

# Tanja Gomiršek

## Vrste zakupnih pogodb v Goriških brdih v prvi polovici 19. stoletja

**GOMIRŠEK Tanja**, dr., muzejska svetovalka, Goriški muzej, SI-5000 Nova Gorica, Grajska cesta 1, Kromberk, tanja.gomirsek@goriski.muzej.si

**Vrste zakupnih pogodb v Goriških brdih v prvi polovici 19. stoletja**

**Zgodovinski časopis**, Ljubljana 71/2017 (155), št. 1-2, str. 164–185, cit. 118

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

Namen prispevka je raziskati in prikazati razlike med posamičnimi gospodinjstvi kmečke družbe Goriških brd glede na njihov gospodarski in s tem povezani družbeni položaj. Slednji je bil podlaga za razumevanje nasledstvenih strategij ter načinov preživetja posameznih gospodinjstev pa tudi povezav in odnosov v skupnosti. Na podlagi analize zakupnih pogodb ter strukture prebivalstva lahko rečemo, da večina kmečkega prebivalstva ni imela v lasti zemljišč, ki jih je obdelovala. Iz skromnega stanja dosedanjih raziskav lahko zaključimo, da zakupne pogodbe z enakim poimenovanjem v različnih časovnih obdobjih in območjih, kjer so se pojavljale, niso bile enake. Prilagajale so se danim gospodarskim okoliščinam in še zlasti zahtevam na trgu.

**Ključne besede:** Goriška brda, zakupne pogodbe, dajatve, dedovanje, lastniška struktura

**GOMIRŠEK Tanja**, PhD, Museum Consultant, Goriški muzej, SI-5000 Nova Gorica, Grajska cesta 1, Kromberk, tanja.gomirsek@goriskimuzej.si

**Types of Lease Contracts in the Goriška Brda Region in the First Half of the Nineteenth Century**

**Zgodovinski časopis (Historical Review)**, Ljubljana 71/2017 (155), No. 1-2, pp. 164–185, 118 notes

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

The article aims to research and show differences among households within the peasant society in the Goriška brda region in terms of their economic and thus social standing. The latter served as a basis for understanding inheritance strategies and households' manners of survival, as well as links and relations within the society. Based on an analysis of lease contracts and population structure, we can state that the majority of peasants did not own the land they worked on. The meagre state of research so far leads to the conclusion that lease contracts referred to with the same term varied in different periods and areas in which they occurred. They were adapted to the economic circumstances at hand and, in particular, to market requirements.

**Key words:** Goriška brda, lease contracts, tribute, inheritance, ownership structure

## Zakup kot oblika agrarno premoženjskega razmerja

Zakup oziroma lastništvo sta bila eden od številnih dejavnikov, ki so vplivali na način kmetovanja.<sup>1</sup> Bila sta tudi pomembna faktorja socialnih odnosov, ki so se vzpostavljali na vasi. V prispevku so predstavljeni pravni vidiki, ki so regulirali odnos med lastnino, delom in pridelkom. Ti so kazali strukturo oziroma organizacijo družbe. Vidni so bili v vrstah in določilih zakupnih pogodb, ki so se pojavljale na območju. Agrarna struktura Goriških brd je bila sorodna tisti v Furlanski nižini.<sup>2</sup> Zemljiška posest je bila raztresena in razdrobljena<sup>3</sup> in ni bila nujno povezana s sodnimi pravicami.<sup>4</sup> Prevladujoča oblika agrarnega premoženjskega razmerja so bile zakupne pogodbe oziroma tako imenovani kolonat.<sup>5</sup> Kolonat je bil v prvi polovici 19. stoletja v okviru današnjega Slovenskega ozemlja razširjen na Goriškem, v Istri ter na delu Vipavske in Krasa.<sup>6</sup> Razširjen je bil še v nekaterih delih današnje hrvaške Istre in Dalmacije, na Tirolskem<sup>7</sup> ter v Furlaniji in Toskani, oziroma severni Italiji, še zlasti na območju, ki je bilo del Beneške republike.<sup>8</sup> Pravna in gospodarska plat obravnavanega razmerja, njegove oblike ter njihovo preoblikovanje tekom stoletij niso bili predmet pogostih ali podrobnih raziskav. S kolonatom se je ukvarjalo malo raziskovalcev. Naj od italijanskih zgodovinarjev omenim edino obsežno študijo Giorgia Giorgettija *Contadini e proprietari*. Gre za poskus prikaza pogodbenih ter njim sorodnih razmerij na teritoriju današnje Italije. Preostali avtorji se posvečajo izbranemu teritoriju in časovnemu obdobju. Na tak način oblike zakupnih pogodb prikazuje gospodarski zgodovinar Furio Bianco ob raziskavah kmečke družbe v Furlaniji<sup>9</sup> ter nekaj starejših

<sup>1</sup> Med druge dejavnike bi lahko šteli: tip zemljišča, položaj nepremičnin, njihova dostopnost trgu in moč zahtev trga (Hoyle, *Conclusion*, str. 373) ... Pomemben faktor je bilo tudi favoriziranje raznih oblik produkcije, kot je bilo npr. v Goriških brdih vinogradništvo. Lastništvo je pomenilo tudi možnost svobode odločanja o načinu izrabe zemljišča (Overton, *Agricultural revolution*, str. 30). Te možnosti zakupniki niso imeli.

<sup>2</sup> Bianco, *L'armonia sociale*, str. 37; *Contadini, sbirri e contrabandieri*, str. 197.

<sup>3</sup> Gomiršek, *Gospodarska, socialna in kulturna*, str. 42–50.

<sup>4</sup> Panjek, *O mejnosti*, str. 167–171.

<sup>5</sup> »Kolonat je bil odpovedljivo razmerje, v katerem je osebno svobodni obdelovalec prevzel v obdelavo zemljo in plačeval zakupnino (Vilfan, *Agrarna*, str. 441).« Na Slovenskem je bil razširjen samo ob zahodnem obrobju (Vilfan, *Agrarna*, str. 441).

<sup>6</sup> Vilfan, *Izročilo o kolonatu*, str. 141.

<sup>7</sup> Schullern zu Schrattenhofen, *Das Kolonat*, str. 2.

<sup>8</sup> Giorgetti, *Conadini*

<sup>9</sup> Bianco, *Nobili castellani; Contadini, sbirri; Le terre*.

raziskovalcev, kot so Perusini,<sup>10</sup> Rossini<sup>11</sup> in Zangheri.<sup>12</sup> Na Slovenskem se je zaradi obrobnosti pojava s fenomenom kolonata do sedaj ukvarjalo malo raziskovalcev. Njegovo uvedbo na Goriškem je raziskal Vojko Pavlin.<sup>13</sup> Oblike zakupa v 16. in 17. stoletju na primeru Beneške Slovenije je raziskala Ines Beguš<sup>14</sup> ter Aleksander Panjek na primeru gospostva Dobrovo ter posestev družine De Grazia v 17. stoletju.<sup>15</sup> Po literaturi ga je za konec 19. stoletja raziskal Peter Stres ter na podlagi arhivskega gradiva proučil njegovo ukinitvev leta 1947.<sup>16</sup> Pravnozgodovinsko je fenomen kolonata orisal Sergij Vilfan.<sup>17</sup> Njegovo delo pomeni sicer osnovo za nadaljnje delo, vendar omenjeni pisec ni proučeval različnih tipov pogodb na posameznem območju ter njihovo spreminjanje od 16. do 20. stoletja. Iz njegovega prispevka Oris kolonata, ki se nanaša na proučevano območje, namreč Goriška brda, je razvidno, da se je, kot je tudi zapisal, naslonil na že obstoječe raziskave italijanskih avtorjev ter na ustno izročilo. To je bilo leta 1953 sicer še živo, vendar podvrženo določenim spominskim »predelavam« in manipulacijam informatorjev.<sup>18</sup> Vilfanove ugotovitve, da na območju Kojškega, Dolnjega Cerovega, skratka v prispevku proučevanega območja, ni večjega števila zakupnih kmetij,<sup>19</sup> veljajo za obdobje po prvi svetovni vojni. Kot je razvidno iz raziskave zemljiškoposestne strukture, je bil delež takih kmetij še 100 let prej bistveno višji. Prav tako ne drži njegova ugotovitev, da je bil kolonat razvit tam, kjer je bila rodovitna zemlja<sup>20</sup> in ga zato denimo na območju t. i. Kožbanskega kota ni bilo. Franciscejski kataster je za območje vasi Slapnik, Kožbana, Vrhovlje pri Kožbani zabeležil, da so to pretežno zakupne kmetije s kratkoročnimi pogodbami.<sup>21</sup> Kot pravni zgodovinar ni poznal sprememb na področju agrarnih panog v 19. stoletju ter pojava trtnih bolezni, ki so temeljito spremenile obdelovalne tehnike ter vrste kultur in so vplivale na spremenjen interes lastnikov zemljišč plemiškega in meščanskega izvora.

Kolonat na današnjem Slovenskem ozemlju naj bi se po do sedaj znanih raziskavah pojavil v 16. stoletju pod vplivom novih razmer in gospodarskih spodbud ob prehodu Goriške grofije v okvir habsburških dednih dežel.<sup>22</sup> Kot pogodbeno razmerje ga ni ukinitil ali kakorkoli reguliral niti Obči državljanski zakonik, ki je bil za Goriško sprejet leta 1815, niti zemljiška odveza leta 1848. Modernizacija v

---

<sup>10</sup> *Vita di popolo.*

<sup>11</sup> *Contratti agrari.*

<sup>12</sup> *La proprietà terriera.*

<sup>13</sup> Pavlin, Primer uveljavljanja.

<sup>14</sup> Beguš, *Ekonomija*, str. 126–157.

<sup>15</sup> Panjek, *Terra di confine.*

<sup>16</sup> Stres, Oris kolonata, Odprava kolonata.

<sup>17</sup> Vilfan, *Agrarna*, str. 426–429, 441.

<sup>18</sup> Zanimive so trditve informatorjev Sergiju Vilfanu kot tudi drugim članom etnografske ekipe leta 1953, ki so bile bodisi namerno bodisi nenamerno zavajajoče. Vsi prebivalci v Slapniku, ki je bil del t. i. Kožbanskega kota so poudarjali, da so bili tudi v preteklosti samostojni lastniki zemljišč (SEM, Orlove ekipe 1953, terenski zvezki 29, 30, 31 in 32). Franciscejski kataster njihovo trditev radikalno zanika.

<sup>19</sup> Vilfan, *Izročilo*, str. 146–147.

<sup>20</sup> Vilfan, *Izročilo*, str. 146.

<sup>21</sup> AST, *Elaborati*, 215.

