

NEPREMIČNA POSEST V PIRANU OB KONCU 16. STOLETJA Primerjalna ocena urbane podobe Pirana ob koncu srednjega in v začetku novega veka

Alja BRGLEZ URANJEK

Institut za humanistične študije, SI-1000 Ljubljana, Beethovnova 2

IZVLEČEK

Primerjalna študija dveh virov - popisa 114 parcel ob piranskem mestnem obzidju iz l. 1609 in vicedominske knjige št. 167 iz l. 1592-1600 - ugotavlja sestavo, strukturo, podobo in prometno vrednost nepremične posesti in lastništvo nad posameznimi nepremičninskimi objekti v mestnem jedru Pirana ob koncu šestnajstega stoletja.

Ključne besede: Piran, srednji vek, nepremičnine, vicedominske knjige

Mestni organizem je celota, v kateri vse življenjske plati in vsi izseki človekovega bivanja učinkujejo drug na drugega in so med seboj tesno povezani. Za srednjeveška mesta to drži še bolj kot za današnja in Piran v obravnavanem času, tj. konec 16. stoletja, kot mestna tvorba predstavlja nasledek mesta srednjeveških urbanih vsebin. S približno 3000 ali 3500 prebivalci, kolikor jih za l. 1580 navaja vizitacijsko poročila škofa Valierja (Lavrič, 1986, 19-21), Piran ni sodil med najmanjša mesta svojega časa: v primerjavi z antičnimi in današnjimi mesti so bila srednjeveška mesta in njihovi neposredni dediči namreč relativno majhna naselja. Mnenjem zgodovinarjev, ki so srednjeveškim mestom pretirano pripisovala na desetine in celo stotine tisočev prebivalcev, danes odgovarjajo ugotovitve, da je bilo med približno tri tisoč mesti Svetega rimskega cesarstva nemške narodnosti ob koncu srednjega veka le petindvajset takih, ki so z nad 10.000 prebivalci dosegla mejo srednjeveškega velemesta. Več kot devetdeset odstotkov mest je imelo manj kot dva tisoč prebivalcev: le 150 med njimi jih je imelo več kot tisoč, 350 mest je naseljevalo med petsto in tisoč ljudi, vsa druga pa manj kot petsto (Amman, 1978, 15). Za srednjeveška velemesta lahko štejemo tista, ki so dosegla od deset tisoč do dvajset tisoč prebivalcev; srednje velika so jih imela med pet tisoč in sedem tisoč, vendar lahko v to skupino

štejemo pravzaprav vsa mesta, ki so imela med dva in deset tisoč prebivalcev; za majhna so veljala mesta, ki so jih imela manj kot dva tisoč. Znotraj te delitve so imela najmanjša mesta celo le dvesto do petsto prebivalcev. Med velemesti so le zelo pomembna prestopila prag dvajsetih tisočev: 50.000 prebivalcev je pomenilo, da gre za svetovno metropolo - London je imel 40.000, Genova 60.000, Firence 90.000 in Benetke celo 190.000 prebivalcev (Amman, 1978, 17). O mestih bližju kraju, ki ga obravnavamo, in prav o času, ki je meja našega razmišljanja, govore naslednje številke: Trst 7000 prebivalcev (v letu 1560) in 3000 (l. 1600), Treviso 15.000 (l. 1597), Padova 36.000 (l. 1554), 24.000 (l. 1580), 40.000 (l. 1603) in Benetke 150.000 prebivalcev (Mihelič, 1985; Benussi, 1924, 336, ki pa Trstu in Kopru okoli l. 1570 ne pripiše več kot 3000 prebivalcev).

Mesto zgodnjega novega veka je ohranilo številne strukturne elemente srednjeveških mest. Posebej značilno je postalo spreminjajoče se razmerje do mesta: ne le stanovalci / prebivalci mesta, tudi zunanji obiskovalci so začeli mesto uporabljati drugače - postalo jim je bolj dostopno in odprto, hkrati pa manj vabljivo. Nastanek moderne države, ki je od mest zahtevala vedno višje davke, je od konca 15. in posebej v 16. stoletju in naprej potiskal mesta v ozadje, jim krnil avtonomijo in jih čedalje tesneje povezoval v državno zvezo. Tudi v

socialni strukturi mesta so se pojavile razlike: mestni uradniki so se povzpeli v vrste nekdanjih vodilnih slojev. Prav tako je z napredkom vojaške tehnike izginjalo mestno obzidje, najvpadljivejša značilnost srednjeveškega mesta.

Koper, Izola in Piran so zrastle na najrodovitnejšem delu istrskega polotoka. Stane Bernik o njihovi legi pravi: "Če katera mesta dolgujejo svoj obstoj, blaginjo in siavo svetu, na katerem so zrastle, potem so to Koper, Izola in Piran." (Bernik, 1968, 187) V različni oblikovanosti njihovih tal tiči tudi vzrok za različno oblikovanost tlorisne podlage vseh treh mest: idealna radijalna koncentrična oblikovanost Kopra je posledica eliptične oblike nekdanjega otoka, enako velja za trikotniško zasnovo Izole, ki ustreza temeljni strukturi krožnega izseka nekdanjega otoka. Tudi Piran, čeprav na pogled najmanj opredeljen s talno podlago, se je povsem prilagodil ortogonalni zgradbi tlorisa Punte, še več: njena pravila so se prezrcalila tudi na novejšem delu Pirana.

Obstoječe historične urbane aglomeracije v vseh treh mestih kažejo na najočitnejše vplive beneškega umetnostnega kroga, saj so bila z njim povezana pol tisočletja. Stiki, ki so bili vzpostavljeni v tem času, so v arhitekturni izraz vnesli več slogovne čistosti ter prispevali k nastanku podobne prostorske miselnosti. Primere takšne podobnosti z beneškim urbano-kulturnim prostorom je v razpravi Slovenska mesta in trgi Gregorčič nazorno označil z naslednjimi besedami: "Mesta, ki so ležala v območju benečanskega kulturnega vpliva, kažejo na na municipalni družbeni sistem oprto urbanistično zasnovo mestnega organizma, ki ga označuje forum, trg, po vzoru Markovega v Benetkah, ki ga obdajajo mestne hiše, stolpi in odprte loggie. Taka so mesta zahodnega obrežja Istrije." (Gregorčič, 1940)

Vsa tri mesta so se pred svetom branila s trdnimi zidovi - prebivalci enega so bili v drugih dveh tujci. Vendar je videti, da so bile zveze med njimi pogoste, stiki pa dovolj živahni. Pirana od drugih dveh loči to, da je imel v svoji posesti soline in s tem pomemben vir dohodka, na katerega Izola in Koper nista mogla računati. Prebivalci vseh treh mest so doživljali podobno politično in gospodarsko življenje, Koper je bil že tedaj največji in kot skofovsko mesto tudi najpomembnejši izmed vseh, Izola pa najmanjša. Drugače od njiju, ki sta nastala na otokih, se je Piran razvil na polotoškem jeziku, ki je s svojo ugodno geografsko umeščenostjo prvi naselbini nudil varno zavetje, pa hkrati stik z agrarno bogatim celinskim zaledjem. Mesto je nastalo v petih razvojnih fazah (Kovič, Pahor, 1960, 23): zahodni, najstarejši del (Punta) je nastal na rtiču in je bil že v 7. stoletju obzidan. Center tega dela je bil Stari trg (danes Prvomajski), kjer je še v 13. stoletju stala občinska palača. Razraščanje mestnega jedra je potekalo v smeri od notranjega pristanišča proti jezičastemu vrhu polotoka: drugi, danes osrednji del mesta je začel nastajati konec 13. stoletja prav okoli notranjega zaliva, ob sedanji ulici

IX. korpusa, ob Bolniškem kolovozu, Rožmanovi ulici in delno ob Ulici svobode. Imenovali so ga Porta Campo (Poljska vrata), kar dokazuje, da je bil do tedaj že nezazidan, ker je nastal zunaj vrat s tem imenom. Da so ga obzidali leta 1452, pričča kamnita napisna plošča na ohranjenem delu severnega obzidja nedaleč od Zupnišča. Tretji, jugozahodni predel mesta, imenovan Marciana, je nastal po letu 1452 in je bil obzidan med letoma 1475 in 1534, ko je v glavnem nastalo sedanje mestno obzidje. Borgo, četrti mestni predel, je nastal med 16. in 18. stoletjem, ob sedanjih Tomšičevi, Marxovi, Marušičevi, Aškerčevi ulici ter ob Gradnikovem trgu vse do griča Mogorona. V tem času je obzidje že izgubilo svojo obrambno funkcijo, zato je ostal ta del neobzidan. Peti mestni predel je nastal v avstrijskem času na morskem nasipu vzdolž obale.

Da je prvotno naselje stalo na rtiču in da se je širilo od notranjega zaliva proti odprtemu morju, je precej logično. Kako se je staro mestno jedro razvijalo v svoji notranjosti, pa moremo samo ugibati. Vemo, da je imelo štiri mestna vrata, od katerih so samo ena vodila na kopno (že omenjena Porta Campo), vsa druga pa na morje: Porta Mugla (Miljska), Porta Domo (Stolna) in Porta Misana (Osrednja). Enako kot vrata so se imenovala posamezne mestne četrti, ki so se odpirale z njimi.

