1.01 Izvirni znanstveni članek UDK 930.2:528.44(497.4)
Prejeto: 1. 10. 2009

Zemljiški katastri 18. in 19. stoletja kot vir za stavbno, gradbeno in urbanistično zgodovino slovenskega ozemlja – 1. del

BORIS GOLEC
doc. dr., višji znanstveni sodelavec
Zgodovinski inštitut Milka Kosa ZRC SAZU, Novi trg 2, SI-1000 Ljubljana
e-pošta: bgolec@zrc-sazu.si

IZVLEČEK

Prispevek v dveh delih bo s stališča uporabnosti za raziskave o stavbah in drugih objektih obravnaval vse katastrske operate za slovensko ozemlje, nastale v 18. in 19. stoletju. Prvi del je v celoti posvečen najzgodnejšemu, terezijanskemu katastru iz srede 18. stoletja. Struktura in vsebina tega katastra se od dežele do dežele nekoliko razlikujeta, najbolj pri katastru za Goriško. Za stavbno in gradbeno zgodovino so daleč najbolj uporabni popisi hiš v mestih in trgih dežel Koroške in Kranjske, ki navajajo letni donos od hiš. Isti popisi ponujajo za Koroško tudi vpogled v gradbeno stanje, vrednost stavb ter vrste in število prostorov v njih; na Kranjskem je bilo to le deloma predmet drugih, hkrati nastalih popisov za tri mesta. Kataster za Goriško ima edini sezname stanovanjskih zgradb tudi za podeželje in hiše označuje po vrstah. Katastrski operati drugih treh dežel – Kranjske, Koroške in Štajerske – vsebujejo primerljive popise mlinov in drugih vodnih obratov.

KLJUČNE BESEDE: zemljiški katastri, terezijanski kataster, stavbe, gradbeni material, hiše, mesta, trgi, Krško, Višnja Gora, Kranj, Ravne na Koroškem

ABSTRACT

LAND CADASTRES OF THE 18TH AND 19TH CENTURIES AS SOURCES FOR THE BUILDING AND URBANISTIC HISTORY OF THE SLOVENIAN TERRITORY – PART 1

In the two-part paper the author discusses all the cadastral records created for the territory of Slovenia in the 18th and 19th centuries by focusing on their applicability in the field of building construction research. Part 1 of the paper is devoted entirely to the earliest mid-18th -century Theresian cadastre. The structure and content of this cadastre somewhat vary from province to province, the differences being most apparent in the cadastre for the Gorizia region. By far the most useful for the building history research are registers of houses in towns and market towns in Carinthia and Carniola which among other things include data on the estimated yearly income from each house. Such lists compiled for the province of Carinthia also contain data on the condition of each building, its value as well as the number and types of the rooms in it. In Carniola, such data were only partly included in some other, simultaneously compiled lists, i. e. for the towns of Krško, Višnja Gora and Kranj. The cadastre for the Gorizia region is the only cadastre that contains registers of residential buildings for the countryside, classifying houses according to certain categories. Cadastral records for Carniola, Carinthia and Styria include comparable lists of mills and other water driven units.

KEY WORDS: land cadastres, Theresian cadastre, buildings, building materials, houses, towns, market towns, Krško, Višnja Gora, Kranj, Ravne na Koroškem

Za slovenski prostor še nimamo dela, ki bi omogočalo vpogled v zemljiške katastre kot vir za preučevanje preteklosti v najširšem pomenu besede. Takšna obravnava bi morala biti nujno interdisciplinarna, njeni rezultati pa skupek spoznanj vseh ved, ki katastre uporabljajo. Gre za zelo širok spekter od naravoslovnih do humanističnih ved, to pa postavlja katastrske operate na vidno mesto med zvrstmi arhivskega gradiva. Katastri so vir za zgodovinske, geografske, urbanistične, arhitekturne raziskave, po njih posegajo tudi arheologija, genealogija in celo jezikoslovje. Vsaka veda jim zastavlja lastna, specifična vprašanja in išče ustrezne odgovore nanje, precej redkeje pa so predmet obravnave katastri kot taki. O njihovi uporabni vrednosti za razne znanstvene discipline pričajo predvsem rezultati raziskav in le redko znanstvene razprave ali strokovni članki, v katerih so katastri predstavljeni samo ali tudi kot vir.[1]

Temeljno arhivistično-zgodovinopisno delo o zemljiških katastrih na Slovenskem je še danes razprava Petra Ribnikarja (1982), ki obravnava strukturo in vsebino treh glavnih katastrskih operatov – terezijanskega, jožefinskega in franciscejskega.[2] Obravnava je v bistvu omejena na Kranjsko in zgolj narativna, brez ponazoritve gradiva s slikovnimi prilogami in katastrskimi obrazci.[3] Eno poglavitnih ovir, da vsebina in struktura katastrov ne tedaj ne pozneje nista bili primerjalno obravnavani za celotno slovensko ozemlje, predstavljajo hranišča katastrskih operatov v arhivih kar štirih držav, poleg Slovenije še Avstrije, Italije in Madžarske. Katastri so namreč nastali in bili vodeni po nekdanjih političnih enotah – tj. po deželah in županijah, franciscejski kataster pa skupno za vse tri dele Avstrijskega Primorja. Ker je na tleh današnje Slovenije ena sama deželna prestolnica, Ljubljana, so od centralno vodenih katastrov tu hranili le operate za Kranjsko. Iz Avstrije je v osemdesetih letih 20. stoletja prišel v Arhiv Republike Slovenije jožefinski kataster za slovenski del Štajerske in Koroške, deloma v izvirniku in deloma v kopijah,[4] drugi katastri, ki pokrivajo dele slovenskega ozemlja, pa so ostali v arhivih v Trstu, Gorici, Celovcu, Gradcu, Sombotelu in Zalaegerszegu. Osrednji slovenski arhiv hrani sicer precej gradiva okrajnih davčnih uprav iz 19. stoletja, zlasti katastrskih map z vsega slovenskega ozemlja,[5] ki zadovoljujejo vsaj osnovne raziskovalne potrebe. Še vedno pa pogrešamo ažuriran pregled nad katastri za ozemlje celotne Slovenije ne glede na hranišča.[6]

Pričujoči prispevek tega primanjkljaja ne bo nadoknadil. Prav tako ne bomo obravnavali katastrskih operatov kot takih, temveč le njihovo uporabnost za stavbno, gradbeno in deloma urbanistično zgodovino. Obravnava je nujno omejena s spoznavnim aparatom avtorja – zgodovinarja, zato ne bo posegala v specifične metode dela arhitektov, urbanistov ali umetnostnih zgodovinarjev. Opozorili bomo zlasti na tisto gradivo in njegovo vsebino, ki sta bila doslej premalo opažena ali celo povsem neznana. Tako bosta deležna večje pozornosti oba katastra iz 18. stoletja, terezijanski in jožefinski. Prostorski okvir razprave je celotno slovensko ozemlje, deloma tudi današnje zamejstvo, časovno pa je omejena na razpon od srede 18. do zadnje tretjine 19. stoletja, tj. na čas nastanka temeljnih katastrskih operatov.

1. Terezijanski kataster (1747–1756)

Najstarejši kataster za slovensko ozemlje, ki še ni imel vseh značilnosti pravega katastra,[7] je bil do danes najmanj uporabljan kot vir za obravnavano problematiko. Ne nazadnje je, četudi je na splošno dobro ohranjen,[8] postal raziskovalcem dostopnejši šele sredi 20. stoletja, potem ko so prej veliko laže posegali po mlajših katastrskih operatih.[9] Terezijan-

1 Oboje združuje npr. razprava: Valenčič, Posestne razmere, str. 127–158.

2 Ribnikar, Zemljiški kataster, str. 321–337. – O pomenu Ribnikarjeve razprave ne nazadnje priča dejstvo, da so slovenski arhivisti od njenega izida objavili o zemljiških katastrih zgolj tri zelo kratke izvirne prispevke (1–3 strani), ki obravnavajo samo specifične katastrske operate oziroma tehnična vprašanja. Prim. Bibliografsko kazalo revije Arhivi 1978–1997, str. 19, 37, 38, 107.

3 V tem pogledu je uporabnejša, a ne za vse katastre, kratka zgodovina avstrijskega zemljiškega katastra: Lego, *Geschichte des Österreichischen Grundkatasters.*

4 *Vodnik po fondih, I. knjiga*, str. 391, 392.

5 Prav tam, str. 396–409.

6 Zadnji tovrstni kratek pregled je iz leta 1970: *Gospodarska in družbena*, str. 12.

7 O njem gl. zlasti Ribnikar, Zemljiški kataster, str. 321.

8 Za Kranjsko ga hrani Arhiv Republike Slovenije v Ljubljani (ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko), za Koroško Koroški deželni arhiv v Celovcu (KLA, Theresianische Rektifikationen), za Štajersko Štajerski deželni arhiv v Gradcu (StLA, Theresianischer Kataster) in za Goriško Državni arhiv v Gorici (ASG, Catasto teresiano).

9 Tak primer je raziskovalno delo Pavleta Blaznika, ki se je pri preučevanju posestnih razmer na podeželju moral dolgo omejevati le na franciscejski kataster. Prim. nabor virov v: Blaznik, O metodah proučevanja kolonizacijske zgodovine, str. 33–39. Po terezijanskem in jožefinskem katastru za Kranjsko je lahko posegel šele v začetku petdesetih let 20. stoletja. Prim. Blaznik, Doneski k historični topografiji ljubljanske okolice, str. 391–397. Terezijanski kataster za Štajersko je med prvimi, če ne sploh prvi, uporabljal Janko Orožen, ki je obdelal sleherno domačijo na trboveljsko-

ski kataster je nastal za glavnino slovenskega etničnega prostora, in sicer za vsa območja, vključena v notranjeavstrijske dežele Kranjsko, Koroško, Štajersko in Goriško (brez dveh samostojnih glavarstev). Zajel ni le Trsta, Prekmurja kot dela Ogrske ter nehabsburških ozemelj, ki so bila tedaj v okviru Beneške republike (Beneška Istra in Beneška Slovenija). Sestavili so ga po posameznih deželah, drugače kot pri strukturi poznejših katastrov pa so med deželnimi katastrskimi operati obstajale določene razlike. Niti dva nista povsem enaka, po vsebini in obliki so si precej sorodni operati za Kranjsko, Koroško in Štajersko, zlasti prva dva,[10] kataster za Goriško pa je precej specifičen, najprej že zato, ker ga kot edinega niso sestavili po zemljiških gospostvih, ampak po teritorialnem načelu.

V precejšnji meri je upravičeno prepričanje, da terezijanski kataster ne obravnava stavb in tako tudi ni posebno uporaben kot vir za preučevanje razvoja naselij. Toda, kot bomo videli, obstajajo svetle izjeme, zlasti pri urbanih naseljih. Pa tudi sicer zasluži v katastru pozornost prenekateri drobec, ki govori o zgradbah in naselbinah. Zaradi boljše preglednosti bomo vsak deželni kataster obravnavali posebej. V ospredju ne bodo razlogi za razlike med posameznimi deželnimi katastri, temveč posledice – uporabna vrednost katastrskih operatov kot virov za obravnavano problematiko. Začeli bomo pri katastru za Kranjsko, ki je za koroškim katastrom najbolj poveden vir za stavbe in njihovo gradbeno stanje. Njegova teža je tem večja, ker je Kranjska pokrivala največji del, skoraj polovico današnje Slovenije. Gradivo kranjskega terezijanskega katastra je slovenskim zgodovinarjem tudi najbolj znano, obenem pa edino, s katerim so se lahko poklicno ukvarjali slovenski arhivisti, saj je le katastrski operat za to deželo shranjen v Sloveniji, v Arhivu Republike Slovenije. Ob primeru Kranjske bomo zato natančneje osvetlili normativne akte za sestavo katastra. Intenzivneje se bomo posvetili tudi katastru za Koroško; zanj se je namreč izkazalo, da je za stavbno zgodovino meščanskih naselij še bogatejši od kranjskega. Posebna dragocenost obeh so popisi oziroma napovedne tabele za hiše v mestih in trgih, viri, o katerih je bilo doslej znanega zelo malo.

1. 1 Terezijanski kataster za Kranjsko

Terezijanski kataster na splošno ni bil namenjen obdavčenju stavbnega fonda. V patentu o izvedbi davčne rektifikacije v vojvodini Kranjski, ki ga je 12. avgusta 1747 izdala Kameralna, komercialna in politična reprezentanca v Ljubljani,[11] je v razdelku o predmetih rektifikacije izrecno navedeno, da ne bodo obdavčena zemljišča, na katerih stojijo sedeži zemljiških gospostev, gospoščinske pristave, podložniške hiše in drugo, skupaj s stanovanji.[12] Izjemo srečamo v nadaljevanju patenta, pri podrobnih pravilih *(Regulæ directivæ)* za napovedi posameznih donosov (od posevkov, vrtov, vinogradov, mlinov itd.). Rubrika o dohodkih mest *(Rubrica Stædt=Nutzungen)* namreč pove, da je donose od polj, vrtov, travnikov idr. treba pri mestih napovedati tako kot drugod, razen od hiš in podobnega. Hiš in podobnih zgradb ne bodo cenili po zemljišču, na katerem stojijo in v mestih ne prinaša ničesar, temveč glede na donos od stanovanja in drugega, kot bi ga prinašale, če bi bile dane v najem; pri tem je vseeno, ali so trenutno prazne ali obljudene. Od donosa naj nato odštejejo tretjino, in sicer za popravila, streho, nevarnost (požara) idr. Utemeljitev, zakaj naj bo hiša ocenjena tako in ne po zemljišču, je takšna: bilo bi nepravično, če bi lastnik zemljišča, na katerem stoji nizka hiša, plačeval prav toliko kot tisti, ki ima na enakem zemljišču dva ali celo trikrat tako visoko hišo; pri cenitvi tega donosa je posebej potrebno upoštevati, da je zelo negotov, zato naj ga ne merijo po tem, koliko v tem ali onem primeru prinaša najemnina, temveč za koliko bi lahko eden ali več meščanov

hrastniškem območju: Orožen, *Zgodovina Trbovelj, Hrastnika in Dola*, str. 68–256. Zanimivo je, da se nanj ni oprl pri podobno zasnovani obravnavi Celja: Orožen, *Posestna in gradbena zgodovina Celja.*

10 Ugotovitve P. Ribnikarja o notranji strukturi katastrskega operata za Kranjsko (Ribnikar, Zemljiški kataster, str. 322–324) veljavo v veliki meri tudi za Koroško in Štajersko. Dominikalne napovedne tabele A do D ter rustikalne E do G so v kranjskem in koroškem katastru skoraj povsem enake. V štajerskem pogrešamo delitev tabel na rustikalne in dominikalne; posebnih tabel od E do G ni, njihova vsebina je zajeta v tabelah od A do D. Določene razlike obstajajo od dežele do dežele tudi pri obračunskih ali kalkulacijskih tabelah. Neenotna je zlasti notranja ureditev katastrskih operatov. Delitve katastrskega operata, kakršna je bila na Kranjskem – na tri dele: napovedne tabele, obračunske tabele in rektificirane dominikalne akte –, katastra drugih dveh dežel ne poznata. Štajerski in koroški katastrski operat – drugače kot kranjski – tudi ne vključujeta toliko mlajših dokumentov, nastalih po zaključku »osnovnega« katastrskega operata sredi 50. let 18. stoletja; na Kranjskem so tovrstni dokumenti shranjeni med rektificiranimi dominikanimi akti.

11 ARS, AS 1079, Zbirka normalij, šk. 2, Cesarski patenti 1731–1747, patent 12. 8. 1747. – Slovenska oznaka za patent je povzeta po: Ribnikar, Zemljiški kataster, str. 321.

12 »Werdet der Grund / auf welchen der Herren=Sitz / der Herrſchafftliche Mayrhof / und deß Unterthans Behauſung / etc. ſtehen / ſambt der Wohnung in keinen Anſchlag zu nehmen ſeyn.«

Rubr. I^ma. Hæuſer in der Stadt.		Nutzung		
		[fl]	kr.	pf.
1. Friedrich *Damas* eygene Wohnung	30	90	–	–
2. Vermüthete Wohnungen / Keller / Gewœlber / Bœden etc.	60			
2. George *Duban* eygene Wohnungen	15	60	–	–
3. Vermüthete Wohnungen / Keller / Gewœlber / Bœden etc.	45			
In der Vorstadt.				
1. Thomas *Titius* eygene Wohnung	6	14	–	–
2. Müthungen an Zimmern / Cammeren	8			

vzelo hišo v povprečen (srednji) najem, in to vsako leto.[13]

Izdelava te in drugih napovedi je v sklepnem delu patenta ponazorjena z vzorčnim obrazcem, kot ga vidimo zgoraj. Vsako mestno predstojništvo je moralo mestne donose napovedati v treh rubrikah, na prvem mestu je bila rubrika o hišah. Te so se delile na hiše v mestu in predmestju, donos posameznega lastnika pa na donos od lastnega stanovanja oz. več stanovanj ter od prostorov, oddanih v najem. Zadnji so opredeljeni natančneje, saj obrazec ne govori le o stanovanju, temveč tudi o kleteh, obokih, podstrešjih, sobah in kamrah. Oba prihodka sta pri vsakem lastniku izražena v seštevku v denarni vrednosti: v goldinarjih, krajcarjih in denaričih.[14]

Specifikacija prostorov, oddanih v najem, se je zakonodajalcu očitno zdela potrebna, da bi se izognili dvoumnostim oziroma zlorabam. Hišni lastniki bi se kaj lahko izgovarjali, da ne oddajajo vsega stanovanja, temveč le kakšno sobo ali klet. Z navedbo višine donosa je patent prejkone tudi sugeriral, v kakšnem obsegu se predvidoma gibljejo prihodki od hiš. V obrazcu so ti pričakovano višji v samem mestu kot v predmestjih. Na drugi strani patent ni predpisal, ali so predmet napovedi vse hiše v mestu ali le tiste pod mestno jurisdikcijo, to pa prej ko slej pomeni, da so implicitno mišljene vse stanovanjske stavbe, ne glede na to, kdo je bil njihov zemljiški gospod.

Obravnavani patent govori resda samo o hišah v mestih, toda poznejša praksa in navodila, ki jih najdemo raztresena po različnih arhivskih fondih, pričajo, da so napoved donosov od hiš raztegnili z mest na trge. O enotnem obravnavanju mest in trgov v dveh deželah, Kranjski in Koroški, jasno govorijo instrukcije v vojvodini Kranjski, utemeljene na cesarsko-kraljevi reskripciji za omenjeni deželi z dne 22. maja 1751. Pri mestih in trgih naj bi hišni davek (*Hauß=Steüer*) glede na vsakokratne krajevne danosti (*nach jeden Orthes beschaffenheit*) odmerili po obstoječih najemninah oz. najemniških činžih (*Miethungs Zünnsen*) in temu ustrezno izračunali za lastna stanovanja posestnikov (*hiernach proportionirenden eigenen Wohnungen*).[15]

Podrobnejše navedbe o načinu napovedi donosov od hiš so zajela navodila za sestavo napovedi za mesta in trge (!) na Kranjskem.[16] Po teh, v rokopisu ohranjenih nedatiranih navodilih, je bilo med drugim treba pri vsakem posestniku poleg obrti in dejavnosti navesti, da ima hišo. Če pa je meščan oziroma tržan (*ein Burger*) ločeno posedoval dve hiši, naj ne bi bili vpisani skupaj pri njegovem imenu, temveč vsaka posebej v svoji ulici. Hišni posestniki (*behauste Poſſeſores*) so morali biti popisani v zaporedju z vsemi svojimi nepremičninami in obrtjo oziroma poklicem; enako je veljalo tudi za gostače brez hiše

13 »Die Stædt haben Gemeine / und Herren=Nutzungen / die Gemeinen beſtehen meiſtens in Feldern / Gærten / Wieſen /Gemeinen / Hæuſern / Heu = schupffen etc. welche auſer der Hæuſer und dergleichen / alſo / wie ſchon oben von denen Gemeinen = Nutzungen erwehnet worden / in Anschlag zu bringen ſeynd. : Die Hæuſer hingegen / und dergleichen werden nicht dem Grund nach / auf welchen ſie ſtehen / die ſambt dem Hoff in denen Stædten nichtes traget / ſondern der Wohnung / oder anderen Nutzungen nach / wie nemblich ſolche vermuethet werden kœnte / ungeacht daß ſie zur Zeit leer ſtehen / oder ſelbſt bewohnet werden mit ein Drittel Abzug per die Reparation – Bedachung /Gefahr etc. in Anschlag gebracht / weilen unbillig wære / daß jener von einem Grund / auf welchem ein niederes Hauß stehet / eben ſo viel zahle / als der / welcher auf einen solchen Grund ein / zwey / oder auch drey mahl ſo hohes Hauß hat / in Anschlag dieſer Nutzung iſt beſonders zu reflectiren / daß ſolche ſehr unſicher / mithin das Beſtand=Quantum, nicht wie *in uno vel alio Caſu* gereicht wird / zu nehmen / ſondern wie ein oder mehr Burger das Hauß in einem mitteren Beſtand / und all=Jæhrlich annehmen kunten.«

14 1 goldinar = 60 krajcarjev, 1 krajcar = 4 denariči ali pfenigi.

15 ARS, AS 6, Reprezentanca in komora za Kranjsko v Ljubljani, šk. 86, fasc. XVIII, Instruction etc., predstavljeno 24. 9. 1751.

16 ARS, AS 166, Mesto Višnja Gora, fasc. 8, Waaß Regeln wie die Städte und Märckte in Hertzogthum Crain zu Faſsioniren ßeÿn werden, s. d.

1o die Häuſer=Nuzung	Müthung Zünß			Eigene Wohnung			Area Gärten dabeÿ nach Ansaat
	f	kr	den	f	kr	den	Merl:
Andree Premrou Herrſchafft Wippacherischer Unterthan beſizt ein Hauß	30	–	–	20	–	–	1/2
Anton Dertscher Burg Wippacherischer Unterthan beſitzt ein Häußl	10	–	–	6	–	–	1/8
Mathæus Koſchl unter dem Marckt Wippach gehörig	50	–	–	30	–	–	1
Und ſo fort von allen, und jeden auch freÿen *Corporibus*, massen keine *Exemption* Statt hat, mit *Separirung* derer Jurisdictionen.							

(*unbehauste Inwohner*), ki jih je bilo treba zajeti v posebni rubriki. V zasnovi napovedi so morali predvsem razlikovati med notranjim (tj. obzidanim) mestom in predmestjem (*die Innere von der Vorstadt zu Distinguiren*). Četudi so v mestni okolici (*vor der Stadt*) stale precej oddaljene hiše, ki pa so vendarle spadale k mestu ali predmestju, jih je bilo treba popisati posebej pri predmestju. V navodilih je govor le o mestu in predmestju, a je iz naslova in drugih členov jasno vidno, da so mišljeni tudi trgi.

Podobna, prav tako nedatirana navodila, namenjena tako mestom kot trgom, vsebujejo namreč obrazce, izpolnjene za trg Vipava (glej zgoraj).[17] Pri rubriki Donosi zasebnikov (*Nuzungen deren Privatorum*) srečamo natanko tak obrazec popisa donosov od hiš, kot so ga leta 1752 dejansko uporabili pri napovedi donosov od hiš v kranjskih mestih in nekaterih trgih. Donos od hiše se deli na lastno in najemniško stanovanje, vendar pri zadnjem, drugače kot v patentu iz leta 1747, ni več podrobnejše razlage, na katere prostore se najem nanaša. Pri vsaki hiši je še rubrika o hišnih vrtovih in njihovi velikosti, izraženi v posevku v mernikih.

Ni naključje, da so za navodila izbrali kot primer prav trg in da so bili trije navedeni hišni posestniki podaniki različnih zemljiških gosposk: gospostva Vipava, vipavskega Spodnjega gradu (*Burg Wippach*) in trga Vipava. Navodila so s tem hotela samo podkrepiti navedbo v obrazcu, da je treba ločeno po jurisdikcijah, tj. zemljiških gospostvih, in na enak način popisati vsako »telo«, tudi »svobodno«, če ne šteje za izjemo (*massen keine Exemption Statt hat*). Za popise donosa od hiš torej ni veljala nikakršna omejitev, povezana s podsodnostjo zemljišča. Popis je moral zajeti vse stanovanjske stavbe ne glede na to, pod katero jurisdikcijo so spadale. Opisana podrobnejša navodila so gotovo oblikovali tudi zaradi pojavljajočih se nejasnosti in konkretnih vprašanj, ki so jih zastavljala mestna in trška predstojništva ter zemljiška gospostva, v katerih so ležali upravno nesamostojni trgi.

