right to withdraw from the sale and to repurchase the real estate. The seller and his heirs had an additional time limit, within which they could "recover", i.e. repurchase, the property that they had sold. The seller who lived "in the province" retained the right to repurchase any real estate, which he had sold, within the period of 15 years of the conclusion of "each contract". If they were not in the province, this time limit was extended to 30 years. A further customary provision stipulated that the party who realised in hindsight that it had been "deceived" in the sale and purchase could file a complaint and demand redress of injustice within the period of one year. According to the peasants, the collective ritual of *likof* was equal to a written contract. The permanence of the oral contract was ensured by the memory of the youngest generation

(a coin intended for the children), since in this way the knowledge thereof was passed on from one generation to the next.

3. The complication associated with the disputed building in Tomaj depicts a picture of a lively real estate market among peasants, which to some extent took place within broader familial frameworks: in the three decades between 1585 and 1615 alone, the building was involved in seven instances of sale and purchase or inheritance. One of the more prominent characteristics of the provisions of a customary sale and purchase was also the fact that the sellers were considerably better protected by them than the buyers, and what is at least equally important, not merely the sellers but also their relatives. The aim of these provisions can be identified as an assurance of the possibility to keep real estate within a family, since the custom provided the sellers and their relatives with an opportunity to (jointly) regain possession of the previously sold property for a considerable amount of time. The ultimate goal of such a familial financial community was to preserve the integrity of the property belonging to the broader family with joined forces. In addition, the provisions stipulating the right to repurchase also include another aspect that is of a more financial nature: namely, the contract of sale with such a clause could also represent a form of credit or financing. In more general terms, the custom of oral sale and purchase can be understood as a basis and explanation for two already known phenomena: that peasants rejected the introduction of the *Kaufrecht* status for their farms, and that agricultural land transactions among peasants occurred regardless of the legal form of possession. In fact, it is clear that they did not need an official legal arrangement, as is provided by the *Kaufrecht*, since they already had their own (oral) one. This transcends hitherto findings, both the previously mentioned ones and those pointing to the fact that particularly in the Early Modern Times one has to “take into account the opposing nature of two legal concepts of agrarian property regimes on farms (*huba*), the seigneurial and the peasant one” (Vilfan). What I wish to emphasise is that in practice, peasants did not merely sell and purchase property whereby they had not only their own legal conception but also an appropriate tool to that end, a detailed and universally accepted legal custom, according to which the real estate market among peasants occurred parallel to the official legal reality but also in contrast with it. We can therefore say that the real estate market among peasants occurred autonomously.

4. In terms of time, one can conclude that the custom of oral purchase and sale was in force at least from the mid-sixteenth century onwards in the area of seigneuries of Devin/Duino and Rihemberk, which means in a large part of the Karst (it cannot be ruled out that it was used also in the neighbouring seigneuries). At the beginning of the seventeenth century, the transition from oral to written practice can be observed in the area of the Duino provincial court. However, this does not imply that oral conclusion of contracts was completely abandoned and that all sale and purchase contracts were written. What established itself was a written record of real estate transactions, while the actual conclusion of written contracts among peasants established itself at a slower pace. Wishes and needs for evidential value of sale and purchase contracts among peasants gained ground more gradually well into the eighteenth century.