Prvotno in fazno podobo piranskega tlorisa si moramo vtisniti s spomin, če želimo v nadaljevanju nanjo postavljati poslopja, preiskovati njihove funkcije in namene, vlogo in pomen praznih prostorov med njimi, komunikacijsko mrežo cest in ulic, namembnost trgov idr. V svojem več kot tisočletnem razvoju je organizem piranskega mestnega tkiva gotovo doživel nenehne spremembe, ki današnjemu raziskovalcu puščajo le redke fragmente, kaj šele celo stavbo, ki bi bila na prvotnem naselbinskem tlorisu Punte že od časa njenega nastanka. Kljub temu lahko zanesljivo trdimo, da je Piran do danes ohranil značilno prvotno tlorisno strukturo in tipično prostorsko sestavo polnega in praznega (Bernik, 1968, 130), ki izvira iz najbolj zgodnje tradicije oblikovanja mest v sredozemskem prostoru. Ta tradicija se deloma opira na izročilo rimskih gradbenikov, ki so ob naši jadranski obali posejali svoje postojanke, kolonialna mesta in naselbine. Na urbanistično prakso kasnejših stoletij so rimske mestne naselbine vplivale s smiselno urejenostjo posameznih sestavnih delov in s posebnim sistemom uličnega ožilja, utemeljenega s funkcionalnimi razmerji. Rimska tradicija je ponekod očitna tudi v mestih, za katera sicer ne moremo dokazati neposredne urbane kontinuitete z rimsko dobo. Prav v Piranu se pred našimi očmi na mestnem tlorisu pokrivata dva zelo različna koncepta mestne urejenosti: srednjeveška zasebna pobuda, v katere temelju stoji posameznik s svojo središčno vlogo in možnostjo izpolnjevanja lastnih potreb in želja, se postavi nasproti rimski centralistični organizaciji, ki je znotraj mestnih enot skrbela predvsem za izpolnjevanje skupnih potreb. Zato

se piransko mestno tkivo preplete v na videz nepravilno, celo neskladno, gotovo pa neurejeno sliko, ki se, če se ji resneje posvetimo, pokaže poteze nekakšne pravilnosti, ki jih pripisujemo prvotnemu rimskemu risu.

Stane Bernik o tem pravi: "Če prestavimo ulično ožilje mestne četrti Punta na idealno shemo, se pokaže pravokotna shema z dvema glavnima vzporednima prometnicama, ki potekata od nekdanjega obzidja pri Poljskih vratih do skrajne točke rtiča. Južna hrbtenica sta danes Verdijeva in Gregorčičeva ulica, ki se iztekata ob rondeli s svetilnikom prav na konici rtiča, severno pa Trubarjeva, Bonifacijeva in Vilharjeva ulica. Iz te prometne hrbtenice se cepi Pusterla, ki kmalu izoblikuje lijakast ulični tržič, kjer so se v nekdanjem obzidu odpirala mestna vrata. Prečna vez med tema dvema hrbtenicama so kratke ozke ulice, ki so nekdanj povezovale mestno tkivo med obzidji, danes pa imajo prost iztek na obalo. Sredi te sheme lahko zarišemo skoraj pravokotni Stari trg, ki se ujema z idealnim središčem tlorisne zasnove. Taka strnitev v idealno shemo nam da očitno misliti, da gre za podobna pojmovanja komunikacijske povezave mestnega tkiva, kakor so jo dolga stoletja pojmovali Rimljani. Čeprav v našem primeru ne moremo zagotovo trditi, da gre za neposredno opiranje na rimski urbanski prostor tipa castruma, lahko sprejememo domnevo, da se je ravno v tem najstarejšem piranskem delu to izročilo uveljavilo še pred 7. stoletjem." (Bernik, 1968, 134)

Ne glede na rimsko izročilo pa je res, da moramo nekaj razlogov za oblikovanje piranskega mestnega prostora v zgodnjem srednjem veku pripisati logiki in potrebam srednjeveškega mestnega življenja. Vsaj za četrt ob današnjem Tartinijevem trgu (nekdanj poimenovano Porta Campo) lahko rečemo, da je zaradi komunikacijskih nujnosti po nekakšni logiki mestno gmoto povezovala (z ulicami) in zraščala (v bloke, nazadnje pa v celo četrt, spet ločeno od drugih).

Celo v delu mesta, ki je nastal južno od notranjega pristanišča (torej v tretji, četrti in peti razvojni stopnji), je videti poteze tlorisne slike Punte. Enako kot Punta je tudi ta del mesta razdeljen med dve vzporedni prometnici (Tomšičevo ulico in Ulico svobode), ki ju povezujejo številne prečne ulice. Gotovo je mogoče reči, da gre za zavestno uporabljanje načel tradicionalne organizacije mestnega ustroja, za njihovo potrditev in torej za dokaz njihove smiselnosti, praktičnosti in življenjskosti - toda, še nekaj je res: prav zaradi teh značilnosti postane jasno, da drugače niti ni bilo mogoče, da je šlo za obrazec, ki je bil Piranu pravzaprav lasten.

Utrdba, ki se danes gospoduje nad mestnim videzom, je kot sedež piranskega galdalda prav za ta namen nastala pozneje, vendar najkasneje v 13. stoletju. Občinska hiša, središče komunalne samouprave, je zrastle ob Starem trgu, zato lahko sklepamo, da je bil Stari trg središče nekdanjega mestnega organizma. Prehod pod beneško oblast se v tlorisni zasnovi kaže tako, da se

občinske ustanove pomaknejo k notranjemu zalivu, kjer se je razvila četrt Poljska vrata, ki je v nadaljnjem razvoju prevzela funkcionalno vlogo mestnega jedra (Bernik, 1968, 130). Ko so stavbe obrasle mandrač in ko se je zaradi turške nevarnosti mesto leta 1452 obdalo z obzidjem, se je začelo jedro razraščati tudi zunaj mestnih zidov. To se nam bo zdelo posebej naravno, če si ogledamo nihanja ocen števila prebivalcev: po prvem znanem podatku iz srede 16. stoletja naj bi imel Piran brez okoliškega področja 3500 prebivalcev, kar delno potrjuje že omenjeno poročilo škofa Valterja iz leta 1579. Prav v zadnjem desetletju 16. stoletja pa je nastalo več zapisov števila prebivalcev posameznih mest (Mihelič, 1985; Benussi, 1924, 336), tako da za Piran razpolagamo celo z oceno 5000 prebivalcev v letu 1598, medtem ko naj bi Izola v letu 1590 imela 2000, Koper v letu 1600 pa 4060 prebivalcev (po podatku za štiri leta prej pa kar 5500). Ogromne spremembe v številu je najlažje pripisati netočni statistiki, saj bi morali sicer soditi, da se je število prebivalcev v Piranu v dvajsetih letih povečalo za tretjino, medtem ko se je v Kopru v starih letih, ki padejo v isti čas, zmanjšalo za četrtno prav na račun neposredne migracije prebivalcev enega mesta v drugo, kar bi bil prenačilen sklep.

NEPREMIČNINSKI FOND NA PODLAGI SEZNAMA 114 PARCEL

Tako skopi in obenem ohlapni so podatki, na podlagi katerih sestavljamo prvo plast fonda nepremičninske sestave Pirana. S pomočjo popisa pozidanih in nepozidanih parcel ob nekdanjem piranskem mestnem obzidju, povzemam ga po prepisu Darje Mihelič (Mihelič, 1990), pa lahko na zemljevid mesta Piran postavimo prve zanesljive elemente. Ohranitev in najdba popisa prav tistih poslopij, parcel, zemljišč in drugih objektov, ki so se nastanjali ali s svojimi telesi celo sami sestavljali mestno obzidje, je za našo raziskavo posebno dragocena iz vsaj treh razlogov: prvič, za čas, ki ga obravnavamo, nimamo zemljevida Pirana, obzidje, ki je tudi v drugih pogledih pomenilo eno temeljnih obeležij piranske mestne nasebine, pa je s svojim potekom natanko zarisalo in nam tako ohranilo mejo tlorisa mesta, ki bi je sicer ne mogli rekonstruirati; drugič, prav obzidje je tisti del mestne sestave, v katerega so (nujno, zaradi narave stvari) vključena mestna vrata - spet element, brez katerega ne moremo raziskovati komunikacijske mreže mestnih tokov; in tretjič, obzidje kot limes mestnega kroga ponuja prav metodološko izhodišče za nadaljnje posege v strukturo sestave mesta. Za pomoč pri oblikovanju tlorisne podlage za vnašanje posameznih nepremičnin na zemljevid smo uporabili Caprinov načrt Pirana (Caprin, 1905, 124).

Sešitek štirinajstih listov, ki so izvleček starejšega zapisa, nastalega 24. julija 1609, prinaša "popis imen, priimkov, vzdevkov in posesti hiš, vinogradov, vrtov in

krajev, ki se nahajajo in so nameščeni, se dotikajo in naslanjajo znotraj ali zunaj ali pa so vzdani v obzidje in stolpe piranskega mestnega teritorija, začeni od vzpetine in vinograda Battifreddo, pa naokrog do obzidja in vzpetine cerkve sv. Jurija, ki jo je - na novo zgrajeno - videti nad obzidjem". Vpisi so dovolj podrobni; zaporedni popisni številki parcele sledi označitev objekta (hiša, stolp, štala, skladišče, oljni mlin, peč, klavnica, vinograd, vrt), nato njegov morebitni vzdevek, lastnik in nazadnje opis. Če gre za hišo, je ponekod razen njene lege opisan tudi njen videz. Vendarle nam vir pri umeščanju objektov na načrt ni v pomoč, ko gre za eno od bistvenih prvin slehemega vnosa - za velikost objekta. Razen v enem primeru (pri koči z zaporedno številko 8) o izmerah namreč ne pove ničesar.