Patent iz leta 1747 in poznejša navodila odločilno pomagajo pri razumevanju ohranjenih napovedi donosov od hiš, vendar ostaja nekaj vprašanj delno še odprtih. Eno poglavitnih zadeva rezultate napovedi donosa od hiš iz leta 1752, ki jih najdemo med rektificiranimi dominikalnimi akti terezijanskega katastrskega operata. Za zdaj še nimamo odgovora, zakaj so donos od hiš ocenili in popisali v vseh kranjskih mestih (za istrski del Kranjske o tem sicer ni podatkov),[18] na drugi strani pa so napovedi ohranjene le za tri od več kot 20 trgov – za Tržič, Litijo in Radeče. Postavlja se vprašanje, ali so napovedi nastale tudi za druge trge, med drugim za Vipavo, a se niso ohranile, morda zato, ker so jih pozneje iz rektificiranih dominikalnih aktov izločili. Težko bi namreč našli kar koli skupnega, kar bi med kranjskimi trgi povezovalo samo navedene tri trge oziroma kar bi jih kakor koli ločevalo od vseh drugih.[19]

17 ARS, AS 6, Reprezentanca in komora za Kranjsko v Ljubljani, šk. 89, fasc. XXVIII, Formular, oder Anweißung Nach welcher von denen Städten, und Märckten, die Befunde einzurichten seÿn, s. d.

18 Gradivo za zemljiška gospostva v tedanji kranjski Istri danes v fondu Terezijanski kataster za Kranjsko pogrešamo (AS 174). Po ugotovitvah arhivistke, mag. Danijele Juričić Čargo, je bil vsaj del gradiva pred letom 1918 poslan v Trst.

19 Morda so ocenili, da imajo ti trije trgi najvišji donos od hiš, a za to nimamo potrditve. Tržiški donos je res visok, radeški in litijski pa sta bistveno nižja. Zelo različni so si bili trgi v politično-upravnem pogledu: radeški z visoko stopnjo avtonomije, litijski s precej bolj omejeno, tržiški pa ni premogel niti lastnega trškega predstojništva in je bil neposredno vključen v zemljiško gospostvo (Golec, *Družba v mestih*, str. 381, 387, 397, 437). Še najbolj logična razlaga, zakaj je vizitacijski komisar za mesta obiskal prav Litijo in Radeče in tam med drugim potrdil tamkajšnja popisa donosa od hiš, je ta: trga je obiskal spotoma, ko je potoval po Savi navzdol vizitirat vzhodnodolenjska mesta. V Višnji Gori je delo zaključil 26. maja, v Litiji 29. maja, v Radečah 5. junija, v Krškem 13. junija in v Kostanjevici 19. junija 1752. Ne vemo, zakaj se potem, ko je opravil delo še v Novem mestu (20. julija),

V ospredju obravnave so druga vprašanja, povezana z izpovedno vrednostjo ohranjenih mestnih in trških napovedi donosa od hiš. Gre za vprašanja o metodologiji in primerljivosti cenitev za posamezna naselja in o razmerju med napovedanim donosom stavbe ter njeno fizično podobo in vrednostjo.

Z obravnavo **popisov oz. napovednih tabel donosov od hiš** stopamo na doslej zelo borno raziskano področje. Njihova uporabnost kot zgodovinskega vira še ni bila preučevana, in redko so jih pritegnili tudi v krajevnozgodovinske raziskave. Glavni razlog, da popisov donosov od hiš niso opazili že starejši pisci zgodovin hiš v naših mestih, je vsekakor dolgotrajna nedostopnost in neurejenost terezijanskega katastra, ki ga je osrednji slovenski arhiv prevzel od Okrožnega sodišča v Ljubljani šele leta 1948.[20] Tako Josip Žontar popisa ni upošteval pri historiatu hiš v Kranju (1939),[21] Vladislav Fabjančič ga ni uporabil pri pisanju svoje tipkopisne *Knjige ljubljanskih hiš in njih stanovalcev* (1944),[22] Janko Polec pa ga ni vključil v razpravo o kamniških hišah (1955).[23] Ker se za navedenimi avtorji dolgo ni nihče loteval tovrstne obravnave za katero od kranjskih mest, so popisi ostali skoraj neopaženi. Cenitve donosa od hiš je upošteval šele France Štukl v dveh knjigah o Škofji Loki (1981 in 1984), vendar zgolj s stališča posestnikov in lokacij, ne da bi ga pritegnil podatek o donosu od hiš.[24] Sam sem v svoji neobjavljeni doktorski nalogi (1999) prikazal izsledke za vseh sedem mest na Dolenjskem, za edino notranjsko mesto ter za oba v popis zajeta dolenjska trga, a sem jih obravnaval predvsem v luči socialne strukture mestnega prebivalstva, nisem pa se ukvarjal z metodologijo cenitev in lokaliziranjem posameznih stavb. Za gorenjska mesta (brez Ljubljane) in trg Tržič sem kot primerjavo z meščanskimi naselji spodnjega dela dežele uporabil samo nekaj sumarnih podatkov.[25] Ne preseneča, da donosa od hiš nista analizirali Nadja Gartner Lenac v monografiji o Radovljici (2007)[26] in Meta Matijevič v obsežni knjigi o Novem mestu (2007),[27] zadnjem temeljnem delu o hišah katerega naših mest, čeprav sta obe avtorici uporabljali tudi terezijanski kataster. Kratka monografija o radovljiških družinah v 18. stoletju obravnava namreč posestnike, in ne hiš kot takih, prav za Novo mesto pa popis donosa od hiš ni ohranjen.[28]

Preseneča ugotovitev, da cenitev donosa od mestnih in trških hiš ne omenja Peter Ribnikar v že omenjeni sistematični razpravi o zemljiškem katastru kot viru za zgodovino (1982),[29] čeprav je uporabljal normativni vir, ki o tem izrecno govori (patent z 12. avgusta 1747).[30] V njegovi obravnavi vseh treh temeljnih katastrskih operatov 18. in 19. stoletja morda sicer ne bi pričakovali, da bo tej razmeroma obstranski vrsti katastrskega donosa posvetil večjo pozornost. Toda nemara bi avtor z opozorilom nanjo tako ali drugače vplival na delo poznejših raziskovalcev hiš in urbanistične podobe kranjskih mest.

Metliki (1. avgusta) in Črnomlju (10. avgusta), ni ustavil v trgih Stari trg ob Kolpi, Mokronog, Žužemberk in Ribnica, ampak le v mestih Kočevje (zaključil 17. 8.) in Lož (26. 8.). Na poti iz Loža tudi ni obiskal notranjskih trgov, ampak samo še Radovljico (delo končal 31. 8.) in Tržič (8. 9.), dve meščanski naselji, ki ju ni zajel že med spomladansko vizitacijo po Gorenjskem. Zdi se, da ga je preganjal čas in je obisk večine trgov morda odložil na poznejši čas. – ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 45, 123, 134, 140–142, 243, 258–260.

20 *Vodnik po fondih I. knjiga*, str. 388.

21 Žontar, *Zgodovina mesta*. – Žontar je sicer samo dopolnil seznam posestnikov hiš, ki ga je sestavil Anton Koblar (prav tam, str. 384–426, Meščanske hiše).

22 ZAL, ZAL LJU 346, Rokopisni elaborati, t. e. 77–79, a. e. 603–605, Vladislav Fabjančič, *Knjiga ljubljanskih hiš in njih stanovalcev*, I.–X. del. Ljubljana, 1944 (tipkopis). – Fabjančiču je bilo gradivo katastra, shranjeno na takratnem okrožnem sodišču, še najbolj pri roki, a v vojnem času, ko je knjigo sestavljal (1941–1943), najbrž težko dostopno in poleg tega neurejeno. O uporabljenih virih gl. uvodno besedo v: *I. del. Stari trg*, s. p., Pojasnilo.

23 Polec, Kamniške meščanske hiše, str. 51–110. – Polec je gradivo za razpravo zbiral od leta 1936, delo je nato zaradi vojne prekinil in nadaljeval šele v zadnjih mesecih pred izidom 1955 (prav tam, str. 57).

24 Štukl, *Knjiga hiš v Škofji Loki I.*; isti, *Knjiga hiš v Škofji Loki II.* – Pred Štuklom se je popisa hiš za to gorenjsko mesto samo bežno dotaknil Pavle Blaznik (1973), ne da bi opozoril na pomen njegove vsebine (Blaznik, *Škofja Loka*, str. 376).

25 Golec, *Družba v mestih*, str. 838–865. – Pričujoča obravnava deloma dopolnjuje in deloma zavrača nekatera v disertaciji predstavljena sklepanja o uporabnosti rezultatov donosa od hiš, zlasti glede primerljivosti rezultatov za posamezna naselja.

26 Gartner Lenac, *Radovljiške družine v 18. stoletju.*

27 Matijevič, *Novomeške hiše.*

28 Meta Matijevič je za osnovo vzela drug seznam posestnikov v terezijanskem katastru, ki je omogočal navezavo na mlajše vire (Matijevič, *Novomeške hiše*, str. 42–62). Donos od hiš je brez razlikovanja med lastnimi in najemniškimi stanovanji sicer »skrit« v nedatiranem registru različnih katastrskih donosov Novomeščanov in v popisih neobdavčenih zgradb (ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 141, RDA, N 242, No. 23, 22, 7).

29 Ribnikar, Zemljiški kataster, str. 321–337. – Ni izključeno, da se je v Ribnikarjev članek prikradla pomota in je mislil na terezijanski kataster, ko je pri obravnavi jožefinskega zapisal: »Pri nekaterih občinah so ohranjeni poleg obrazcev katastrskega operata še popisi hiš z napovedjo donosa od hiš. Ti so bili izdelani v glavnem za mestne in trške občine.« (prav tam, str. 327).

30 Prav tam, str. 321

Upoštevanje popisov donosa od hiš in terezijanskega katastra sploh bi pri mestih, za katera že imamo historiate hiš, lahko precej dopolnilo dosedanje védenje o hišnih lastnikih in samih stavbah. Taka mesta so Ljubljana, Kamnik in Kranj,[31] še posebej Kranj, za katerega je v katastru tudi popis prostorov v hišah.[32] Za ta in druga mesta, ki takšnih obravnav še nimajo, so popisi donosa od hiš eden ključnih virov o mestni topografiji, in to ne le za 18. stoletje. Skupaj z dvema seznamoma, ki pri hišah navajata njihove prostore in višino, eden pa tudi gradbeni material,[33] je posebej dragocen popis donosa od hiš v Višnji Gori. Morda bi bilo tovrstne popise za vseh 16 meščanskih naselij Kranjske, za katera so ohranjeni, smiselno objaviti. Nadaljnja analiza bi lahko veliko prispevala tudi k védenju o naselbinskem in arhitekturnem razvoju kranjskih mest in trgov. V monografijah in razpravah s to tematiko – o Črnomlju, Kočevju, Radovljici in Kranju[34] – je namreč čutiti prav pomanjkanje predhodnih študij o zgodovini posameznih hiš.

V tem prispevku se omejujemo na tiste vidike, ki so tako ali drugače povezani z gradbenim stanjem objektov. Ohranjene napovedne tabele so si po izvedbeni plati na moč podobne in zvesto sledijo predstavljenemu vzorcu za Vipavo. Popis in cenitev donosa hiš so v skladu z navodili izvedla mestna in trška predstojništva. Kot osnova za določitev donosa so jim bili podatki, za koliko so lastniki oddajali hiše ali dele hiš v najem. Tabele so dokončno izdelali in potrdili med vizitacijo višjega komisarja lokalne vizitacijske komisije za mesta Antona Jožefa pl. Vermattija. Časovni razpon vizitacije predstavlja približno pol leta v toplejših mesecih leta 1752; v Ljubljani so delo končali 11. marca, v zadnjem meščanskem naselju, Tržiču, pa 8. septembra. Vsaka napovedna tabela ima v sklepu še pripombe (*Reflexiones*), ki navajajo najmanj splošno formulacijo, kdo iz mesta oziroma trga je pri cenitvi hišnega donosa sodeloval (npr. mestni sodnik in svet, trški sodnik z dvema tržanoma ipd.). Ponekod so pripombe daljše, na splošno pa povedo malo. Med tremi pripombami v tabeli za Škofjo Loko je denimo ta, da so številna stanovanja zaradi pomanjkanja stanovalcev (*Inwohner*) prazna in da tudi lastniki v nekaterih ne živijo, a so jih cenilci – v skladu z navodili – kljub temu pritegnili v popis enako kot naseljene hiše.

Za ponazoritev vsebine napovednih tabel si oglejmo začetek tabele za Škofjo Loko. Po zasnovi je škofjeloška tabela enaka kot pri vseh drugih mestih in treh trgih, le da so v tem in še nekaterih mestih navedli donos od vrtov posebej na koncu popisa hiš, pri večini pa rubriko o vrtnem posevku vsebuje že sama tabela.

Začetek napovedne tabele za Škofjo Loko[35]

Nummeri Poſſeſſorum	In der Stadt Sub Rubrica an Obern Platz Nomina Poſſeſſorum	Dermahliger Müttungs Zünss		Hiernach Proportionirte Eigene Wohnung	
		Fr:	Xr.	Fr:	Xr.
1.	Michael Hafnerisch Hauß	-	–	7	–
2.	Anton Juwantschitsch Hauß	–	–	9	–
3.	Primas Knoppisch Hauß	–	–	10	–
4.	Michael Tscherre Hauß	–	–	20	–
5.	Franz Obblack, anjezo Homannischen gebrieder Hauß	44	30	–	–
6.	Theresia Dragolitschin, anjezo Johann Joseph Krischaÿ Hauß	17	–	10	–

31 Upoštevanje podatkov iz terezijanskega katastra, zlasti popisov donosa od hiš, bi védenje o lastnikih hiš v Kranju pomaknilo za približno desetletje nazaj, ponekod tudi za več; v Žontarjevi monografiji se historiati hiš namreč začenjajo šele z mestnim urbarjem iz leta 1758. Pri Kamniku in Ljubljani, za katera navajata Fabjančič in Polec tudi hišne gospodarje iz zgodnejšega časa, pa bi bil popis donosa od hiš dragocena referenca, ne nazadnje za odpravo morebitnih napak, nejasnosti in dvomov.

32 ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 260, RDA, L 338, No. ad 13, 6. 9. 1754.

33 ARS, AS 166, Mesto Višnja Gora, fasc. 6, snopič 4, 22. 3. 1748. – ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 142, RDA, N 244, No. 5, 18. 12. 1748.

34 Prim. Bernik, *Kočevje*; isti, *Črnomelj*; Avguštin, Meščanska hiša v Radovljici; isti, Zgodovinsko-urbanistični značaj; isti, *Kranj*.

35 ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 213, RDA, L 2, No. 41, 14. 4. 1752.

Ob posameznih hišah izvemo zgolj lastnikovo ime ter višino letnega donosa od lastnega stanovanja in oddaje v najem. Med šestimi hišami v tabeli so štiri, ki so jih uporabljali samo lastniki – takih je bilo v kranjskih mestih in trgih daleč največ –, eno so v celoti dali v najem, ena pa je izkazovala donos tako od lastnega kot od najemniškega stanovanja. Pri dveh je poleg imena tedanjega lastnika oziroma več lastnikov še »nadstandardna« navedba o prejšnjih hišnih posestnikih; to je zlasti uporaben podatek za historiat posameznih hiš.

Prej pravilo kot posebnost je označevanje namembnosti tistih stanovanjskih stavb, ki niso bile »običajne« hiše (npr. grad, samostan, mitninska hiša, mlin ali rotovž), ter stavb s posebnim pravnim položajem (svobodne in davka proste hiše); med te so pogosto spadali prav gradovi, rotovži in razne »uradne hiše«. Med posebnostmi pa kaže poudariti primere, pri katerih ne gre za stanovanjsko stavbo, temveč zgolj za vrt, pustoto (lokacijo propadle hiše) ali kak drug nestanovanjski objekt, npr. skedenj, hlev, mesarsko klop ali delavnico.[36] V Metliki so denimo posebej popisali in ocenili vinske kleti (*Wein=Käller*),[37] v Ložu so v cenitev hiše nekajkrat vključili ali ob hiši le navedli še skedenj in gumno (*nebst Stadl vndt Dreschthenn*),[38] pri Kostanjevici sta zunaj mesta popisani dve zemljišči s kozolcem (*worauf die Harffen*).[39]

Poseben problem predstavljajo *mestna obzidja* in vanje vključeni objekti. Obzidja kot taka so tu in tam zgolj omenjena v zvezi z lokacijo kakšne hiše, npr. pri Mestnem trgu v Ljubljani dve magistratni hišici za obzidjem (*hinter der Maur*).[40] Redko najdemo *stolpe* v obzidju, ker po večini niso bili namenjeni za stanovanja. Od številnih stolpov v ljubljanskem mestnem obzidju so donos od hiše napovedali le za tri in vsi so veljali za svobodne hiše: dva magistratna stolpa, popisana v okviru Mestnega trga, mestni okrogli stolp ob Ljubljanici (*der Städtische Runde Thurn an dem Fluß Laÿbach*) na območju Novega trga in mestni stolp v predmestju pred Špitalskimi vrati.[41] V Radovljici je naveden samo mestni stolp z minimalnim donosom en goldinar; pripisali so ga v dodatku k popisu hiš, potem ko se je izkazalo, da je obljuden, saj je v njem prebival sodni sluga (*Stadt Thurn worinen der gerichts diener*).[42] Pri donosu od hiš se pogosteje pojavljajo *mestna vrata*, a ne vsa in v vseh mestih. Vrata še največkrat označujejo določen del mesta oziroma predmestja; tako najdemo v Kranju, ki je imel dvoje mestnih vrat: predmestje pred Zgornjimi ali Kapucinskimi vrati (*Vor dem Ober: der Capuciner Thor*), ulico od istih vrat proti Trgu (*Von dem Obern Thor gegen Platz*), ulico od Trga proti Spodnjim mestnim vratom (*Von Platz gegen untern Stadt Thor*) in predmestje pred Spodnjimi vrati (*Vor dem untern Stadt Thor*).[43] Predmet popisov hiš pa so, pričakovano, zgolj tista vrata, ki so premogla stanovanje. Vse kaže, da so takšna vrata s prostim stanovanjem nočnega stražnika stala ob vstopu na kamniški Trg (*ober dem Stadt Thor des Nachts: Wachters frèÿe Wohnung*).[44] Več je vratarskih hišic pred mestnimi vrati, tako denimo pri obojih mestnih vratih v Kostanjevici, edinem slovenskem mestu na rečnem otoku in brez obzidja,[45] ter pred petimi mestnimi vrati v Ljubljani, povsod že v predmestju.[46]

Razen glede na višino letnega donosa, izraženega v denarju, skorajda ni mogoče sklepati o *velikosti stavb*. Tudi opisnega razlikovanja med hišami je namreč zelo malo. Praviloma so označene kot hiše (*Hauß*), nekatere pa za razliko od »pravih« hiš kot hišice (*Häußl*, *Heissl*). Pri tem je zanimivo, da so hišice v istem mestu neredko prinašale večji donos kakor hiše. Ponekod zasledimo tudi združitev dveh hiš, bodisi fizično bodisi samo administrativno. Če je pri posameznem hišnem posestniku navedeno zgolj »zweÿ Häuser«, gre skoraj zagotovo vedno za ločeni, a sosednji stavbi. Navodila za sestavo popisa hiš so namreč izrecno prepovedovala skupno popisovanje dveh hiš istega lastnika, ki ne stojita skupaj.[47] O naslednjem koraku – fizični združitvi hiš v eno stavbo pričata določnejši formulaciji: »zweÿ zusammen gezogene Häuser« in »zweÿ zusammen gespannte Häuser«.[48]

36 Vse naštete primere najdemo npr. v Kranju (prav tam, šk. 260, RDA, L 338, No. 3, 14. 4. 1752).

37 Prav tam, šk. 140, RDA, N 241, No. 8, 1. 8. 1752.

38 Prav tam, šk. 45, RDA, A 192, No. 7, 26. 8. 1752.

39 Prav tam, šk. 140, RDA, N 240, No. 3, 19. 6. 1752.

40 Prav tam, šk. 258, RDA, L 336, No. ad 8, 11. 3. 1752.

41 Prav tam.

42 Prav tam, šk. 260, RDA, L 337, No. 7, 31. 8. 1752. – Sočasna napovedna tabela za hiše razkriva, da so za stanovanje uporabljali le eno sobo v stolpu: »ein Zimmer auf dem Stadt Thurm« (prav tam, No. 17, s. d.).

43 Prav tam, šk. 260, RDA, L 338, No. 3, 14. 4. 1752.

44 Prav tam, šk. 261, RDA, L 339, No. 3, 30. 4. 1752.

45 Prav tam, šk. 140, RDA, N 240, No. 3, 19. 6. 1752.

46 Prav tam, šk. 258, RDA, L 336, No. ad 8, 11. 3. 1752.

47 ARS, AS 166, Mesto Višnja Gora, fasc. 8, Waaß Regeln wie die Städte und Märckte in Hertzogthum Crain zu Faſsioniren ßeÿn werden, s. d.

48 Pojem »zusammen gezogen« srečamo v Radečah, Črnomlju in Kranju, »zusammen gespannt« pa le v Ljubljani (Radeče: ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 123, RDA, N 168, No. 26, 5. 6. 1752; Črnomelj: šk. 141, RDA, N 243, No. 6, 10. 8. 1752; Kranj: šk. 260,

Popisi donosa od hiš govorijo zelo redko o *gradbenem stanju* posameznih hiš in če že, ne brez utemeljenega razloga. Praviloma le, če stavba ni bila povsem dograjena ali pa je razpadla in opustela. Tako je bilo v primeru, ko so eni od pustot v Višnji Gori vendarle pripisali majhen hišni donos, zato se je zdelo potrebno navesti, da stoji na njej iz desk zbita kamra (*Oednuß darauf eine mit Brethen verschlagene Cammer*).[49] Za eno največjih hiš v Metliki so zapisali, da razpada in v njej tačas ni moč stanovati (*baufellig und derzeit nicht zu bewohnen*), njen donos, ki ni šel v skupno mestno vsoto, pa so ocenili le potencialno ob pogoju, da bi hišo obnovili (*in Standt und außgebaut währe*).[50] Še največ tovrstnih pripomb je pri Kranju, ki je leta 1749 pogorel in bil tri leta pozneje, v času vizitacije sredi obnovitvenih del. Vrsta hiš brez donosa je tako označenih kot pusto pogorišče (*oede Brandtstatt*) ali malce bolj optimistično, kot še vedno pusto pogorišče (*annoch oede Brandtstatt*), pri enem je donos ocenjen za čas, ko bo spet v celoti pozidano, zdaj pa je (le) pod streho (*unter der Bedachung*). V spodnjem, Savskem predmestju sta stali mestu pripadajoča lesena lopa (*Holtz Schupfen*), v kateri so shranjevali les za popravilo mostu, in zasebna zvonarna, pravzaprav le iz desk zbita koča (*von Brathen zusammen geschlagene Hütten*) za ulivanje zvonov.[51]

Tudi sklepne pripombe k napovednim tabelam (*Reflexiones*) le izjemoma poročajo o gradbenem stanju stavbnega fonda posameznega mesta ali trga. Tako ne bomo našli navedb o prevladujočem stavbnem materialu ali vrsti kritine, ampak samo precej splošne in včasih tudi tendenciozne ocene stanja. V Kočevju so, na primer, zapisali, da je večina hiš pred sesedenjem in zelo rušljivih (*zum zusammen fallen sehr baufellig*) in ko se kakšna podre, je posestnik zaradi revščine ne more več zgraditi.[52] Podobno naj bi bila v Kamniku večina hiš razpadajočih (*baufellig*), številne pa povsem prazne (*gar unbewohnt*).[53] Gradbeni material omenjajo le sklepne pripombe v nedatirani tabeli za Radovljico, ki je nastala hkrati s standardnim popisom donosa od hiš: hiše v mestu so slabe, tako da bi jih morali večino podreti in zgraditi na novo; najmanj je zidanih, druge so povsem lesene (*die wenigsten von Mauer, sondern von purem Holtz gebauet seÿndt*).[54]

Vsebina popisov oz. napovednih tabel donosov od hiš je torej skoraj v celoti omejena na navedbe lastnikov in letnega donosa posamezne stanovanjske stavbe, izraženega v denarni vrednosti. V zvezi z uporabnostjo pa se kot temeljno zastavlja vprašanje o **medsebojni primerljivosti rezultatov za 16 kranjskih meščanskih naselij**.

V tehničnem pogledu dajejo popisi videz monolitnosti, saj je za povrhu skoraj vse napisala roka istega pisarja. Pri vsebini gre ponekod za manjša odstopanja od navodil, denimo kjer so med hišami popisali tudi kak nestanovanjski objekt. Včasih tudi ni povsem nedvoumen pravni status stavbe, če so v isti rubriki zajete tako davka proste kot t. i. svobodne hiše, ki niso spadale pod jurisdikcijo mesta.[55] Ta plat namreč ni bila v ospredju davčne rektifikacije, pri kateri je šlo v prvi vrsti za ugotavljanje prihodkov. Nekaj nedoslednosti je mogoče ugotoviti tudi pri (ne)upoštevanju vseh stanovanjskih stavb posameznega mesta ali trga. V dolenjskih mestih tako v popise niso vključili špitalov, samostane pa so popisali le v Ljubljani in Škofji Loki. Bržkone je kje, zlasti v predmestjih, izpuščena tudi kakšna hišica ali mlin pod jurisdikcijo drugega, nemestnega gospostva, a to ima na statistično podobo naselja komajda omembe vreden vpliv. Sicer pa dajejo napovedne tabele vtis, da so se sestavljalci trudili zajeti in ustrezno popisati resnično celoten stanovanjski fond, saj so ob vizitaciji po potrebi dodali dotlej izpuščene hiše. Vsebine napovedne tabele ne poznamo le za Novo mesto, vendar jo je mogoče z veliko zanesljivostjo rekonstruirati iz več drugih katastrskih popisov za to mesto; pogrešamo samo delitev hišnega donosa posameznih hiš na lastno in najemniško stanovanje.[56]

RDA, L 338, No. 3, 14. 4. 1752; Ljubljana: šk. 258, RDA, L 336, No. ad 5, 11. 3. 1752). Reference, da je šlo v Ljubljani za fizično zlitje dveh hiš, ponuja Fabjančičeva knjiga hiš. Za ljubljanski Mestni trg prim. ZAL, ZAL LJU 346, Rokopisni elaborati, t. e. 77, a. e. 603, Fabjančič, *Knjiga ljubljanskih hiš. III. del. Veliki trg*, s. p.: hiše Cankarjevo nabrežje 1, Mestni trg 17, Mestni trg 20, Mestni trg 21, Mestni trg 24, Stritarjeva ulica 3 in 7.