<sup>22</sup> Pavlin, Primer uveljavljanja, str. 289.

drugi polovici 19. stoletja je pod vplivom meščanske miselnosti in kapitala prinesla na območje, kjer je bil uveljavljen kolonat, dve spremembi: ukinitvev srednjeročnih in dednih zakupnih pogodb ter spremembo kvot dajatev. Zaradi razvoja novih transportnih sredstev in poti je postalo sadje nov komercialno pomemben pridelek. Poleg deležne kvote vina, ki se je zmanjšala na tretjino ali polovico pridelka, so morali zakupniki konec 19. in v 20. stoletju oddajati tudi polovico češenj, sliv in drugega sadja.<sup>23</sup> S tem povezane predstavitve kolonata v slovenskem zgodovinopisju ne pokrivajo vseh njegovih pojavnih oblik v preteklosti, saj se je krovni izraz za kolonat kot kratkotrajno razmerje uveljavil pod vplivom raziskav, ki so se nanašale na obdobje pred prvo svetovno vojno in po njej, kot srednjeročnih in dednih ni bilo več. Gotovo pa lahko razmerja, definirana z izrazi *affitto fermo*, *livello*, *affitto semplice*, tako v 16. kot tudi v 19. stoletju štejemo k zakupnim razmerjem. Dajatve v obliki pogodbeno določene fiksne količine zgoj pritrjujejo ugotovitvam Pavlina, da se je kolonsko razmerje razvilo na podlagi procesa uveljavljanja kupnega prava v 16. stoletju. Iz sicer skromnih raziskav stanja v 16. stoletju, torej v času, ko naj bi se uvajala kolonska razmerja, lahko ugotovimo, da sta v Goriških brdih obstajali vsaj dve obliki, imenovani *affitto semplice* ter *livello*.<sup>24</sup> Zakupnina je bila v obeh oblikah fiksna,<sup>25</sup> medtem ko se je na začetku 17. stoletja na primeru gospostva Dobrovo že pojavila deležna dajatev za vino.<sup>26</sup> Iz tega lahko sklepamo, da se je oblika *affitto semplice* na območju Brd in v različnih časovnih obdobjih spreminjala. Tudi Vilfan ugotavlja, da je temeljna značilnost kolonata pogodbeno, obojestransko odpovedljivo razmerje, ki je načeloma kratkoročno. Za obliko zakupa imamo lahko tudi pogodbeno sicer daljša razmerja, ki so se pojavila v preteklosti, saj so vsebovala pogodbeni člen, da je bilo pogodbo mogoče prekiniti tako s strani gospodarja kot najemnika. Prav tako je iz gradiva razvidno, da tudi dedne pogodbe podaljšujejo oziroma jih vsakih nekaj desetletij obnavljajo pri notarju. Vse pogodbe nosijo enako oznako *affitto*.

Zakupne pogodbe so bile proučevane in kategorizirane z različnih vidikov in ved od paleografije do diplomatike<sup>27</sup> ter tudi po posameznih območjih. V prispevku so oblike in tipi zakupnih pogodb analizirani in klasificirani na podlagi vseh vzorcev pogodb, zapisanih v gradivu notarskih zapiskov in zapuščinskih razprav krajevnega sodišča v Kojskem, vzorcih, zapisanih v cenilnih elaboratih franciscejskega katastra ter gradivu lastniških knjig in zemljiškknjižnih vložkov. Obravnavan je celotni JV del Goriških brd, in sicer vasi: Brestje, Gornje in Dolnje Cerovo, Hum, Kojsko, Oslavje, Podsabotin, Pevma, Snežatno, Šentmaver ter Števerjan. Gre za vasi, ki so danes v državah Sloveniji in Italiji ter so v predmarčni dobi predstavljale enotno območje v bližini mesta Gorica.

<sup>23</sup> Czoernig, *Gorizia*, str. 74.

<sup>24</sup> Gomiršek, *Kojsko in Brestje*, str. 57.

<sup>25</sup> Za to obliko zakupnine je definiran izraz *pars quanta* (fiksna količina pridelkov) za razliko od deležne dajatev ali *pars quota* (Vilfan, *Agrama*, str. 413).

<sup>26</sup> Panjek, *Terra di confine*, str. 97.

<sup>27</sup> Rossini, *Contratti agrari*, str. 10.

V nadaljevanju so pogodbe razvrščene glede na njihovo poimenovanje, s tem povezano trajanje zakupa, vrsto in delež zakupnine<sup>28</sup> ter možnost njihove vknjižbe, kar je zakupnika razvrstilo v različni pravno socialni<sup>29</sup> položaj. Iz dokumentacije sodišča v Kojskem, notarskih zapisov, zemljiškoknjižnih vložkov in župnijskih arhivov<sup>30</sup> je razvidno, da je v prvi polovici 19. stoletja v Goriških brdih obstajala prevladujoča oblika zakupa, imenovana *affitto semplice*<sup>31</sup> ali preprosto *affitto*, ter tri manj razširjene oblike: *affitto fermo*, *affitto fermo ereditario* ter emfitevčni zakup ali emfitevza. Kljub poskusu tipizacije z namenom predstavitve posameznih oblik pogodbe lahko trdimo, da so se te uporabljale za vrsto različnih zakupnih pogodb,<sup>32</sup> katerih oblike so se medsebojno prelivale, kot je to opazil leta 1909 vitez Hermann Schullern zu Schrattenhoffen: »Vsa druga določila kažejo veliko raznolikost, tako da se ne da niti pomisliti na oblikovanje kakšne enotne pravne, gospodarske ali socialne predstavitve.«<sup>33</sup> To je bila posledica različnih kulturnih okolij, različnih lastnikov ter prilagajanju pogodbe tipom na zemljišču uspevajočih kultur, ki so terjale drugačne oblike zakupa,<sup>34</sup> kot je na primeru razvoja v Italiji prikazal tudi Perusini.<sup>35</sup>

### Skupne poteze zakupnih pogodb

Vse zakupne pogodbe<sup>36</sup> so se sklepale ob istem času. To je bilo v Goriških brdih ob svetem Martinu, za razliko od Furlanije, kjer so se sklepale ob svetem Juriju.<sup>37</sup> Nekateri gospodarji, ki so že vnaprej vedeli, da bodo na zemljišču nastanili novega zakupnika, so pogodbe sklenili že kakšen mesec prej, in sicer konec avgusta ali septembra, drugi pa so pogodbo sklenili po preteku nekaj mesecev, ko so že nekaj časa imeli zakupnika na zemljišču ali kmetiji. Tako je npr. baron Wilhelm Tacco s pogodbo, sklenjeno 22.

<sup>28</sup> Deležna dajatev je bila določena kvota glavnega ali komercialnega pridelka.

<sup>29</sup> Zakupnik z dedno pogodbo in fiksno zakupnino je bil postavljen v drugačen položaj kot zakupnik z enoletno pogodbo. V takih okoliščinah je lahko prvi prosto samoiniciativno izboljševal zakupljeno nepremičnino, kar je bilo vidno v njegovem boljšem gospodarskem položaju, kot to že za srednjeveške zakupe na območju beneške republike prikaže Rossini (*Contratti agrari*, str. 11).

<sup>30</sup> Mišljeno je gradivo, ki ga hrani Archivio di stato di Gorizia, Giudizio distrettuale del circondario di Gorizia, *Contratti notarili*, *Contratti amichevoli*, 87 ter pogodbe, ki so pripojene zemljiškoknjižnim vložkom v fondu Tavolare teresiano, *Libri strumenti tavolari*, 57–295.

<sup>31</sup> Vilfan prevaja izraz *affitto semplice* kot »navadni zakup«, ki je bil kratkoročen (Vilfan, *Agrarna*, str. 427). Enako povzema tudi Pavlin (*Primer uveljavljanja*, str. 289–302). Sama sem tipe pogodb razvrstila glede na trajanje pogodbe. Tako imenujem *affitto semplice* – kratkoročni, *affitto fermo* – srednjeročni in *affitto ereditario* – dedni zakup.

<sup>32</sup> Rossini definira zakupno pogodbo kot pravno reguliran odnos, ki nastane med tistim, ki ima v lasti in to želi predati v uporabo v zameno za pridobitev ene ali več koristnih komponent (*Rossini, Contratti agrari*, str. 9).

<sup>33</sup> Schullern zu Schrattenhoffen, *Das Kolonat*, str. 3.

<sup>34</sup> Podobno trdita tudi Rossini (*Contratti agrari*, str. 9) in Giorgetti (*Contadini*, str. 4–13).

<sup>35</sup> Perusini, *Vita di popolo*, str. XI.

<sup>36</sup> Za veljavno je veljala pogodba, ki jo je zapisal notar v prisotnosti obeh pogodbenih strani ter prič (Perusini, *Vita di popolo*, str. 5). Pogodbo je podpisal družinski poglavar (Perusini, *Vita di popolo*, str. 7).

<sup>37</sup> Perusini, *Vita di popolo*, str. 24.

3. 1819 v Kojskem, oddal Jožefu Gabrovicu v Števerjanu v 10-letni najem našete nepremičnine. Pogodba je začela dejansko veljati že 11. 11. 1818, ko je zakupnik dejansko prevzel nepremičnine.<sup>38</sup> Vse pogodbe so se predčasno prekinile na zahtevo gospodarja ob neplačilu obveznosti zakupnika. Zakupnik pa je pogodbo prekinil v primeru, da je dobil drugo ugodnejšo pogodbo ali preprosto, ker posamičnega kosa ni več potreboval. Zakupnik je lahko v za dogovorjeno obdobje trajanja pogodbe za enako najemnino zemljišče dal v najem drugemu.<sup>39</sup> Ob prekinitvi pogodbe s katerekoli strani je bil gospodar v primeru poslabšanja zemljišč upravičen do dodatnega poplačila, zakupnik pa je bil v primeru izboljšav<sup>40</sup> upravičen do poplačila le-teh.<sup>41</sup>

Skupna značilnost zakupnih pogodb je bilo plačilo zakupnine v naturalijah oziroma v denarju. Vrste in višina zakupnih dajatev so bile odvisne od vpliva tržnih in gospodarskih razmer. Dajatve so bile v Goriških brdih večinoma v vinu, saj je bilo, kot to prikaže že Panjek, »za kolonat značilno, da sta bili struktura rente in tipologija prejemkov usmerjeni v specializacijo.«<sup>42</sup> Najbolj znano in cenjeno vino rebulo<sup>43</sup> so po visokih cenah prodajali kupcem iz Koroške in Kranjske. Woolf je ugotovil, da je prav sistem kolonata, kjer je gospodar zahteval zakupnino, ki je bila tržno najbolj zanimiva, privedel do tega, da je najemnik povečal površine s pridelavo takih kultur, kar je spremenilo strukturo kmetijskih površin v korist slednjim.<sup>44</sup> Usmeritev v proizvodnjo in prodajo cenjenega vina rebule to trditev potrjuje. V Furlaniji je moral zakupnik sam predelati grozdje ter pripeljati vino in tropine<sup>45</sup> na svoje stroške v gospodarjeve prostore.<sup>46</sup> V Goriških brdih so, verjetno zaradi strahu pred krajo ter tudi zaradi finančne in prostorske nezmožnosti, zakupniki na svoje stroške pripeljali grozdje v gospodarjevo mastilnico, kjer so ga predelali in nato razdelili. »Kolon mora grozdje pripeljati v gospodarjevo hišo na

<sup>38</sup> ASG, GDCG, Contratti amichevoli, 87.