Na tlorisu, ki ga je v svoji knjigi *L'Istria Nobilissima* objavil G. Caprin in zanj dejal, da ga je narisal po predlogi iz 17. stoletja, vidimo potek obstoječega (v Caprinovem času, torej l. 1905) obzidja in njegovega neohranjenega dela. V polnem obsegu je obzidje oklepalo malone ves polotok, razen nad strmim pobočjem, ki je bilo utrjeno z mogočnimi oporniki, ki so zagotavljali varnost in trdnost veliki cerkvi sv. Jurija, in je bilo samo na sebi nedostopna trdnjava, ter na severnem delu, kjer je narava prav tako sama poskrbela za odlično obrambno zapreko. Obzidje je s svojim potekom sledilo obrisom polotoka, na kopenski strani pa se je trikrat prelomilo v smeri proti jugovzhodu, vedno prečno na hrbet Mogorona, tako da se je nazadnje sklenilo v utrjen obroč. Po ohranjenih mestnih vedutah na slikah *Madona z otrokom* in *svetniki* (Vittore Carpaccio, 1518), *Piranski mestni očetje* (Domenico Tintoretto, konec 16. stoletja) in *Prikazovanje sv. Jurija* (Angelo de Coster, 1706) sklepamo, da je bilo obzidje v vsem svojem loku utrjeno z obrambnimi stolpi pravokotne oblike; v obzidju Punte so bili glede na siceršnjo razporeditev verjetno več kot samo trije, ki jih lahko razberemo s Caprinovega tlorisa (Bernik, 1968, 137). Ponekod je bil obzidni obroč v vrhnjem delu obrobljen, zvečine z gibelinskimi merloji, kot je bilo to v navadi v vseh istrskih mestih in je še danes v brezhibni obliki vidno na delu obzidja, ki se vzpenja prek pobočja Mogorona.

Prav na tem delu se pričinja naš popis: popisne številke 1, 2 in 3 pripadajo trem vinogradom, ki so prislonjeni ob notranjo stran obzidja; vinograd št. 1, last piranskega župnika Christofora Veniera, se imenuje Battifreddo, zato ga na tlorisu postavimo tja, kjer ima Caprin zapisano to ledinsko ime, vinograd št. 3 pa seže do stolpa sv. Nikolaja. Ta v popisu namreč nosi naslednjo številko. Velikosti posameznega vinograda sicer ne moremo določiti, vendar je dovolj že podatek, da so bili na tem delu vinogradi, obdelana površina pa je bila s parcelnimi številkami razdeljena med tri različne lastnike.

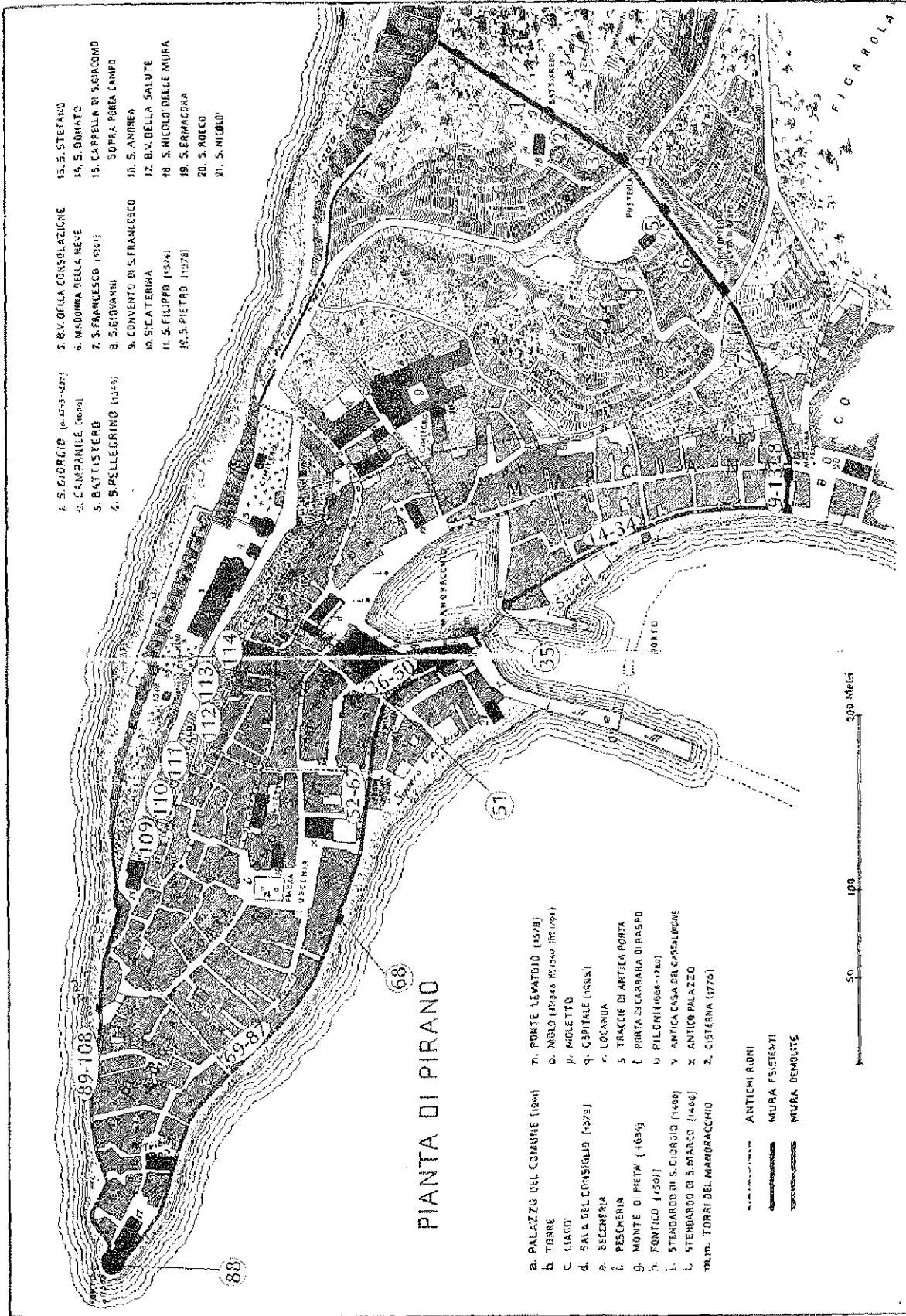
Stolpu, o katerem izvemo, da je bil pokrit z bakrom in ga je piranski komun postavil za varovanje ome-

njenih vinogradov in cerkve, sledijo s popisno številko 5 vrtovi, zasajeni z nekaj oljčnimi in drugimi drevesi, nato vinograd s 17 oljkami na močvirnatih tleh, pa spet vrtovi z nasadom sadnih in oljčnih dreves. Številko 8 nosi hišica, kočja (casale), zgrajena iz kamna in blata. Prav pri njej nam popis postreže z edinim merskim podatkom: hišica je bila visoka dva koraka (dei altezza di passi doi), torej nekaj manj kot štiri metre (1 korak = 189,6 cm; dolžinske in dernelne mere povzemam po D. Mihelič, 1985, 28) in je segla vse do vrat, ki se imenujejo Porta Marzana. Tudi v tem primeru torej ne moremo ugotoviti, kako dolga je bila stavba, vendar pa vsaj glede njene umestitve ni nobenega dvoma. Morda lahko sklepamo, da je šlo za prizidek k vratom, ki je služil komunskim namenom shranjevanja ali skladiščenja, ne pa bivanju. Podatek pa nam pove še nekaj: ob obzidju vse od stolpa sv. Nikolaja do vrat ni bilo zidanega objekta - ves prostor so morali torej zasedati omenjeni vrtovi in sadovnjaki.

Številki 9 in 10 lahko torej zanesljivo postavimo ob notranji zid obzidja na drugo stran vrat Porta Marzana. Gre za dve hiši družine Corsi, prvo popis imenuje majhna, drugo pa nova: obe imata okna, druga celo "molte fenestre nella stessa muraglia". Enako velja za naslednjo hišo, last pokojnega Marina. Številko 12 ima občinski oljni mlin (torchio), narejen na novo.

Od številke 13 do 33 si sledijo hiše različnih lastnikov in precej podobnega videza, če sklepamo po oknih in vratih, ki jih popis omenja skoraj pri vseh. Hiša št. 14 se dotika stolpa in sega do vode. Zadnji izmed hiš sledi skladišče (št. 34 - *magazzenetto*), ki stoji pred visokim stolpom. Občinski stolp nosi v popisu številko 35, je dobro utrjen, pokrit z bakrom in ga imajo v najemu sečoveljski ribiči. Ob njem so žitna skladišča (*fonteghi di formento*), ki se raztezajo na veliki pomol.

Poglejmo, kaj od navedenega v podatkih, ki so nas z vrha mestnega obzidja mimo stolpa sv. Nikolaja in vrat Porta Marzana pripeljali pred mandrač, smemo zanesljivo vrisati na naš mestni načrt. Ob kontrolnih točkah, ki smo jih s pomočjo Caprina že zanesljivo umestili, nam bodo spet pomagale piranske vedute, ki so se ohranile na platnih *Domenica Tintoretta* in *Vittoreja Carpaccia* ter na slikah v piranski stolni cerkvi. Veduta, izrezana iz Carpacciove slike *Madona z otrokom* in *svetniki* (1518), nam kaže prav tisti del, kjer se obzidje s hriba spusti pred vrata Marzana. Videti je, da je v tem času Piran že silil na zunanjo stran mestnega obzidja, saj se na desni kažejo prvi zametki naselja Borgo. Če zapisane tri vinograde postavimo na pobočje nad stolpom sv. Nikolaja, nam bo Carpaccio pritrdil; prav tako, če vrtove z nasadi oliv in sadnega drevja zarišemo pod omenjeni stolp. Na Carpacciovi risbi namreč ni videti *Drugi Rašporskih vrat*, ki pa so v času nastanka popisa gotovo že obstajala in bi jih potemtakem pričakovali nekje med omenjenimi vrtovi, čeprav jih popis ni omenil. Koča s številko 8, edini zidani objekt nad vrati



- 1. S. GIORGIO (c. 1453-1487)
- 2. CAMPANILE (1600)
- 3. BATTISTERO
- 4. S. PELLEGRINO (1349)
- 5. B.V. DELLA CONSOLAZIONE
- 6. MADONNA DELLA NEVE
- 7. S. FRANCESCO (1591)
- 8. S. GIOVANNI
- 9. CONVERTO DI S. FRANCESCO
- 10. S. CATERINA
- 11. S. FILIPPO (1394)
- 12. S. PIETRO (1528)
- 13. S. STEFANO
- 14. S. DONATO
- 15. CAPPELLA DI S. GIACOMO
- 16. S. ANDREA
- 17. B.V. DELLA SALUTE
- 18. S. NICCOLO' DELLE MURA
- 19. S. ERMACINDA
- 20. S. ROCCO
- 21. S. NICCOLO'

Nacrta mesta Piran (po Capriny, 1905) z vpisanimi številkami znanih nepremičnin iz popisa 114 parcel.
The plan of Piran (as per Caprin, 1905) with numbers of the known real properties from the register of 114 plots.