49 ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 142, RDA, N 244, No. 8, 26. 5. 1752.

50 Prav tam, šk. 140, RDA, N 241, No. 8, 1. 8. 1752.

51 Prav tam, šk. 260, RDA, L 338, No. 3, 14. 4. 1752.

52 Prav tam, šk. 140, N 238, RDA, ad 16, 17. 8. 1752.

53 Prav tam, šk. 261, RDA, L 339, No. 3, 30. 4. 1752.

54 Prav tam, šk. 260, RDA, L 337, No. 17, Tabella etc., s. d.

55 Npr. pri Ljubljani: *Befunds Tabella Über die beÿ der Kaÿl: Königl. Haubt=Stadt Laÿbach befindliche sowohl Geist= alß Weltlichen Freÿe Gebäude etc.* (ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 258, RDA, L 336, No. ad 8, 11. 3. 1752), pri Škofji Loki: *Nachtrag. Volgen nun die sowohl in als vor der Stadt Theÿls der gemeinen Stadt, Theÿls frembder Grundt= obrigkeiten gehörige Häuser, undt Realitaeten* (prav tam, šk. 213, RDA, L 2, No. 41, 14. 4. 1752).

56 V Novem mestu se je vizitacija končala 20. julija 1752 (ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, No. 5, No. 6). Sumarni donos od hiš je viden iz mlajše obračunske tabele mesta, nastale oktobra 1759 (prav tam, No. 24), ki razlikuje med dotlej svobodnimi, tj. neobdavčenimi hišami, in hišami zasebnikov, pri zadnjih pa navaja še

Število stanovanjskih stavb je zelo zanesljivo, nasprotno pa ni mogoče pripisati »matematične eksaktnosti« ocenjenim donosom od hiš. Osnovo za izračun donosa so namreč predstavljale najemnine ali t. i. najemniški činži (*Bestand=Zins*, *Müttungs=Zins*), višina teh pa se je oblikovala po kriterijih, ki še zdaleč niso bili odvisni samo od velikosti in kvalitete stavbe, ampak predvsem od lokalnih razmer. Poleg tega so donos zelo radi zaokroževali na cel goldinar ali na pol goldinarja, to pa je zlasti pri naseljih z majhnim donosom vplivalo na končni rezultat.

Kot lahko vidimo iz preglednice, so razlike med posameznimi mesti in trgi v tem pogledu izjemno velike – od vsega 2,59 goldinarja v Črnomlju do 56,47 v Ljubljani. Razmerje med mestoma znaša kar 21,8 proti 1, med njunima obzidanima mestoma skoraj 30 proti 1 (v Ljubljani 91,86, v Črnomlju 3,14 gld). Od vseh mest močno odstopa deželna prestolnica, še zlasti njeno obzidano mesto brez predmestij. Občutno se razlikujejo meščanska naselja Gorenjske na eni ter Dolenjske in Notranjske na drugi strani, večje so tudi razlike med posameznimi naselji spodnjega dela dežele kakor na Gorenjskem.

Povprečni letni donos od hiš 1752[57]

Mesto/trg	Število hiš	Povprečje v goldinarjih
LJUBLJANA	675	**56,47**
– mesto	327	91,86
– predmestja	348	23,22
ŠKOFJA LOKA	204	**14,87**
– mesto	120	18,66
– predmestje	84	9,48
KRANJ	210	**14,85**
– mesto	154	16,60
– predmestji	56	10,07
TRŽIČ – trg	135	**12,92**
RADOVLJICA	**71**	**10,46**
– mesto	47	12,43
– predmestje	24	6,59
KAMNIK	**218**	**8,46**
– mesto	86	11,42
– predmestje	132	6,53
NOVO MESTO	**262**	**7,83**
KRŠKO	**108**	**5,60**
KOČEVJE	**82**	**5,30**
VIŠNJA GORA	**66**	**4,71**
RADEČE – trg	**67**	**4,50**
KOSTANJEVICA	**52**	**3,99**
METLIKA	**167**	**3,33**
– mesto	49	6,94
– predmestje	118	1,83
LITIJA – trg	**39**	**2,94**
LOŽ	**84**	**2,81**
ČRNOMELJ	**104**	**2,59**
– mesto	74	3,14
– predmestje	30	1,25

skupni vsoti donosa od lastnih stanovanj in najemnin. Izkazalo se je, da se seštevek za zasebne hiše le malo razlikuje od seštevka, ki ga v nedatiranem registru obveznosti obdavčencev ponuja t. i. *Nuzung von Haus* (prav tam, No. 23). Seštevek hišne koristi iz tega registra tako v pričujoči obravnavi nadomešča izgubljeno napovedno tabelo donosa od hiš. Razlika s seštevkom v obračunski tabeli je posledica popravkov in sprememb, ki so se zgodile v sedmih letih med 1752 in 1759. Za t. i. svobodne hiše, deloma v lasti mesta in deloma drugih gospostev (rotovž, proštija, gimnazija idr.) je na voljo posebna napovedna tabela (prav tam, No. 22, s. d.). Standardna napovedna tabela, ki pri posameznih hišah razlikuje med najemnino in donosom od lastnega stanovanja, je ohranjena samo za peščico stavb; te so stale pred spodnjimi mestnimi vrati in spadale pod novomeški kapitelj, zato je vizitacijski komisar za mesta podatke pozneje prenesel med rektificirane dominikalne akte kapiteljskega gospostva in tam so se tudi ohranili (prav tam, šk. 100, RDA, N 11, No. 4, 28. 2. 1753).

57 ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko. Ljubljana: šk. 258, RDA, L 336, No. ad 5, 11. 3. 1752 (mesto); No. ad 8, 11. 3. 1752 (svobode hiše); No. 9, 26. 4. 1752 (prej pod jurisdikcijo križniške komende, zdaj mesta); šk. 215, RDA, L 7, No. 5 1/2, 26. 4. 1752 (posest križniške komende). – Škofja Loka: šk. 213, RDA, L 2, No. 41, 14. 4. 1752. – Kranj: šk. 260, RDA, L 338, No. 3, 14. 4. 1752. – Tržič: šk. 243, RDA, L 270, No. 8, 8. 9. 1752. – Radovljica: šk. 260, RDA, L 337, No. 7, 31. 8. 1752. – Kamnik: šk. 261, RDA, L 339, No. 3, 30. 4. 1752. – Novo mesto: šk. 141, RDA, N 242, No. 23, s. d. (mesto); prav tam, 22, s. d. (svobodne hiše); šk. 100, RDA, N 11, No. 4, 28. 2. 1753 (posest novomeškega kapitlja). – Krško: šk. 140, RDA, N 239, No. 7, 13. 6. 1752. – Kočevje: šk. 140, RDA, N 238, No. ad 16, 17. 8. 1752. – Višnja Gora: šk. 142, RDA, N 244, No. 8, 26. 5. 1752. – Radeče: šk. 123, RDA, N 168, No. 26, 5. 6. 1752. – Kostanjevica: šk. 140, RDA, N 240, No. 3, 19. 6. 1752. – Metlika: šk. 140, RDA, N 241, No. 8, 1. 8. 1752. – Litija: šk. 134, RDA, N 205, No. 5, 29. 5. 1752. – Lož: šk. 45, RDA, A 192, No. 7, 26. 8. 1752. – Črnomelj: šk. 141, RDA, N 243, No. 6, 10. 8. 1752. – Delitev na mesto in predmestje v preglednici ni prikazana pri tistih mestih, ki so imela zunaj mesta manj kot pet stavb (Novo mesto, Višnja Gora, Kočevje, Kostanjevica), bila sploh brez predmestja (Krško) ali pa ni natanko ugotovljivo, katere stavbe so spadale k predmestju (Lož). Pri trgih takšne delitve ni, saj niso imeli obzidij ali tako kot neobzidano mestece Kostanjevica (imelo je samo dvoje mestnih vrat) niso bili fizično ločeni od okolice z reko. Seštevek števila hiš in izračun letnega donosa se ravnata po teh kriterijih: upoštevane niso tiste razmeroma maloštevilne stavbe, popisane le pri nekaterih mestih in trgih, ki načeloma ne štejejo za stanovanjske hiše: kovačije, delavnice, pristave, skednji, vinske kleti. Izjema so mlini, ker so bili praviloma stalno naseljeni. Če se v viru pojavljata »dve skupaj potegnjeni« ali »dve skupaj speti hiši«, ocenjeni kot ena, sta v preglednici upoštevani kot ena hiša, kjer pa za skupaj ocenjeni hiši istega lastnika ni navedbe, da bi bili fizično povezani, ju štejemo kot dve stavbi. Skupna vsota donosa za posamezno mesto in trg temelji na seštevku v napovedni tabeli ne glede na to, ali je vsota v poznejši obračunski tabeli nekoliko drugačna. Upoštevanje takih kriterijev je privedlo do manjših razlik s številom hiš in izračuni povprečnega donosa za dolenjska mesta, objavljenimi v: Golec, Glavni poudarki k topografiji Kostanjevice, str. 167.

Statistika ima sicer svoje pasti, a jih zaznamo, šele ko si pobliže ogledamo, kaj se za povprečji skriva. Zlasti v majhnih mestih z nizkim donosom so lahko na povprečje občutno vplivale velike gosposčinske stavbe. Tako je kostanjeviška graščina odtehtala skoraj četrtino celotnega donosa mesta, gradova in križniški komendi ter metliška proštija pa so precej dvignili povprečje obzidanega dela Metlike in Črnomlja. Na drugi strani se je edino notranjsko mesto Lož odrezalo slabše, ker ni premoglo nobene tovrstne zgradbe. A če pogledamo obravnavana naselja v celoti, takšni pojavi niso odločilni. Kot lahko razberemo iz spodnje preglednice, ki hiše glede na donos razvršča v kategorije A–G, je v Črnomlju kar 85,6% hiš izkazovalo manj kot 3 goldinarje letnega donosa (kategoriji A in B). Več kot dve petini (43,3%) se jih je uvrščalo v kategorijo A z manj kot 1 goldinarjem donosa, v Ljubljani s predmestji vred pa sploh ni bilo nobene takšne stavbe; v kategoriji B se je znašla ena sama ljubljanska predmestna hišica. Na Gorenjskem teh dveh kategorij skoraj niso poznali, nasprotno sta skupaj absolutno prevladovali v kar štirih meščanskih naseljih spodnjega dela dežele. Skoraj diametralno nasprotno sliko vidimo pri najvišjih kategorijah F (50<100 gld) in G (nad 100 gld). V Ljubljani s predmestji sta odtehtali skupaj kar tretjino hišnega fonda (34,5%), v samem mestu celo več kot polovico (56,3%). Drugje je bilo takih stavb zelo malo in še pri teh je šlo po večini za gosposčinske zgradbe. Najvišja kategorija G (100 gld in več), ki je v Ljubljani zajela skoraj petino hiš (18,3%) in v samem mestu celo blizu tretjino (32,1%), skupaj 122 od 665, je bila s po eno stavbo le za las (s 100 gld) zastopana samo še v Škofji Loki (samostan klaris), Radovljici (Thurnova graščina) in Novem mestu (proštija). V Ljubljani pa so na 200 goldinarjev in več ocenili donos kar 45 hiš, od tega štirih v predmestjih.[58]

V preglednici je število hiš pri nekaterih mestih za malenkost nižje od dejanskega (prim. preglednico Povprečni letni donos od hiš 1752), ker so ponekod dve sicer ločeni hiši istega lastnika ocenili skupaj in ju lahko upoštevamo samo kot eno. Večina jih je bila v Ljubljani ter po en tak primer še v mali Radovljici in Kostanjevici, kjer je to dejstvo najmočneje vplivalo na statistično podobo; kostanjeviški hiši namreč skupaj izkazujeta 8 goldinarjev donosa, to je bil v tem mestecu, neupoštevaje graščino, najvišji posamični donos, ne vemo pa, koliko je odpadlo na vsako od obeh hiš.

Kategorije letnega donosa od hiš 1752[59]

Mesto/trg	0<1	1<3	3<6	6<10	10<20	20<50	50<100	100>	
	A	B	C	Č	D	E	F	G	
LJUBLJANA – mesto	0	0	2 1,6%	13 4,0%	37 11,3%	91 27,8%	79 24,2%	105 32,1%	327
LJUBLJANA – predmestja	0	1 0,3%	30 8,9%	135 39,9%	61 18,0%	65 19,2%	29 8,6%	17 5,0%	338
LJUBLJANA–skupaj	0	1 0,2%	32 4,8%	148 22,3%	98 14,7%	156 23,5%	108 16,2%	122 18,3%	665

58 Najvišji donos, 550 goldinarjev, so odmerili jezuitskemu kolegiju na Starem trgu, sledili sta dve v eno povezani hiši (*zusammen gespante Häuser*) barona Raigersfelda na Mestnem trgu (527 gld in pol), prav tam hiša Ludvika Reje (485 gld), nato pa sta bili enako ocenjeni (460 gld) hiša Julija Wiesenfelda na Novem trgu in v eno povezani hiši Franca Dominika Mülbacherja na Mestnem trgu. Na Novem trgu sta si podajali roki palači knezov Auerspergov (410 gld) in grofov Auerspergov (400 gld), zadnja z enakim donosom kot uršulinski samostan pred Vicedomskimi vrati. Donos dveh hiš Janeza Gasperinija na Novem trgu je bil skupaj ocenjen na 380 goldinarjev, hiše Zaharije Rastra na Mestnem trgu pa na 365 goldinarjev. 350 goldinarjev so izkazovali: Jernej Čebulj za dve skupaj ocenjeni hiši na Mestnem trgu, prav tam bogoslovno semenišče (*das Carollinische Alumnat*), na Novem trgu deželna hiša – lontovž in pri Vicedomskih vratih nekdanji cesarski dvorec (*das ehenor geweste Kayl. Burg*) z vicedomskim uradom, po novem poslopje Reprezentance in komore.

59 0<1 pomeni, da donos ni dosegal 1 goldinarja, 1<3 pa, da je znašal najmanj en goldinar in manj kot tri goldinarje.

Mesto/trg	0<1	1<3	3<6	6<10	10<20	20<50	50<100	100>	
	A	B	C	Č	D	E	F	G	
ŠKOFJA LOKA – mesto	0	0	2 1,7%	13 10,8%	62 51,7%	40 33,3%	2 1,7%	1 0,8%	120
ŠKOFJA LOKA – predmestje	0	0	3 3,6%	51 60,7%	28 33,3%	2 2,4%	0	0	84
ŠKOFJA LOKA – skupaj	0	0	5 2,4%	64 31,4%	90 42,9%	42 20,6%	2 2,4%	1 0,5%	204
	0<1	1<3	3<6	6<10	10<20	20<50	50<100	100>	
	A	B	C	Č	D	E	F	G	
KRANJ – mesto	0	0	1 0,6%	41 26,6%	68 44,2%	40 26,0%	4 2,6%	0	154
KRANJ – predmestji	0	0	8 14,3%	21 37,5%	25 44,6%	2 3,6%	0	0	56
KRANJ – skupaj	0	0	9 4,3%	62 29,5%	93 44,3%	42 20,0%	4 1,9%	0	210
	0<1	1<3	3<6	6<10	10<20	20<50	50<100	100>	
	A	B	C	Č	D	E	F	G	
TRŽIČ – trg	0	0	13 9,6%	54 40,0%	43 31,9%	24 17,8%	1 0,7%	0	135
	0<1	1<3	3<6	6<10	10<20	20<50	50<100	100>	
	A	B	C	Č	D	E	F	G	
RADOVLJICA – mesto	0	1 2,2%	12 26,0%	13 28,3%	13 28,3%	5 10,9%	1 2,2%	1 2,2%	46
RADOVLJICA – predmestje	0	1 4,2%	6 25,0%	15 62,5%	2 8,3%	0	0	0	24
RADOVLJICA – skupaj	0	2 2,9%	18 25,7%	28 40,0%	15 21,4%	5 7,1%	1 1,4%	1 1,4%	70
	0<1	1<3	3<6	6<10	10<20	20<50	50<100	100>	
	A	B	C	Č	D	E	F	G	
KAMNIK –mesto	0	1 1,1%	12 14,0%	23 26,7%	41 47,7%	9 10,5%	0	0	86
KAMNIK – predmestje	0	14 10,6%	58 43,9%	37 28,0%	21 15,9%	2 1,5%	0	0	132
KAMNIK – skupaj	0	15 6,9%	70 32,1%	60 27,5%	62 28,4%	11 5,0%	0	0	218
	0<1	1<3	3<6	6<10	10<20	20<50	50<100	100>	
	A	B	C	Č	D	E	F	G	
NOVO MESTO – skupaj	0	41 15,6%	95 36,3%	74 28,2%	33 12,6%	12 4,6%	6 2,3%	1 0,4%	262
	0<1	1<3	3<6	6<10	10<20	20<50	50<100	100>	
	A	B	C	Č	D	E	F	G	
KRŠKO	0	30 27,8%	40 37,0%	24 22,2%	12 11,1%	2 1,9%	0	0	108
	0<1	1<3	3<6	6<10	10<20	20<50	50<100	100>	
	A	B	C	Č	D	E	F	G	
KOČEVJE – skupaj	1 1,2%	23 28,0%	32 39,0%	22 26,8%	3 3,7%	1 1,2%	0	0	82

Mesto/trg	0<1	1<3	3<6	6<10	10<20	20<50	50<100	100>	
	A	B	C	Č	D	E	F	G	
VIŠNJA GORA – skupaj	0	13 19,7%	33 50,0%	17 25,8%	3 4,5%	0	0	0	66
	0<1	1<3	3<6	6<10	10<20	20<50	50<100	100>	
	A	B	C	Č	D	E	F	G	
RADEČE – trg	0	26 38,8%	22 32,8%	14 20,9%	4 6,0%	1 1,5%	0	0	67
	0<1	1<3	3<6	6<10	10<20	20<50	50<100	100>	
	A	B	C	Č	D	E	F	G	
KOSTANJEVICA – skupaj	0	21 41,2%	23 45,1%	6 11,8%	0	0	1 2,0%	0	51
	0<1	1<3	3<6	6<10	10<20	20<50	50<100	100>	
	A	B	C	Č	D	E	F	G	
METLIKA – skupaj	32 19,2%	96 57,5%	16 9,6%	14 8,4%	5 3,0%	3 1,8%	1 0,6%	0	167
	0<1	1<3	3<6	6<10	10<20	20<50	50<100	100>	
	A	B	C	Č	D	E	F	G	
LITIJA – trg	1 2,6%	22 56,4%	12 30,8%	3 7,7%	1 2,6%	0	0	0	39
	0<1	1<3	3<6	6<10	10<20	20<50	50<100	100>	
	A	B	C	Č	D	E	F	G	
LOŽ – skupaj	2 2,4%	49 58,3%	25 29,8%	7 8,3%	1 1,2%	0	0	0	84
	0<1	1<3	3<6	6<10	10<20	20<50	50<100	100>	
	A	B	C	Č	D	E	F	G	
ČRNOMELJ – skupaj	45 43,3%	44 42,3%	9 8,7%	2 1,9%	1 1,0%	3 2,9%	0	0	104

Primerjalna analiza donosa od hiš bo lahko predmet posebne obravnave. V tem prispevku smo poleg objave izračunov opozorili samo na nekatere pojave, metodološke probleme in na najbolj kričeče razlike v rezultatih. Prav v zvezi z zadnjim – izjemno velikim razponom donosa med meščanskimi naselji – se kot temeljno postavlja vprašanje, v kolikšni meri lahko na podlagi rezultatov sklepamo **o tržni vrednosti stanovanjskega fonda ter velikosti, kvaliteti in gradbenem materialu posamezne stavbe**.

Bilo bi naravnost izvrstno, ko bi se izkazalo, da so rezultati za posamezna mesta in trge med seboj povsem primerljivi in da je bila določena hiša v Črnomlju dejansko vredna tridesetkrat manj kot neka druga v Ljubljani ali Kranju. Še več, popisi donosov bi imeli izjemno vrednost, če bi donos kazal kvaliteto in / ali velikost hiše, ne glede na to, v katerem mestu ali trgu je stala. Toda v resnici je primerljivost rezultatov po tej plati močno omejena. Merila za cenitev donosa, po katerih so se morali lokalni cenilci ravnati – njihove ugotovitve je preverila še vizitacijska komisija –, ne kažejo, da bi šlo za kakršno koli ugotavljanje vrednosti hiš. V navodilih je jasno rečeno, da so kriterij povprečni prihodki od najemnin, ki naj jih nato proporcionalno prenesejo na preostali stanovanjski fond, tj. stanovanja v uporabi lastnikov.[60] Kako je stvar potekala v praksi, si je mogoče predstavljati predvsem z analogijo s cenitvijo donosa od hiš v mestih in trgih Koroške, o kateri bo govor v nadaljevanju. Revizijske komisije na Koroškem so morale med lokalno vizitacijo še same opraviti ogled stanovanj, navedbe o najemnini pa preveriti tako, da so pregledale najemne pogodbe ali o tem izprašale najemnike.[61] Da na Kranjskem ni bilo drugače, priča tale primer. Ko je kranjska Reprezentanca in komora skušala ugotoviti, ali so v Ljubljani res izkazali ustrezno visoke najemnine, je revizijska komisija postregla z odgovorom, da so donos od najema deloma napovedali glede na najemniške pogodbe in deloma na podlagi izjav najemnikov; po-

60 ARS, AS 6, Reprezentanca in komora za Kranjsko v Ljubljani, šk. 86, fasc. XVIII, Instruction etc., predstavljeno 24. 9. 1751.

61 Prav tam, šk. 85, fasc. XVIII, Unvorgreiflicher allergehorsambster Aufsatz, 18. 4. 1750.

godbe so bile po večini stare in podaljšane (in torej niso mogle biti prirejene).[62]

Edini kriterij so povsod predstavljale dejanske najemnine, višina teh pa se je seveda ravnala predvsem po tržnih zakonitostih ponudbe in povpraševanja. Ustrezno je bilo stanje v deželni prestolnici precej drugačno kot v kakšnem podeželskem mestecu ali trgu. Še več, v Ljubljani le redkokatera hiša znotraj obzidja ni izkazovala najemniškega stanovanja in številne so bile sploh v celoti oddane najemnikom, v Črnomlju pa niso našli niti enega najemnika v mestu podsodnih hišah, ampak so bile za prav majhno plačilo dane v najem le tri hiše na tleh gospostva Žužemberk.[63]

Velike razlike v višini najemnin in kot posledica tudi v izračunu hišnega donosa nasploh, ki jih izkazujejo napovedne tabele, so torej izraz lokalnih razmer – ponudbe in povpraševanja. Razpon povprečij je nad vsemi pričakovanji, razvrstitev mest in trgov po višini donosa pa je pričakovana. Daleč pred vsemi je deželna prestolnica Ljubljana, sledijo gospodarsko močnejša, večja in prometnejša naselja, na repu so v glavnem tista, ki jih niso sekale pomembnejše prometnice. Precejšnjo vlogo ima velikost naselja, ta je spet povezana z gospodarsko močjo in poklicno strukturo prebivalstva (v bolj ruralnih mestih je donos manjši). Tako bi cenilci dvema povsem identičnima stavbama, če bi ena stala sredi Ljubljane in druga sredi Črnomlja, prisodili zelo različen donos, vsaki glede na njeno lokalno okolje. Ni šlo torej za cenitev stavbe kot take, iztrgane iz prostorskega konteksta.

Na splošno sicer lahko sklepamo, da je tudi povprečna tržna vrednost hiš rastla in padala v skladu z ugotovljeno lestvico meščanskih naselij, ni pa mogoče govoriti o kaki eksaktnosti ali količnikih za preračunavanje vrednosti. Niti za hiše v istem mestu, ki so izkazovale povsem enak donos, ne moremo pričakovati, da so imele enako tržno vrednost. Kot bomo videli pri terezijanskem katastru za Koroško, vrednost hiše in njen donos pogosta nista bila v sorazmerju.