<sup>39</sup> Navajam primer zakupne pogodbe, sklenjene 22. 1. 1819 pred notarjem v Kojskem: »Anton Kumar, imenovan Boleaunik, iz Gornjega Cerovega zase in za dediče v daje srednjeročni najem – *affitto fermo* tukaj prav tako prisotnemu Janezu Peršolji s Huma kos njive s trtami, imenovane Zadedno, v Kojskem, ki meji na tri strani na dediča mladoletnega gospoda Leona, grofa Coroninija in dediče pokojnega Anotna Boleta, za letno najemnino 13 bokalov čistega žita oziroma vrednost dveh goldinarjev in 27 krajcarjev, ki jih mora plačati 11. 11. z obvezo, da mora izboljševati in ne poslabševati zemljišča. Ta najemna pogodba velja vse dotlej, dokler se bo držal točk najemne pogodbe in dokler bo veljala najemna pogodba z grofi Coroniniji, od katerih je prvi dobil zemljišča v najem (ASG, GDCG, Contratti amichevoli, 87).«

<sup>40</sup> Cenitev izboljšav se je izvedla z dvema izvedencema (Perusini, *Vita di popolo*, str. 29).

<sup>41</sup> ASG, GDCG, Contratti amichevoli, 22. 3. 1819.

<sup>42</sup> Iz primera gospostva Dobrovo je razvidno, da je leta 1630 dohodek od prodanega vina, ki ga je gospostvo dobilo iz najemnin, znašal 99 % celotne prodaje dajatev v naturalijah, ki jih je gospostvo dobilo. Količine ostalih kmetijskih pridelkov, s katerimi so bile plačane najemnine, so bile tako majhne, da so pokrile izključno domačo porabo gospoda (Panjek, *Terra di confine*, str. 94–107).

<sup>43</sup> Rebula je bilo vino belih sort, ki so rasle na gričevnatem območju ter je bila pridelana po posebnem postopku. Ločili so »vinski cvet« – rebulo, ki so jo dobili s tlačenjem grozdja, ter »prešanino,« ki je bila nižje kakovosti in vrednosti (ASG, SC, Elaborati, 15, 51, 66, 69).

<sup>44</sup> Woolf, *A history*, str. 19.

<sup>45</sup> Tropine so se v Furlaniji delile na pol (Perusini, *Vita di popolo*, str. 15).

<sup>46</sup> Perusini, *Vita di popolo*, str. 14.

Oslavju in ga tam dobro zmečkati in odcediti. Kolonu ostane tretjina vina in vsa prešanina ter vse tropine.«<sup>47</sup> Žito,<sup>48</sup> ki se je pridelalo na njivah v ravnini, je moralo biti očiščeno in omlateno in so ga morali zakupniki tako kot v Furlaniji na svoje stroške pripeljati gospodarju.<sup>49</sup>

Dodatno se je najemnina plačevala za oljke ter murvina in kostanjeva drevesa, ki so rasla na zakupnih kmetijah. Zakupnina za oljke je bila navadno deležna (dve tretjini), za murve pa v denarni protivrednosti. Elaborati zapišejo, da je najemnina za murvina drevesa na območju JV Goriških brd nižja kot v Furlaniji, »ker tu ne gojijo toliko sviloprejk kakor v Furlaniji in zato tudi murvino listje nima take cene.«<sup>50</sup> Tudi za kostanjeva drevesa so plačevali s fiksno količino kostanja. V gozdu so zakupniki smeli samo pobirati suha drva ter listje. Sekanje lesa ni bilo dovoljeno in zakupnik ga je moral vzdrževati v takem stanju kot na dan najema. Podobno so bili travniki na razpolago za košnjo in so bili dani v najem za fiksno količino vinskega pridelka oziroma denarja. Enako je bilo z najemom hiš. Glede na visoko ceno vina je večina pogodb, pri katerih je bila dana v najem celotna ali večji del kmetije skupaj s hišo, predvidela plačilo zakupnine z vinom. Tako lahko rečemo, da so zakupniki plačevali s komercialno najzanimivejšimi pridelki: vinom, oljem, sadjem, žitom in kostanjem.

Zakupnika so dodatno obremenile t. i. regalije, ki so se plačevale z grozdem, perutnino in jajci. V večini pogodb niso jasno definirane, zabeležene so kot »ustaljene regalije« – *oltre le solite regalie*.<sup>51</sup> Na primeru zakupnikov grofa Mihaela Coroninija v Dolnjem Cerovem so bile regalije za celotno zakupno kmetijo: dva piščanca, deset jajc ter košara izbranega grozdja.<sup>52</sup> Zakupnik Jernej Furlan je kot regalije za zakup celotne kmetije v lasti grofov Thurn v Pevmi dajal dva kopuna, dve kokoši, štiri piščance in 20 jajc.<sup>53</sup> Vse oblike zakupa, vendar še najbolj kratkoročni – t. i. *affitto semplice*, so lastniku omogočale lažje prilagajanje višine in tudi vrste dajatev, ki so bile določene v zakupnih pogodbah, razmeram na trgu. Zemljiški posestniki in tudi kmetje – zakupniki so lažje sestavljali kmetije in spreminjali njihov obseg kakor v primeru fevdalnih gospodstev,<sup>54</sup> saj so se poleg zaokroženih kmetij v zakup pogosto dajali posamezni kosi *brajde*,<sup>55</sup> gozda ali njivske površine.

<sup>47</sup> ASG, GDCG, Contratti amichevoli, 87, 1. 12. 1819.

<sup>48</sup> Navajam primer določila iz pogodbe, ki sta jo za kratkoročni zakup njiv s trtami v okolici Krmina s Simonom Olivom in Janezom Krstnikom Vecchietom sklepal Andrej Cotič iz Dolnjega Cerovega in Anton Urbančič iz Brestja: »za letno najemnino 40 polovnjakov čistega, suhega in dobro presejanega žita (ASG, GDCG, Contratti amichevoli, 87, 21. 5. 1819).«

<sup>49</sup> Perusini, *Vita di popolo*, str. 14.

<sup>50</sup> ASG, CS XIX–XX, Elaborati, 15, 66, 69.

<sup>51</sup> V Furlaniji so zakupniki plačevali regalije s kokošmi ali pršutom, vozom (ali manj) lesa ali denarnimi vsotami ob sv. Juriju, sv. Martinu ali sv. Mihaelu (Perusini, *Vita di popolo*, str. 165).

<sup>52</sup> ASG, CS XIX–XX, Elaborati, 15.

<sup>53</sup> ASG, CS XIX–XX, Elaborati, 51.

<sup>54</sup> Panjek, O mejnosti, str. 167–171.

<sup>55</sup> *Brajda* je izraz za obdelano terasirano zemljišče na gričevnatem terenu. Na njem najdemo mešano kulturo vinske trte, sadnega drevja ter žitaric.

Cenilni elaborati povsod zapišejo, da gospodarji pri določanju najemnine zakupniku ne upoštevajo razmerja med stroški obdelave in bruto pridelkom, zato da bi s tem postavili pravično najemnino. Najemnine so bile tako v Goriških brdih kot v vsej Furlaniji neprimerno<sup>56</sup> visoke.<sup>57</sup> Gospodarji so namreč sami določali ceno pridelkov, ki so jih morali kmetje poravnati v denarju. Cena teh pridelkov je bila zato močno znižana, glede na tržno. Cene pridelkov ob času žetve in kmalu po trgatvi so bile bistveno nižje od tistih, ki jih je lastniku uspelo skladiščiti ter jih prodati oziroma se pogoditi za višjo odkupno ceno.<sup>58</sup> Še posebno je bilo to vidno pri ceni vina, ki ga je večinoma vsega dobil gospodar in ga nato po dvojni ceni prodal gostilničarjem. Ti so ga nato prodajali kmetom, zato so začeli določati fiksne cene ob sv. Martinu, ki je bil čas plačila dajatev.<sup>59</sup> Kolonom je s svojimi družinami uspelo plačati gospodarju predpisano najemnino in hkrati preživeti s tisto malo pridelka, ki so ga pridobili s sejanjem v *brajdah* in njivah, z dopolnjevanjem dohodkov od prodaje sadja in dninami.

Poleg regalij so bile del zakupnih pogodb tudi dnine. Zapisane so bile neplačane dnine, vendar so gospodarji lahko zahtevali tudi dodatne dnine, ki so jih plačali. Pogodbe, ki so jih sklepali s posestniki z območja Brd, neplemiškega in posvetnega porekla, torej s premožnimi kmečkimi družinami, so bile navadno enostavno sestavljene in krajše ter manj razdelane. Pogodbe, povezane z lastniki plemiškega ali meščanskega porekla,<sup>60</sup> pa so bile kompleksnejše. Dnine so zakupnika dodatno obremenile zlasti v času delovnih konic, hkrati pa je z dnino lahko poravnal del zakupnine. »Kolon je dolžan gospodarja ali njegovega oskrbnika primerno ubogati in za tista dela, ki jih bo naredil za gospodarja ali z osebami ali s prevozi bo dobil ustrezno plačilo, pol mu bo šlo na račun zakupnine in pol bo dobil takoj plačano.«<sup>61</sup>

Povprečna velikost zakupnih kmetij je bila osem čampov<sup>62</sup> obdelovalnega zemljišča.<sup>63</sup> Predvsem v zahodnih Goriških brdih, kot npr. v Medani, kjer je bilo veliko obdelovalnih površin v ravnini, so bile zakupne kmetije večje<sup>64</sup> in so obsegale 15

<sup>56</sup> Vprašanja plačila zakupnikov ne moremo pojmovati »kot najemnino v modernem smislu, saj ni bilo povezano z dejansko vrednostjo zemlje ali dobičkom od kmetovanja temveč je bilo produkt dolgotrajnega razvoja s tem povezanih praks (Overton, *Agricultural revolution*, 32).« Najemnina v modernem smislu je bila postavljena šele na dejanski oceni dobička od kmetovanja.

<sup>57</sup> ASG, CS XIX–XX, Elaborati, 15, 66, 69.

<sup>58</sup> Podobno na primeru raziskave o prehrani plemiške družine Cervera ugotavlja Sarasúa (Upholding status, str. 38), saj so uspešne španske veleposestniške družine, ki so funkcionirale kot podjetja, svoje pridelke predelale (oljke) oziroma skladiščile (žitarice) ter jih nato prodajale, za razliko od gospodarsko manj uspešnih družin, ki so vse pridelke prodale po pobiranju.

<sup>59</sup> Perusini, *Vita di popolo*, 14.

<sup>60</sup> Ti so želeli odnose do drobnosti pravno razdelati ter si kvečjemu pustiti določila sebi v prid.

<sup>61</sup> ASG, GDCG, Contratti amichevoli, 22. 3. 1819.

<sup>62</sup> Gomiršek, Spremembe, str. 266. V Goriških brdih je bila površinska mera za zemljišča njiva oziroma čamp > 'čə:mp -a m ploščinska mera 3.650 m<sup>2</sup> ① ← furl. *ciàmp*, it. *campo* 'ploščinska mera 3.650 m<sup>2</sup> (Zuljan, Brda, str. 240). V tekstu uporabljam lokalni briški izraz čamp, ki ga je v svoji raziskavi o gospodarstvu Nadiških dolin uporabljala tudi Ines Beguš (*Avtonomija in ekonomija*, 2015).

<sup>63</sup> Zakupne kmetije v bližnjem Ruscu – Rusiz so bile velike šest do sedem čampov (Schullern zu Schrattenhoffen, *Das Kolonat*, str. 7).