Marzana, je morda tisto nizko poslopje, ki ga vidimo na veduti vzdolžno v obzidje desno od vrat. Od tu naprej proti notranjemu pristanišču se moramo ponovno opirati predvsem na Caprinov načrt: od vrat do vogalnega stolpa ni več kot trideset metrov: ali je mogoče verjeti, da so na tem delu stale tri hiše, od tega ena majhna (št. 9, 10 in 11), za njimi visoki oljni mlin, nato pa še hiši številka 13 in 14, o kateri vemo, da je segla do morja in se dotikala obzidnega stolpa? Bolj verjetno se zdi, da je treba hišo številka 14 postaviti na drugo stran stolpa, s katerim obzidje preusmeri svoj potek; gneča med vrati in stolpom se vedno ni majhna, vendar je umestitev tako že zanesljivejša in verjetnejša. Od obrata je obzidje vzdolž morske obale seglo do stolpa, ki je označeval vhod v notranje pristanišče. Na tem delu, od današnjega zdravstvenega doma do vhoda na Tartinijev trg, je na nekaj več kot 200 metrih ob Cankarjevo nabrežje postavljenih dvajset hiš. Današnja slika tega dela se seveda močno razlikuje od tedanje: stavbe so se prek nasipov premaknile precej proti morju, nekdanje obzidje je na zunanji strani puščalo ves obrežni pas in stič pred poznejšo palačo Fonda, tako da je razdalja med vogalnim stolpom in vhodom v notranje pristanišče verjetno merila okrog 180 metrov ali manj. Po popisu sodeč je bilo na notranjo stran zidu naslonjenih 20 hiš (od številke 14 do 33), tik pred stolpom pa še skladišče.

Ob tem stolpu je vhod v pristanišče na drugi strani varoval še njegov nekoliko nižji oglati dvojniki z zobčastimi sklepi: oba dobro vidimo na izrezu s platna Domenica Tintoretta, še bolje pa na poznejšem izrezu iz slike Angela de Costera. Desni se ob notranji strani končuje z zidno oporo z vrati, ki so pomenila dostop na pristaniški trg z desnega pomoča in z obrežja. Med oba stolpa so leta 1578 postavili dvizni most, ki je omogočil prehod pešcem in hkrati varoval vstop v notranje pristanišče, ki je bilo pred tem zaščiten le z verigo (Bernik, 1968, 142; Hoyer, 1992, 46).

Od levega stolpa se obzidje nadaljuje do vrat Porta Misana in naprej proti Punti. Hiši gospe Marijete (št. 36) sledi klavnica (beccaria) in nato šest hiš, ki so - po primkih sodeč - pripadale razmeroma uglednim meščanom (Zorzi, Apollonio, Fonda, Ruggier in Petronio). Številke 44, 45 in 46 imajo stale (stalla), ki so bile verjetno v glavnem namenjene konjem in od katerih je bila ena občinska, dve pa zasebni. Pred stolpom, ki ima v popisu številko 51, so stale štiri hiše, od stolpa naprej proti Punti pa jih je bilo še štirinajst (do vključno št. 65). Med temi in naslednjimi je stala s številko 66 označena krušna peč (forno della Ponta), nato pa so se hiše nadaljevale do številke 87: ob prvi je stal pod številko 68 popisani stolp gospoda Zuana Radicco, za zadnjo pa stolp cerkve sv. Klementa, s katerim je obzidje ostro zavilo po drugi strani polotoškega jezika nazaj proti kopnu. Popisu parcel ob delu piranskega mestnega obzidja, ki smo ga omejili z dvema stolpoma ob vhodu v notranje pristanišče in enim pri cerkvi sv. Klementa edi-

no oporo ponuja Caprinov načrt, na vedutna pomagala, na katera smo se lahko oprli ob preiskavi slikovitega vhoda v mandrač, pa tu ne moremo računati. Enako skop je sam popis, ki molči prav tam, kjer pričakujemo novo usmeritev: zdaj razumemo, da v prejšnjem delu ni omenil Rašporskih, če sedaj ne popiše niti Osrednjih niti Delfinovih vrat! Zato objekte na znano ogrodje postavimo povsem nezanesljivo, poznamo le njihovo skupno število, stolp, ki ga popis omenja, pa postavimo na točko, kamor je stolp zarisal Caprin. Na tretjem delu naše obzidne poti popis obsega parcelo med stolpom pri cerkvi sv. Klementa in naravnim branikom pred strmim pobočjem, nad katerim stoji cerkev sv. Jurija. V vrsto hiš, ki si sledijo od št. 89 do 114, se vrinjajo štala (št. 104) in trije vrtovi (109, 110 in 111).

Huda pomanjkljivost popisa, ki kljub siceršnji natančnosti molči o pomembnih orientirjih v obzidju (stolpi, vrata), ki bi nam pomagali bolj zanesljivo razmeščati posamezne objekte, je predvsem odsotnost opisa glavnih poti in ulic, ki so segale do obzidja in vodile skozi mestna vrata. Kljub temu je slika, ki smo jo naredili na podlagi tega popisa, zaradi navedb nekdanjih mikrotoponimov in poimenskih omemb lastnikov nepremičnin, ponudila dobro izhodišče za podatke, ki so jih prispevale vicedominske knjige.

NEPREMIČNINSKI FOND NA PODLAGI VPISOV V VICEDOMINSKO KNJIGO ŠT. 167

Vicedominska knjiga št. 167 (v nadaljevanju VK 167) vsebuje vpise, ki se tičejo prometa nepremičnin med 3. majem 1592 in 6. februarjem 1600; tiste torej, ki so pomagali vzpostaviti stanje, ki ga za obzidni del spoznavamo iz popisa 114 parcel. Na 281 listov, spetih v knjigo, so piranski notarji v osmih letih vpisali vsebino 386 pogodb o prodaji (venditio), nakupu (emptio), zamenjavi (permutatio), darilu (donatio), pridobitvi (acquisitio) - torej o vsakem prenosu (traditio) ali spremembi lastništva nad nepremičninami. Med nepremično posest v knjigi sodijo ob hišah (domus, casa) in kočah (casale), predvsem vinogradi (vinea) in oljčni nasadi (olivarium), številna so solinarska polja (cavidinus cum salinariis), nekaj je vrtov (hortus, orti). Vpisi so zvečine napisani v latinščini, italijanski so razmeroma redki (18 jih je) in povsem nepojasnjeno ostane, zakaj se je notar občasno sploh odločil za ta jezik - redno je namreč italijanski vpis vrinjen med dva, od istega notarja zapisana, latinska vpisa.

Vsebina vpisov zaradi svoje zgovornosti zgodovinarju obljublja bogat plen: ob vsaki nepremičnini je notar ob navedbi lastnika, oznaki posla, ceni in drugem imenoval še sosedo na vseh štirih straneh neba. Prav to je bil razlog, ki nas je usmeril k tako natančnemu pregledovanju, saj je ob dejstvu, da smo že dovolj dobro spoznali lastnike vseh nepremičnin ob obzidju, ponudil na videz trdno upanje, da bodo prav podatki iz vice-

dominske knjige odgovorili na neznanke med obzidnimi lastniki (kje so ulice, vrata, trgi), predvsem pa izpolnili vso notranjost mestnega zemljevida.

Knjiga se prične 3. maja 1592. Na prvo stran je piranski vicedomin Nicolò Petronio z vso odgovornostjo svojega poklica zapisal običajno formulacijo: *In Nomine Sanctae Et Individuae Trinitatis Patris, Filii et Spiritus Sancti. Amen. In hoc quaterno Ego Nicolaus Petronius I.V.D. Filius Domini Petri, et ad presens Vicedominus huius Magnificae Communitatis Pirani, omnia Instrumenta, quae mihi per contrahentes presentantur dum in hoc officio permanebo fideliter registrarò iuxta formam Leggendì et Statutorum predictae Communitatis D.O.M. Fauenti ut semper sit Laus, Honor et Gloria. Adsit Principio Virgo Beata meo.* Preden se prava vsebina zares prične, knjiga omenja pravila, ki se jih morajo Pirančani držati pri prometu z nepremičninami, z natančnim navedkom mesta, kjer so pravila zapisana v statutu. Vpis je tokrat italijanski:

Carichi et oblight de Vicedomino sono descritti nel libro delli statuli di questa terra sotto le rubriche infrascritte (naloge in dolžnosti vicedomina so opisane v knjigi statutov te zemlje v spodaj naštetih poglavjih):

- o vicedominih, pogl. XXVIII, knj. prva;
- o sestavljanju testamentov, pogl. I, knj. sedma;
- o tem, da sirotam ni dovoljeno odtujiti svoje lastnine, pogl. XVI, knj. sedma;
- o instrumentih, ki jih vicedomini uporabljajo v zadevah ponovnega pridobivanja (recuperatio) posesti, pogl. IX, knj. šesta;
- o tem, kako lahko prodajalci svojo posest zopet pridobijo, pogl. IV, knj. šesta;
- in skoraj vsa poglavja šeste knjige.