Drugače je z razmerjem med donosom in fizično podobo stavb (velikostjo, gradbenim materialom, kvaliteto gradnje) v istem mestu ali trgu. Osvetliti ga je namreč mogoče s pomočjo nekaj zgovornejših virov o stavbah v dveh dolenjskih in enem gorenjskem mestu – v Krškem, Višnji Gori in Kranju. Kot bomo videli, lahko sklepamo, da so razmerja med stavbami istega naselja, izražena v letnem donosu, precej realna. Palača knezov Auerspergov na ljubljanskem Novem trgu z donosom 410 goldinarjev[64] sicer ni bila 50-krat prostornejša od povprečne hišice na tleh križniške komende v bližnjem Krakovem z donosom okoli 8 goldinarjev,[65] ampak je razliko odtehtala kvaliteta stavbe.[66] Gotovo je na donos hiš vplivala tudi lokacija, a ta je bila pogosto spet povezana z velikostjo in kvaliteto stavbe.

Pri tem, kolikšen letni donos so v kranjskih mestih in trgih prisodili določeni hiši, je torej sodelovalo več dejavnikov: kot najpomembnejši lokalno okolje (ocena donosa glede na realno višino najemnin), znotraj posameznega mesta oziroma trga pa velikost, kvaliteta in ne nazadnje lahko tudi mikrolokacija stavbe.

Vprašanje, ki nas najbolj zanima, je korelacija med **donosom od hiše in njeno fizično podobo**, ki so jo določali velikost, funkcionalnost, način gradnje in gradbeni material. Kot smo videli, je podatkov o teh elementih v napovednih tabelah le za pokušnjo. Toda k sreči so v zvezi s terezijanskim katastrom nastali ponekod tudi »nadstandardni« popisi hiš, ki so stanovanjski fond mesta iz »statistične teme« prestavili na znatno bolj osvetljeno mesto. Gre za štiri popise iz obdobja med letoma 1748 in 1754; od teh se dva nanašata na Višnjo Goro, po eden pa na Krško in Kranj. Nabor mest je dokaj reprezentativen, saj je bil Kranj eno največjih mest v deželi s tretjim najvišjim povprečnim donosom od hiš, Krško in Višnja Gora, oba v gospodarsko šibkejšem spodnjem delu Kranjske, pa sta predstavljala srednje velika in majhna mesta, v deželnem okviru sta bila med 16 naselji po letnem donosu nekako na sredi (na 8. in 10. mestu) in po absolutni višini donosa oba precej šibka.

Vsak od štirih »nadstandardnih« popisov hiš ima sicer drugačno izpovedno vrednost. Popis hiš za Krško iz leta 1749 razkriva samo vrsto stavbe in gradbeni material in ne vključuje davka prostih hiš. Najpopolnejši je prvi višnjegorski popis (iz marca 1748), saj vsako stavbo opredeljuje kot nadstropno ali pritlično, navaja vrste in število prostorov v njej, vsebuje pa tudi dovolj podatkov o gradbenem materialu, da ga je mogoče ugotoviti za celoten hišni fond. Drugi popis za Višnjo Goro, nastal konec

62 Prav tam, šk. 86, fasc. XXVIII, Extract etc., 20. 6. 1753.

63 ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 141, RDA, N 243, No. 6, 10. 8. 1752.

64 Prav tam, šk. 258, RDA, L 336, No. ad 5, 11. 3. 1752.

65 Prav tam, šk. 215, RDA, L 7, No. 5 1/2, 26. 4. 1752.

66 Prim. upodobitev Auerspergove palače in krakovskih hišic na Florijančičevem načrtu Ljubljane iz leta 1744 (Florijančič pl. Grienfeld, *Deželopisna karta vojvodine Kranjske*, sekcija 3).

istega leta, je vsebinsko skromnejši in je predvsem dopolnitev prvemu, saj ponuja le tabelarično razdelitev hiš na prostore ter delitev na nadstropne in pritlične stavbe. Zelo je podoben popisu hiš mesta Kranj iz leta 1754; pri njem pa pogrešamo tisto, kar je največja prednost krškega popisa – gradbeni material.

Poleg samih dejstev o stavbno-gradbeni podobi treh kranjskih mest sredi 18. stoletja bomo skušali ugotoviti korelacijo med hišnim donosom iz leta 1752 na eni strani ter velikostjo in gradbenim materialom stavb na drugi. Poiskati želimo odgovor na vprašanje, v kolikšni meri sta prostornost in kvaliteta zgradbe določala višino njenega letnega donosa. Glede na večjo povednost virov za Krško in Višnjo Goro bomo natančneje obravnavali ti dve mesti.

Za **Krško** poznamo gradbeno stanje velike večine domov. Napovedna tabela za nepremičnine (tabela E),[67] kakršna pri vseh drugih mestih in trgih osrednjo pozornost namenja donosu zemljišč, je za to mesto veliko pomembnejši vir o stavbah. Tabela, ki jo je v začetku leta 1749 izdelalo krško mestno predstojništvo, vsebuje poleg lastnikovega imena in poklica podatke o gradbenem materialu hiš (lesena, zidana, napol zidana), njihova velikost pa je merljiva samo z izrazi hiša, hišica in kajža. Obravnavanih je sto hišnih posestnikov, od katerih je imel eden že povsem pust oštat, tako da se popis dejansko nanaša na 99 obstoječih stanovanjskih zgradb. Teh je za devet manj kot v tri leta mlajši napovedi donosov od hiš (iz leta 1752), ki jih navaja 108.[68] Zadnja ima namreč tudi deset v prejšnji tabeli neupoštevanih hiš – vse tri hiše na imunitetah in sedem neobdavčenih hiš na mestnih tleh –, ena hiša pa je v vmesnem času propadla. Upoštevanje desetih »novih« hiš bistveno ne spreminja gradbene podobe mesta. Med temi desetimi stavbami se je namreč po visokem hišnem donosu razlikovalo le župnišče (18 gld), glede na donos pa smo jih razvrstili v večino kategorij (B do D), ki jih srečamo v tem mestu, razen v najvišjo (kategorijo E). Podatki o gradbenem stanju stavbe iz leta 1749 so v preglednici dopolnjeni z višino letnega donosa od hiše, določeno v tri leta mlajši napovedni tabeli.

Krško – vrsta stavbe (1749) in hišni donos (1752)

		B		C			Č				D		E
Vrsta stavbe	**Število (v %)**	**1 gld**	**2 gld**	**3-3,5 gld**	**4 gld**	**5 gld**	**6 gld**	**7 gld**	**8 gld**	**9 gld**	**10 gld**	**10<20 gld**	**20 gld**
lesena kajža	21 (21,2%)	1	6	1	2	1							
lesena hišica	30[69] (30,3%)		7	6	7	6	2		1				
lesena hiša	26 (26,3%)		3	3	2	6	5	3	2	1	1		
napol zidana hiša	7 (7,1%)				1	1		2	1		1	1	
zidana hišica	2 (2,0%)				1	1							
zidana hiša	12 (12,1%)								3		1	7	1
uradna hiša	1 (1,0%)												1
Skupaj	99 (100%)	1	26	10	13	15	7	5	7	1	3	8	2

67 ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 140, RDA, N 239, No. 3, 3. 1. 1749.

68 Prav tam, No. 7, 13. 6. 1752.

69 Ena lesena hišica tri leta pozneje (1752) ni izkazovala nikakršnega donosa, ker jo je skupaj z zemljiščem odnesla Sava.

O siceršnji kvaliteti krškega stavbnega fonda in prostorih v hišah ni skoraj nobenih oprijemljivih podatkov. V sklepnem poročilu tabele vidimo standardno retoriko v pritoževanju nad uboštvom in pomanjkanjem, zato je treba v tem kontekstu presojati tudi stavek, ki govori o hišah: »V mestecu Krško, skoraj najubožnejšem v deželi, so v največjem številu lesene hišice, ki imajo le eno izbo (*eine Stube*) za stanovanje in vrt, na katerem zraste nekaj peteršilja in solate za domače potrebe meščanov.«[70] Tabela res navaja več kot tri četrtine stavb iz lesa, toda tudi med lesenimi hišami in hišicami ni manjkalo donosnih, ki so znatno presegale mestno povprečje (5,60 gld). Zanimiv je razpon v donosih od hiše po posameznih kategorijah. Pri lesenih kajžah je bil od 1 do 5 goldinarjev, pri lesenih hišicah od 2 do 8, pri lesenih hišah med 2 in 10, pri napol zidanih pa med 4 in 15 goldinarji; zidani hišici izkazujeta 4 in 5 goldinarjev, zidane hiše med 8 in 20. Zidane so torej po večini ocenili više od lesenih in napol zidanih, v okviru kategorizacije posameznih lesenih stavb na kajže, hišice in hiše pa vidimo, da med stavbami, sodeč po višini donosa od hiše, ni šlo vedno za zelo opazne razlike. Uvrstitev med hiše oziroma hišice je prej ko slej temeljila na velikosti objekta, razlikovanje med hišicami in kajžami pa bi bilo lahko povezano tudi s poklicno dejavnostjo gospodarjev; med lastniki kajž je bilo namreč več dninarjev in drugih manj uglednih poklicev. Drugih podatkov o stavbah je malo: ena lesena hišica je označena še kot stara, ena zidana hišica kot majhna, ena najdonosnejših zidanih hiš pa kot opustela (*ödt*).

Delitev stavb na zidane in lesene se sicer dobro ujema s kategorizacijo hiš glede na višino letnega donosa. Lesene kajže so praviloma sodile v kategorijo B (1<3 gld), lesene hišice v kategoriji B in C (1<6 gld) in le ena z letnim donosom 8 goldinarjev v kategorijo Č (6<10 gld). Nekoliko večji razpon opazimo pri lesenih hišah. Tri so spadale še v kategorijo B, enajst v kategorijo C in enajst v kategorijo Č. Napol zidane hiše so bile po večini zastopane že v kategorijah Č (tri hiše) in C (dve). Tako je le četrtina zidanih hiš (vse z 8 gld donosa) prišla v kategorijo Č, preostale tri četrtine pa so izkazovale od 10 do 20 goldinarjev donosa in se tako uvrščale v kategoriji D in E. V zadnji se je poleg zidane gospoščinske hiše znašla tudi t. i. uradna mitninska hiša – vsekakor zidana –, obe ocenjeni najviše, na 20 goldinarjev donosa.

Od popisanih 99 hiš je bilo 77, kar znaša več kot tri četrtine (77,7%), povsem lesenih, sedem je označenih kot napol zidanih in napol lesenih (7,1%), zidanih pa so popisali samo 15 (15,2%), upoštevaje kot zidano tudi t. i. uradno hišo.[71] Med 10 nepopisanimi, tj. neobdavčenimi in svobodnimi hišami, ki jih razkriva mlajši popis iz leta 1752, lahko kot zidane brez dvoma označimo župnišče, zelo verjetno pa tudi rotovž, cesarsko proviantno hišo in morebiti šolsko poslopje; vse so izkazovale visok letni donos (med 6 in 18 gld). Če bi omenjene štiri hiše prišteli k zidanim in preostalih šest neobdavčenih hiš k lesenim, bi se razmerje med zidanimi in lesenimi sicer le neznatno popravilo v korist zidanih, še vedno pa bi bilo lesenih dobre tri četrtine vseh domov. Vendar Krško sredi 18. stoletja kljub temu ni dajalo vtisa izrazito lesenega mesta. Imelo je samo četrtino zidanih hiš, a so bile te večje in markantnejše. Kot kaže vrstni red popisovanja, so po večini stale vzdolž glavne mestne ulice. Takšno razporeditev lesenih in zidanih hiš prikazuje tudi franciscejska katastrska mapa v dvajsetih letih 19. stoletja, le da se je delež zidanih stavb medtem opazno povečal: lesenih je ostalo nekako tretjina, in to predvsem v južnem delu mesta.[72]

Ob ugotovitvi, da je imelo Krško sredi 18. stoletja kar okoli tri četrtine hiš zgrajenih iz lesa, se nujno porodi vprašanje, od kod potemtakem tako visok hišni donos, da se je mesto po cenitvi hiš leta 1752 uvrščalo na Dolenjskem takoj za Novo mesto in pustilo precej zadaj pretežno zidano Višnjo Goro. Samo potrjuje se ugotovitev, da višina donosa v enem mestu ni neposredno primerljiva z višino v drugem. V vsakem so cenitev narekovale drugačne lokalne razmere, povezane z zakonom ponudbe in povpraševanja najemnikov po stanovanjih.

Največ in najbolj povedni viri se nanašajo na **Višnjo Goro,** tako da poznamo za to mesto poleg gradbenega stanja hiš tudi njihovo notranjo strukturo, tj. število in namembnost prostorov. Iz leta 1748 sta se ohranila dva popisa hiš, prvi iz marca in drugi iz decembra, ki ju je tako kot krškega sestavilo mestno predstojništvo za potrebe katastra.[73] Po obliki gre obakrat za napovedno tabelo za hiše in zemljišča, po vsebini in izpovedni vrednosti pa se popisa nekoliko razlikujeta. Oba navajata posestnike hiš v enakem zaporedju, le da so eno hišo zaradi vogalne lege popisali v prvem popisu drugje kot v drugem. Zajemata istih 59 hiš z obdavčitvijo

70 ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 140, RDA, N 239, No. 3, 3. 1. 1749.

71 Med zidanimi hišami je bilo enajst zasebnih.

72 ARS, AS 176, Franciscejski kataster za Kranjsko, N 84, k. o. Krško, mapa (1825), mapna lista V in VIII.

73 ARS, AS 166, Mesto Višnja Gora, fasc. 6, snopič 4, 22. 3. 1748. – ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 142, RDA, N 244, No. 5, 18. 12. 1748.

Primer opisa iste hiše v obeh popisih

Popis 22. 3. 1748										
No. 1	Maria Anna Prelzin Wittib hat ein Steüermösßiges Hauß auf dem Pladtz 1 gaden hoch, 2: Zimmer, 2. Köhller, 1. Stahle, 2 Kammer und 1 Kuchel									
Popis 18. 12. 1748										
Numerÿ der Würth	Namen der Würth vnd Ihres gewerbs	Namen der behausung	Stukh	Ebner erth	Ein Gaden hoch Stukh	Darin befindliche Zimer Stukh	Kamer Stukh	Kuchel Stukh	Keller Stukh	Stallung Stukh
No. 1	Maria Anna Pröllzin wittib onne profesion in der Statt	Krumblische behausung	1	öb[74]	1	2	2	1	2	1

posestnika in med njimi na ustreznih mestih – glede na lokacijo – še deset pustot (*Odnuß*) brez posestnika. Drugače kot marčni popis, ki je najbrž obležal v mestni pisarni, ponuja decembrski, shranjen med katastrskimi rektificirianimi dominikalnimi akti, tudi pregled nad gostači brez hiše, lopami (*Scheüern*), sadovnjaki in zeljniki. V zvezi s hišami in njihovimi posestniki je vsak od njiju zgovoren na svoj način. Marčni navaja za veliko večino hiš še lokacijo (na Placu, v Gasi, v Mali gasi, enkrat ob mestnem obzidju), pri nekaterih poudarja, da so lesene, sleherno pa opredeljuje kot nadstropno ali pritlično ter s številom posameznih prostorov (npr. 1 kuhinja, 2 sobi, 1 klet itd.). Decembrski je s stališča lege in fizične podobe stavbe manj poveden, saj ne razkriva, v katerem delu mesta je hiša in nima podatkov o gradbenem materialu, ampak v tabeli niza samo število prostorov, pri tem pa je manj natančen od prvega popisa. Na drugi strani pove več o posestniku in posredno o historiatu hiše: naveden je posestnikov poklic ter tudi, ali živi posestnik v Višnji Gori ali kje drugje, hiša pa je označena še z domačim imenom (*Namen der Behausung*), pogosto podedovanim po priimku ali poklicu katerega od prejšnjih gospodarjev.

Natančneje si bomo ogledali rezultate, ki jih je dal starejši, povednejši od obeh popisov. Pri opisu hiše je dosleden le pri razlikovanju med nadstropno in pritlično stavbo. Brez rotovža (ne navaja ga noben popis, ker ni šlo za obdavčeno stavbo) je Višnja Gora štela 17 ali dobro četrtino (28,8%) nadstropnih hiš ter 42 ali blizu tri četrtine (71,2%) pritličnih. Lokacija hiš je navedena pri 51 hišah, za preostalih osem pa jo je mogoče ugotoviti glede na zaporedje stavb in s pomočjo mlajših davčnih in katastrskih virov.[75] Popis razlikuje med Placem (*am Platz*), Gaso (*in der Gassen*) – v resnici gre za več manjših ulic – in Malo gaso (*in der Gassel*) ob zahodni stranici obzidja, v kateri je stala tudi hiša, označena kot prizidana ob mestno obzidje. Najmanj dosledno je navajanje gradbenega materiala, toda ker je 22 hiš označenih kot lesenih in nobena drugače, lahko sklepamo, da je bilo preostalih 37 hiš zidanih. Popisovalci jih niso izrecno imenovali zidane, ker so predstavljale prevladujoči tip, so pa pri njih trikrat poudarili lesene dele: dvakrat z deskami obdano kuhinjo in enkrat dve leseni sobici. 22 od 59 oziroma več kot tri petine zidanih hiš (62,7%) se zdi presenetljivo visok delež v primerjavi s Krškim, ki je imel v istem času le kako četrtino zidanih in kar tri četrtine lesenih stanovanjskih stavb. Neizogibno se postavlja metodični dvom, ali ni bila nemara tudi Višnja Gora bolj leseno mesto, kot bi lahko sklepali iz popisa. Sočasnih opisov gradbenega stanja nimamo, a si lahko pomagamo z dvema mlajšima. Jožefinska vojaška merjenja iz osemdesetih 18. stoletja pričajo, da je mesto tedaj dajalo vtis večinoma zidanega naselja. V razdelku o trdnih stavbah so namreč na prvem mestu navedene »zasebne zidane hiše v mestu«.[76] Poleg tega je primerjava s sicer precej mlajšo franciscejsko katastrsko mapo (1825) pokazala, da lesenih stavb v Višnji Gori tedaj skoraj ni bilo več,[77] v Krškem pa je delež teh še vedno znašal približno tretjino.[78] Nedvomno je na to vplivalo tudi dejstvo, da je mesto Višnja Gora v bližnjem Peščeniku premoglo lastni kamnolom[79] in si je veliko laže privoščilo zidavo trdnih stavb kot Krško.

74 Okrajšava za *öbner* oz. *obner*.

75 ARS, AS 166, Mesto Višnja Gora, fasc. 5, davčni registri 1752, 1761–1764, 1779–1781, 1782, 1783, 1789, 1791. – ARS, AS 175, Jožefinski kataster za Kranjsko, šk. 242, Višnja Gora – mesto. – ARS, AS 14, Gubernij v Ljubljani, II. Registratura, šk. 312, fasc. 52, št. 7033, izvleček iz štiftregistra mesta Višnja Gora, 27. 11. 1801.

76 Rajšp (ur.), *Slovenija, 2. zvezek*, str. 64.

77 ARS, AS 176, Franciscejski kataster za Kranjsko, N 346, k. o. Višnja Gora, mapa (1825), mapni list VII.

78 Prav tam, N 84, k. o. Krško, mapa (1825), mapna lista V in VIII.

79 O kamnolomu Vilfan-Bruckmüller, Višnja Gora, str. 156.

Poleg tega je bilo višnjegorsko prebivalstvo po poklicni in socialni strukturi precej bolj izenačeno kot krško z visokima deležema dninarjev in premožnejših meščanov.[80] Povezava lokacije, višine davka in poklicnega položaja lastnikov lesenih hiš potrjuje, da podatek o tipu gradnje (lesena, zidana hiša) pri preostalih višnjegorskih hišah resnično ni izostal zaradi malomarnosti. Od 22 lesenih hišic jih je večina pripadala malim obrtnikom, kar 21 jih je stalo v manj uglednih delih mesta, v Gasi in Mali gasi, le ena sama pa na Placu. Preostalih 37 hiš je bilo torej zidanih, samo pri dveh nadstropnih hišah na Placu najdemo še lesene dele stavbe (z deskami obito kuhinjo in leseni sobici), za katere ne bi bilo nikakršne potrebe po dodatni označitvi, če se ne bi razlikovali po prevladujočem stavbnem materialu.

Velikost hiš je opisno opredeljena z dvema oznakama: hiša (*Hauß*) in hišica (*Heissel*); pri tem je zadnja – hišica – tesno povezana z označitvijo lesena in pritlična. Vse lesene stanovanjske zgradbe (22) so namreč opisane kot lesene pritlične hišice, ena še z dodatkom majhna, samo kot hišice pa so označene tri pritlične v Gasi.

Razporeditev nadstropnih in pritličnih ter lesenih in zidanih hiš po posameznih mestnih delih nazorno kaže temeljno socialno delitev Višnje Gore na prestižni Plac ter na vse drugo. Zaradi praktičnih razlogov primerjamo na eni strani trg (Plac) in na drugi obe »ulici« skupaj (Gaso in Malo gaso). Od 17 nadstropnih hiš jih je bilo na trgu 13 ali dobre tri četrtine (76,5%), od 42 pritličnih jih je tu stalo 15 ali dobra tretjina (35,7%). Višnjegorski trg s skupno 28 hišami je bil skoraj v celoti zidan, saj je podobo kazila le pritlična lesena hiša na njegovi vzhodni strani. Od 27 zidanih hiš jih je skoraj polovica (13) premogla tudi nadstropje. V obeh »ulicah« so, nasprotno, prevladovali pritlični leseni domovi (21 od 31), tretjina hiš (10) pa je bila že zidana in od teh štiri nadstropne.

V razpredelnici so hiše razdeljene glede na lokacijo, višino stavbe (pritlične, nadstropne), gradbeni material (zidane, lesene) in hišni donos, kot so ga izkazovale po napovedni tabeli štiri leta pozneje (1752). Tri najdonosnejše hiše, ki bi jih po znani lestvici uvrstili v kategorijo D (10<20 gld) – največ sta prinašali hiši z donosom 12 goldinarjev – so, razumljivo, stale na Placu. Tudi v naslednjo kategorijo Č (6<10 gld) s skupno 16 hišami se je uvrstilo znatno več hiš s Placa (11) kot iz obeh ulic (5). V po številu najmočnejši kategoriji C (3<6 gld) je razmerje zelo izenačeno: od 30 hiš jih je 14 stalo na Placu, a so bile v povprečju donosnejše od 16 hiš v obeh ulicah. V najnižji kategoriji B (1 do manj kot 3 gld) ni nobene trške, ampak je vseh 10 iz ulic. Zidane nadstropne hiše so po donosnosti na višjih mestih, saj jih od 17 kar 16 izkazuje najmanj 5 goldinarjev donosa, od 20 zidanih pritličnih pa 18 najmanj 4 goldinarje. Lesene hiše, ki so bile vse zgolj pritlične, so imele, nasprotno, le izjemoma po 5 goldinarjev donosa (dve), dokaj močno so zastopane med hišami s 4 goldinarji donosa (sedem), sicer pa po večini (devet) izkazujejo po 2 goldinarja, tj. toliko kot ena sama med zidanimi pritličnimi hišami.

			Donos od hiše v gld (1752) in po kategorijah								
			B	**C**			**Č**			**D**	
Lokacija in vrsta hiše (1748)	**št.**	**v %**	**2 gld**	**3 gld**	**4 gld**	**5 gld**	**6 gld**	**7<8 gld**	**9 gld**	**10 gld**	**12 gld**
Na trgu											
zidane-nadstropne	13	46,2				2	4	3	1	1	2
zidane-pritlične	14	50,0		1	5	5	2	1			
lesene-pritlične	1	3,8				1					
Skupaj	**28**	**100**		**1**	**5**	**8**	**6**	**4**	**1**	**1**	**2**
V ulicah											
zidane-nadstropne	4	12,9		1			1	1	1		
zidane-pritlične	6	19,4	1		3		1	1			
lesene-pritlične	21	67,7	9	4	7	1					
Skupaj	**31**	**100**	**10**	**5**	**10**	**1**	**2**	**2**	**1**		
Mesto											
zidane-nadstropne	17	28,8		1		2	5	4	2	1	2
zidane-pritlične	20	33,9	1	1	8	5	3	2			
lesene-pritlične	22	37,3	9	4	7	2					
Skupaj	**59**	**100**	**10**	**6**	**15**	**9**	**8**	**6**	**2**	**1**	**2**

[80] Če ne upoštevamo vinotočev, se je v Višnji Gori ukvarjalo z obrtno dejavnostjo tri četrtine hišnih gospodarjev, ki jih je izdatneje kot v Krškem preživljalo tudi agrarno gospodarstvo. V Krškem je znašal delež obrtnikov med hišarji le 44%, sicer pa je bilo to mesto v času terezijanskega katastra po obsegu poljedelstva in živinoreje najmanj agrarno mesto na Dolenjskem. Golec, *Družba v mestih*, str. 520, 601–602.