<sup>64</sup> V Veljanu – *Begliano*, ki je bil v ravninskem delu so bile zakupne kmetije velike 12



čampov obdelovalnega zemljišča.<sup>65</sup> Odprto ostaja vprašanje, ali je bila morda težavnost obdelovanja zemlje v gričevnatem svetu razlog majhnih kmečkih obratov. Ti so se namreč sorazmerno večali z velikostjo obdelovalne površine v ravnini.<sup>66</sup> Vse oblike so določale obvezo zakupnika, da je skrbel za obdelovalno zemljišče ter ga izboljševal in ne poslabševal.<sup>67</sup> S tem je mišljeno obdelovanje in gnojenje *brajdi* ter pomlajevanje trtnih nasadov. Ta posplošena formulacija se je realizirala v obliki zakupnikovega dela in ni bila mišljena kot vlaganje zakupnikovega kapitala,<sup>68</sup> čeprav je bilo tudi njegovo delo oblika investicije. Zanimivo je dejstvo, da v zakupnih pogodbah na obravnavanem JV območju Goriških brd, kjer je bilo pomanjkanje goveje živine, pogodbe ne definirajo tudi obveze, da morajo biti zemljišča dobro pognojena glede na zahtevo gospodarja, kot je to zabeleženo v osrednjem in severnem delu Goriških brd.<sup>69</sup> Ob prvem sklepanju zakupnih pogodb je bilo tudi popisano stanje zemljišča, število in starost vinskih trsov ter število in starost sadnega drevja, še zlasti oljk.<sup>70</sup> V gozdovih in na drugih neobdelovalnih zemljiščih je bilo pomembno tudi število kostanjevih dreves. V ravninskem predelu, vendar le na območju Pevme, kjer so rasla,<sup>71</sup> so bila popisana tudi murvina drevesa. Svilogojstvo se na obravnavanem območju v prvi polovici 19. stoletja ni razvilo v takšnem obsegu kot v Furlaniji in so ga opravljali »le občasno.« Elaborati franciscejskega katastra to pripišejo »premajhnemu številu murvinih dreves, ki tu nimajo take bujne rasti kakor v Furlaniji in zelo majhnim bivališčem.«<sup>72</sup> Zaradi pomena, ki ga je imelo murvino listje v bližnjem sosodstvu – v Furlaniji so murvine liste, če jih niso porabili lastniki, vsako leto prodali.

Več kot 50 let kasneje od proučevanega obdobja je na željo dunajskega dvora dr. Hermann Ritter von Schullern zu Schrattenhoffen opravil terensko raziskavo in leta 1909 izdal tiskano študijo kolonata. Ta je pokazala glavno slabost sistema kolonata na italijanskem delu Goriško-Gradišćanske grofije. »Temeljita študija tega območja

---

čampov (Schullern zu Schrattenhoffen, *Das Kolonat*, str. 12).

<sup>65</sup> ASG, CS XIX–XX, Elaborati, 39.

<sup>66</sup> To velja za gričevnato območje Goriških brd, kjer so prevladovale terase z mešano kulturo. V prvi polovici 19. stoletja so bile zakupne kmetije v čedajskem okolišu velike od 15 do 40 čampov (od 5 do 13 ha), v okolišu Cadroioppa od 14 ha pa do majhnih koščkov, v okolišu San Vitto od 17,5 hektarjev do 2,3 ali 1,3 ha (Barbina, Battigelli, *Il paesaggio*, str. 348).

<sup>67</sup> ASG, GDCG, *Contratti amichevoli*, 87, 22. 3. 1819.

<sup>68</sup> Rossini, *Contratti agrari*, str. 12.

<sup>69</sup> Za primer navajam postavko iz kratkoročne – *affitto semplice* zakupne pogodbe z dne 28. 7. 1800, ki je bila sklenjena med ključarjem cerkve v Gradnem, Blažem Sirkom ter zakupnikom Blažem Kristančičem za *brajdo*, last cerkve sv. Jurija v Gradnem. »Zakupnik mora zemljišče obdelovati kot je potrebno in ga vsako leto pognojiti s toliko gnoja, kot mu bo naročil pristojni ključar (ŽAG, *Urbario della chiesa di S Giorgio sin dal 1763*).«

<sup>70</sup> Navajam primer popisa ob sklepanju dedne zakupne pogodbe 18. 12. 1818 v Kojskem, ko je »Jožef, sin Luke Jeretiča iz Marmorij, dal zemljišča ter hišo v dedni najem – *affitto fermo ed ereditario* Štefanu in Valentinu, očetu in sinu Terčiču iz Podsabotina.« Popis kultur na vseh zakupnih zemljiščih na koncu pogodbe je bil naslednji: na vrtu, *brajdi*, imenovani Polja, na njivi, imenovani Njiva in *brajdi*, imenovani Pušča: »vinskih trsov 10.839, fig 108, hrušk 92, jabolk 27, breskev 53, sliv 101, češenj 106, orehov 27, vrbe 35, marelic 3, oljk 17, navadnih kostanjev 7, maronov 43 (ASG, GDCG, *Contratti amichevoli*, 87).«

<sup>71</sup> ASG, CS XIX–XX, Elaborati, 51.

<sup>72</sup> ASG, CS XIX–XX, Elaborati, 15, 66, 69.

nam pokaže, da je glavna slabost tega sistema, negotovost zaradi trajanja pogodbenih odnosov, tukaj mislim kratkost, pomanjkanje garancije kolonu, in da bi bil za izboljšave na zemljišču plačan ter končno in to je posebnost območja, obstoj obveznosti robot in tam kjer stopa v ospredje, nezadostna izraba zemljišča, zaostale oblike obdelave, globoka kulturna zaostalost prebivalstva saj so v manj ugodnem položaju ne samo koloni temveč tudi posestniki.«<sup>73</sup> Zakupniki so mu zaupali, »da nimajo nobenega interesa povečati prihodke, ker je s tem povezano povečanje njihovih obveznosti, večina jih zapade v letargijo in ne naredi več kot je nujno potrebno.<sup>74</sup> Kot največje zlo izpostavljajo kratkost oziroma nestanovitnost pogodbe,<sup>75</sup> množico odškodnin, ki je povezana z izboljšavami in delovne obveze izven kolonskega zemljišča.« Za Goriška brda je pripomnil, da so pogodbe sicer podobne tistim kot na italijanskem delu, vendar manj izžemajoče.<sup>76</sup> Najugodnejši položaj so tako zaradi pogodb kot dajatev imeli spolovinarji – *mezzadri*, ki so bili v okolici Krmina.<sup>77</sup>

### *Affitto semplice* ali kratkoročni zakup

*Affitto semplice* ali kratkoročni zakup se je sklepal za obdobje od enega do pet let. Zanimivo je, da se pogodbe, ki so trajale eno leto, navadno niso zapisale, temveč je šlo le za ustni dogovor. Podaljševale pa so se lahko prav tako dogovorno iz leta v leto. Nekatere zapisane pogodbe so vsebovale določilo, da se je po preteku pogodbenega roka pogodba podaljšala za enako obdobje, če ni bilo preklica z ene ali druge strani. Najemnina je bila za posamezne kose obdelovalnega zemljišča deležna,<sup>78</sup> za posamezne kose neobdelovanega zemljišča (gozd, travnik) fiksna v denarni vrednosti,<sup>79</sup> za celotno kmetijo pa fiksna in deležna.<sup>80</sup> Za prepletanje obeh

<sup>73</sup> Schullern zu Schrattenhoffen, *Das Kolonat*, str. 4.

<sup>74</sup> Dolžina najemne pogodbe je bila, kot so ugotavljali raziskovalci v S Evropskih državah, zlasti v Angliji, tista, ki je stimulatивно vplivala na modernizacijo kmetije. V Angliji so v zakup za obdobje enega leta oddajali kmetije, na katerih lastniki niso želeli nobenih novosti. Dolgoročni zakupi za obdobje življenja zakupnika ali bolj običajno za obdobje 21 let so bili zakupi, pri katerih je najemnik izboljševal kmetijo in hkrati povečal svoj in gospodarjev prihodek (Kerridge, *Landowners*, str. 221–222). Na ta kontrast kažeta vinjeti, nastali v Angliji leta 1853, ki prikazujeta moderen in star način kmetovanja: izgubo in dobiček. »Izgubo kaže letni zakup, dobiček pa dolgoročni zakup, ki je omogočal zakupniku, da je izkoristil svojo energijo in željo za vlaganje (Hoyle, *Conclusion*, str. 373).«

<sup>75</sup> Terenska raziskava je pokazala, da veliko zakupnikov ni imelo nobene pisne pogodbe z dogovorjenimi obveznostmi, temveč le ustni dogovor o zakupu.

<sup>76</sup> Schullern zu Schrattenhoffen, *Das Kolonat*, str. 14.

<sup>77</sup> Schullern zu Schrattenhoffen, *Das Kolonat*, str. 6.

<sup>78</sup> V Goriških brdih v prvi polovici 19. stoletja je bila deležna dajatev dve tretjini pridelka vinskega cveta.

<sup>79</sup> V tem primeru bi lahko iskali analogijo z Giorgettijevim opisom *piccolo affitto* (Giorgetti, *Contadini*, str. 64–66).

<sup>80</sup> Tak primer je bila kratkoročna zakupna pogodba z dne 1. decembra 1819. Z njo je »plemenita gospa Marijana, vdova de Marinelli, rojena Conti,« dala v »kratkoročni najem – *affitto semplice* – Antonu Kodelji, sinu Martina iz Deskel navedene nepremičnine na Oslavju, in sicer: – hišo št. 37 s pripadajočim dvoriščem, kot jo je imel prej Luka Mikolus,

oblik najemnine se uporablja tudi izraz *affitto misto*,<sup>81</sup> to je mešani zakup. Kratkotrajne pogodbe, ki so se sicer lahko podaljševale, navadno niso vsebovale določil, kako je z izplačili zaostalih najemnin, prav tako to zaradi deležnih dajatev ni bilo potrebno. Gospodar je v primeru slabe letine dobil dve tretjini pridelka vinskega cveta. Drugače je bilo pri srednjeročnih in dednih pogodbah, kjer je bila najemina fiksna. Kratkoročnim pogodbam v Goriških brdih je podobna t. i. *piccola fittanza*, ki je prikazana v čedajskem, coidropskem in san vitovškem okolišu. Tudi tu raziskovalec ugotavlja, da so se dajatve spreminjale glede na območje, kjer so se sklepale, ter glede na plodnost zemljišča. Značilno pa je bilo, da je bila mešana dajatev v fiksni količini žitaric in deležni za vino značilna za ravninske predele.<sup>82</sup> Kratkoročne pogodbe so za gospodarja imele prednosti in slabosti. Ob preteku pogodbe je lahko gospodar zahteval več ter drugačne dajatve. Kratkotrajnost pogodbe je onemogočala zakupnikov interes za povečan vložek dela v obnovo in izboljševanje zemljišča.