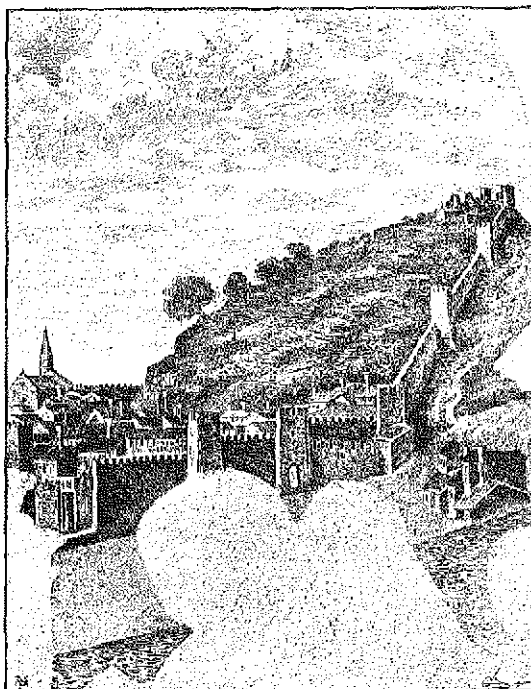
Temu uvodu sledi natančno abecedno kazalo oseb, za katere je v tej knjigi zapisano, da so postale novi lastniki nepremične posesti v Piranu. Ob vsakem imenu najdemo navedbo strani, na katero je vpisana pogodba, s katero je imenovan pridobil posest, vpisi vsebine takšnih pogodb pa se nato brez presledka vstijo od 1. do 280. lista vicedominske knjige.

V knjige so vpisovali na za to posebej določenih mestih: največkrat doma pri notarju (ki je v knjigo zato zapisal *in domo habitationis mea notarii*), čisto pri pogodbeniku (*domi habitationis infrascripti venditoris, domo infrascripti emptoris, nella casa dell' habitatore etc.*) ali na javnih krajih kot so *in plathea Porta Campi, sub Liago Cancellaria Pretoria, in cancellaria cathaveriorum in Porta di Campi, in aromatharia Porta Campi, ad scalas fontici frumenti, in fontico farina, sub panatharia Porta Campi, in barbaria Porta Campi, in cancellaria pretoria, in apotheca.*

Vsi vpisi so oblikovani po istem notarskem obrazcu. Na robu je vedno zabeležka, ki nam pove, za kaj bo šlo pri dogovoru: ime pogodbenika in oznaka posla, ki opozarja na vsebino, na primer: *ser Vincentii Petronii quondam Ser Juannis Petri emptio*, ali *Reverendi domini*

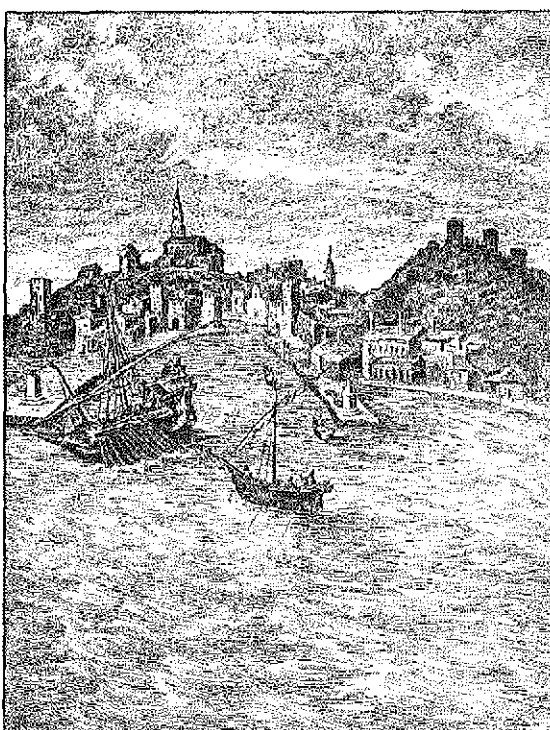
Christophori Venerii Plebani permutatio cum Joanne Vedurno quondam Ser Laurentii. Vpis vpelje natančna datacija (z indikcijo), sledi navedba kraja, kjer se posel sklepa, imenovanje prisotnih prič, nato pa opis in oznaka nepremičnine, popis objektov, ki mejijo nanjo z vseh štirih strani, ter označitev poslovnega dejanja. Nazadnje izvemo za ceno, način plačila, in včasih za kazen, če se to ne bi izvršilo. Takemu vpisu sledi drugi, ki je veljal dokončni potrditvi posla in je bil splošna oblika izpolnitve pravnega dejanja prenosa lastništva nad nepremičnino: komunski klicar je na nedeljo pri stopnicah pred zvonikom (*ad scallas campanilis*) ali na stopnicah pred občinsko palačo (*super scallis palatii*) in na dveh drugih običajnih mestih, o katerih ne izvemo, kje sta bili (*et in aliis duobus solitis locis*), razglasil izid posla, ki se je bil izvršil.

Oglejmo si enega od vpisov: da bo podoba popolnejša, naj bo to pogodba o zamenjavi nepremičnin, da bomo imeli hkrati opraviti z dvema poslovnima dejanjema, prodajo in nakupom (PAK-PA, VK 167, 69, 69v in 70i). Na robu sta najprej navedena oba udeleženca, *D. Petro Petronio q. dominus Joannes ac Petro Petronio q. dominus Marquardus* in oznaka posla, za katerega sta se dogovorila, *permutatio*. Besedilo nadalje navede datum, *1594 indictione septima, die septima mensis Februarii*, kraj, *actum Pyrani in domo mea notarii sita in Porta de Campo*, in prisotne prič. *presentibus Ser Nicolao Sclavutio q. Ser Sebastiani, ac Ser Petro Petronio q. Ser Lunardi civibus Pyrani testibus etc.* Bistvo zapisa je odločitev obeh udeležencev za dejanje: *ibique dominus Petrus Petronius q. domini Marquardi civis Pyrani cum iure proprio etc. dedit, tradidit, permutavit, ac per parte vendidit excellenti Domino Petro Petronio domini Joanni civibus dicti loci, ibi presenti, stipulanti ... et permutant ac per parte ement et recipient...*, ki se takoj nadaljuje z navedbo in opisom pivega predmeta posla: *... partem unius domus cum solario apotheca ac scalla lapidea ... sitam Pyrani in Porta Misana.* Sledi za nas najzanimivejši del, ki glede na strani neba našteje štiri sosednje objekte, njihove lastnike, oddaljenost od predmeta pogodbe ipd.: *apud iura in solis ortu dicti domini Petri permutatoris cum passibus comunis intus muros tribus, pedibus tribus, in austro iux(t)a iura eiusdem domini Petri Petronii q. domini Joanni cum passibus duobus pede uno quarte tribus, in occasu penes viam publicam versus domos domini Petri Petronii q. domini Dominici ac ser Aloysii lapicide cum passibus tribus et pedibus tribus, et in aquillone secundum iura hereditatis q. domini Antonii Columbani in parte, et in parte via publica cum passibus duobus pede uno et quartibus tribus.* Opis se zaključi s ceno, ki za omenjeni objekt pravi, da je bila *de valoris ducatorum ducentorum quadraginta quattuor libras 2/- denariorum parvorum in ratione libras 6 solid. 4 per singulo ducato ita concordet ut dixerunt, torej 244 dukatov in dve libri.*



Obzidni del kopenskega vstopa v mesto Piran: opazen je celotni del, ki ga popis 114 parcel označuje s parcelnimi številkami od 1 do 13. V. Carpaccio: Madona z otrokom in svetniki, 1518 (Caprin, 1905).

The Piran walls through which the town was entered by land: clearly visible is the entire part denoted by the register of 114 plots with numbers from 1 to 13. V. Carpaccio: The Virgin with Child and Saints, 1518 (Caprin, 1905).



Obrežni del Pirana s hišami, o katerih popis 114 parcel pravi, da so vzdane v obzidje in imajo skozenj luknje.

D. Tintoretto: Piranski mestni očetje, konec 16. stol. (Caprin, 1905).

Coastal part of Piran with houses that were, according to the local plot register, built into the city walls and had holes in them. D. Tintoretto: The Piran City Fathers, end of 16th century (Caprin, 1905).

Enako natančno spoznamo še drugi objekt, predmet, ki ga drugopogodbjenik daje v zamenjavo za opisanega: *una domo sita in Porta de Campo*, ki je bil v času sklenitve pogodbe zaseden: *in qua nunc habitat magistro Georgio cerdo* in je imel naslednje sosede: *qui domi cohoret ab uno latere via publica cum passibus duobus, ab alio iura hereditatis quondam ser Nicolai Bonifacii cum passibus 4 quattuor et pedibus duobus, a tertio iura ser Joannis Radiui q. ser Georgii cum passu uno pedibus quattuor, et in quarto latere via consortalis cum passibus 4 1/2*. Vrednost te hiše je bila manjša od prve in je znašala 172 dukatov: *qua domus dixerunt esse valoris ducatorum centum septuaginta duos in ratione ut supra*, zato je bilo razliko treba doplačati: *et per ducatis septuaginta duobus libris duabus denariorum paruorum in ratione ut supra nomine additionis sine equivalentis partis domus supradicte, quos uero ducatos septuaginta duos libras duos dare et exbursare, promisit et se obligavit idem dominus excellenti N. P. domini Petri Petronii q. domini Marquardi*.