Poleg višine stavbe in prostorov v njej je v obeh tabelah iz leta 1748 navedena tudi davčna obveznost hiše. Ti podatki so uporabni za različne analize in raziskave, na primer kot izhodišče za raziskovanje stanovanjske kulture. V tej razpravi jih obravnavamo zgolj v luči stanovanjske in gradbene strukture. V razpredelnici so po tabeli iz marca 1748 prikazani vrste in število prostorov v povezavi s tipom in lokacijo hiš. Zaradi boljše preglednosti pri posameznih prostorih ne razlikujemo med različicama, ki ju navaja tabela: soba (*Zimmer*) in sobica (*Zimmerl*), kamra (*Kammer*) in kamrica (*Kammerle*), kuhinja (*Kuhel*) in kuhinjica (*Kühele*).

Lokacija in tip hiš	število hiš	kuhinja[81]	štiri sobe	tri sobe	dve sobi	ena soba	dve kamri	ena kamra	klet	hlev
trg – nadstropne	13	13	1	3	8	1	2	6	10	9
trg – pritlične	15	12			3	12		9	12	12
ulici – nadstropne	4	4			3	1		2	2	2
ulici – pritlične	27	27			6	21	1	7	9	7
Skupaj	59	56	1	3	20	35	3	24	33	30

Z velikostjo hiše in stopnjo obdavčenosti se je najbolj ujemalo število *sob*. V vsem mestu je imela štiri sobe samo druga najviše obdavčena hiša (15 gld davka) z najvišjim letnim donosom leta 1752 (12 gld), po tri sobe pa druge tri najbolj obdavčene hiše (12–18 gld davka) z letnim donosom 9–12 goldinarjev, vse nadstropne in na Placu. Od skupno 13 nadstropnih hiš na Placu jih je osem premoglo po dve sobi in samo najmanjša zgolj eno. Dvosobne hiše so bile sicer značilnost ulic; takih je mogoče našteti devet poleg 22 enosobnih hiš, od 13 enosobnih na Placu pa pričakovano 12 pritličnih in samo eno nadstropno.

Na velikost hiše so vplivale tudi *kamre*, manjši bivalni prostori, ki v nobeni hiši niso povsem nadomeščali sob, saj je imela sleherna višnjegorska hiša vsaj eno pravo sobo. Poleg preostalih prostorov smo kamro odkrili pri dobri polovici hiš na Placu (17), med njimi pri dveh po dve kamri. V ulicah je premogla kamro le tretjina hiš (10), od tega ena hiša dve kamri. Samo pri dveh enosobnih pritličnih hišicah na Placu srečamo še tretji tip spalnega prostora: *izbo ali štibelc* (*Stibel*).

Čeprav bi v vsaki hiši pričakovali *kuhinjo*, so bile brez nje tri pritlične hiše na Placu, ki so sicer vse premogle tudi hlev, dve pa klet. Po dve kuhinji sta imeli dve nadstropni hiši na Placu in – pomenljivo – pritlična hišica v Gasi. Zanimivo je, da *kleti* niso bile domena nadstropnih hiš, ampak jih je imelo celo več pritličnih hiš (21) kot nadstropnih (12). Klet je bila povezana z velikostjo in donosom hiše. Tako na Placu ni imela kleti samo dobra petina hiš, in sicer tri nadstropne ter tri pritlične, ena hiša pa je premogla dve kleti. Nasprotno smo našteli kleti le pri 11 od 31 hiš v ulicah. Podobno razmerje med Placem in drugimi deli mesta se kaže pri hlevih. Na Placu je imelo hlev tri četrtine hišnih gospodarjev (75,0%), med njimi eden dva hleva, v ulicah dobra četrtina (29,0%).

V preglednici niso upoštevani drugi prostori in stavbe, ki so se pojavljali samo pri majhnem številu posestnikov. Poleg že omenjene izbe – štibelca, ki sta ga premogli dve pritlični hiši na Placu, so imele tri različno velike hiše *drvarnico* (*holz läg*), in sicer dve na Placu in ena v Gasi. *Oboki* (*guelb*) so bili predvsem v hišah na Placu, saj je le eden od štirih pripadal zidani hiši v Mali gasi, poklici njihovih lastnikov pa odkrivajo, da vsaj v dveh primerih ni šlo za prodajalne, temveč za gostilniški prostor; druga dva oboka sta bila v hišah usnjarja in odsotnega, v Postojni živečega mitninskega nadzornika. Pri oznaki obok moramo izključiti možnost, da bi bila mišljena »klasična« klet, ker so imele vse štiri hiše tako obok kot klet. Na Placu in v Mali gasi so poleg hiš, ali bolj verjetno, v njihovem sklopu stale še dve klobučarski in tri barvarske delavnice. Za mesto s tako visokim deležem obrtnikov, kot ga je imela Višnja Gora,[82] je skupno število petih delavnic zelo nizko. Tehnično manj zahtevne obrti, denimo čevljarska ali usnjarska, so namreč lahko našle svoj delovni prostor kar v stanovanjskih sobah, kamrah in kuhinjah, večino delavnic pa so zaradi nevarnosti požara in za okolje neprijaznih rokodelstev postavili zunaj obzidja. Iz napovedne tabele donosa od hiš (1752)[83] je vidno, da so pred mestom stale: 13 usnjarskih in tri ključavničarske delavnice, lončarska peč in tri kovačije. V predmestju so imeli Višnjani tudi 16 gumnov (*Heü vnd Dresch Boden*).

Med kriteriji za kategorizacijo hiš po velikosti in kakovosti je najustreznejše merilo število sob; s tem sta se praviloma ujemali tako davčna moč (po po-

81 Tri hiše so imele po dve kuhinji, dve nadstropni na Placu in ena pritlična v Gasi.

82 Delež obrtnikov med hišnimi gospodarji je, če ne upoštevamo vinotočev, znašal kar 75%, to pa je bilo med sedmimi dolenjskimi mesti daleč največ; sledilo je Novo mesto s 55,6% (Golec, *Družba v mestih*, str. 520).

83 ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 142, RDA, N 244, No. 8, 26. 5. 1752.

pisu 1748) in hišni donos (1752) kakor tudi številčnost in vrste ostalih prostorov. V zgornjo kategorijo hiš so v Višnji Gori v glavnem spadale štiri- in trisobne hiše, v srednjo dvosobne in v najnižjo hiše z eno samo sobo. V najvišjo kategorijo so se tako uvrstile hiše dveh gostilničarjev in dveh vinotočev z 12 do 18 goldinarji davka. Za vse štiri hiše so bili značilni nadstropje, tri oz. štiri sobe, kuhinja in hlev. Klet so premogle tri hiše, obok in kamro dve, drvarnico tri ter ena še dodaten hlev. Najpopolnejšo strukturo kaže s 15 goldinarji obdavčena hiša s štirimi sobami, obokom, kletjo, leseno lopo in hlevom. Ta in vse tri trisobne hiše z velikimi hlevi kajpak niso bile naključno v lasti gostilničarjev, saj je stalo mestece ob pomembni deželni cesti. V srednjo kakovostno kategorijo lahko uvrstimo 20 ali dobro tretjino domov s po dvema sobama. Značilna primera sta pritlični hiši jermenarja na Placu in usnjarja v Gasi. Obe sta bili obdavčeni s tremi goldinarji in imeli poleg dveh sob oziroma sobic kuhinjo, klet in hlev. V zadnji kategoriji hiš z manj kot dvema goldinarjema davka je 35 ali tri petine vseh hiš, od tega vseh 22, ki so označene kot lesene. Premogle so le po eno sobo, vse razen dveh kuhinjo, redke pa še kamro, klet ali hlev. Kot primera navedimo leseno hišico s sobo in kuhinjo v lasti zidarja iz Male gase, obdavčeno s pol goldinarja, in na Placu kramarjevo hišico z goldinarjem davčne obveznosti, v kateri sta bili poleg spalnega in kuhinjskega prostora še kamra in klet. Ena takih lesenih hišic s sobico in kuhinjo v Mali gasi je označena kot razpadla in že zelo dotrajana (*zerissenes zusamen fahlen schon ser gerihtes hilzernes Heüsßel*), s pomenljivim dostavkom, da so take tudi druge, ki ji sledijo.

Mlajša višnjegorska tabela hiš, sestavljena decembra 1748, se od starejše razlikuje predvsem po tabelarični obliki in po tem, da ne navaja, v katerem delu mesta kaka hiša stoji in katera je lesena. Manj povedna od prejšnje je tudi zato, ker ponuja v tabeli le pet vrst prostorov: sobe, kamre, kuhinje, kleti in hleve. Temu ustrezno nima manj zastopanih prostorov (oboki, izbe, drvarnice, delavnice), pa tudi nekaterih manjših. Tako je denimo pri več majhnih hišah, ki imajo po prejšnji tabeli sobico in kuhinjico, zdaj navedena le soba. Primerjava števila prostorov v obeh tabelah kaže največje razlike pri seštevku kuhinj in kamer, nekaj manjše pri kleteh. Število sob je obakrat skoraj povsem enako, v drugi tabeli pa je znatno povečano število kamer. Le za tri lahko sklepamo, da so ju v prvem popisu upoštevali kot kuhinje, tako kot so v drugem popisu tri prejšnje kuhinje najverjetneje »postale« kleti. Različno kategoriziranje istih prostorov kaže fleksibilnost označevanja oziroma večnamenskost prostorov. Edina hiša, pri kateri se je stanje prostorov med popisoma občutno spremenilo, je bila t. i. Prekova nadstropna hiša na Placu. Očitno so jo med marcem in decembrom 1748 močno prezidali, saj je imela po prvem popisu le dve leseni sobici in z deskami obito kuhinjo, po drugem pa je bila v lasti dveh gospodarjev, prejšnjega in še enega, ki sta imela vsak pol hiše; pri prvem so popisali sobo, kamro in hlev, pri drugem sobo in dve kamri.

Primerjava števila prostorov v hišah v Višnji Gori po dveh popisih iz leta 1748

	sobe	kamre	izbe	kuhinje	oboki	kleti	hlevi	drvarnice	delavnice
Prvi popis (mar. 1748)	88	30	2	59	4	33	30	4	5
Drugi popis (dec. 1748)	90	47	–	35	–	41	32	–	–

Višnja Gora je mesto, ob katerem lahko tudi najjasneje spoznamo, da letni donos posameznih hiš (1752) istega mesta izraža zelo realna razmerja med hišami glede njihove fizične podobe. Za to mestece imamo ne samo najpovednejše vire iz srede 18. stoletja, ampak tudi dovolj reprezentativen nabor sorodnih virov do nastanka prvega talnega načrta mesta – franciscejske katastrske mape iz leta 1825.[84] Tako je mogoče ugotoviti lokacijo vsake hiše iz časa terezijanskega katastra. Še več, Višnje Gore v vmesnem času ni prizadela nobena večja katastrofa, zato se je do nastanka franciscejskega talnega narisa ohranil večji delež stavbne substance iz srede 18. stoletja in še zgodnejšega obdobja kot marsikje drugod. Franciscejska katastrska mapa prikazuje v samem mestu sicer manj lesenih stavb, kot jih je bilo leta 1748 – to gre pripisati tudi gradbenim predpisom. Zapisnik stavbnih parcel ne razlikuje med pritličnimi in nadstropnimi zgradbami,[85] a tu si lahko pomagamo s parcelnim zapisnikom mlajšega reambulančnega katastra (1868).[86] Skratka, franciscejski katastrski načrt mesteca, ki je po sredi 18. stoletja v gradbenem in siceršnjem razvoju precej stagniralo, priča o naslednjem: velikost in gradbeni material posamezne hiše gresta praviloma z

84 ARS, AS 176, Franciscejski kataster za Kranjsko, N 346, k. o. Višnja Gora, mapa (1825), mapni list VII.

85 Prav tam, zapisnik stavbnih parcel.

86 ARS, AS 181, Reambulančni kataster za Kranjsko, N 346, k. o. Višnja Gora, parcelni zapisnik.

roko v roki z donosom, ki ga je stavba izkazovala leta 1752.

Teže bi stanje po franciscejskem katastru primerjali s stanjem po terezijanskem katastru za mesto **Kranj**, ki ga je leta 1811 prizadel velik požar in pospešil moderno urbanizacijo mesta.[87] Za Kranj sredi 18. stoletja, drugače kot za Višnjo Goro, tudi nimamo pregleda nad lesenimi in zidanimi ter nadstropnimi in pritličnimi stavbami – kaj je bilo leseno in kaj zidano, je vidno šele v tlorisu mesta iz leta 1807[88] –, premore pa Kranj primerljiv popis prostorov po hišah. V terezijanskem katastru se je namreč ohranil zelo podoben tabelarični popis hiš in prostorov, kot je mlajši višnjegorski. Mestno predstojništvo ga je podpisalo in pečatilo 6. septembra 1754.[89] Gre za večnamenski izkaz, ki poleg notranje razdelitve hiš zajema še donos od hiše ter lastnikovo obdavčitev v obliki kontribucije, hišnega in obrtnega davka. Zaradi zadnjega je pri vsakem posestniku naveden tudi poklic; tega smo morali pri drugih mestih iskati po različnih katastrskih aktih. Vsaka hiša je opredeljena s številom sob, kamer, kuhinj, obokov in hlevov, letni donos pa je izračunan na novo in se marsikje razlikuje od donosa v napovedi iz leta 1752.[90] Drugače kot v zadnjem pogrešamo v mlajšem delitev na donos od lastnega in najemniškega stanovanja. Za ponazoritev tistega dela vsebine, ki se nanaša na posestnike in hiše, objavljamo izsek iz tabele, in sicer najkrajšo, Župniščno ulico s samo sedmimi hišami.

Župniščne ulice nismo izbrali kot primer zaradi kratkosti, ampak predvsem ker je premogla zelo različne stavbe. Tako je v tej ulici stalo reprezentativno novo baročno župnišče, največja ali druga največja zgradba z največ sobami (14) v Kranju.[91] Na drugem koncu mesta je župnišču po velikosti konkuriral grad Kiselstein; v njem so našteli prav toliko bivalno-spalnih prostorov, a so jih razdelili na sobe (9) in kamre (5). Po donosnosti je imelo župnišče s 140 goldinarji krepko prednost pred gradom z vsega 80 goldinarji letnega donosa. Poleg tega je stala v Župniščni ulici hiša z dvema sobama in dvema kamrama, ki bi jo po naboru prostorov in donosu 14 goldinarjev lahko uvrstili v »zlato povprečje« mesta. Preostalih pet hiš z majhnim donosom, od tega štiri z enim samim bivalno-spalnim prostorom, predstavlja hiše, značilne za stranske ulice in obe predmestji. Zaradi župnišča, po katerem se je ulica tudi imenovala, je njen povprečni donos na hišo (27,1 gld) znašal skoraj toliko kot povprečje najbolj prestižnega dela mesta – obeh trgov (27,8 gld); tam ni imela nobena hiša manj kot treh bivalno-spalnih prostorov, večina (28 od 45) pa je premogla več kot dve sobi in dve kamri.

Izsek iz tabele hiš mesta Kranja iz leta 1754

Nri Poſseſsorum		Nomina derenselben	Dermahlen Existirende Häußer Wohnungen							
			Zimmer	Cammer	Kuchel	Gewolber	Stallungen	Gewissenhaffte æstimation der davon pro præsenti Statua werffenden Nuzung.		
	Pfahrhoff Gaßen							f	xr	den
50	Cörner Beneficiat=Hauß		–	1	–	–	–	6	–	–
51	der Pfahrhoff		14	–	1	–	1	140	–	–
52	Martin Puecher		1	–	–	–	–	6	–	–
53	Jakob Küller		1	1	–	–	–	9	–	–
54	Urban Wradaschka		1	–	–	–	–	8	–	–
55	Simon Rottar, Vaßbünder		2	2	–	–	–	14	–	–
56	Helena Zudermanin		1	–	–	–	–	7	–	–

87 O požaru Žontar, *Zgodovina mesta*, str. 289. O urbanizaciji po požaru Avguštin, *Kranj*, str. 85–86. – Prim. tlorisa mesta: Žerovčevega (Scherowitz) iz leta 1807 (ARS, AS 1068, Zbirka načrtov, t. e. 2/97) in mlajšega, nastalega po požaru (prav tam, 2/285); prvi je objavljen v: Avguštin, *Kranj*, str. 84, drugi v: Kos, *Ulice, ceste in trgi*, str. 8. Avguštin prvi načrt datira »okrog l. 1808« (*Kranj*, str. 84).

88 ARS, AS 1068, Zbirka načrtov, t. e. 2/97. Prim. Avguštin, *Kranj*, str. 84–85.

89 ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 260, RDA, L 338, No. ad 13, 6. 9. 1754.

90 Prav tam, šk. 142, RDA, N 244, No. 8, 26. 5. 1752.

91 O župnišču Žontar, *Zgodovina mesta*, str. 242, 377–378. Prim. upodobitev župnišča leta 1753, prav tam, sl. 152 med str. 356 in 357.

Število hiš in posameznih prostorov ter letni donos od hiš v Kranju leta 1754

Del mesta	število hiš	sobe	kamre	kuhinje	oboki	hlevi	donos od hiš v gld	povprečje na hišo v gld
V mestu	**160**	**281**	**316**	**133**	**32**	**72**	**2.786**[92]	**17,5**
Od Zgornjih vrat po Svinjski ulici do župnišča	22	34	40	13	---	13[93]	286	13,0
Župniščna ulica	7	20	4	1	---	1	190	27,1
Od Pungrta do Spodnjih mestnih vrat	15	16	12	3	---	1	123	8,2
Od Spodnjih mestnih vrat v mestu proti Trgu	26	41	49	18	---	10	337	13,0
Na Zgornjem in Spodnjem trgu	45	92	143	70	31	38	1250	27,8
Rožnovenska ulica	18	39	31	10	---	2[94]	280	15,6
Rožna ulica	4	7	5	3	1	1	54	13,5
Konjska ulica	23	32	32	15	---	6	281	12,2
V predmestjih	**50**	**60**	**56**	**11**	**---**	**12**	**522**	**10,4**
Pred Kapucinskimi vrati	24	32	25	5	---	6	265	11,0
Pred Spodnjimi mestnimi vrati	26	28	31	6	---	6	257	9,9
Skupaj Kranj	**210**	**341**	**372**	**144**	**32**	**80**	**3.308**	**15,75**

Analiziranje prostorov in ugotavljanje tipov hiš bomo za zdaj pustili ob strani. Stanovanjski fond Kranja naj osvetli le sumaričen prikaz števila hiš in prostorov po posameznih delih mesta z dodanim skupnim donosom od hiš in povprečnim donosom na hišo.

V sumaričnem prikazu najbolj bode v oči nizko število kuhinj: po tem je Kranj primerljiv z Višnjo goro, kot jo prikazuje mlajši od obeh popisov. Kuhinjo srečamo le pri dobrih dveh tretjinah (68,6%) hiš, pri slabi tretjini brez nje pa lahko sklepamo o podobnem pojavu kot pri Višnji Gori – mlajši od obeh popisov je majhne kuhinje preprosto izpuščal, nekatere pa se prejkone tudi v Kranju skrivajo pod oznako kamra ali klet.[95] Kamre so bile v Kranju najštevilnejša vrsta prostora sploh, tako da je prišlo na hišo v povprečju po 1,69 kamre (v Višnji Gori po mlajšem popisu po 0,80, po starejšem le po 70,51). V obeh mestih je bilo, nasprotno, skoraj povsem izenačeno razmerje med hišami in sobami: v Kranju po 1,55 sobe na hišo, v Višnji Gori po 1,53 oziroma po 1,49. Oboki in hlevi so bili v Kranju značilni predvsem za nadstropne hiše na Spodnjem in Zgornjem trgu. Razen ene so vse hiše z oboki (31) stale prav tu, njihov delež med 45 hišami obeh trgov pa je znašal dobri dve tretjini (68,9%). 37 ali več kot štiri petine (82,2%) hiš na trgih je premoglo hleve;[96] ti so sicer zaznamovali še stransko Svinjsko ulico od Zgornjih mestnih vrat proti župnišču ter v manjši meri obe predmestji.

Zaznavna je korelacija med vrstami in številom prostorov ter velikostjo hiše. Čeprav tabela ne pove, katere hiše so bile nadstropne in katere pritlične, je o tem pri večini mogoče sklepati glede na prostore in mikrolokacijo stavbe. Velikost hiše je povezana tudi z njenim letnim donosom. Ne moremo pa vedeti, kaj je močneje vplivalo na to, da so donos hiš z enakimi prostori ocenili različno. Npr. pri 24 hišah, ki izkazujejo en sam prostor – sobo, se je donos gibal v razponu med 4 in 10 goldinarji, pri tem je bil najvišji v predmestju in najnižji v mestu (!), povprečje pa je znašalo slabih 7 goldinarjev (6,92). Glede na to, da je Kranj malo prej, leta 1749, pogorel[97] in so bile zelo verjetno prav vse enosobne hiše obnovljene ali zgrajene na novo,

92 V vsoto niso všteti štirje samostojno stoječi hlevi s skupnim donosom pičlih 15 goldinarjev.

93 V tem delu mesta so samostojno popisali še tri hleve, ki so pripadali gospodarjem s hišami na trgu. Njihovi hlevi so stali za hišami in imeli vhod iz Svinjske ulice. Prišteli smo jih k skupnemu številu hlevov Zgornjega in Spodnjega trga.

94 En hlev je popisan v okviru gradu Kiselstein, drugi pa je stal posebej (*ausserhalb des Schlosses*).

95 Ni izključeno, da ponekod še ni prišlo do osamosvojitve kuhinje z odprtim ognjiščem v samostojen prostor. Prim. Avguštin, *Kranj*, str. 75.

96 Všteti so tudi trije hlevi z vhodom iz Svinjske ulice in tam popisani.

97 Žontar, *Zgodovina mesta*, str. 232.

lahko torej izključimo vsaj en dejavnik, ki bi občutno vplival na različno oceno donosa: starost in dotrajanost hiš. Žal nimamo podatkov, katere so po požaru zgradili iz lesa in katere iz kamna.

Tabela iz leta 1754 je nastala prav zaradi naglih sprememb stanja stavb v mestu v letih po ognjeni katastrofi. Ko je Kranj spomladi 1752 obiskala vizitacijska komisija in potrdila napovedno tabelo donosa od hiš,[98] je bilo mesto namreč še sredi obnovitvenih del. Po pripombah k napovedi hišnega donosa naj bi hiše deloma še gradili (*noch in bau begriffenen*), največ pa naj bi jih bilo po zadnjem požaru napol porušenih (*in halb ruinirten gelegenheiten*). Sledove požara srečamo v sami napovedni tabeli pri več hišah, npr. navedbo, da hiše po požaru še niso zgradili, da je že pod streho, da stoji na pogorišču kovačija ali da je pogorišče povsem pusto. Pri zadnjih, ki ne izkazujejo hišnega donosa, se poraja vprašanje, ali so vsa pogorišča res šele posledica požara leta 1749. Vsaj nekatera od tistih, na katerih je medtem nastal vrt, bi lahko nastala že prej. Pripombe k napovedni tabeli namreč navajajo, da je šlo pri večini vrtov v mestu ob hišah pravzaprav za pusta pogorišča od predzadnjega požara leta 1683 (dejansko 1668).[99] Ker za Kranj iz vmesnega časa do leta 1749 ni ohranjenih popisov hiš ali kakršnih koli davčnih in urbarialnih registrov,[100] je za konkretne primere težko poiskati ustrezen odgovor. Zato pa sta iz prve polovice petdesetih let 18. stoletja na voljo kar dva popisa hiš in njihovih donosov, ki omogočata natančno primerjavo od hiše do hiše. Ugotovimo lahko, da se število dograjenih hiš od pomladi 1752 do poznega poletja 1754 statistično ni povečalo (obakrat 210). V mlajšem popisu sicer niso upoštevani rotovž, cesarska mitnica in dve manjši predmestni stanovanjski stavbi, a se razlika izenači drugje. Edina stavba, za katero je znano, koliko prostorov je imela ob času obeh popisih, je meščanski špital pri Zgornjih mestnih vratih. Leta 1752 je v popisu hiš izjemoma navedeno, da ga sestavljata dve leseni izbi (*bestehend in zwejen Stuben von Holtz*), dve leti pozneje pa naj bi imel dve sobi, kamro in kuhinjo. Njegov donos so obakrat ocenili na 10 goldinarjev, to pa kaže, da se stavba v vmesnem času ni mogla bistveno spremeniti: izbi ali sobi sta prej ali slej ostali leseni. Ker je v popisu leta 1754 izpuščen rotovž, bi ostali brez podatkov o njegovih prostorih, ko ne bi bila napovedna tabela iz leta 1752 prav v zvezi s to stavbo tako zgovorna: v rotovžu so bili dve sejni sobi in obok (*bestehet in Einer Rath Stuben, d^o Stuben undt einien gewelb*).

Glede na povečanje stanovanjskega fonda in izboljšanje stanja hiš, ki jih v času prvega popisa še niso povsem zgradili ali obnovili, je bil leta 1754 pričakovano višji tudi skupni povprečni donos od hiš. Tako je spomladi 1752 znašal 14,85 goldinarja na hišo, dve leti in pol pozneje pa 15,75. Odprto ostaja vprašanje, koliko so pri sestavi mlajšega popisa upoštevali prejšnjo cenitev, saj je donos pri nekaterih stavbah zdaj celo občutno nižji. Daleč največje povečanje, za kar 133%, srečamo pri župnišču – s 60 na 140 goldinarjev, bistveno manjšega pri gradu Kiselstein – s 60 na 80 goldinarjev.