### *Affitto fermo* ali srednjeročni zakup

*Affitto fermo* ali srednjeročni (dolgoročni) zakup je bila oblika najema za obdobje od pet do deset let oziroma do prekinitve pogodbe s katerekoli strani. V primeru, da je pogodba trajala do prekinitve s katerekoli strani in ni vsebovala roka, se je približeval dednemu zakupu. Zakupniki so lahko, tako kot pri dednem zakupu, to zemljišče vknjižili in ga pravno predajali izbranemu dediču.<sup>83</sup> Za posamezne kose

- *brajdo* na griču, imenovano Puhlica, v velikosti dveh čampov,
- *brajdo*, imenovano Polja, v velikosti dveh čampov in dveh četrтин,
- *brajdo*, imenovano Podškoršo, v velikosti dveh čampov in dveh četrтин, velikost vseh *brajd* je sedem čampov,
- gozd Puhlica poleg omenjene *brajde* v velikosti enega čampa in dveh četrтин,
- drug gozd v Števerjanu, imenovan Kuzorik, v velikosti enega čampa in dveh četrтин; velikost vseh gozdov skupaj znaša tri čampe.

Zgoraj omenjena gospa Marijana daje te nepremičnine v najem za najemnino dveh tretjin belega in rdečega vina. Kolon mora grozdje pripeljati v gospodarjevo hišo na Oslavju in ga tam dobro zmečkati in odcediti. Kolonu ostane tretjina vina in vsa prešanina ter vse tropine. Oddati mora tudi določeno količino vsega ostalega sadja z obvezo, da mora izboljševati in ne poslabševati najemna zemljišča in biti ubogljiv, zvest in priden kolon. Za najemnino za hišo in gozd se bodo dogovorili v posebni pogodbi. Ta najemna pogodba traja 5 prihodnjih let in je začela veljati 11. 11. tega leta (ASG, GDCG, Contratti amichevoli, 87).«

<sup>81</sup> Zakup s plačilom dajatve z deležno kvoto je postal precej razširjen in v Furlaniji znan pod imenom *affitto misto*. Baza je bilo plačilo v fiksni kvoti žitaric ter polovici nadzemnih pridelkov vina, sadja, sviloprejk ter nekaj regalij in daril (Perusini, *Vita di popolo*, str. XVI–XVII). Od furlanske ravnine preko gričev do hribov so se ambientalno-prostorski pogoji spreminjali in z njimi tudi zakupne pogodbe, ki so bile v navadi. V nižini na desnem bregu Taljamenta je bila od 15. stoletja najbolj razširjena pogodba s fiksno zakupnino, v naslednjih stoletjih pa je prevladoval *affitto misto*: fiksna količina žitaric ter polovica pridelkov vina, sadja in sviloprejk, kar poznamo kot *mezzadrio* (Perusini, *Vita di popolo*, str. 1).

<sup>82</sup> Barbina; Battigelli, *Il paesaggio*, str. 348–349.

<sup>83</sup> Tak je primer darilne pogodbe, sklenjene 18. 12. 1816 v Kojskem: »Štefan Korsič, sin pokojnega Antona, doma iz Kojskega, daruje sinu Antonu polovico hiše in dvorišča št. 102 v

obdelovalnega zemljišča in celotno kmetijo je bila najemnina fiksna v denarju ali v določeni količini pridelka. V tem primeru bi ga lahko primerjali s klasično obliko, ki je bila v Italiji<sup>84</sup> znana kot *affitto semplice*.<sup>85</sup> Za celotno kmetijo lahko zasledimo tudi fiksno in deležno dajatev.<sup>86</sup> Bistven razloček je med obdelovalnima zemljiščema na gričevnatem območju – *brajdo* in njivo s trtami v ravnini. V nekaterih primerih je bila tudi pri srednjeročnem zakupu dajatev v vinu za *brajde* deležna, medtem ko so bile najemnine v vinu za njive s trtami vedno fiksne. Deležna dajatev je obremenjevala zemljišča na gričevnatem območju, kjer so pridelovali najboljše vino – rebulo, torej *brajde*. Za neobdelovalno zemljišče je bila najemnina vedno fiksno določena v denarni vrednosti.<sup>87</sup> Problem je nastal v primerih slabih in nezadostnih letin. Pogodbe, pri katerih je zakupnina fiksno določena, vsebujejo tudi klavzule, pod kakšnimi pogoji potekajo poplačila. Pogoji izplačil zaostalih najemnin so bili lahko različni.<sup>88</sup> Grofje Thurn so svojim najemnikom v Pevmi postavili naslednjega: »Tisti, ki plačujejo najemnino z rebulo v dogovorjenih količinah, v primeru da se ne nabere dovolj (dogovorjenega) vina za poplačilo najemnine, se obvezuje upravitelj gospoda grofa, da počaka na naslednje leto, v katerem lahko poplačajo zaostale (manjkajoče deleže) najemnine, vendar se ne preračunava vino za vino, temveč v denarni vrednosti po srednji ceni ob trgatvi.«<sup>89</sup> V primeru slabe letine, ko je bila cena vina višja, je moral tako zakupnik naslednje leto oddati več vina, ki je imelo ob dobri letini nižjo ceno. Tako je bil tudi odlog plačila v zakupnikovo škodo. Gospodar pa je, sicer z odlogom, prejel enako najemnino, če bi le-to izrazili v denarni vrednosti.

---

Kojskem. Sin ga mora vzdrževati in podpirati v zdravju in bolezni ter dnevno dajati 12 krajcarjev, v nasprotnem primeru se manjkajoči zneski vknjižijo kot hipoteka na hiši in zemljišču. Sin mora plačevati polovico od 4 dukatov, ki jih morajo kot najemnino (*affitto fermo*) za hišo plačevati Coroninijem (ASG, UTG, Libri strumenti tavolari, 241, No 52).«

<sup>84</sup> Giorgetti, *Contadini*, str. 64–66.

<sup>85</sup> *Affitti semplici* so bili v Furlaniji različni tipi najema z zakupnino v naturalijah, denarju ali z deležno kvoto. V 15. stoletju so prevladovali zakupi s fiksno dajatvijo, ki so bili nadomeščeni z delno deležno kvoto ter delno fiksno dajatvijo in v nekaterih pokrajinah na desni strani Taljamenta s postavkami – *partitanze* (Perusini, *Vita di popolo*, str. XVI).

<sup>86</sup> V knjigi »prijateljskih«<sup>86</sup> pogodb sodišča v Kojskem je ena od najemnih pogodb naslednja (ASG, GDCG, Contratti amichevoli, 87, 2. 7. 1819): »Tukaj prisotni Štefan, sin pokojnega Jožefa, pokojnega Jurija Figla iz Šentmavra zase in za dediče odda v srednjeročni najem – *affitto fermo* tukaj prav tako prisotnemu Jožefu, sinu pokojnega Petra Figla iz istega kraja kos *brajde*, imenovane Draga v Šentmavru št. 17 v velikosti enega čampa, za letno najemnino dveh orn (orna je bila mera, ki so jo uporabljali v Gorici in je odgovarjala 97 litrom), dveh veder in šestih bokalov (bokal je meril 1,2 litra) vinskega cveta rebule v moštu, ki jih pridelal na omenjenem zemljišču in jih mora najemnik na svoje stroške pripeljati v klet najemodajalca.«

<sup>87</sup> V Furlaniji je bila zakupnina na gričevnatem in višje ležečem terenu, kjer je bilo manj plodno zemljišče vedno v fiksni kvoti denarja (Perusini, *Vita di popolo*, str. XVII).

<sup>88</sup> Pogodbe so sicer imele točno določene pogoje, vendar je bilo v njih tudi določena stopnja fleksibilnosti, ki je bila potrebna v spremenjenih okoliščinah, kot so bile npr. slabe letine.

<sup>89</sup> ASG, CS XIX–XX, Elaborati, 51.

### *Affitto fermo ereditario* ali dedni zakup

*Affitto fermo ereditario* ali dedni zakup je bila oblika najema, ki se je prekinila le na željo zakupnika oziroma na zahtevo lastnika, če je zakupnik slabo obdeloval zemljišče. Najemnina je bila fiksna. Za obdelovalno zemljišče – *brajdo* so plačevali z vinom oziroma moštom,<sup>90</sup> za njivske površine z moštom in žitom, za neobdelovalno zemljišče pa z denarjem. Lastnik je vknjižil in predajal ali prodajal lastništvo nepremičnine, obdelovalec pa predajal pravico do obdelave.<sup>91</sup> Tako jo je

<sup>90</sup> Zakupne pogodbe so del gradiva notarskih zapisov ali pa prijateljskih pogodb in so se navadno sklepale novembra ali decembra. Pogoste so tudi v gradivu zemljiškoknjžnih vložkov, vendar je bilo to način kreditiranja (Gomiršek, *Gospodarska, socialna in kulturna*, str. 91–95). Dne 18. decembra 1818 je bila zapisana naslednja zakupna pogodba: »Tukaj prisotni Jožef, sin Luke Jeretiča iz Marmorij daje v dedni najem – *affitto fermo ed ereditario* tukaj prav tako prisotnima Štefanu in Valentinu, očetu in sinu Terčiču iz Podsabotina naslednje nepremičnine, ki so bile s pogodbo 20. 11. 1817 kupljene od Štefana Terčiča, sina pokojnega Mateja:

– hišo št. 16 v Podsabotinu z vrtom,

– *brajdo*, imenovano Polja,

– njivo s trtami, imenovano Griva, s priključenim travnikom,

– travnik z drevesi, imenovan Brugnolech,

– *brajdo*, imenovano Pušča, z zraven ležečo pustoto z grmičjem, vse v podsabotinski okolici, v velikosti, kot je bila določena v kupoprodajni pogodbi in v okviru in isti pogodbi določenih mej pod naslednjimi pogoji:

– da morata najemnika vsako leto in točno plačevati 14 kvinčev cveta rebule v

moštu, ne glede na predvidene in nepredvidene nesreče,

– da morata najemnika v primeru nesreče oziroma naravne neplodnosti zemljišč, če ne bosta pridelala določene količine vina, najemnino v celoti plačati v naslednjem plodnejšem letu, tako da bo v 3. letu poravnana vsa najemnina vina z vinom, pod pogojem, da najemnika v slabem letu oddata na račun najemnine ves vinski cvet, v nasprotnem primeru bosta izgubila pravico do te dedne najemne pogodbe:

– ker navedena najemnika nista nič zastavila kot jamstvo za navedeno pogodbo, sta obvezana izboljševati in ne poslabševati navedena zemljišča in bosta v slednjem primeru izgubila pravico do najemne pogodbe,

– da sta najemnika dolžna ohranjati hišo v dobrem stanju in vsa popravila gredo na račun omenjenih najemnikov,

– da zemljišč ne bosta poslabševala, sledi popis v vinogradih in na njivi. Hiša in gozd Brugnolech sta v dobrem stanju (ASG, GDCG, *Contratti amichevoli*, 87)...«

<sup>91</sup> Tak primer je poročna pogodba, sklenjena 22. 1. 1846 v Kojskem: »Sklenjen bo zakon med Antonom Gabrijelčičem, sinom Luke in Ane iz Kojškega, ženinom na eni, in Katarino, hčerko Ludvika Lenardiča, nevesto na drugi strani. Vsi navedeni so se zbrali in sklenili naslednjo poročno pogodbo:

1. Nevestin oče, Ludvik Lenardič, hčerki daruje kot njen, očetov in materin dedni delež, doto v višini 200 goldinarjev, ki se jih zase in za svoje dediče brez obresti obvezuje plačati v roku 6 let od dneva poroke dalje poleg tega še balo oziroma poročno opremo, ki jo bo nevesta dobila na dan poroke glede na navade, ki so v tej deželi in zmožnost dediščine.