Celo iz tako izčrpnega popisa dogovorjenega posla, še bolj pa to velja za vse druge vpise v VK 167, ničesar ne izvemo o velikosti hiše, njenem videzu, ohranjenosti, opremljenosti ali o številu njenih stanovalcev. Kaj je vplivalo na njeno ceno - so bile to značilnosti, ki so jo delale lepšo, udobnejšo in večjo, način in kvaliteta gradnje, starost, ohranjenost ipd., ali pa je imela tudi mikrolokacija svojo ceno? Katere ulice in trgi so veljali za privlačnejša in prestižnejša mesta bivanja, kje so si premožnejši in uglednejši meščani izbirali svoja domovanja? Na ta vprašanja nismo uspeli docela odgovoriti niti s primerjavo cen nepremičnin v Piranu, ki jih objavljamo v tabeli, niti s primerjavo cen teh nepremičnin s tistimi, ki jih poznamo iz prvih piranskih notarskih knjig (Mihelič, 1986, 161). Glede prvega nimamo niti ustreznih podatkov o velikosti, kaj šele tistih, ki bi spregovorili o drugih značilnostih, ki vplivajo na tržno vrednost hiše, glede drugega pa nas dodatno ovira menjalno razmerje med libro in dukatom, ki se je v vmesnih stoletjih tako spremenilo, da onemogoča postavljanje vzporednic.

MREŽA ZNANIH NEPREMIČNINSKIH TOČK

Iz tako pridobljenih informacij smo lahko sestavili več seznamov, preglednic in drugih pripomočkov razvrščanja in ugotavljanja vrednosti znanih podatkov, ki smo jih nato med seboj primerjali, na primer seznam vseh pogodbjenikov iz VK 167, seznam stanovalcev glede na mesto sklenitve pogodbe, seznam lastnikov, seznam starih neposrednih sosedov, preglednica cen nepremičnin ipd. Ob zadostnem številu ugotovljenih elementov (lastniki, zgradbe, drugi nepremičninski objekti, ulice, ceste ipd.) bi lahko tovrstna metodološka prizadevanja v idealnem primeru izpopolnila celotni floris piranskega mesta, tako da bi dobili zemljevid Pirana za

čas, ko ga sicer nimamo. Še več, zaradi narave načina pridobivanja podatkov, bi tako spoznali tudi imena lastnikov oziroma stanovalcev hiš, verjetno tudi rodbinske in sorodstvene zveze, nadalje nepremičninsko premožnost posameznikov in družin, gospodarsko vrednost nepremične lastnine, doseženo z nakupi, zakupi, oddajami in podobno.

Tako smo znane nepremičnine postavljali v Caprinovo skico mesta: podatki o sosedih, ki jih vpisi tako natančno umeščajo na vse štiri strani neba (včasih sicer *le ab uno latere* - na eni strani, in naprej *ab alio, tertio, quarto latere*, v glavnem pa tako natančno, kot smo videli v navedenem primeru: *ab austro* - na severu, *a solis ortu* - na vzhodu, *ab occasu* - na zahodu, in *a tremontana /tudi tramontana/* ali *in aquillone* - na jugu), bi morali biti zanesljiv vodnik za umeščanje objektov na načrt mesta Piran. Vendar: od vseh vpisov v knjigi jih le 64 govori o prometu s posestmi v Piranu - znotraj mestnega zidu je lastnika zamenjalo 56 nepremičnin, zunaj njega popis imenuje pet hiš v predmestni četrti Borgo Marzana, tri pa nedoločeno v *suburbio Pirani*. Če pregledamo vse vpise, ki se tičejo prometa z nepremičninami znotraj našega risa, in sploh vse, ki govorijo o spremembi lastništva nad hišo, jih je spet le 64. Skoraj vedno gre za hišo, nekajkrat za kočo, trikrat pa za vrt, ki je sodil k hiši. Stare in nove lastnike lahko na našem osnovnem orientirju, popisu 114 obzidnih lastnikov, poiščemo enaindvajsetkrat, le za polovico objektov (10 oziroma 11) pa smo lahko prepričani, da gre za isto posest. Med sosedi - četudi za vsak objekt spoznamo po štiri - je takih ujemanj več, vendar tudi za ta ne moremo biti povsem prepričani, da govore o istih objektih. Ostanejo nam še navedbe krajev, kjer so bile pogodbe sklenjene - na ta način spoznamo še 66 lastnikov (nekateri so nam sicer znani že kot zgoraj identificirani prodajalci ali kupci), vendar le z omembo četrti, v kateri prebivajo, brez sosedov ali drugih opornih točk. Tudi na podlagi tako odličnega izhodišča, kot ga ponuja popis 114 obzidnih objektov, in tako natančnega pregleda sklenjenih nepremičninskih pogodb, kot ga najdemo v vicedominski knjigi, ki je nastala v času tik pred popisom 114 objektov, moramo torej ugotoviti, da se letno proda le zelo omejen odstotek celotnega nepremičninskega fonda, da pa obsežnejši presek tega dogajanja zaradi nenehnega spreminjanja lastništva tudi ni odgovor na vprašanje, kako do željenih rezultatov. Tisto, kar lahko iz obeh uporabljenih virov zanesljivo, manj gotovo in celo samo domnevno postavimo na zemljevid piranskega mesta, pa vendarle dovoljuje nekaj razmisleka o podobi Pirana in hišnih lastnikih pred koncem 16. stoletja.

Podobno kot drugi nasledniki srednjeveških mest je bil Piran razdeljen na mestne četrti. Te so bile navadno poimenovane po župnijskih cerkvah, po mestnih vratih, po starih ledinskih imenih ali po kakšni drugi značilnosti. V Piranu so četrti poimenovali po mestnih vratih,

ki pa so dobila imena na malone vse prej omenjene načine: četrt Porta Domo po istoimenskih Stolnih vratih, četrt Porta Campi po istoimenskih Poljskih vratih, ki nosijo staro ledinsko ime, četrt Porta Misana (Mixana, Mediana) po istoimenskih značilno Osrednjih vratih in četrt Porta Mugla po istoimenskih Miljskih vratih. K štirim mestnim lahko v našem času prištejemo še predmestno četrt Borgo Marzana (Marciana), ki se verjetno imenuje po lastnikih ene antičnih vil v tem predelu (Peršič, 1986, 133). Smisel ureditve mesta v četrti je imel verjetno svoje fiskalne, administrativne razloge, sicer pa so četrti opravljale vlogo današnjih ulic in hišnih števil: stanovalca je bilo lažje najti, če si poznal njegovo ime in ime četrti, v kateri je bival. Verjetno je bila omemba četrti celo del uradne legitimacije občana, ni namreč redko, da ob njegovem imenu nastopa tudi četrt, kot kraj njegovega stalnega bivališča. Obenem lahko ugotovimo, da je uradno poimenovanje oseb v tem času še vedno najprej navajalo ime in šele nato priimek - vse omembe in celo abecedno kazalo se namreč ravna po osebnem in ne družinskem imenu.

Med nepremičninami, ki jih našteva VK 167, so hiše, ki so zamenjale lastnika v piranskem mestnem središču, v glavnem stale v eni od štirih mestnih četrti, v štirih primerih v predelu, imenovanem Friuli, po enkrat v Pusterli, na Punti, v Castru, v Pescarii (in contrata uocata la Piscaria), zunaj obzidja pa petkrat v predmestnem Borgu Marciana in trikrat neopredeljeno v piranskem predmestju (suburbio Pirani). Nekatere med omenjenimi hišami popis imenuje casale, torej gre za koče, hišice. Drugih opisov, ki bi nam podrobneje predstavili hiše ali pojasnili, kaj je vplivalo na njihovo vrednost in ceno, v knjigi ne najdemo. Za casale, na primer, tako ni mogoče zanesljivo reči, ali je bila to stavba, namenjena stanovanju ali nemara le potrebam skladiščenja in opravljanja dela. Ugotovimo pa lahko, da so bile cene zelo različne: kočo si lahko kupil oziroma prodal že za nekaj nad trideset dukatov, kolikor je na primer stala tudi polovica hiše, ki jo je v četrti Porta Misana kupil mojster Giuseppe de Julleanis. Cene hiš so se v poprečju gibale med 100 in 150 dukati, lahko pa so bile tudi precej višje: piranski prezbiter Giorgio Marchesio je za hišo v četrti Porta Misana odštél kar 462 dukatov.

Peršič o tem pravi: "Porta Campi je bila v 14. stoletju že centralna četrt, v kateri so bili glavno pristanišče (mandrač), stara in nova komunalna palača (palacium, loggia) z vsemi uradi, žitno skladišče (fontik), ječa in več obrtnih delavnic in prodajaln živih ter druge robe." (Peršič, 1986, 134). VK 167 nam potrjuje, da so v tej četrti stali fontik, lekarna (aromatharia), obrtne delavnice (pekarna, brivnica in apotheca obrtnega mojstra, ki najbrž ni lekarna - tudi preveč jih je, da bi si izraz razlagali na ta način), ničesar pa ne pove o ječi. Izvemo, da so v tej četrti stanovali malone vsi notarji (Antonio de Dardis, Francisco Vitalis, Raynaldo Columbano in Peregrino a Seno), tu je bila kataverska pisarna (*cancellaria catha-*

veriorum). Vrednost hiš se je gibala od nekaj nad 100 do 372 dukatov, kolikor je ob nakupu odštél Prati Pitidona de Dardis.