Za ponazoritev povednosti obeh kranjskih popisov hiš si oglejmo še konkreten primer: kaj popisa v povezavi z drugimi relevantnimi viri povesta o hiši na trgu, v kateri je slabih sto let pozneje (1849) umrl France Prešeren? Po Žerovčevem načrtu iz leta 1807 je bila tako kot vse stavbe v tem delu Kranja zidana.[101] Leta 1752, potem ko je v velikem požaru tri leta prej zelo verjetno vsaj delno pogorela, je izkazovala 24 goldinarjev in 45 krajcarjev hišnega donosa, to je zelo blizu povprečja Trga (24,88 gld) in skoraj za polovico nad povprečjem mesta brez predmestij (16,60 gld). Hiša je bila že takrat nadstropna in v celoti zidana, česar vir sicer ne pove, a bi lahko o tem sklepali tudi brez védenja o stavbni zgodovini hiše.[102] Malo manj kot polovico donosa od hiše (12 gld) je prinašalo stanovanje, ki ga je lastnik, vinotoč Matevž Veja (Beja), uporabljal sam, nekaj več (12 gld in 45 kr) pa je odpadlo na prostore, oddane v najem.[103] Dve leti mlajši terezijanski popis prebivalstva iz leta 1754 razkriva, da je štela gospodarjeva družina štiri člane (zakonski par in dve pri njem zaposleni ženski), v najetih prostorih pa je prebivala tričlanska družina meščanskega gostača.[104] Popis hiš iz istega leta 1754 pove, da so hišni donos ocenili za malenkost više (25 gld) kot dve leti prej (24 gld in 45 kr), da je stavba premogla dve sobi, štiri kamre, kuhinjo in obok ter da ni imela hleva.[105] Kako so

98 ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 260, RDA, L 338, No. 3, 14. 4. 1752.

99 O požaru leta 1668 Žontar, *Zgodovina mesta*, str. 200–201.

100 Prim. prav tam, str. 384.

101 ARS, AS 1068, Zbirka načrtov, t. e. 2/97.

102 Prešernova hiša je primer ne povsem ohranjene srednjeveške tlorisne stavbne zasnove z napol ohranjenim bogato profiliranim gotskim portalom in starejšim primerom lesenega stropa (Avguštin, *Kranj*, str. 54, 73, 74, 75).

103 ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 260, RDA, L 338, No. 3, 14. 4. 1752.

104 Po objavi popisa prebivalstva: Svetina, Prebivalci Kranja, str. 279.

105 ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 260, RDA, L 338, No. ad 13, 6. 9. 1754.

bili prostori razporejeni po hiši in nadstropjih ter katere je uporabljala katera od obeh družin, seveda ni predmet popisa.[106] V obeh seznamih hiš je omenjen še hlev istega gospodarja, a ne pri hiši, temveč v Svinjski ulici; ta podatek daje občutek, da hlev ni spadal k hiši, v resnici pa je stal na njenem dvorišču, le vhod vanj je vodil od zadaj iz stranske Svinjske ulice. V prvem popisu (1752) je hlev označen kot lesen in z letnim donosom en goldinar, po drugem (1754) je prinašal kar trikrat toliko.

Kranj je bil torej med kranjskimi mesti specifičen zaradi požara, ki ga je prizadel prav kmalu po začetku nastajanja terezijanskega katastra. Četudi obnova do konca katastrske rektifikacije bržčas še ni bila povsem končana, lahko prav zaradi požara govorimo o določeni prednosti pri ugotavljanju, kaj je vplivalo na oceno donosa hiš. Ker so stavbe skoraj sočasno zgradili na novo ali obnovili, je mogoče sklepati, da pri cenitvi donosa nista imeli večje vloge starost in dotrajanost stavbnega fonda. Podobno velja za Črnomelj in Kostanjevico, ki sta ju požara upepelila nekaj let prej, prvega leta 1740 in drugega 1744.[107]

Omenjeni dve mesti sta, drugače kot pretežno zidani Kranj, ostali izrazito leseni globoko v 19. stoletje, še zlasti Kostanjevica.[108] Kot taki sta bili v dobi nastanka franciscejskega katastra med vsemi kranjskimi mesti izjemi, saj sta dotlej dobila zidani preobleki tudi že Lož in Metlika,[109] če ostanemo pri tistih štirih kranjskih mestih, ki so leta 1752 izkazovala najnižji povprečni donos od hiš. Kot pričajo opisi, so bila ta mesta sredi 18. stoletja še pretežno lesena,[110] to pa je bilo, kot smo videli, mogoče iz natančnejših katastrskih podatkov ugotoviti tudi za Krško. Ni dvoma, da je na nizko cenitev hišnega donosa poleg lokalnih razmer (ponudbe in povpraševanja) deloma vplival tudi gradbeni material. Vendar ta v petih izrazito lesenih mestih spodnjega dela dežele ni bil nujno (samo) izraz gospodarske šibkosti prebivalcev. Pri izbiri gradbenega materiala namreč nikakor ne smemo zanemariti geografskih dejavnikov in vplivov vsakokratne podeželske okolice. V zadnjih odrastkih panonskega sveta, v Beli krajini in ob spodnji Krki, sta kamen in opeko nadomeščala les in ilovica, v rustikalni arhitekturi v celoti, v urbani in napol urbani v prevladujoči meri.[111]

Rustikalna arhitektura in stavbe na deželi nasploh so sicer področje, ki se ga je terezijanski kataster tako rekoč na daleč izognil. Za **hiše na podeželju** ni nikjer niti približno tako uporaben kot pri mestih in treh trgih. Še več, hiše največkrat niso niti omenjene, zato je le malokje moč ugotoviti natančno število bivanju namenjenih zgradb. S stališča posameznih naselij in števila hiš v njih je težava še ta, da kataster ni bil sestavljen po teritorialnem načelu, temveč po zemljiških gospostvih, ta pa so imela rustikalno posest raztreseno oziroma pomešano s posestjo drugih gospostev. V napovednih tabelah za zemljišča in v rektificiranih urbarjih so posestniki praviloma označeni le z velikostjo svoje posesti (huba, pol hube, kajža ipd.) in poklicem. Sklepamo sicer lahko, da za vsakim posestnikom stoji obljudena hiša oziroma domačija, a zagotovila za to ni. Poznamo denimo primere, ko je isti posestnik premogel več posestnih enot (npr. hubo in oštat), lahko tudi pod dvema ali celo več zemljiškimi gospostvi. Celotno razdrobljeno posest je morda vodil z ene domačije, na oštatu je imel mogoče hišico z najemnikom, morda se za vsakim njegovim oštatom resnično skriva po ena stanovanjska stavba, morebiti ni bilo sploh nobene. Na drugi strani srečamo hube v rokah dveh ali več gospodarjev, za katere ne vemo, ali je imel vsak svojo domačijo ali pa so bili sorodstveno ali drugače povezani in so živeli pod skupno streho. Kolikor sploh srečamo na stanovanjske stavbe kot take, gre za »posebne primere«, pri katerih ni bila v ospredju zgradba. Hiša, hišica ali kajža je mišljena kot posestna enota, in sicer praviloma pri tistih posestnikih, ki niso premogli druge, večje posesti. Tako je na Trubarjevi Rašici pri Turjaku izpričanih 19

106 O namembnosti prostorov Avguštin, *Kranj*, str. 54, 74 75.

107 Golec, Črnomelj, str. 190; Golec, Glavni poudarki, str. 164, 172, 175.

108 Golec, Glavni poudarki, str. 167; Golec, Črnomelj, str. 192.

109 ARS, AS 176, Franciscejski kataster za Kranjsko, A 84, k. o. Lož, mapa (1824), mapni list IV; N 132, k. o. Kostanjevica, mapa (1824), mapni list XI.

110 Lesena Metlika, kar zadeva stavbni material, ni doživela občutnih sprememb že po katastrofalnem požaru leta 1705. V poročilu deželnemu vicedomu iz leta 1715, ki sicer ni brez tendencioznih navedb o opustelosti mesta in razpadajočih hišah, so Metličani med drugim navedli, da bi hiše v mestu laže imenovali lesene kajže (ARS, AS 1, Vicedomski urad za Kranjsko, šk. 233, I/124, lit. M XXXIII–10, 8. 1. 1715). O lesenih kajžah govorijo tudi v prošnji za dveletni spregled remanence leta 1742 (prav tam, lit. M XXXIII–9, 3. 3. 1742). Po jožefinskih vojaških merjenjih v osemdesetih letih 18. stoletja, torej še pred požarom leta 1790, pa je bil največji del mesta že zgrajen iz kamna (Rajšp (ur.), *Slovenija*, 1. zvezek, str. 110). Ni jasno, ali velja trditev tudi za predmestje, ki je sredi stoletja (1752) štelo skoraj dvainpolkrat toliko hiš kot obzidano mesto in izkazovalo občutno nižji donos na hišo. Za Lož navajajo vojaška merjenja drugačno podobo: imel je slabo obzidje in komaj 60 hiš, večinoma lesenih (prav tam, str. 55).

111 Prim. *Gospodarska in družbena*, str. 583 sl., zemljevid na str. 591.

gospodarjev celih in polovičnih hub, trije gospodarji kajž in trije mlinarji.[112] Pri gospodarjih razdeljenih hub ni mogoče zgolj na podlagi katastra z gotovostjo presoditi, ali so bile fizično razdeljene tudi domačije in gre torej resnično za 19 kmečkih hiš z gospodarskimi poslopji. Kaj so tri raške kajže, pa razkrije sočasni turjaški urbar iz let 1750–1760, ki ima namesto kajže oznako *hišica z ogrado* (*von einem Häusl vnd Einfang*).[113] V tem primeru je sicer vsaka kajža – kot posestna enota – imela stanovanjsko zgradbo, ni pa gotovo, ali kajža vedno in povsod pomeni tudi objekt.

Enako velja tem prej za oštat (*Hofstatt*), izraz, ki ga neredko prevajajo kot domec, a je lahko tak prevod precej zavajajoč. Števila oštatov oziroma samostojno popisanih delov oštatov (npr. 4/5 oštata, 1/2 oštata) nikakor ni mogoče enačiti s številom obstoječih domov. Zgovoren primer za to je trg Litija, za katerega so v rektificirani urbar terezijanskega katastra (1757)[114] vnesli 20 lastnikov delov oštatov – pri posameznem posestniku od 1/6 oštata do 5 oštatov in 3/4 –, popis donosa od hiš (1752)[115] pa je razkril, da je šlo v resnici za kar 37 hiš in hišic ali za skoraj še enkrat toliko, kot bi jih pričakovali glede na število posestnikov. Primerjava imen 37 hišarjev z imeni 20 urbarskih posestnikov je posredno pokazala vzrok takega stanja. V veliki večini primerov so bili hišarji, hkrati posestniki oštatov, in hišarji brez zemlje v sorodstvenih odnosih. Po eden ali dva sorodnika so namreč v kar desetih primerih imeli hišo na posesti, ki je po urbarju pripadala nosilcu z enakim priimkom. Drugih osem hišarjev je nosilo priimke, kakršnih med oštetarji ni najti, vendar lahko tudi tu računamo vsaj na nekaj priženjenih zetov. Preostali so bili pač v pravem pomenu besede podružniki, imetniki hišic na tuji zemlji, dajatve pa je v celoti poravnaval njen gospodar.

Hiše in hišice so bile najpogostejše v trških in napolagrarnih naseljih z razdrobljeno, nehubno posestjo. V Vipavi ali na Vrhniki so njihovi posestniki denimo v napovednih tabelah za nepremičnine pomešani med posestniki hubnih deležev in številnejših podružništev – kajž (*Untersas*). Tu in tam se med njimi zasveti posestnik, ki je imel samo »ein Haus«, »ein Freÿes Haus« ali »Behausung«, lahko pa – tako kot Vrhničan Anton Garzarolli – tudi »Behausung« poleg četrtinske in tretjinske hube ter oštata.[116] Bržkone je za stanje stavb na vsem Kranjskem – neupoštevaje mesta in tri trge – najzgovornejša napovedna tabela za nepremičnine v tedaj povsem propadlem in izpraznjenem trgu Senožeče. Popisanih je vsega šest posestnikov, od teh pet gospodarjev hiš, eden že zunaj trga. Poleg specificirane posesti po parcelah srečamo pri petih posestnikih podatek, da imajo célo ali polovično hišo (*ein ganzes Hauß*, *ein halbes Hauß*), le še tri hiše pa so bile naseljene. Uvodne pripombe k napovedni tabeli razkrivajo, da popisanih hiš ni hotel nihče vzeti v najem, večinoma so bile prazne (*vnbewohnet*) in razpadajoče (*in der Baufelligkeit stehen*). Poleg njih je stalo v trgu še več drugih praznih hiš, ki so se podrle in postale popolne pustote (*bis auf den Grund in der Öednuss ligen*).[117]

Med stanovanjske objekte spadajo seveda tudi *gradovi*, *graščine* in *dvorci*, pogosto *pristave* – v lasti zemljiških gospostev ali drugih posestnikov – ter stavbe v cerkveni posesti, kot so *župnišča*, *kaplanije*, *vikariatne* in *beneficiatne hiše*, *mežnarije* in *samostani*. Ker stavbe kot take po določilih patenta iz leta 1747 niso bile predmet rektifikacije, jih najdemo v katastrskih operatih le v vlogi zemljiškega gospostva ali kot obdavčenca, ki ima posest pod drugim gospostvom. V obeh primerih gre za pravno osebo, ne za stavbo, samo naziv je enak, npr. pri zemljiških gospostvih Spodnji grad Vipava (*Burg Vippach*), Turn v Mokronogu (*Thurn unter Nassenfus Gut*) ali kartuzija Bistra (*Freudenthall Stifft*).[118] Omemba grajske stavbe in pristave je, nasprotno, nekaj vsakdanjega v napovednih tabelah za dominikalna zemljišča (tabele A), denimo pri gospostvu Goričane: »Der Mayrhof beÿ Gschlosß Görtschach«.[119] Ne nazadnje je lahko pristava tudi samostojno zemljiško gospostvo, kot na primer Steinbergova pristava pri Cerknici.[120] Zaman pa bomo v teh tabelah iskali podatke, kakšni sta bili velikost in podoba gradov, koliko in katere stavbe so stale na pristavah in ali so bile med njimi tudi obljudene.

---

112 ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 110, BT, N 121, No. 50, izvleček iz urbarja in štiftregistra grofije Turjak, s. d. (collat. 3. 6. 1755).

113 ARS, AS 1074, Zbirka urbarjev, II/26u, priročni urbar grofije Turjak 1750–1760, fol. 22.

114 ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 134, RDA, N 205, No. 34, rektificirani urbar gospostva Višnja Gora, 30. 9. 1757.

115 Prav tam, No. 5, 29. 5. 1752.

116 Prav tam, šk. 20, BT, P 164, gospostvo Vipava, No. 1, 13. 11. 1748; šk. 9, BT, P 121, gospostvo Logatec, No. 11, s. d.

117 Prav tam, šk. 39, BT, P 148, gospostvo Senožeče, No. 1, s. d.

118 Gl. prav tam, popis fonda »Repertorium zu den rectific. Dominikal-Akten und Bekanntnuss= et Calkulations Tabellen«. – Oznaka zemljiškega gospostva kot »Pfarrhof« ne pomeni župnišča, temveč župnijo oziroma župnijsko posest.

119 Prav tam, šk. 214, RDA, L 4, No. 1, s. d.

120 Prav tam, šk. 20, BT, P 167.

Tovrstne stavbe kot take so predmet le že obravnavanih napovedi donosa od hiš v mestih in treh trgih. Grad je v njih naveden samo, če je stal v samem mestu oziroma trgu, denimo v Kostanjevici, Črnomlju, Metliki, Radečah ali Kranju, ni pa gradov na grajskih gričih nad mestom, npr. ljubljanskega, škofjeloškega ali višnjegorskega. V Ljubljani najdemo zaradi lege v mestu le deželnoknežji dvorec (*Burg*). V Krškem, kjer so grad že predtem (deloma) opustili in se je uprava gospostva preselila v mesto, je popisana t. i. gospoščinska hiša. Edini podatek o mestnih in trških gradovih je njihov letni donos, razdeljen na lastno in v najem oddano stanovanje. Glede na višino donosa pa bomo težko z gotovostjo sodili o velikosti in vrednosti posameznih gradov in delali primerjave, saj so tako kot vse druge stanovanjske stavbe posameznega mesta in trga ocenjeni glede na lokalne razmere. Daleč največ izvemo o gradu Kiselstein v Kranju, ker je zajet tudi v popisu prostorov hiš kranjskega mesta iz leta 1754. Enako kot za mestne gradove velja za stanovanjske objekte v cerkveni lasti, pri tem pa so samostani navedeni samo v napovednih tabelah donosa od hiš za Ljubljano in Škofjo Loko.

O drugih stavbah – praviloma nestanovanjskih – je kataster še bolj molčeč. *Sakralni objekti* se v njih tako kot druge stavbe v cerkveni domeni pojavljajo kot zemljiški gospodje in kot obdavčenci pod drugimi gospostvi, ne nazadnje lahko v obojni vlogi. Takšna je bila denimo podružnična cerkev sv. Jerneja v Senožečah, hkrati zemljiški gospod dveh podložnikov[121] in gospodar četrtinske hube, podložne senožeškemu gospostvu.[122] Malo je verjetno, da bi kataster razkril obstoj kakšne cerkve, za katero doslej ne bi vedeli, lahko pa priča o še neznani vlogi določene cerkve. Tako za mestece Kostanjevico na Krki ni bilo znano, da je premoglo dve in ne ene same špitalske cerkve, kakor tudi ne, za kateri cerkvi je šlo, ker se v virih omenjata brez patrocinija. Zadrego je rešil terezijanski kataster, saj o špitalskem imenju povsem določno govori kot o »imenju cerkva sv. Martina in sv. Miklavža«.[123]

Za *gospodarska poslopja* veljajo enake ugotovitve kot za pristave, ki smo se jih dotaknili že pri gradovih. Pojavijo se tu in tam v napovednih tabelah za dominikalna zemljišča, in sicer v opisu topografske lege kakšne njive ali travnika. Tako o dominikalnih njivah ljubljanskega škofijskega gospostva izvemo, da so ležale za *gumni* (*hinter den Thön*), pri *mlinu* (*bey der Muhl*) in pri *kozolcih* (*bey den Härpfen*).[124] Čeprav so parcele označene s slovenskimi ledinskimi imeni, so ta, če se nanašajo na stavbe, največkrat prevedena v nemščino. A srečamo tudi izjeme, na primer pri graščini Bokalce pri Ljubljani njive, imenovane *Pad Kasuzam* (pod kozolcem), *Sa Baitha* (za bajto) in *Pad Tesleria* (najverjetneje pod »tišlerijo«).[125] Samih stavb – ne zgolj v poimenovanjih zemljišč – pa ni niti pri gospoščinskih pristavah. Med redkimi izjemami z navedbo vseh ali vsaj pomembnejših gospodarskih poslopij je napovedna tabela deželnega svobodnika Franca Jožefa Šivica (Živca) z vipavskih Goč, ki je napovedal vsa svoja zemljišča in živino ter navedel tri zgradbe: hišo, konjski in volovski hlev (*ein Haus*, *Pferdestahl*, *Ochsenstahl*).[126] Še najbolj so zgovorne napovedne tabele nekaterih mest za donos od hiš, če vključujejo tudi mestna in predmestna gospodarska poslopja. Tako so denimo v Višnji Gori in Kranju poleg stanovanjskih stavb napovedali skednje, gumna, kovačije, usnjarne in druge delavnice v predmestjih.[127] V istih tabelah lahko srečamo tudi t. i. mesarske klopi, pravzaprav lesene mesnice[128] in v mestu Metlika vinske kleti (*Wein=Käller*).[129] V taborskem trgu Pobrežje v Beli krajini (*Burg Freÿenthurn*) so v štiftregistru navedeni pri posameznih posestnikih kašče (*Gaden*) ter brod, ki je vozil čez Kolpo (*Überfuhr Bruckhen*).[130]

V katastru na splošno ni tako malo omemb raznih *mostov*,[131] zlasti posrednih pri donosih mostnin;[132] taki mostovi so bili povezani še s hišico za pobiranje pristojbine – mostnine.[133] *Mitnice* odkrije-

121 ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 4, BT, P 86, Senožeče – cerkev sv. Jerneja, No. 1, No. 6, s. d.

122 ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 16, BT, P 148, gospostvo Senožeče, No. 24, 26. 11. 1754.

123 Golec, Glavni poudarki, str. 171.

124 ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 214, RDA, L 4, No. 1, s. d.

125 Prav tam, šk. 250, RDA, L 295, No. 1, 9. 6. 1750.

126 Prav tam, šk. 21, BT, P 191, deželni svobodniki, No. 5, 30. 6. 1756.

127 Prav tam, šk. 142, RDA, N 244, No. 8, 26. 5. 1752; šk. 260, L 338, No. 3, 14. 4. 1752.

128 Npr. med davka prostimi hišami v Novem mestu: *zwey Fleischbänck* (prav tam, RDA, N 242, No. 22, s. d.).

129 Prav tam, šk. 140, RDA, N 241, No. 8, 1. 8. 1752.

130 Prav tam, šk. 112, RDA, N 130, No. 13, s. d.

131 Trg Radeče je, denimo, v napovedni tabeli D med svojimi izdatki navedel tudi *Außgaaben vor die Brucke*, brez podatka, na kateri vodi je most in kje stoji (ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 123, RDA, N 168, No. 25, 5. 6. 1752.

132 V Kostanjevici na Dolenjskem je mostnina (*der Bruken Zohl*) vključena med komorne prihodke mesta (ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 140, RDA, N 240, No. 9, s. d.; No. 26, s. d.

133 Npr. v popisu hiš mesta Kranja iz leta 1754: *gemeiner Stadt brukhen Mauth Hauß* (ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 260, RDA, L 338, No. ad 13, 6. 9. 1754).

mo pogosto le posredno, ob omembi pobiranja mitnine, manj pa je v katastru mitnic oziroma mitninskih hiš kot objektov.[134] Mitnice in drugi objekti, kot so *sakralna znamenja, vodnjaki ali obzidja*, so razumljivo predvsem sestavni del opisov topografske lege določenega zemljišča ali stavbe. Tako pri mestu Višnja Gora iz napovedi za predmestne zeljnike izvemo za vodnjak (*beÿ dem Brunn*), znamenje ali »pild« (*beÿ dem Bild*), mitnico (*beÿ der Schrangen*), mestno obzidje (*unter der Statt Mauer*) in stranska mestna vrata ali t. i. Malo vratco (*beÿ Klein Terel*; *unter dem Klein Terel*). Njihov obstoj je sicer znan iz drugih virov, lahko pa kataster v primerih, kot je zadnji, pripomore k ugotavljanju natančne lokacije objekta ali njegove starosti (npr. še obstoječega sakralnega znamenja).

Edini objekti, ki jih je terezijanski kataster za Kranjsko zajel na tleh celotne dežele in po enotnih kriterijih, so bili **mlini**. V patentu z 12. avgusta 1747 se je rubrika Donos od mlinov (*Muehl= Nutzung*) znašla med splošnimi določbami, ki so veljale tako za dominikalno kot rustikalno posest. Mline so obdavčili s pripombo, da predstavljajo zelo negotov kapital in da na Kranjskem prinašajo zelo malo. Napoved donosov naj bi jim odmerili glede na to, koliko bi prinašali, če bi jih oddali v najem, pri tem pa naj bi odštejeli stroške za vzdrževanje.[135] Predpisani obrazec za donos od mlinov je še določal, da je treba navesti, ali mlin obratuje na stalni ali nestalni vodi ter koliko ima koles, donosnost pa izraziti v denarju. Obrazec je v izvirniku videti takole:

Rubr. Muehl=Nutzung.	Tax â	Geld=Betrag derer vorhandene Nutzung.		
2. Muehlen / an einem beſtändigen (unbeſtändigen) Waſſer mit 1. 2. oder 3. Rædern oder Gængen werden Jæhrlich genutzt / oder kœnnen mit Einrechnung der Unkoſten vemuethet werden		Fl.	kr.	pf.
		100	–	–

Razumemo ga lahko tako, da naj bi vanj vnesli skupno število mlinov in mlinskih koles vsakega obdavčenca (zemljiškega gospostva, mesta, podložnika) in ne posameznih mlinskih obratov. Najverjetneje je praksa sama zahtevala specificiranje, zato najdemo v napovednih tabelah (C za dominikalne in F za rustikalne mline) vsak mlin naveden posebej. Kaj vse sodi med mline in kako je treba posamezne vrste obratov obravnavati, so določala navodila za lokalne vizitacijske komisije, izdana v Celovcu 18. aprila 1750 (sklicevala so se na cesarsko-kraljevo resolucijo z dne 25. marca). Rubrika v navodilih nosi naslov »Mlevni mlini, žage, valjalnice, strojarne, papirnice in drugi mlini« (*Mahl=, Breth=, Walck=, Loh=, Papier= und andere Mühlen*). Ker pa je dostavek *Mühle* v nemščini sestavni del vseh navedenih izrazov, ga je, kadar ne gre za mlevni mlin, ustrezneje prevajati kot *vodni obrat*. Navodila se ukvarjajo predvsem s težavami pri ugotavljanju dejanskega donosa obratov, ne da bi povedala kaj bistveno novega o samih predmetih obdavčitve. Poudariti kaže le izrecen ukaz, da ne sme biti izpuščen noben (mlevni) mlin, še tako majhen in odročen ali tak, ki deluje zgolj za hišne potrebe.[136]

Kot primer različnih vodnih obratov na manjšem območju si oglejmo prevod dominikalne napovedne tabele za gospostvo Škofja Loka.[137] Redkokje bomo na enem mestu našli tolikšno raznolikost, saj srečamo mlevni mlin, žago, kovačijo in celo papirnico,[138] sumarno pa so v tabeli zajeti še mlini na rustikalni posesti; teh je bilo spet več vrst.