2. Bodoči ženin Anton Gabrijelčič, ki je bil razglašen za polnoletnega na podlagi odloka sodišča 22. 1. tega leta vse to sprejema tudi v imenu bodoče neveste, ki je tudi še mladoletna.

3. Ker je ta zakon sporazumno sklenjen tudi v soglasju z zakoncem Gabrijelčič, le-ta darujeta svojemu sinu Antonu *inter vivos* svoje tako nepremično kot premično premoženje in še posebej pravico srednjeročne – *affitto fermo* najemne pogodbe in dedne – *affitto fermo ereditario* pogodbe, ki jo imajo na nepremičninah v Kojskem. Te so last Elizabete grofice Attems, rojene grofice Coronini, in sicer: hiša s pritklinami št. 64/61, grmičevno zemljišče, imenovano Arnišček, vrt, *brajdo*, imenovano Vrh in delno grmičavnat svet imenovan U čelih. Na sina prenašata vse pravice, vključno s pravico vknjižbe na svoje ime (ASG, GDCG, *Atti notari*, 87)...«

lahko tako lastnik kot obdelovalec pravno<sup>92</sup> predajal izbranemu dediču. V primeru nesreče oziroma slabe letine, tako da najemnik ni pridelal pogodbeno določene količine vina, je moral le-ta, tako kot je bilo to tudi pri srednjeročnem zakupu, najemnino v celoti plačati v naslednjem letu. Tudi tu so se pogodbe razlikovale: v nekaterih je bilo določilo za zakupnika ugodnejše, saj je moral naslednje leto neizplačano najemnino v vinu poravnati z enako količino vina, kot je manjkala do poplačila dogovorjene količine.<sup>93</sup> Pri drugih je moral, enako kot pri srednjeročnem zakupu, najemnino nadomestiti z vinom iste kvalitete, ki ga je pridelal na lastnem zemljišču oziroma plačati z denarjem glede na ceno, po kateri bi bila taka količina prodana.<sup>94</sup> Razlika je bila v določilu, da je moral najemnik v slabem letu oddati na račun najemnine ves vinski cvet, v nasprotnem primeru je izgubil pravico do dedne najemne pogodbe. Kljub temu »da lastniki točno definirajo načine poplačila zakupnine,« menita Bavel in Hoyle,<sup>95</sup> »so imeli zakupniki tudi določeno stopnjo moči nad gospodarji.« Ob času krize so lahko padli v dolgove, ki so jih morali gospodarji prenašati ali celo odpisovati ali pa so tvegali, da izgubijo najemnika in še neplačano zakupnino.

### Emfitevčni zakup

Emfitevčni zakup se je na obravnavanem območju in obdobju pojavljal le v Števerjanu<sup>96</sup> in v Kojskem.<sup>97</sup> Emfitevza je bila, kot meni Vilfan,<sup>98</sup> »podedljiva in odsvojljiva stvarna pravica do trajnega izkoriščanja tujega kmetijskega zemljišča. Šlo naj bi za poznoantično obliko dednega zakupa v kateri so se združili neki prejšnji zakupi zahodnega in orientalskega izvora.« Zanimivost te oblike<sup>99</sup> je, da je bil zakupnik – *emfiteuta* vknjižen kot lastnik zemljišča, za katerega je plačeval določeno najemnino. Prejemnik najemnine je bil zabeležen v rubriki, ki je sicer služila vpisu obremenitev zemljišča, vendar je bila najemnina formulirana kot *affitto amfiteotico*, sam obdelovalec pa kot *emfiteuta*. V Števerjanu so bili vknjiženi Franc Bregantič, ki je imel v zakupu tri kose *brajde* v velikosti petih čampov, dve četrtni in 123 *tavol*,<sup>100</sup> pet čampov in 70 *tavol* velik gozd ter en čamp in eno četrtno velik

<sup>92</sup> Mišljene so darilne, poročne pogodbe in oporoke.

<sup>93</sup> ASG, GDCG, *Contratti amichevoli*, 87, 18. 12. 1818.

<sup>94</sup> ASG, GDCG, *Contratti amichevoli*, 87, 2. 7. 1819.

<sup>95</sup> Bavel, Hoyle, *Social relations*, str. 15.

<sup>96</sup> ASG, UTG, *Libri fondiari*, 111.

<sup>97</sup> Na novo zgrajena hiša pokojnega Štefana Štekarja iz Kojškega je bila postavljena na zemljišču, ki je bilo *d'enfiteusi* pokojnega grofa Coronini (ASG, GDCG, *Ventilazioni ereditarie*, 83, inv. 57). Tudi v Furlaniji je bilo emfitevčnih zakupov zelo malo, pojavljali pa so se na celotnem območju tudi v 18. stoletju (Perusini, *Vita di popolo*, str. 5).

<sup>98</sup> Vilfan, *Agrarna*, str. 413–414.

<sup>99</sup> Tudi emfitevčni zakup je v Evropi pomenil različne oblike in odnose (Béaur; Chevet, *Institutional changes*, str. 32).

<sup>100</sup> Čamp se je delil na štiri četrtnine – *quarto*, četrtnina pa na 210 *tavol* – *tavola*. Za najmanjšo enoto ohranjam sloveniziran izraz *tavola*, saj v lokalni terminologiji nisem zasledila ustreznega izraza, kakršenkoli prevod pa bi bil nesmiseln.

pašnik, od katerih je najemnino plačeval družini Tacco. Luka Klanjšček je imel v emfitevtičnem zakupu dva kosa *brajde* v velikosti petih čampov in 110 *tavol*, gozd z grmičjem v velikosti ene četrtine ter 124 *tavol* velik vrt, za katere je poleg nekaterih urbarialnih dajatev družini Tacco in cerkvi v Števerjanu plačeval 20 ducatov ter orno rdečega vina družini Fabris. Manjšo *brajdo* je imel v zakupu tudi Lovrenc Gabrovic, ki je zanjo družini Tacco plačeval dva kvinča in tri vedra rebule ter par piščancev in še Valentin Terčič, ki je za *brajdo* Močila Coroninijem plačeval štiri orne rebule.<sup>101</sup> Kot je razvidno iz teh redkih zapisov, je bila najemnina fiksna v vinu ter denarju. Emfitevt pa je zemljišče lahko predajal dediču ali obdarovancu.<sup>102</sup> Tako emfitevtični kot tudi dedni zakup sta bila ostanka srednjeveških fevdalnih oblik.<sup>103</sup> Tako velja trditev, da je zakupnik v obravnavanem obdobju pokrival velik razpon pogojev od skoraj popolnega pomanjkanja pravic do skoraj popolnega lastništva, dokler ni končno ostala norma lastnik – obdelovalec, ki ima v lasti in obdeluje zemljo (Hoyle, *Conclusion*, str. 351).

### Vpliv zakupnih pogodb in z njimi povezanega socialnega položaja zakupnika na družbene odnose in mentalne okvirje kmečke družbe

V primeru neplačanih najemnin je bil po zakupni pogodbi najemnik izgnan – *escomeo* z zemljišča ali iz hiše. Ta postavka se pojavlja v vseh obravnavanih oblikah zakupnih pogodb. Pri emfitevzi pa zaradi pomanjkanja pogodb ne poznamo te plati odnosa. Vsekakor gospodarjem ni bilo v interesu, da bi v tem primeru najemnika izgnali, temveč da bi prišli do zaostalih neplačanih vsot. Včasih je do dogovora prišlo ustno, drugič pisno. Pisne pogodbe kažejo, da so lastniki nepremičnin poskušali dobiti zaostala plačila v več manjših obrokih,<sup>104</sup> kar kaže na nezmožnost zakupnikov, da bi prihranili ali zbrali večje vsote denarja ali pridelka. To lahko razumemo tako z ekonomskega kot tudi s psihološkega vidika. Zakupnik je največje količine komercialno zanimivih pridelkov oddajal lastniku, preostalo pa je porabil za lastno prehrano oziroma za pridobitev denarnih virov s prodajo le-teh na trgu. Zakupnika je tako stimuliral »takojšnji in neposredni učinek dela,

<sup>101</sup> ASG, UTG, Libri fondiari, 111.

<sup>102</sup> Kojško, 20. 11. 1801: »Tomaž Škorjanc je po dogovoru med tremi brati dediči pridobil navedena *emfiteusim* zemljišča: polovico *brajde* št. 329, 332 in celotno *brajdo* št. 342, Močila, Krajc in Teja in jih sedaj daruje zetu Valentinu Terčič z možnostjo vknjižbe (ASG, UTG, Libri strumenti tavolari, 61, No 218).«

<sup>103</sup> Vilfan, Agrarna, str. 413.

<sup>104</sup> Navajam primer pogodbe sklenjene 4. 8. 1819 pred notarjem v Kojškem: »Tukaj prisotni Mihael, sin pokojnega Franca Simčiča, iz Gonjač priznava, da je resnični dolžnik tukaj prisotnemu Antonu Matjaju iz Kojškega za vsoto 30 goldinarjev za zaostale najemnine za hišo in zemljišče, imenovano Za sveto lesko za celotno leto 1818, ki jo bo poravnal v 6 obrokih v 6 letih po 5 goldinarjev letno, začenši 11. 11. letos. Lastnik, ki je hišo tudi sezidal, jo je dal v najem že očetu tukaj prisotnega, pokojnemu Francu Simčiču. Mihael Simčič se obvezuje, da bo hišo izpraznil do 11.11. drugače ga bo gospodar lahko prisilno izselil (ASG, GDCG, Contratti amichevoli, 87).«

povezan z njegovim obstojem.«<sup>105</sup> Dolgoročne posledice, ki so zahtevale njegovo delo in bi prinesle izboljšave za naslednje generacije, so bile izven njegovega miselnega horizonta. S takim načinom razmišljanja nam tudi »nezmožnost«<sup>106</sup> varčevanja razložijo cenilni elaborati, ki so glede zakupnikov in tudi drugih prebivalcev Goriških brd zabeležili, da celoten zaslužek od sadja večinoma takoj porabijo in preostanek naslednjo nedeljo.<sup>107</sup> Seveda ne moremo trditi, da so se tako obnašali vsi zakupniki. Podjetnost zakupnikov kažejo odkupi zemljišč že v prvi polovici 19. in očitno pogosti in uspešni odkupi kmetij v drugi polovici 19. stoletja ter ukvarjanje s sekundarnimi dejavnostmi ter delovnimi uslugami, ki zaokrožijo ekonomijo kmečkega obrata.