"Stari center mesta se iz predkomunalnih časov pa je bila Porta Domo, tradicionalno najuglednejša četrt, tako zaradi župnijske cerkve kot tudi zaradi dejstva, da je tam stanovalo največ pomembnih patricijskih družin. Tudi cene hiš so bile v tej četrti najvišje, kar seveda pomeni, da so tu bile od vsega mesta najbolj razkošne hiše. V Porta Domo so poleg plemstata in patricijev živeli tudi trgovci, ki so se dvigovali v smeri patricijev, obrtniki, solinarji in poljski delavci, torej vsi sloji prebivalstva." (Peršič, 1986, 134). Naš vir o tem pove naslednje: prometa z nepremičninami v četrti Porta Domo je bilo tako malo (samo štiri vpisi), da morda lahko verjamemo, da si prebivalci niso želeli zapuščati svojih prestižnih položajev. Med lastniki hiš, ki v knjigi nastopajo kot prizorišča sklepanja pogodb, je vpisov več, vendar so pogodbeniki sklepali posle za posest zunaj Pirana, kar spet govori o njihovi premožnosti. Tako ugotovimo, da so v Porta Domo živeli Antonija, vdova po Bernardinu, že omenjeni Apolonio de Apollonio, ki je bil v tistem času "medicinae doctoris" in štipendist občine Piran, nekajkrat pa se v knjigi omenja tudi kot vicedomin, Giorgio Vicilino, Galdeo Valesio, Augustino Venerio, Marija, vdova po Franciscu Petroniu, Marco de Apollonio, Francisco de Preto, Marco de Pelegrino in Spina, žena mojstra Amorosija. Razen tega sta bili v tej četrti apoteki mojstrov Giacomina in Marca Pelegrina. Štiri hiše, ki so zamenjale lastnike, so dosegle ceno 191 dukatov, dve 125, polovica ene pa 130 dukatov; cene torej, ki jih še zdaleč ne moremo imenovati visoke, seveda pa ne vemo, kakšne so bile hiše, ki so se za ta denar prodale.

Največ nepremičnin je zamenjalo lastnike v četrti Porta Misana: kar enaindvajset. Živahna nepremičninska dejavnost je skupaj z drugimi dejavniki povzročila, da so med našimi vpisi nepremičnine v tem delu mesta dosegale najvišje cene. Ob omenjeni ceni 462 dukatov najdemo prav v tej četrti tudi dela dveh hiš, ki sta stala 430 oziroma 244 dukatov. Niti ena od nepremičnin, ki jih imamo za stanovanjske stavbe, se v VK 167 ne imenuje drugače kot domus (casa) ali casale. Če so bile katere od njih vredne imena palača, sta bili ti dve gotovo med njima.

Predel, imenovan Pusterla, lahko skupaj s Punto pripišemo četrti Porta Mugla. Cene hiš v tem delu so videti precej izenačene, na posebnosti ali znamenitosti v njem pa vpisi ne opozarjajo. Pri Punti je bila zasidrana barka, na kateri je bila pri ser Luciofu sklenjena njegova pogodba, vendar pa verjetno še ne smemo misliti, da je bilo zato plovilo tudi kraj njegovega stalnega bivališča. Prav to je dodaten dokaz, da tudi vpisov, ki pravijo, da so bili sklenjeni pri nekem doma, ne smemo brez potrditve imeti za navedbo kraja, kjer je nekdo zares živel. Lahko je šlo le za eno od mnogih posesti iste

osebe, ki pa je verjetno vendarle živela v eni od svojih nepremičnin.

Če že cena posamezne nepremičnine ne pove veliko, predvsem, ker ne vemo, kaj se je z nepremičninsko enoto še prodalo (VK nikjer je omenja hišne opreme, morebitnih gospodarskih ali shrambnih prostorov idr.), pa vendarle lahko primerjamo vrednosti različnih vrst nepremične posesti med seboj. Iz tabele so razvidne cene hiš, hišic in vrtov. Vinogradi in olivni nasadi, ki s številom vpisov zagotavljajo, da so bili najbolj prometno blago, v preglednico niso vključeni, saj so bili v veliki večini primerov zunaj Pirana. Povprečna cena za vinograd je bila okoli 20 dukatov in za oljčni nasad od 8 do 10 dukatov, vendar so lahko oboji dosegali tudi precej višje cene. Prodajali, kupovali in zamenjevali so jih tudi po več hkrati, tako da včasih, kot v primeru treh vinogradov istega lastnika, ki so poleg tega stali drug ob drugem, pravzaprav ni jasno, zakaj se niso prodali kot en, a večji vinograd. Najvišje cene so dosegali solinarski kristalizacijski bazeni (cavidinus), ki so bili v glavnem v Sečovljah in Strunjanu: z njimi je bila sklenjena najbogatejša kupčija v vsej VK 167: Tadeo Bonifacio in Joannes Piero Venerio sta izpeljala zamenjavo v vrednosti kar 525 dukatov. Prvi je dal drugemu osemnajst kristalizacijskih bazenov v Sečovljah, skupaj s hišo, ki je bila tam (in morda sploh ni bila veliko vredna, saj jo vpis omeni samo mimogrede), Joannes (o katerem sklepamo, da je stanoval v predmestnem Borgu Marzana, saj je bila pogodba sklenjena pri njem doma) pa mu je v zameno dal osem kristalizacijskih bazenov v Strunjanu (*in vale Strugnani apud ospedalis Pyranii*), prav tako skupaj s hišo, kar je bilo skupaj vredno 312 dukatov, ob tem pa še vinograd v Viasi za 50 dukatov, oljčni nasad na Mogoronu za 40, nekaj vinogradov v Parecagu skupaj s hišico za 85 in še en vinograd za manjkajočih 38 dukatov.

V splošnem lahko o prometu z nepremičninami v Piranu ugotovimo naslednje: iz vpisov ni mogoče reči, zakaj se je pogodbenik odločil za odtujitev ali pridobitev posesti. Ničesar ne izvemo o njegovih motivih, vpisi pa so časovno razmeroma enakomerno razporejeni skozi osem obravnavanih let, tako da ne moremo reči, da so bila vmes obdobja, ko je prodaja povsem usahnila ali se na moč razcvetela. Kadar so prodajalke ženske, ki so hkrati vdove, seveda lahko pomislimo, da so posest prodale zato, ker so se morale po moževi smrti nekako vzdrževati, vendar za to nimamo nobene potrditve. Razen seveda dejstva, da se nekatera imena vedno znova pojavljajo kot kupci oziroma lastniki nepremičnin, zaradi česar smo vsaj za nekatere posameznike (Nicolò Petronio in Apolonio de Apolonio, na primer)

lahko prepričani, da so imeli precej več stanovanjskih enot, kot so jih zmogli naseliti, kar zagotovo pomeni, da so vsaj nekatere izmed njih uporabljali za oddajanje prostorov; to pa je bil prav gotovo tudi za vdove eden najboljših načinov zagotavljanja rente. Verjetno je torej, da so bile nepremičnine dobra naložba, saj so se z njimi ukvarjali posamezniki z zvenečimi imeni znanih piranskih rodbin in nekateri, ki jih poznamo celo kot nosilce pomembnejših mestnih funkcij: prednjačita ze večkrat omenjena Nicolò Petronio in Apolonio de Apolonio. Zaniniv je primer Joanne, vdove po Dominicu de Castru, ki je hišo v četrti Porta Misana, vredno 226 dukatov, zamenjala za pol cenejšo v četrti Porta Mugla (110 dukatov). Nepolno leto zatem je novo hišo spet zamenjala za drugo, tokrat 142 dukatov vredno hišo v predelu Friuli. Pri tem je hiša v Porta Mugla ohranila natanko isto ceno, kot jo je imela pri prvi kupčiji, kar je značilnost še nekaterih drugih sklenjenih pogodb v VK 167. Ali je mogoče, da so bili Pirančani tako malo podjetni in z nadaljnjo prodajo niso skušali zaslužiti, ali pa gre nemara za utajo prave vrednosti sklenjenega posla, da bi se pogodbenik izognil plačilu morebitnega davka, bi bilo treba ugotoviti iz davčnih določil in obveznosti, ki so tedaj veljali v Piranu. Vsekakor pa k takemu sklepanju navaja dejstvo, da število zamenjav v knjigi presega število drugih poslov, in okoliščina, da so uradniki tudi pri zamenjavah nepremičninam vedno (razen v redkih primerih, ki jih moremo šteti za pozabljivost) določili ceno, četudi je bila ta v obeh primerih enaka in bi lahko šlo, preprosto rečeno, kar za zamenjavo ena proti ena (na primer, vinograd za vinograd).

Če sta bila vinograd in oljčni nasad samostojni tržni enoti, pa je vrt v glavnem sodil k hiši: njegova uporabna vrednost je bila torej bolj gospodinjska kot gospodarska. V VK 167 se vrt kot pogodbeni artikel pojavi le trikrat, od tega dvakrat v Kaštelu, kjer zaradi visoke dosežene cene (34 dukatov) pomislimo, da je moral vendarle imeti nekakšno gospodarsko funkcijo.

Čas pred koncem 16. stoletja je bil - če ga merimo po ohranjanju cen nepremičnin in dodamo podatek iz VK 167, da se menjalna vrednost libra ducat ves čas ni spremenila - očitno čas uravnoteženega gospodarskega življenja. Za sklepanje in ugotovitve o tem, koliko ljudi je živelo v lastni hiši, koliko jih je stanovanje najemalo, ali so v Piranu obstajali veliki hišni posestniki, ki so imeli v rokah oddajanje nepremičnin, ali je trgovanje z nepremičninami vsaj nekaterim pomenilo posel ali je šlo le za vsakokratno lastno potrebo in resnični namen imetnika nepremičnine, predvsem pa za odgovore na vprašanja o načinih bivanja v hiši in njeni uporabi, opremi in videzu, pa bo treba še počakati.