[134] Mitninska hiša v Krškem je v napovedni tabeli za nepremičnine (1749) označena kot *Hoff Camerall Haus jetzzo das Königl. Ambt Haus*, v popisu donosa od hiš (1752) pa *Hoff Cameral oder Filial Mauth Hauß* (ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 140, RDA, N 239, No. 3, 3. 1. 1749; No. 7, 13. 6. 1752).

[135] ARS, AS 1079, Zbirka normalij, šk. 2, Cesarski patenti 1731–1747, patent 12. 8. 1747.

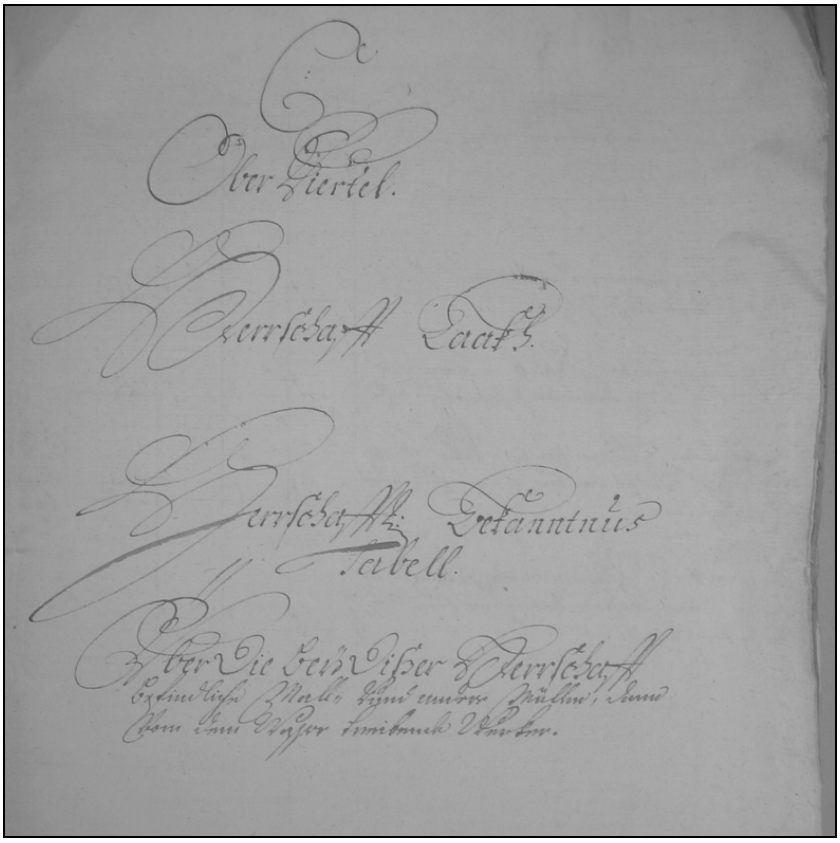
[136] ARS, AS 6, Reprezentanca in komora za Kranjsko v Ljubljani, šk. 85, fasc. XVIII, Unvorgreiflicher allergehorsambster Aufsatz, 18. 4. 1750.

[137] ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 211, L 2, No. 1, pag. 396–398, 9. 11. 1751.

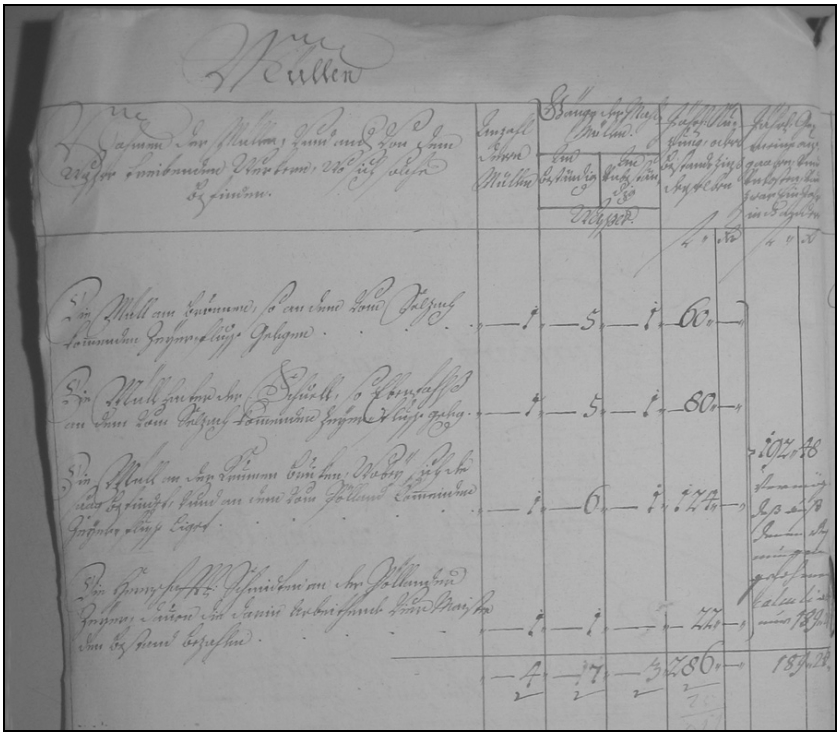
[138] O papirnici Cafuta, Loška papirnica, str. 137–152.

Mlini	Število	Kolesa		Letni donos ali najemnina	Letne dajatve in stroški
		Na stalni vodi	Na nestalni vodi		
Mlin pri Studencu na Selški Sori	1	5	1	60 gld	192 gld, 86 kr
Mlin pod šolo, prav tako na Selški Sori	1	5	1	80 gld	
Mlin z žago pri Krivem mostu na Poljanski Sori	1	6	1	124 gld	
Gospoščinska kovačija na Poljanski Sori, za katero plačujejo najemnino štirje v njej delujoči mojstri	1	1	–	22 gld	
	4	17	3	286 gl	
Kovačije na Selški Sori, ki so jih v njih delujoči mojstri postavili z dovoljenem gospostva tako, da jih lahko gospostvo za plačilo stroškov odkupi; za zdaj so še neobremenjene, vsakemu od štirih mojstrov pa bi lahko odmerili največ 45 krajcarjev, torej skupaj 3 goldinarje, a od tega ni bilo doslej pobrano še ničesar.	–	–	–	–	–
Mlinskih obratov ali t. i. necehovskih mlinov (*von Mull=Lauffern oder sogenanntnen Stauden=Müllen*), med katerimi je tudi usnjarska strojarna (*Lederer Lohe-Stampf*) pri mestu, je 287, vštevši mlevne mline, žage in stope (*Stampfmüllen*), in so navedeni v dodatku k rustikalnim donosom; od mlevnih mlinov in žag prejema gospostvo 12 krajcarjev pristojbine, od stop (*Stampfmüllen*) pa 15 krajcarjev, skupaj	–	–	–	–	–
G. Franc pl. Oblak služi od svoje kovačije, zgrajene z dovoljenjem gospostva na Selški Sori	–	–	–	5 gld	–
Tomaž Gončar služi od svoje kovačije v Zalem Logu, zgrajene z dovoljenjem gospostva na tamkajšnji vodi	–	–	–	30 kr	–
Papirni mlin (*die Pappier=Müll*), ki ga je na t. i. Mrzlem Studencu zgradil posestnik	–	–	–	8 kr	–
Jakob Dolenc, ki je od gospostva kupil t. i. Celarjev mlin, plačuje činž	–	–	–	25 gld, 50 kr	–
Soseska v Zalem Logu plačuje činž od mlina, ki ji ga je gospostvo dovolilo postaviti	–	–	–	18 gld	–
Skupaj	–	–	–	97 gld, 5 kr	–

Kot priča napovedna tabela, škofjeloško gospostvo dominikalnih mlinov ni v celoti uporabljalo sámo, ampak jih je oddajalo v najem ali sploh le dovolilo raznim zasebnikom, da jih postavijo na dominikalnih tleh. Poleg teh je na tleh gospostva obstajalo neprimerno več mlinov na rustikalni posesti. V napovedni tabeli je sumarno navedenih 287 mlinskih koles več vrst obratov, a jih je bilo v resnici še nekoliko več. Napovedna tabela za rustikalne mline in druge obrate na vodni pogon (tabela F) navaja namreč 185 mlinskih obratov s skupno 320 mlinskimi kolesi, od teh 274 na stalnih in 46 na nestalnih vodah. Poleg imena posestnika, števila mlinskih koles in letnega donosa vsebuje tabela pri



Začetek napovedne tabele C za mline škofjeloškega gospostva (ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 211, RDA, L 2, No.1)



Izsek iz napovedne tabele C za mline škofjeloškega gospostva

imenu vsakega posestnika navedbo vode, na kateri objekt stoji, mlini pa so razporejeni po 19 uradih (župah) škofjeloškega gospostva.[139]

V kranjskem terezijanskem katastru so najbolje osvetljeni mlini, ki so stali v mestih in predmestjih in v trgu Radeče, saj so se znašli tudi v popisih donosa od hiš. Za tak mlin imamo na voljo dokaj celostno sliko. Napovedna tabela za mline navaja namreč standardne podatke o legi, stalnosti vode, številu koles in donosu v denarju, tabela za hiše pa o donosu od hiše, ki sta ga prinašali bodisi mlinarjevo lastno stanovanje bodisi najemnina, če je bil mlin dan v najem.[140]

Prav mlini in sorodni obrati na vodni pogon so edina vrsta objekta, za katerega bi lahko sestavili skoraj popoln pregled za celotno ozemlje Kranjske sredi 18. stoletja (brez istrskega dela). Žal bi v takem »katastru vodnih obratov« manjkali tisti obrati, ki so jih šteli med rudarske in fužinarske. V terezijanskem katastru namreč skoraj v celoti pogrešamo obrate v krajih, kot so Kropa, Kamna Gorica, Jesenice ali Bela Peč, le tu in tam je naveden kak navaden mlin.[141] Razlog je ta, da so rudnike in fužine (*Berg= und Hammer=Wercke*) šteli za komorno premoženje (*als ein Camerale*). Obdavčenja so jih oprostili z utemeljitvijo, da pogosto prinašajo več stroškov kot donosa in da od njih živi na tisoče ljudi.[142] Zaradi posebnega položaja rudarstva torej prav številni veliki in pomembni objekti niso prišli v terezijanske napovedne tabele.

Postavlja se vprašanje, ali se sploh kje v katastru pojavljajo občasna naselja – planinska, drvarska ali oglarska – s svojimi objekti. Raziskave o Veliki in Mali planini nad Kamnikom pričajo, da so podatki o planinah nasploh zelo nedoločni in nejasni, o kakršnih koli objektih na njih pa ni sledu.[143]

Končno je treba kot sestavni del terezijanskega katastra za Kranjsko omeniti tudi dobro ohranjene poznejše rektificirane dominikalne akte, ki so nastajali še desetletja po zaključku osnovnega katastra in segajo za nekatera gospostva vse do drugega desetletja 19. stoletja. Gre za razne štiftregistre, dopolnila, poročila in napovedne tabele, sicer v celoti majhega pomena. O hišah in mlinih povedo znatno manj kot gradivo osnovnega katastra in tudi, kar zadeva druge objekte, je izpovedna vrednost aktov podobna. Tu in tam pa vendarle razkrijejo kakšno podrobnost, ki je kataster sredi 18. stoletja ni imel. Tako je bil leta 1794 pri gospostvu Radovljica omenjen gospoščinski steklenjak v sami Radovljici (*vom des Herrschaftlichen Glaßhause zu Radmansdorf*), in sicer v opisu podložniških delovnih obveznosti: s steklenjaka so morali vsakič, ko je bilo potrebno, očistiti sneg.[144]

1. 2 Terezijanski kataster za Koroško

Terezijanski kataster za Koroško je po vsebinski in izvedbeni plati zelo blizu kranjskemu.[145] Določene razlike se kažejo pri podrobnejših določilih,[146] ki so se nato pokazala v praksi. Kar zadeva obravnavo objektov, veljajo zanj na splošno enake ugotovitve kot za Kranjsko: razen hiš v mestih in trgih ter vodnih obratov se objekti pojavljajo predvsem

139 ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 211, L 2, No. 48, pag. 700–718, s. d. – Prim. tudi Blaznik, *Škofja Loka*, str. 282.

140 Od treh mlinov pod mestnim gospostvom Višnja Gora je bil v napovedni tabeli donosa od hiš napovedan samo tisti, ki je stal pod mestom in bil v lasti meščana Janeza Reicharda. Po napovedni tabeli za mline je deloval na nestalni vodi, imel tri kolesa, njegov donos, ki tu ni naveden v denarju, temveč v naravi, pa je znašal 50 mernikov črnega žita in 9 mernikov pšenice (ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 142, RDA, N 244, No. 6, 18. 12. 1748). Po napovedni tabeli donosa od hiš bi stavba (*das Gehäuß*) lahko prinašala 4 goldinarje najemnine, a so donos prečrtali in ni bil vštet v skupno vsoto mesta (prav tam, No, 8, 26. 5. 1752).

141 Kropa in Kamna Gorica: ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 246, RDA, L 282, gospostvo Radovljica, No. ad 7, Repartitions-Extract etc., s. d., pag. 190–191; Jesenice in Bela Peč: prav tam, šk. 254, L 307, gospostvo Bela Peč, No. 26, Extract aus dem urbario etc., s. d., pag. 191, 214.

142 ARS, AS 6, Reprezentanca in komora za Kranjsko v Ljubljani, šk. 85, fasc. XVIII, Unvorgreiflicher allergehorsambster Aufsatz, 18. 4. 1750.

143 Valenčič, Posestne razmere, str. 128–141.

144 ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 246, L 282, No. ad 38, 29. 7. 1794.

145 Navodila za obe deželi so bila namreč vsaj v določeni meri skupna, denimo cesarsko-kraljeva reskripcija z dne 22. maja 1751 (ARS, AS 6, Reprezentanca in komora za Kranjsko v Ljubljani, šk. 86, fasc. XVIII, Instruction etc., predstavljeno 24. 9. 1751). Z vsebino patenta o izvedbi davčne rektifikacije v vojvodini Kranjski (ARS, AS 1079, Zbirka normalij, šk. 2, Cesarski patenti 1731–1747, patent 12. 8. 1747) so skoraj identična rokopisna pravila za sestavo napovedi v vojvodini Koroški, ki pri posameznih rubrikah vsebujejo le nekaj dodatkov (KLA, Theresianische Rektifikationen, Rektifikationsakten, Nachtrag, 223, Rektifikationsnormalien etc. 1746–1769, Maaſs Regeln so bei denen zu machen habenden unterthänigen Faſsionen im Erbherzogthum Cärnthen zu beobachten seÿnd, s. d.). Zelo podobna kranjskim so tudi druga navodila, ki so veljala samo za Koroško (prav tam, Extractus Substantialium etc., predstavljeno 25. 9. 1749).

146 Npr. glede napovedi za vodne obrate: KLA, Theresianische Rektifikationen, Rektifikationsakten, Nachtrag, 224, Wichtige Informationen 1748–1751, Interrogatoria ad Tabellam lit. C, s. d.

mimogrede, omenjeni so v zvezi s tem ali onim zemljiščem, sami kot taki pa niso bili predmet katastrskih napovedi.

Glede na to, da smo vrste objektov obravnavali pri katastru za Kranjsko, natančneje pa si jih bomo ogledali še pri štajerskem katastru, se bomo pri koroškem posvetili predvsem njegovi največji posebnosti. Gre za hišni fond mest in trgov, ki je bil v tej deželi obravnavan najbolj sistematično. Po enotnih merilih so popisali hiše v vseh mestih in trgih, torej drugače kot na Kranjskem, kjer takšne napovedi niso zajele večine trgov ali vsaj niso ohranjene. Druga bistvena razlika je intenzivnost popisa: hiše so tu prikazane veliko bolj celostno. Tabelarična napoved navaja pri vsakem hišnem posestniku pravni položaj hiše (pripadnost jurisdikciji), donos od hiše, vrste in število prostorov v njej, njeno vrednost in gradbeno stanje. Kranjski »standard« presegajo torej kar trije sklopi podatkov, vsi zelo uporaben vir za stavbno-gradbeno zgodovino.

Zanimivo je, da so navodila za sestavo napovedi za mesta in trge na Kranjskem[147] v nekaterih točkah povsem identična navodilom za Koroško, izdanim 26. julija 1749. Toda koroška v drugi točki zahtevajo znatno več: med drugim navedbo, ali je stavba dobro ali slabo ohranjena, koliko nadstropij ima, kakšna je njena vrednost, kdaj je bila kupljena in za koliko.[148] Tu še ni govor o posameznih prostorih v hišah, o čemer govorijo navodila za lokalne vizitacijske komisije, izdana v Celovcu 18. aprila 1750, ki se sklicujejo na cesarsko-kraljevo resolucijo z dne 25. marca istega leta.[149] V prvi točki smernice za mesta in trge izrecno pravijo, naj lastniki hiš specificirajo vse obstoječe sobe, kamre, kleti, podstrešja in drugo. Cenitev donosa od najemnine ter lastne uporabe stanovanja je bilo treba navesti v ločenih stolpcih. Revizijske komisije so nato med lokalno vizitacijo morale še same opraviti ogled stanovanj, navedbo o najemnini ali t. i. najemniškem činžu (*Bestand-Zinns*) pa preveriti tako, da so pregledale najemne pogodbe ali o teh izprašale najemnike. Višino donosa od lastnih stanovanj naj bi določile proporcionalno – glede na ugotovljeno višino najemnine (*Mieth- oder Bestand-Zinses*). Poleg tega so morale ugotoviti tudi kupnine za hiše (*die Kauffpretia zu erforshen*) in jih v izkazu navedesti skupaj s podatkom, koliko je hiša vredna glede na zdajšnje stanje (*nach seiner dermahligen Beschaffenheit*). V zvezi s hišami, ki niso bile pod mestno jurisdikcijo, ampak so pripadale gospodom, deželanom, prelatom in drugim osebam, so navodila določala, da je treba zanje izdelati ločene napovedi z enako vsebino kot za vse druge hiše, nikakor pa jih ni bilo dovoljeno pritegniti v obdavčitev; to, nasprotno, ni veljalo za hiše v lasti duhovnikov.

Kako je treba opredeliti gradbeno stanje hiš, kateri prostori naj bodo predmet popisa in še katero drugo podrobnost so vsekakor določala podrobnejša navodila, ki jih ne poznamo,[150] a lahko njihovo vsebino posredno razberemo iz prakse. Kot priča ta, so bila navodila izdana še isto leto 1750; v nekaterih koroških mestih in trgih so za napovedne tabele že uporabili povsem enake tabelarične obrazce,[151] kakršne srečamo pri drugih iz naslednjega leta. Tudi vizitacijska komisija za mesta in trge je začela delo leta 1750.[152] Napovedna tabela za posamezno mesto in trg je včasih ohranjena v dveh različicah – v starejši s podpisom in pečatom vsakokratnega mestnega oz. trškega sodnika in sveta ter v popravljeni mlajši, nastali med lokalno vizitacijo, ki ima podpis vizitatorja – podkomisarja.[153]

Tabelarični obrazec povzemamo po starejši napovedi za trg Dravograd z dne 7. aprila 1751.[154] Izvirni nemški obrazec je v objavi preveden tudi v slovenščino.

147 ARS, AS 166, Mesto Višnja Gora, fasc. 8, Waaß Regeln wie die Städte und Märckte in Hertzogthum Crain zu Faſsioniren ßeÿn werden, s. d.

148 KLA, Theresianische Rektifikationen, Rektifikationsakten, Nachtrag, 223, Rektifikationsnormalien etc. 1746–1769, Extractus Substantialium etc., predstavljeno 25. 9. 1749; skoraj povsem enaka vsebina prav tam, Directiv Regulen Nach Welchen beÿ Stödt und Märkten im Herzogthum Cärenthen die Faſsiones einzurichten ßeÿnd, s. d.

149 ARS, AS 6, Reprezentanca in komora za Kranjsko v Ljubljani, šk. 85, fasc. XVIII, Unvorgreiflicher allergehorsambster Aufsatz, 18. 4. 1750.

150 Med splošnimi normativnimi akti koroškega katastra takšna navodila pogrešamo (KLA, Theresianische Rektifikationen, Rektifikationsakten, Nachtrag, 223, 224, 225).

151 Npr. za trg Trbiž: KLA, Theresianische Rektifikationen, Rektifikationsakten, Oberer Kreis, R 391, Markt Tarvis, Befunds Tabell Über die Hauser und deren Nutzungs Ertragnussen de Anno 1750.

152 KLA, Theresianische Rektifikationen, Rektifikationsakten, Nachtrag, Rektifikations-Normalien 1748 ff., 9. 1. 1751.

153 Npr. za trge Trbiž (KLA, Theresianische Rektifikationen, Rektifikationsakten, Oberer Kreis, R 391) Guštanj (prtav tam, Unterer Kreis, L 215) in Dravograd (prav tam, Unterer Kreis, P 224).

154 KLA, Theresianische Rektifikationen, Rektifikationsakten, Unterer Kreis, P 224, Markt Unterdrauburg, Tabellen über die Burgerschafften in dem Keÿ. Königl=Marckht Vntertraaburg De Anno 1751, 7. 4. 1751. – Za tista mesta, za katera so v obrazcu okrajšave, smo izraze povzeli po šest tednov mlajši napovedni tabeli: prav tam, In Burgfried Unterdrauburg Prothocollum Über die Häußer und deren Nutzungs Ertragnuß De Anno 1751, 21. 5. 1751.

Nri Poſſeſſorum		Številka posestnika	
Nahmen dern Poſſeſſorum, wie Soliche in der Reide mit Distinguierung Jeglicher Gassen in dem Markht vnd auſer des Markhts gelegen seint		Imena posestnikov, kot si sledijo po vrsti, z razlikovanjem med ulicami v trgu in zunaj njega	
Burgerliche Heÿſer vnter den Markhts *Jurisdiction Seu Cataſtro Civile* gehörig	Anzahl	Tržanske hiše pod trško jurisdikcijo oz. ki pripadajo »trškemu katastru« (= napovedi za trg)	število
Burgerliche Heÿſer nicht vnter den Markht *Jurisdiction* (weder) dem *Catastro Civile*, gehörig mit bennennung der Jurisdictional Herrn	Anzahl	Tržanske hiše, ki niso pod trško jurisdikcijo in (niti) ne pripadajo »trškemu katastru«, z navedbo jurisdicentov	število
Landstend vnd Prælaten Heÿſer	Anzahl	Hiše deželanov in prelatov	število
Geiſtliche Heÿſer	Anzahl	Duhovniške hiše	število
Aedium publicum	Anzahl	Javne zgradbe	število
Anzahl dern Häuſer bestechen in		Hiše sestavljajo	
Contignationes oder Gaaden	Anzahl	nadstropja	število
Vorzimmer		predsobe	
Zimmer		sobe	
Cammer		kamre	
Speißgewelb		obokane shrambe za živila	
Kuchl		kuhinje	
Kauffmon vnd Cramer Laaden		trgovske in kramarske prodajalne	
Werckstatt		delavnice	
Boden		podstrešja	
Keller		kleti	
Staal		hlevi	
Schupfen		lope	
Hoff		dvorišča	
Deß Hauß Herrn Eigener Wohnung Zünß	F xr	Činž od lastnega stanovanja hišnega lastnika	gld kr
Von denen dermallen Lehr stehenten Wohnung könte an Zünß geleßet werden oder ist von denen Innleithen zalt worden	F xr	Od zdaj praznih stanovanj bi bilo mogoče dobiti činž ali pa so ga plačali gostači (najemniki)	gld kr
Darinen befinden sich Wierkhlich Inleithe	Partheÿen	V njih so dejansko gostači (najemniki)	stranke
Diſſe zallen Jährlichen an Zünß	F xr	Ti letno plačujejo činž	gld kr
Der vorige ankauffungs Werth	F xr	Prejšnja kupna vrednost	gld kr
Dermahlige Werth	F xr	Sedanja vrednost	gld kr
Qualitats Beschreibung, ob sich die Heÿſer in guet, Mitl oder Schlechten Standt befinden		Opis kakovosti, ali so hiše v dobrem, srednjem ali slabem stanju	

Iz tistega dela Koroške, ki je danes v Sloveniji in v katerem ni bilo nobenega mesta, ampak le dva trga – Guštanj (Ravne na Koroškem) in Dravograd –, so se ohranile štiri napovedne tabele za hiše, in sicer iz vsakega trga po dve, ena starejša in druga popravljena. Glede na obvladljiv obseg v celoti objavljamo nekoliko prirejeno končno napoved za **Guštanj**, datirano 13. maja 1751.[155] V objavi so za vsebino posameznih stolpcev uporabljene kratice, vsa lastna imena pa so v nemškem izvirniku in po potrebi prevedena. Iz tehničnih razlogov so izpuščeni stolpci, namenjeni razvrščanju hiš po pravnem statusu (meščanske, javne zgradbe itd.), in stolpec za vpis števila najemnikov; v enega sta združena stolpca za prazne hiše, ki bi lahko prinašale donos od najemnine, in za dejanske najemnine. Pri prostorih v hišah izpuščamo stolpca za število predsob ter trgovskih oz. kramarskih prodajaln, saj ni takšnih prostorov premogla niti ena guštanjska hiša.[156]

[155] KLA, Theresianische Rektifikationen, Rektifikationsakten, Unterer Kreis, L 215, Markt Guttenstein, Befunds Tabell Über die Häußer und deren Nutzungs Ertragnussen de Anno 1751, 13. 5. 1751.