Iz redkih primerov zakupnih pogodb je razvidno, da so morali zakupniki ob prvem sklepanju pogodbe lastniku zastaviti določen predmet ali vsoto denarja kot jamstvo, da bodo poplačali najemnino. V dedni zakupni pogodbi z dne 18. 12. 1818, ki sta jo sklepala Jožef Jeretič iz Marmorij in Štefan ter Valentin (oče in sin) Terčič iz Podsabotina, je zapisano, da »navedena najemnika nista nič zastavila kot jamstvo.«<sup>108</sup> V primeru neplačila zakupnine je gospodar obdržal zastavljene predmete v vrednosti neizplačane vsote. Tisti zakupniki, ki so imeli v lasti kakšno nepremičnino in so bili torej polzakupniki,<sup>109</sup> so ob sklepanju pogodbe zastavili nepremičnino, ki so jo imeli v lasti. Tako je polzakupnik Simon Terčič ob sklepanju ponovne pogodbe z Antonom Fabrisom priznal, da je lastniku dolžan 106 goldinarjev in 28 krajcarjev kot plačilo zaostale najemnine ter 13 goldinarjev in 23 krajcarjev kot plačilo poslabšanja zemljišča, ki ga ima v *affitto semplice*, torej skupaj 119 goldinarjev in 51 krajcarjev. Terčič se je obvezal plačati vsoto v roku desetih let od 11. 11. 1851 dalje po 11 goldinarjev in 50 krajcarjev do izplačila, skupaj z dogovorjeno novo najemnino. Kot jamstvo za plačilo dolga in najemnin na novih zemljiščih je Terčič vpisal hipoteko na svoji hiši št. 64 in zemljišču št. 89 v Števerjanu, ki ju je imel v lasti.<sup>110</sup>

Odnosa med gospodarjem in zakupnikom ne moremo ocenjevati strogo kot ekonomsko pogodbo brez osebnih povezav. Zakupniki so imeli tesnejše odnose s premožnimi posamezniki v vasi, lokalno cerkvijo in njenimi bratovščinami. Manj povezani pa so bili z lastniki plemiškega in meščanskega porekla, ki niso prebivali na območju, in so z zakupniki poslovali preko oskrbnikov. Premožni posamezniki, ki so prebivali na območju, so včasih poplačali dolgove zakupnikov tretjim osebam.

<sup>105</sup> Caracciolo, *Tipi di colture*, str. 482.

<sup>106</sup> Sodobnemu evropskemu človeku tuj vedenjski vzorec razloži Montanarijeva interpretacija, da je kmečki svet stiskal strah pred lakoto, ki je silil ljudi, da so se preobjedali, ko so imeli možnost priti do hrane (Montanari, *Lakota in izobilje*, str. 38).

<sup>107</sup> ASG, CS XIX–XX, Elaborati, 15, 66, 69.

<sup>108</sup> ASG, GDCG, *Contratti amichevoli*, 87.

<sup>109</sup> Polzakupniki kot termin ne obstaja v lokalni terminologiji. Niti ni kakršnegakoli izraza, ki bi označeval tiste, ki so imeli del nepremičnin v lasti, del pa v zakupu. Tako sem jih poimenovala z izrazom polzakupnik. Posameznik je lahko imel v lasti večji ali pa manjši delež nepremičnin. V prvem primeru se je socialno in družbeno približeval malemu samostojnemu kmetu v drugem pa zakupniku.

<sup>110</sup> ASG, UTG, *Libri strumenti tavolari*, 279, No 1691.



Zakupnik se je nato obvezal poplačati dolg gospodarju v roku naslednjih nekaj let. Ena takih pogodb je naslednja: »Mihael, sin pokojnega Antona Florjančiča, je dolžnik Jožefa Gentillija iz Gorice. Ker ne more plačati tega dolga ne da bi resno ogrozil dediščine, je ta znesek poravnal njegov gospodar Matija Kristančič. Zakupnik mu je sedaj dolžan 34 goldinarjev ter šest krajcarjev stroškov za notarski zapis, ki ga bo plačal z vinom, ki ga bo pridelal na zemljiščih: Traunčič, Ušje in Dolenja Njiva v letu 1820. V primeru slabe letine bo dolg poplačal leta 1821. Tega leta bo znesek obračunan s takratno ceno vina v deželi in 6 % letnimi obrestmi pod grožnjo izvršbe. Jožef Gentilli je dolgove izbrisal in Kristančič je zagotovil in zavaroval dolžnika Florjančiča proti katerikoli upnikovi zahtevi.«<sup>111</sup> S tem je gospodar zakupniku ne samo pomagal pri izplačilu dolga, temveč mu je zaradi izplačila trgovec, kot je očitno iz nadaljevanja pogodbe, vrnil zasežene predmete, ki so mu bili potrebni za vsakdanje delo in preživljanje.

### Struktura kmečke družbe na podlagi lastništva in delež zakupnikov z ugodnejšimi pogodbami

Analiza terezijanskega katastra ter zemljiško-posestna struktura franciscejskega katastra,<sup>112</sup> torej zgolj tistih, ki so se ukvarjali s kmetijsko dejavnostjo, pokaže, da je bilo na območju JV dela Goriških brd nad 50 % družin zakupnikov oziroma dve tretjini družin, ki so imele vsaj del zemljišča v zakupu. Ob analizi gradiva zapuščinskih razprav, ki zajame celotno območje JV dela Goriških brd in upošteva vse umrle moške osebe, ki so bili družinski poglavarji, ter tiste redke<sup>113</sup> ženske, ki so po smrti moža prevzele vodenje družine in s tem tudi nepremičnine ali zakupne pogodbe, pridemo do rezultatov (Preglednica 1), ki se približujejo<sup>114</sup> rezultatom analize iz omenjenih katastrov.

<sup>111</sup> ASG, GDCG, Contratti amichevoli, 87, 20. 11. 1819.

<sup>112</sup> Obravnavani in analizirani so, kot je že na začetku povedano, katastri za Brestje, Gornje in Dolnje Cerovo, Hum, Kojsko, Oslavje, Podsabotin, Pevma, Snežatno, Šentmaver ter Števerjan.

<sup>113</sup> V celotnem vzorcu 213 oseb je deset žensk.

<sup>114</sup> V Dolnjem Cerovem je bilo leta 1752 58,8 % družin zakupnikov, na Humu, v Kojskem, Brestju in Snežatnem pa 56 %. Podatki iz zapuščinskih razprav za obdobje med 1820 in 1840 pa za celotno območje kažejo 54,1 % takih družin. V Dolnjem Cerovem je bilo leta 1752 23,5 % družin polzakupnikov, na Humu, v Kojskem, Brestju in Snežatnem pa 33,3 % družin polzakupnikov. Podatki iz zapuščinskih razprav za obdobje med 1820 in 1840 pa za celotno območje kažejo 30,8 % takih družin. V Dolnjem Cerovem je bilo leta 1752 17,7 % družin posestnikov, na Humu, v Kojskem, Brestju in Snežatnem pa je bilo 10,5 % posestniških družin. Podatki iz zapuščinskih razprav za obdobje med 1820 in 1840 za celotno območje kažejo, a je bilo takih družin 13,1 % (Gomiršek, *Gospodarska, socialna in kulturna*, str. 186).

Status	Število	Odstotek
Zakupniki	111	54,1 %
Polzakupniki	66	30,8 %
Posestnik	28	13,1 %
Drugi poklici	9	4,2 %
Skupaj	214	100 %

Preglednica 1: Lastniška struktura po zapuščinskih razpravah.<sup>115</sup>

Analiza strukture glede na kataster pa ne more odgovoriti na vprašanje, kolikšen delež družin je imel manj ugodne kratkoročne pogodbe in kolikšen delež srednjeročne in dedne pogodbe. Slednje nam omogoča gradivo zapuščinskih razprav, ki vsebuje tudi inventarne popise premičnega in nepremičnega premoženja umrlega. Inventarni popisi navajajo nepremičnine, ki jih je imel umrli v »polni lasti« – *beni immobili di piena proprietà*, ter »nepremičnine na katerih so bile pravice tako razdeljene in je nekemu pripadal lastninski delež drugemu pa uporabniški delež« – *beni immobili su quali i diritti sono in tal modo divisi, che all'uno spetta il dominio diretto, ed all'altro il dominio utile*.<sup>116</sup> Zaradi izrazite težnje lastnikov zakupnih kmetij, da so bile pogodbe kratkoročne, je iz vzorca tudi razvidno (Preglednica 2), da so ugodne pogodbe že skoraj izginile, saj jih je razmeroma malo.

Status	Število	Dedna pogodba	Srednjeročna pogodba	Dedna in srednjeročna
Zakupniki	111	3	2	0
Polzakupniki	66	2	6	1

Preglednica 2: Število ugodnejših kratkoročnih in srednjeročnih zakupnih pogodb v primerjavi s celotnim številom zakupov po zapuščinskih razpravah.<sup>117</sup>

Na podlagi podatkov, ki jih za konec 19. in začetek 20. stoletja navajajo Czoernig ter Schullern zu Scrattehofen, Stres ter Vilfan, lahko rečemo, da smo v obdobju, ko srednjeročne in dedne zakupne pogodbe izginjajo oziroma jih nadomeščajo zgolj kratkoročne eno- do triletno zakupne pogodbe, znane pod imenom *affitto semplice*. Pod vplivom modernizacije kmetijstva in s tem povečanega donosa zemljišč ter novih možnosti zaslužka, kot so aleksandrinstvo, služenje v industrijskih mestih, prodaje sadja v letoviščih Avstrijskega cesarstva, so kmečka gospodinjstva uspela povečati dohodke ter kupovati zakupna zemljišča. Plemiške in meščanske družine, ki so jih imele v lasti, so jih namreč začele prodajati in kapital vlagati v industrijske in trgovske posle. Tako se je tekom 19. stoletja zelo zmanjšal delež<sup>118</sup> zakupnih kmetij na obravnavanem območju.

<sup>115</sup> ASG, GDCG, Ventilazioni ereditarie, 83–87.

<sup>116</sup> Podobno situacijo o dvojnosti pravic do zemlje prikazujejo avtorji raziskav o lastniških oblikah v severni Franciji do 19. stoletja. Uporabljajo pa latinski pravni izraz *dominium directum* in *dominium utile* (Béaur, Chevet, Institutional changes, str. 34).

<sup>117</sup> ASG, GDCG, Ventilazioni ereditarie, 83–87.

<sup>118</sup> Vilfan, Izročilo o kolonatu, str. 146–147.

## Zaključek

Fenomen kolonata je v slovenskem zgodovinopisju zaradi obrobnosti pojava slabo raziskan. Lahko bi rekli, da za slovensko ozemlje pogrešamo temeljito raziskavo in sistematičen prikaz njegovih pojavnih oblik od uvedbe pa do ukinitve. V Goriških brdih imamo, v nasprotju z do sedaj prevladujočimi mnenji, ki so nastala na podlagi raziskav stanja na začetku in sredini 20. stoletja, v obdobju prve polovice 19. stoletja tanko plast kmečkih posestnikov. Pod njimi je bila srednja plast samostojnih malih posestnikov in polzakupnikov, ki so imeli posestva v dednem ter drugih oblikah zakupa ter prevladujočo plast »kmečkega proletariata« – zakupnikov. Iz ohranjenega gradiva lahko izluščimo, da je obstajala prevladujoča in najmanj ugodna oblika kratkoročnega zakupa, imenovana *affitto semplice*, poleg te pa še srednjeročni – *affitto fermo* ter dedni zakup – *affitto fermo ereditario*. Poznana je bila še redka v stoletjih spremenjena poznoantična oblika dednega zakupa, t. i. emfitevza, kjer je bil zakupnik vknjižen kot dejanski lastnik zemljišča. Obdobje prve polovice 19. stoletja je torej čas, ko tipi zakupa, ki so se ohranjali od 16. stoletja dalje, izginjajo, saj je njihov delež že komaj zaznaven. Za korektno razlago sprememb zakupnih odnosov, ki so se odvijale po letu 1848, bi potrebovali najmanj poglobljeno raziskavo ekonomskih, družbenih faktorjev, ki so vplivali na obnašanje tako plemiških posestnikov kot tudi kmečkega prebivalstva območja Goriških brd v kontekstu goriške grofije kot tudi širše v okviru Avstro-Ogrske monarhije.