Naslov	hiša	pol hiše	del hiše	koča	vrt
Porta Domo	191	130			
	125				
	125				
Porta Campo	310		34	137	12
	170 [*]				
	172				
	190				
	200				
	150				
	240				
	80,5				
	372				
Porta Misana	226	30	96	38	
	230		244	38	
	190			40	
	462			38	
	301			86 ¹	
	150			98 ²	
	331		430 ³		
	120				
	126				
	59				
	120				
Li Friuli	60			50	
	142				
	90				
	140				
Pusterla				65	
Porta Mugla	110		30		
	110				
	248				
	122				
	84				
	55				
	200				
	160				
Ponta	32 ⁴				
Borgo Marzana	67				
	50 ⁵				
Piscarla		172			
Castello					34
					34
Suburbio	365 ^{**}				
	170				
	50				

Tab. 1: Znanе cene nepremičnin v Piranu po VK 167.

* preračunano: 1054 libre

1 cum scala lapidea

2 cum stalla

3 cum casale

4 cum casale

5 cum horto

** preračunano: 2263 liber

REAL ESTATE IN PIRAN AT THE END OF THE 16TH CENTURY

Comparative analysis of the urban structure of Piran at the end of the Middle Ages and at the beginning of modern times

Alja BRGLEZ URANJEK

Institute of the Humanities, SI-1000 Ljubljana, Beethovnova 2

SUMMARY

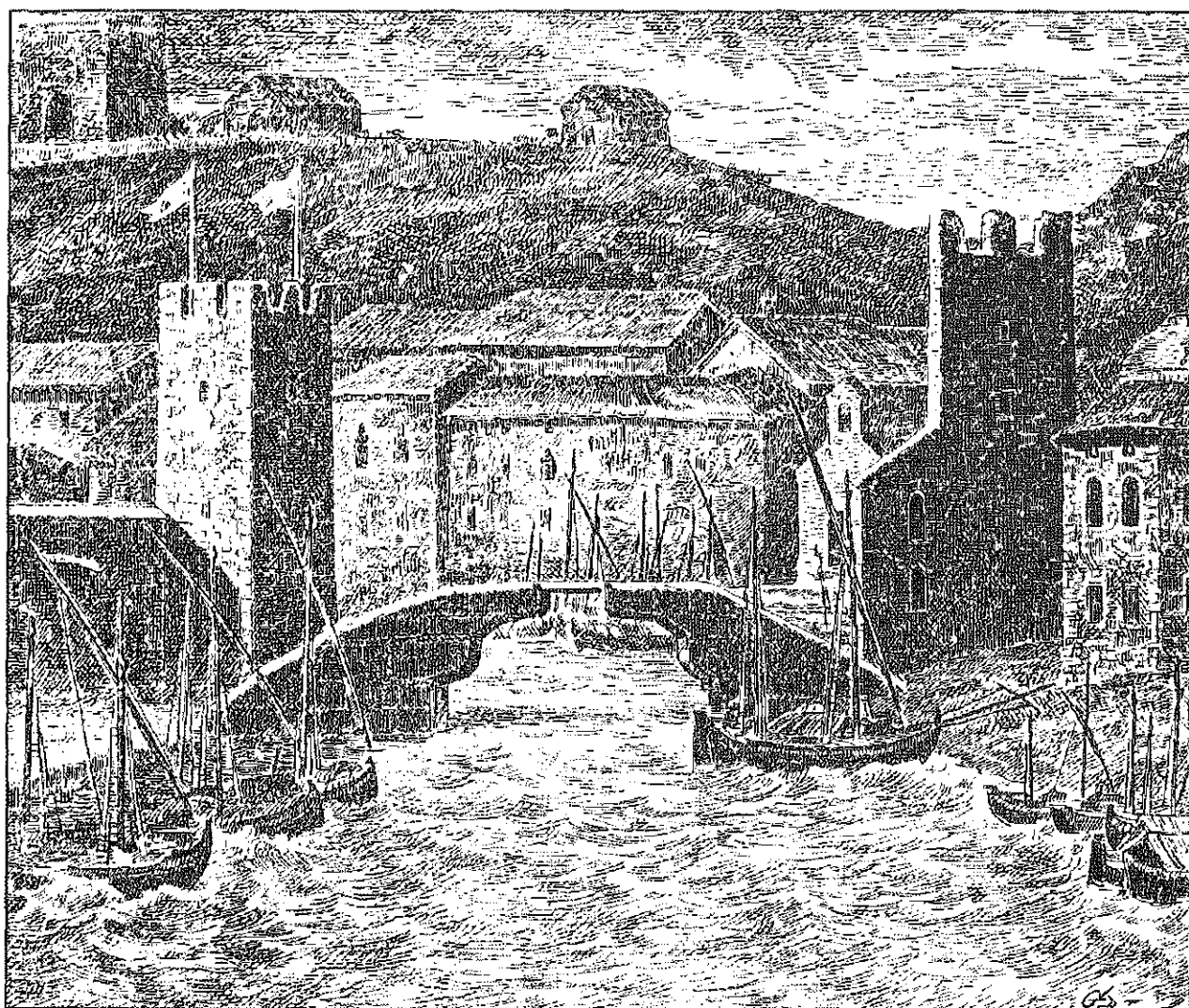
The treatise on the real estate in Piran at the end of the 16th century is a part of a comprehensive research in material and residential culture of the town from the late Middle Ages to the early modern times. On the basis of the mapping of 114 plots of land along the former Piran town walls, which is in fact an abstract of an older record from 1609, and the vicelord's book No. 167 from the collection of the Piran Archives covering the period from 1592 and 1600, the author attempted to construct a groundplan network of the Piran urban centre. On ideal conditions a map of the town would thus be obtained for the time when no such map existed or has not been preserved. The reality of otherwise exhaustive data limited the final result to only a part of the author's expectations, but nevertheless gave numerous new pieces of information, which will be no doubt an excellent inception for the results to come.

*With a comparative analysis of the obtained results, the author managed to make a number of lists and tables, on the basis of which she could work out a network of authentic ubiquitous points of the town's real estate and gradually enter them in the map (G. Caprino's map from the book *L'Istria nobilissima* was used). The comparison of names of people who became the new owners of real estate with those known as the owners of the plots along the town walls and further with those who acted as contracting parties or a contract for some other person was made in their real estate unit has shown that of 386 registrations only 64 belonged to the framework of the town centre and that only 56 were actually situated within the town walls. The owners' names appearing in the list of 114 plots and VK 167 match 21 times, although only for about a half of their real estate it can be claimed with certainty that in both cases the same property was at stake. This has clearly shown that only a limited part of the entire real estate was sold each year, that some units were referred to a number of times and some not even once, and that the collection of contracts made in this way cannot compete with a simple mapping which, however, does not exist for this town for the time from the end of the 16th century. With the available data the research should thus continue in this way and at the same time some other sources, particularly wills and legacy inventories of the already ascertained house owners, would have to be looked into as well. The carried out research, however, has already brought some precious data on the prices of real estate; they were yet again comparatively assessed and classified according to appropriate criteria. It has been established that the prices of houses ranged mainly from 100 to 150 ducats and that they were at times much higher, e.g. 462 ducats as reached by a house sold in the residential quarter called *Porta Misana*. It is this very part of the town in which trading with real estate was particularly brisk. The most respectable quarter was *Porta Domo*, although the data obtained in connection with the prices in this quarter do not confirm that real estate was indeed most expensive in this part of the town. It is true, however, that in eight years only four houses were sold. The main business and trade buildings stood in the quarter *Porta Campo*: fontico, pharmacy, some workshops (bakery, barber's shop), the old and the new municipal palace, residences of predominantly notaries and important town officials, and the highest price paid for a house there was 372 ducats. The transfers of ownership were followed, besides of houses (which are in all cases called either *domus* or *casa*, but never *pallatium* or *pallazzo*), also of parts of houses, cottages and gardens and, outside the town, of vineyards and olive groves. The highest prices, however, were reached by crystallization basins in salt-pans kept mainly at *Sečovlje* and *Strunjan*.*

Key words: Piran, Middle Ages, real estate, Vicedomines Registers

LITERATURA IN VIRI

- Amman, H. (1978, 3. izdaja):** Wie gross war die mittelalterliche Stadt? V: Haase (ur.): Die Stadt des Mittelalters. Erster Band. Darmstadt.
- Benussi, B. (1924):** L'Istria nei suoi due millenni di storia. Trst.
- Bernik, S. (1968):** Organizem slovenskih primorskih mest. Koper, Izola, Piran. Ljubljana.
- Caprin, G. (1905):** L'Istria nobilissima, I. Trst.
- Hoyer, S.A. (1992):** Hiša Tartini v Piranu. Piran.
- Kovič, B., Pahor, M. (1960):** O zgodovinskem in arhitektonskem razvoju Tartinijevega trga v Piranu. Kronika, VIII.
- Lavrič, A. (1986):** Vizitacijsko poročilo škofa Agostina Valiera 1579. Ljubljana, SAZU.
- Mihelič, D. (1985):** Neagrarno gospodarstvo Pirana od 1280 do 1340. Ljubljana, SAZU.
- Mihelič, D. (1990):** K podobi nekdanjega Pirana (16./17. stoletje). Vjesnik Historijskega arhiva Rijeka, XXXII, 11-21.
- Persič, J. (1986):** Židje in kreditno poslovanje v srednjeveškem Piranu / doktorska disertacija. Ljubljana, PAK-PA. Vicedominska knjiga 167.
- Statut Piranskega komuna od 13. do 17. stoletja (Gli statuti del comune di Pirano dal XIII al XVII secolo).** Za objavo priredila Pahor, M., in Šumrada, J. (1987). Ljubljana.



Dvižni most pred vhodom v mandrač, popisna številka 35. Izrez iz slike Angela de Costera Prikazovanje sv. Jurija, 1706 (Caprin, 1905).
Drawbridge in front of the entrance to the town harbour, Reg. No. 35. Detail from the painting "The Apparition of St George" by Angelo de Costero, 1706 (Caprin, 1905).