## Viri in literatura

### Arhivski viri

- ASG – Archivio di stato di Gorizia, Catasti secoli XIX–XX (CS XIX–XX), Elaborati, Operato d'estimo della Comune di Cerou superiore ed inferiore, 15.
- ASG – Archivio di stato di Gorizia, Catasti sec. XIX–XX (CS XIX–XX), Elaborati, Operato d'estimo della Comune di Piuma, 51.
- ASG – Archivio di stato di Gorizia, Catasti secoli XIX–XX (CS XIX–XX), Elaborati, Operato d'estimo catastale della Sottocomune di San Floreano, 66.
- ASG – Archivio di stato di Gorizia, Catasti sec. XIX–XX (CS XIX–XX), Elaborati, Operato d'estimo della Comune di San Mauro e Podsenizza (con Podsabotino), 69.
- ASG – Archivio di stato di Gorizia, Giudizio distrettuale del circondario di Gorizia, Anteatti del Giudizio distrettuale di Quisca (tranne le localita di Visnovico, Vipulzano, Cosana, Vedrignano). Ceduti nel 1846 al Giudizio Distrettuale del Circondario (GDCG), Contratti degl'instromenti ut amichevoli convenzioni dell'anno 1819, 87.
- ASG – Archivio di stato di Gorizia, Giudizio distrettuale del circondario di Gorizia – Anteatti del Giudizio distrettuale di Quisca (tranne le localita di Visnovico, Vipulzano, Cosana, Vedrignano) ceduti nel 1846 al Giudizio Distrettuale del Circondario (GDCG), Ventilazioni ereditarie, 83–87.
- ASG – Archivio di stato di Gorizia (ASG), Ufficio tavolare di Gorizia (UTG), Libri fondiari (1761–1891), Libro di evidenza del possesso, Cerò inferiore, 21.
- ASG – Archivio di stato di Gorizia (ASG), Ufficio tavolare di Gorizia (UTG), Libri fondiari (1761–1891), Libro di evidenza del possesso, Cerò superiore, 22.

- ASG – Archivio di stato di Gorizia (ASG), Ufficio tavolare di Gorizia (UTG), Libri fondiari (1761–1891), Libro di evidenza del possesso, Potsabotino, Potseniza, Mormuria e Dou, 87.
- ASG – Archivio di stato di Gorizia, Ufficio tavolare di Gorizia (UTG), Libri fondiari (1761–1891), Libro di evidenza del possesso, San Floreano nel Coglio, 111.
- ASG – Archivio di stato di Gorizia (ASG), Ufficio tavolare di Gorizia (UTG), Libri fondiari (1761–1891), Libro di evidenza del possesso, San Maure e Peuma, 114.
- ASG – Archivio di stato di Gorizia (ASG), Ufficio tavolare di Gorizia (UTG), Libri degli strumenti tavolari, 57–295.
- AST – Archivio di stato di Trieste (AST), Catasto franceschino (CF), Elaborati catastali, Operato d'estimo della Comune di San Martino (Quisca), 678.
- ŽAG – Župnijski arhiv Gradno, Urbario della chiesa di S Giorgio sin dal 1763.
- SEM, Orlove ekipe 1953, Terenski zvezki 29, 30, 31 in 32.

### Literatura

- Barbina, Guido; Battigelli, Franca, Il paesaggio agrario friulano dalla fine dell'amministrazione veneta all'annessione al regno d'Italia. *Contributi per la storia del paesaggio rurale nel Friuli-Venezia Giulia: ricerche svolte per conto della Regione Autonoma Friuli-Venezia Giulia*. Pordenone, 1980, str. 339–369.
- Béaur, Gérard; Chevet, Jean Michel, Institutional changes and agricultural growth. *Property rights, land market and economic growth in the european countryside*, Turnhout, 2013, str. 19–68.
- Bas van, Bavel; Hoyle, Richard, Social relations: property and power in the north sea area, 500–2000. *Rural Economy and Society in North-Western Europe: social relations property and power*. The Netherlands, 2010, 1–25.
- Beguš, Ines, *Avtonomija in ekonomija Nadiških dolin v Beneški republiki*. Koper: Univerzitetna založba Annales, 2015.
- Bianco, Furio, L'armonia sociale nelle campagne: economia agricola e questione collonica nella principesca Contea di Goriza e Gradisca tra '800 e '900. *Economia e società nel Goriziano tra 800 e 900: il ruolo della Camera di Commercio (1850–1915)*. Gorizia, 1991, str. 33–66.
- Bianco, Furio, *Contadini, sbirri e contrabbandieri nel Friuli del Settecento: la comunità di villaggio tra conservazione e rivolta (Valcellina e Valcovera)*. Pordenone: Biblioteca dell'Immagine, 1995.
- Bianco, Furio, *Nobili castellani comunità, sottani: il Friuli dalla caduta della repubblica alla restaurazione*. Monfalcone: Edizioni della Laguna, 1997.
- Caracciolo, Alberto, Tipi di colture, modi di gestione e paesaggio. *Agriculture as a factor in the modifying of the environment: a five century survey (1200–1700)*, Firenze, 1984.
- Giorgetti, Giorgio, *Contadini e proprietari nell'Italia moderna*. Torino: Giulio Einaudi, 1974.
- Gomiršek, Tanja, Spmembe na področju agrarnih panog v jugovzhodnem delu Goriških brd v 19. stoletju. *Kronika* 59 (2), 2011, str. 257–282.
- Gomiršek, Tanja, *Brestje in Kojsko: upravni in kulturni center Brd do 1945*. Nova Gorica: Goriški muzej, 2009.
- Gomiršek, Tanja, *Gospodarska, socialna in kulturna zgodovina kmečkih družin v Goriških brdih v predmarčni dobi (območje Kojskega, Števerjana in sosednjih vasi)*. Doktorska disertacija. Koper, 2016.
- Hoyle, Richard, *Conclusion: reflections on power and property over the last millennium. Rural Economy and Society in North-Western Europe: social relations property and power*. Turnhout, 2010, str. 349–375.
- Kerridge, Eric, Landowners and farmers in England during the 'price revolution'. *Agriculture as*

- a factor in the modifying of the environment: a five century survey (1200–1700)*, Firenze, 1984, str. 219–254.
- Montanari, Massimo, *Lakota in izobilje: zgodovina prehranjevanja v Evropi*. Ljubljana: \*cf, 1998.
- Overton, Mark, *Agricultural revolution in England: the transformation of the agrarian economy 1500–1850*. Cambridge: Cambridge university press, 1996.
- Panjek Aleksander, Il miserabil paese: lotte di potere, conflitti economici e tensioni sociali nella contea di Gorizia agli inizi del Settecento. *Metodi e ricerche* XV (2), 1996. 39–76.
- Panjek, Aleksander, *Terra di confine: agricolture e traffici tra le Alpi e l'Adriatico: la contea di Gorizia nel Seicento*. Mariano del Friuli: Edizioni della Laguna, 2002.
- Panjek, Aleksander, O mejnosti goriške grofije v baroku – gospodarski in družbeni pogled. *Barok na Goriškem*. Nova Gorica, Ljubljana, 2006, str. 167–171.
- Pavlin, Vojko, Primer uveljavljanja kupnega prava in kolonata na Goriškem 16. stoletja. *Goriški letnik* 28, 2001, str. 289–302.
- Perusini Gaetano, *Vita di popolo in Friuli: patti agrari e consuetudini tradizionali*. Firenze: Leo S. Olschki editore, 1961.
- Rossini, Egidio, Contratti agrari a Verona dal secolo IX alla fine del XIV: aspetti e problemi. *Il mondo rurale veneto attraverso i contratti agrari*, Verona, 1982, str. 9–67.
- Sarasúa, Carmen, Upholding status: the diet of a noble family in early nineteenth century la Mancha. *Food drink and identity: cooking, eating and drinking in Europe since the middle ages*, Oxford; New York, 2001, str. 37–61.
- Schullern zu Schrattenhoffen, Hermann, *Das Kolonat in Görz und Gradisca, in Istrien in Dalmatien und in Tirol*. Wien: K. K. Hof- und Staatsdruckerei, 1909.
- Stres, Peter, Oris kolonata v slovenskem delu dežele Goriško-Gradišćanske do konca prve svetovne vojne. *Goriški letnik* 12/14, 1987, str. 175–203.
- Vilfan, Sergij, Agrarna premoženjska razmerja. *Gospodarska in družbena zgodovina Slovencev*, 2. zvezek. Ljubljana, 1980, str. 403–479.
- Vilfan, Sergij, Izročilo o kolonatu v Goriških Brdih. *Etнолог* LIII (2/1), 1992, str. 137–150.
- Woolf, Stuart, *A history of Italy 1700–1860*. London, New York: Routledge, 1986.
- Zangheri Renato. 1961. *La proprietà terriera e le origini del risorgimento nel Bolognese*. Bologna: Zanichelli.

## SUMMARY

## Types of Lease Contracts in the Goriška Brda Region in the First Half of the Nineteenth Century

Tanja Gomiršek

The paper shows legal and administrative factors serving as a basis for an analysis of the ownership system and regulation of ownership-based relations. An estate was fragmented among many individuals and noble families within a village, who did not reside permanently in the area since their main residences were located outside of Goriška brda, mainly in Gorizia. They did not farm the land themselves; rather, they leased it. Lease, which turned out to be a flexible component, was characteristic of the area since farms could be composed and their sizes modified at will. All preserved contracts dating back to the first half of the nineteenth century found in land register entries, studies of the Franciscan land cadastre, notarial records of the court at Kojško, probate records, and the Theresian land registries were dealt with. Four types of lease contracts were examined, whereby the least favourable form of short-term lease, *affitto semplice*, was the most widely spread one. The other three more favourable forms, *affitto fermo*, *affitto fermo ereditario*, and emphyteusis, were less common and, clearly influenced by commercialisation, no longer in use by the end of the nineteenth century. The registration of entitlement to farm the land represented an important legal and proprietary aspect thereof, since it enabled the handover or transfer of ownership to successors. By analysing the landholding structure, we can state that more than 50% of families residing in the area were tenant farmers and an additional third consisted of households that owned and leased parts of land. Land was owned by various noble families, the Church and its institutions, as well as bourgeois, who regarded real estate as a safe and profitable investment. Due to the importance of wine sale, rent was mainly collected in wine. In the hilly area, *Rebula* was the most popular white wine, in the lowlands red wine was produced along with white wine known as *Cividin*. Cultivable land, which was located mostly in the hilly area, was leased *affitto semplice*, in some cases *affitto fermo*, and was subject to a 2/3 tribute in form of *Rebula*-based spirits of wine. Additionally, the landlord was entitled to wine as rent for a house, forest and land. The examination focuses on the research situation and forms of lease contracts in the first half of the nineteenth century in a closed and delineated area prior to 1848 and shows that the portion and types of lease forms differed from those from the beginning of the twentieth century.