[156] Nekatera imena delov trga so vzeta iz starejše napovedi, ker so v tej popolnejša. Prav tako je iz nje podatek o gradbenem materialu pri hiši z zaporedno številko 63 (KLA, Theresianische Rektifikationen, Rektifikationsakten, Unterer Kreis, L 215, Tabella Ÿber Die Burgerschaften In dem Kaÿl: Königl: Marckht Guettenstain Pro 1751, 31. 3. 1751, 11. 5. 1751).

Okrajšave:

N = nadstropja
S = sobe
Ka = kamre
O = obokane shrambe za živila
Ku = kuhinje
P = podstrešja
De = delavnice
Kl = kleti
H = hlevi
L = lope
D = dvorišča

l. st. = lastno stanovanje – donos
n. st. = prazno ali oddano v najem – donos
n. vr. = vrednost hiše ob nakupu
s. vr. = sedanja vrednost hiše
gld. = goldinar (= 60 krajcarjev)
k. = krajcar
kakov. = kakovost:
– sl. = slaba (*Schlecht*)
– z. sl. = zelo slaba (*Sehr schlecht*)
– sr. = srednja (*Mittel*)
– db. = dobra (*Guett*)
– les = iz lesa (*von Holtz*)
– kam = iz kamna (*von Stein*)
– razp = razpadajoče (*Baufällig*)

Št.	Posestnik	N	S	Ka	O	Ku	P	De	Kl	H	L	D	l. st. gld.k.	n. st. gld.k	n. vr. gld.k.	s. vr. gld.k.	kakov.
In Kay: König: Markt Guttenstain [V ces. kr. trgu Guštanj]		2															
Anfang beÿ der Stänen Pruggen [Začetek pri kamnitem mostu]																	
1	Simon Mettinger	2	2	1	2	1	2	1	1	2	-	-	5,0	-	400	200	sr. kam
2	Georg Ternoutz	1	1	1	-	1	1	-	1	1	1	-	3,0	-	60	20	sr. les
3	Gregor Schiboltz	1	1	2	-	1	-	-	-	1	-	-	3,0	-	92	50	sr. les
4	Georg Gumbald	1	1	1	-	1	1	-	-	1	-	-	0,30	-	30	10	sl. les
5	Potschounig: Behaußung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	Razp
6	Cæcilia Potschouniggin	1	1	-	-	1	1	-	-	-	-	-	0,15	-	10	9	sl. les
7	Paul Stammer	1	1	1	-	-	-	-	-	1	-	-	1,0	-	8	4	sl. les
8	Anton Michel	1	1	-	-	1	1	-	-	1	-	-	2,0	-	15	10	sl. kam
9	Anton Stersche	1	1	1	-	1	1	-	-	-	-	-	0,30	-	27	15	sr. kam
	Am Platz [Na trgu]																
10	Das Ober Ambt [mitninski urad]	2	5	2	2	1	1	-	1	1	-	1	8,0	-	395	395	db. kam
11	Caspar Töffann	2	4	2	2	2	2	-	1	2	-	1	6,0	-	350	200	sr. kam
12	Jacob Tschebull	2	2	1	-	1	1	-	1	2	-	1	3,0	-	200	100	sr. kam
13	Mathias Hußar	2	2	2	1	1	1	-	2	1	-	1	4,0	-	300	200	sr. kam
14	Lotschnig: Behaußung	2	2	2	2	1	2	-	1	1	-	1	-	2,0	70	70	sr. kam

Št.	Posestnik	N	S	Ka	O	Ku	P	De	Kl	H	L	D	l. st. gld.k.	n. st. gld.k.	n. vr. gld.k.	s. vr. gld.k.	kakov.
15	Tschebullische Behasußung	2	2	1	1	1	1	-	1	1	-	-	3,0	-	150	100	sl. kam
16	Schotgische Behaußung	1	2	-	-	1	1	-	1	1	-	-	1,30	-	50	50	sl. kam
17	Caspar Greinnigg	1	1	1	-	1	1	-	1	1	-	-	2,0	-	180	180	db. les
18	Martin Peschell	1	1	1	-	1	1	-	-	1	-	-	0,30	-	15	25	sl. les
19	Georg Ußornig	2	1	2	-	1	1	-	1	1	-	-	1,30	-	250	250	db. kam
20	Blasi Kokell	1	2	-	-	1	2	-	1	-	1	-	2,0	-	115	115	sr. les in kam
21	Georg Michel	1	1	1	-	1	1	-	1	1	-	-	3,0	-	80	80	sl. les
22	Hanß Knapp	1	1	1	-	1	1	-	-	-	-	-	1,0	-	60	80	sl. les
23	Johann Ringg	1	1	1	-	1	1	-	1	-	-	-	2,0	-	30	80	sr. kam
24	Bockhaunig: Behaußung	1	1	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1,30	60	40	sl. les
25	Mathias Krammer	1	1	1	-	1	1	-	-	-	-	-	1,0	-	50	40	sr. les
26	Michael Koscher	1	1	-	-	1	1	-	1	-	-	-	1,30	-	40	70	sr. les
27	Joßeph Krischann	1	1	1	1	1	1	-	1	1	-	-	1,0	-	70	30	sr. les
28	Daniel Schumbnigg	1	1	1	-	1	1	-	1	1	-	-	1,30	-	90	65	sr. les
29	Martin Ebernaÿr	1	1	-	-	1	1	-	1	-	-	-	1,30	-	55	55	sr. les
30	Blasi Floriantz	1	1	-	-	1	1	-	1	1	-	-	1,30	-	50	50	sr. les
31	Koschienin Wittib	1	1	-	-	1	-	-	1	1	-	-	0,30	0,30	30	25	sl. les
32	Martin Tschauo	1	1	-	-	1	1	1	-	1	-	-	1,30	-	84	65	sr. les
33	Partl Matschnigg	1	1	2	-	1	1	-	1	2	-	1	4,0	-	200	200	db. kam
34	Primus Standtmann	1	1	-	-	1	1	-	1	1	-	1	2,0	-	100	100	db. les
35	Forder: Behaußung	1	1	-	-	1	1	-	1	1	-	-	2,0	-	100	50	sr. les
36	Primuß Matschnigg	1	-	1	-	1	1	-	-	-	-	-	0,30		20	10	sl. les
37	Blaßi Saria	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,30	50	30	sr. les
38	Mathias Remeitz	1	-	1	-	1	1	-	-	-	-	-	0,30		20	8	sl. les
39	Mathias Flerre	1	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	1,0		30	15	sl. les
40	Georg Haulleÿ	1	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	0,30	7	5	sl. les
41	Georg Sallann	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	0,15		10	8	sl. les
42	Andre Lippann	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	0,30		10	8	sl. les
43	Johann Hännigl	1	1	1	-	1	-	-	-	1	-	-	1,0		38	17	sl. les
Daß Gäßl unter Ruttnig Pach [Uličica pod Pišnikom]																	
44	Joßeph Linthner	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	0,30		5	8	sl. les
45	Martin Obletschann	1	1	1	-	1	-	-	1	1	-	-	0,30		20	11	sl. les
46	Andre Millnerschitsch	1	1	1	-	1	1	-	1	1	-	-	0,45		25	12	sr. les
47	Partl Gabatsch	1	1	1	-	1	1	-	1	-	-	-	0,30		25	12	sl. les
48	Martin Urablitsch	1	1	1	1	1	1	-	-	-	-	-	0,30		13	13	sl. les

Št.	Posestnik	N	S	Ka	O	Ku	P	De	Kl	H	L	D	l. st. gld.k.	n. st. gld.k.	n. vr. gld.k.	s. vr. gld.k.	kakov.
49	Joßeph Juritsch	1	1	1	-	1	-	-	-	1	-	-	0,30		30	20	sr. les
50	Primußin Wittib	1	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0,30	5	8	z. sl.
Auf der Wüßen [Na »travniku«]																	
51	Franz Stammer	1	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-	0,30		70	26	sr. les
52	Mathiaß Matschnigg	1	-	2	-	1	-	-	-	-	-	-	0,30		26	9	sl. les
53	Johann Kraßnigg	1	1	1	-	1	-	-	1	1	-	-	0,30		72	24	sr. les
54	Mathias Kohlhoffer	1	-	1	-	1	-	-	-	1	-	-	0,45		30	18	sr. les
55	Joßeph Roppko	1	-	1	-	1	-	-	-	-	-	-	0,30		8	5	z. sl. les
56	Frantz Abletschan	1	1	1	-	1	-	-	-	-	-	-	0,30		23	9	sl. les
57	Janchi: Behaußung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	Razp
58	Daniell: Behaußung	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		-	-	Razp
59	Johann Korronnigg	-	1	1	1	1	-	1	1	1	-	-	2,0		110	200	db. kam
60	Paull Kramer	1	1	1	-	1	1	-	-	-	-	-	0,30		25	15	sr. les
61	Clement Pindter	1	1	1	-	1	1	-	-	1	-	-	0,30		40	11	sr. les
62	Simon Ußornigg	1	1	1	-	1	1	1	-	1	-	-	1,0		35	40	db. kam
63	Gregor Juadt	1	-	1	-	1	-	-	-	1	-	-	0,30		19	8	z. sl. kam
64	Gregor Piber	1	1	1	-	1	-	-	-	1	-	-	0,30		20	10	sr. les
In der Kürch Gaaßen [V cerkveni ulici]																	
65	der Pfarrhof [župnišče]	2	2	2	1	1	1	-	1	1	-	-	8,0		-	150	db. kam
66	Schuelhaus et Mössnereÿ [Šola in mežnarija]	1	2	2	-	1	1	-	1	-	-	-	4,0		-	80	sr. kam
67	Andre Ruppigga	1	1	1	-	1	-	1	1	1	-	-	1,30		20	20	sr. les
68	Partl Tschebull	1	1	1	-	1	1	-	1	1	-	-	1,0		40	38	sr. les
69	Georg Matschnigg	1	1	-	-	-	-	-	-	1	-	-	0,30		30	8	z. sl.
70	Frantz Leimisch	1	1	2	1	1	1	-	1	1	-	-	2,30		80	60	sr. les
71	Zeiner: Behaußung	1	-	1	-	1	1	-	1	1	-	-	0,45		60	30	sl. les
72	Lucas Lastscher	1	1	1	1	1	1	-	2	1	1	-	1,0		140	90	sr. kam
73	Andre Stamer	1	1	1	-	1	1	1	-	1	1	-	1,30		30	45	sr. les
74	Georg Baadon	1	1	1	-	1	1	1	1	1	-	-	1,30		100	80	sr. kam
75	Mathias Cessarr	1	1	1	-	1	1	-	1	1	-	-	2,0		32	19	sr. les
76	Johann Tschebull	1	1	1	1	1	1	-	1	1	-	-	1,30		70	70	sl. les

Če guštanjsko napovedno tabelo primerjamo s prvo višnjegorsko (1748) kot najpopolnejšo na Kranjskem, pridejo do izraza vse prednosti napovednih tabel koroških mest in trgov pred kranjskimi. Za sleherno hišo namreč poznamo število in namembnost prostorov, število nadstropij, gradbeni material, stavbno kakovost, vrednost ob nakupu, vrednost med vizitacijo ter izračun donosa za posestnikovo lastno stanovanje in donos od dejanskega ali potencialnega oddajanja v najem. Med navedenimi kategorijami je mogoče potegniti korelacije in poiskati razloge za tako stanje.

Najprej si oglejmo nekaj dejstev o splošni podobi Guštanja sredi 18. stoletja. Končna napovedna tabela se v nekaterih podrobnostih razlikuje od svoje predhodnice: med lokalno vizitacijo so denimo za nekatere hiše ugotovili nižjo ali višjo vrednost od prvotno navedene, ponekod se je spremenila ocena stavbne kakovosti (npr. slaba, prej srednja), za mitninski urad in župnišče so bili podatki vneseni šele pri vizitaciji, šolo z mežnarijo pa v starejši tabeli sploh pogrešamo. Iz starejše tabele, nasprotno, niso povzeli podatkov o skednjih (*Stadl*), navedenih pri imenih posestnikov: po enega je premoglo 22 posestnikov, pri eni hiši sta bila dva, pri eni poleg skednja še kovačija (*Schmide*). V končni tabeli je na prvem mestu in brez zaporedne številke navedena dvonadstropna stavba (a zanjo v nadaljevanju manjkajo podatki), ki jo je po vsem sodeč mogoče šteti za trški rotovž.[157] Skupaj z njim je Guštanj premogel 77 hiš, od teh 74 pod trško jurisdikcijo in tri zunaj nje: mitninski urad so uvrstili k hišam deželnih stanov in prelatov, župnišče ter šolo z mežnarijo pa med duhovniške hiše. O zaporedju popisovanja se lahko v glavnem poučimo le iz starejše tabele. Neupoštevaje prvo stavbo (rotovž) se je začelo pri kamnitem mostu in pred vstopom na trg zajelo 9 hiš, skoraj polovica hišnega fonda (34 hiš) je stala na trgu, dobra tretjina pa v treh manjših delih trškega naselja: 7 hiš v uličici pod potokom Pišnikom, 14 na območju »na travniku« in 12 v Cerkveni ulici.

Posebna previdnost je potrebna pri obravnavi t. i. nadstropij (*Contignationes oder Gaaden*). Obe tabeli dajeta namreč zmoten vtis, da v Guštanju ni bilo niti ene pritlične hiše; razen pri treh porušenih, za katere ni podatka, je pri 64 navedenih eno nadstropje, pri desetih pa dve. Hiše brez nadstropij pogrešamo tudi v tabelah drugih koroških trgov in mest,[158] to pa vodi k sklepu, da številka 1 v resnici pomeni pritlično stavbo, tj. z eno »etažo«. Potrditev ponuja sklepna navedba v tabeli za mesto Pliberk, po kateri so hiše in meščani zaradi pogostih požarov »zelo slabi«, zato je v tabeli pritlična stavba upoštevana kot enonadstropna (*vor eine Consignation genomen worden*).[159] Da v Guštanju ni moglo biti drugače, potrjuje tudi navedba pri opisu trških hiš v cenilnih operatih iz časa malo po letu 1830: razen 3–4 stanovanjskih stavb z nadstropjem so bile tedaj še vedno vse samo pritlične.[160]

Gradbeni material in kakovost stavbe kažeta Guštanj kot pretežno lesen trg. Stavbni material je naveden pri 71 od skupno 74 obljudenih hiš, pa tudi za eno od preostalih treh, označenih kot razpadajoče (*baufällig*, *völlig baufällig*) in zato neocenjenih, iz starejše tabele izvemo, da je bila zgrajena iz lesa. Med 74 obstoječimi so popisali 51 lesenih, 19 zidanih iz kamna, eno napol leseno in napol zidano,[161] dve sta označeni zgolj kot v zelo slabem stanju, ni pa podatka za domnevni rotovž. Delež zidanih hiš na trgu (*am Platz*) se, presenetljivo, skoraj ni razlikoval od deleža v drugih delih Guštanja. Na trgu je bilo takšnih od 34 le 10 ali manj kot tretjina (29,4%), ena napol zidana in kar 23 lesenih (67,6%), pa tudi za celotni Guštanj je razmerje med hišami, zidanimi iz kamna, in lesenimi podobno: 25,7 : 70,3%.

Kot je vidno iz tabele, je večina guštanjskih hiš sodila v kategorijo lesenih stavb srednje (24) in slabe kakovosti (23), le pri dveh lesenjačah je bila kakovost dobra. Med zidanimi iz kamna so prav tako prevladovale tiste srednje kakovosti (10), dobrih zidanih hiš je bilo samo šest, tri so bile slabe in ena zelo slaba. Višina donosa hiš od lastnih in najetih stanovanj je sicer precej pričakovano razporejena glede na gradbeni material in kakovost. Dobre zidane hiše so prinašale od 1 do 8 goldinarjev, srednje od pol do 6, slabe od poldrugega do tri goldinarje in zelo slaba zidana hiša pol goldinarja. Pri lesenih hišah so bile tri srednje kakovosti sicer donosnejše (3 gld) od edinih dveh dobrih lesenjač (2 gld), sicer pa je razpon podoben kot pri zidanih: pri lesenih srednje kakovosti od pol do treh goldinarjev, pri slabih od četrt do treh s težiščem na pol goldinarja. Štiri zelo slabe hiše, od tega vsaj ena iz kamna, so enotno ocenili na pol goldinarja.

---

157 Po cesarsko-kraljevi resoluciji s 25. marca 1750 so bile pri specifikacijah hišnih donosov izvzete zgolj javne zgradbe (*die ædificia publica allein ausgenommen*), a jih je bilo v vsakem kraju vendarle treba napovedati.

158 Npr. na Trbižu (KLA, Theresianische Rektifikationen, Rektifikationsakten, Oberer Kreis, R 391, Markt Tarvis, Befunds Tabell über die Hauser etc., s. d. 1750), v Velikovcu (prav tam, Unterer Kreis, P 223/2, Stadt Völkermarkt, Tabelle ÿber die Burgerschaft etc., s. d.) ali Železni Kapli (prav tam, Unterer Kreis, M 217, Markt Kappel, Befundstabelle über die Hauser etc., 2. 5. 1751).

159 KLA, Theresianische Rektifikationen, Rektifikationsakten, Unterer Kreis, M 216, Stadt Bleiburg, Befunds=Tabella der Untersuchten Landesfürstl. Stadt Bleÿburg deren darin befündlichen Haußer, und Wohnungen, s. d. (1751).

160 ARS, AS 178, Franciscejski kataster za Koroško, Cenilni operati, K 128, k. o. Guštanj, Catastral-Schætzungs-Elaborat der Gemeinde Guttenstein, Einleitung, & 13, s. d.

161 Razmerje pol-pol je vidno iz starejše tabele: »halb Holz et 1/2 Mauer«.

Trg Guštanj		**Donos od hiše v goldinarjih in krajcarjih**											
Gradbeni material in kakovost hiše	Število hiš	0,15	0,30	0,45	1	1,30	2	2,30	3	4	5	6	8
kamen – dobro	6	–	–	–	1	1	1	–	–	1	–	–	2
kamen – srednje	10	–	1	–	1	1	2	–	1	2	1	1	
kamen – slabo	3	–	–	–	–	1	1	–	1	–	–	–	–
kamen – zelo slabo	1	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
kamen in les – srednje	1	–	–	–	–	–	1	–	–	–	–	–	–
les – dobro	2	–	–	–	–	–	2	–	–	–	–	–	–
les – srednje	24	–	7	2	3	7	2	1	2	–	–	–	–
les – slabo	23	2	12	1	5	2	0	–	1	–	–	–	–
les – zelo slabo	1	–	1	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
neznano – zelo slabo	2	–	2	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Skupaj	73	2	23	3	9	13	10	1	5	3	1	1	2

Vidimo lahko, da je bil donos od hiše tudi tu, enako kot v Krškem in Višnji Gori, v veliki meri povezan z vrsto stavbnega materiala. Za Guštanj je mogoče material primerjati še z gradbenim stanjem in to je dalo pričakovane rezultate. Dobro zgrajene hiše iz kamna so prinašale največ, v povprečju po 4,1 goldinarja. Sledile so zidane hiše srednje kakovosti (povprečje 2,9 gld) in slabše kakovosti (2,2 gld). Podobna razvrstitev je pri lesenih hišah, od katerih ni imela nobena donosa višjega kakor tri goldinarje. Povprečni donos dobrih znaša 2 goldinarja, toliko kot je prinašala edina napol zidana napol lesena hiša, povprečje srednje dobrih je bilo 1,3 goldinarja in slabih 0,8. Donos vseh štirih zelo slabih hiš so ocenili enako (pol goldinarja).

Višina donosa od hiše je bila razumljivo tesno povezana tudi s prostornostjo stavbe. Od devetih ocenjenih nadstropnih hiš jih je sedem sodilo med dvanajsterico najdonosnejših (z najmanj 3 goldinarji donosa od hiše). Odstopata dve hiši s poldrugim in dvema goldinarjema donosa, od katerih je bila slabše ocenjena hiša za povrhu dobre kakovosti in zgrajena iz kamna, pa tudi njeno vrednost so ocenili zelo visoko; z 250 goldinarji je bila v celotnem Guštanju na drugem mestu. Bržkone je bil vzrok za nizko odmero hišnega donosa dejstvo, da je ta zasebna hiša premogla le eno sobo in dve kamri. Vse namreč kaže, da sta na odmero donosa od hiše najbolj vplivala število bivalnih prostorov, tj. sob in kamer, še posebej sob, saj so imele vse po donosnosti najbolje ocenjene hiše najmanj po dve sobi. Na prvem mestu je nadstropna mitninska hiša s petimi sobami in dvema kamrama, tudi sicer najdonosnejša (8 gld) in največ vredna stavba v trgu (395 gld). Župnišče z dvema sobama in dvema kamrama je izkazovalo enako donosnost, a precej manjšo vrednost (150 gld). Tretja najdonosnejša hiša (6 gld) je imela štiri sobe in dve kamri, četrta (5 gld) dve sobi in kamri – obe sta bili zasebni hiši –, sledile so tri zidane hiše z donosnostjo 4 goldinarje: nadstropna z dvema sobama in dvema kamrama, pritlična šola in mežnarija z enakim številom prostorov ter pritlična, a veliko vredna (200 gld) in kakovostno grajena zasebna hiša z eno sobo in dvema kamrama. Kot povprečno donosne (1,50 do 2 gld) in hkrati povprečno velike guštanjske hiše lahko označimo tiste, ki so imele po eno sobo in kamro, bile so pritlične, največkrat zgrajene iz lesa ter srednje kakovosti. V najnižji kategoriji (do največ 45 kr) so prevladovale hiše s kamro in brez sobe, skoraj vse lesene in slabe. Od skupno 14 brez sobe je ena sama prinašala cel goldinar, čeprav je bila iz lesa in slabe kakovosti, ena pa je premogla dve kamri.

Če primerjamo gradbeni material in kakovost gradnje še z vrednostjo hiše, so rezultati podobni. Kot priča preglednica, se se dobro zgrajene hiše z eno samo izjemo (40 gld) uvrstile med hiše, vredne najmanj 100 goldinarjev; med njimi izjemoma najdemo eno zidano hišo v slabem stanju. Razpon vrednosti je sicer znatno večji od razpona donosnosti, saj znaša skoraj 100 : 1 (395 proti 4 gld). Največ hiš – 29 ali dve petini (39,7%) se je uvrstilo v kategoriji med 10 in manj kot 50 goldinarji donosa, zelo uravnoteženi pa sta tudi kategoriji stavb, vrednih manj kot 10 goldinarjev (19,2%) in več kot 100 (17,8%).

Vrednost hiš

Trg Guštanj		**Vrednost hiše v goldinarjih**				
Gradbeni material in kakovost hiše	Število hiš	4<10	10<20	20<50	50<100	100>
kamen – dobro	6	–	–	1	–	5
kamen – srednje	10	–	1	–	5	4
kamen – slabo	3	–	1	–	1	1
kamen – zelo slabo	1	1	–	–	–	–
kamen in les – srednje	1	–	–	–	–	1
les – dobro	2	–	–	–	–	2
les – srednje	24	1	5	10	8	–
les – slabo	23	9	7	4	3	–
les – zelo slabo	1	1	–	–	–	–
neznano – zelo slabo	2	2	–	–	–	–
Skupaj	73	14	14	15	17	13

Zaman bi iskali kakršno koli matematično korelacijo med vrednostjo hiše in njenim donosom. Vsakega so namreč ugotavljali posebej, vrednost pa ni (opazno) vplivala na določitev donosa. Donos hiš so izračunali na podlagi povprečnih tržnih najemnin v kraju, teh pa ni bilo mogoče nerealno dvigniti v nasprotju z zakonom ponudbe in povpraševanja, tudi če je bila tržna vrednost hiše še tako visoka. Tako velja skoraj pravilo: več kot je bila hiša vredna, manjši je bil donos glede na njeno vrednost. Največ vredna mitninska hiša (395 gld) je sicer izkazovala najvišjo donosnost v trgu (8 gld), to pa je na leto prinašalo le za okoli 2% njene vrednosti. Enako visoko donosnost so ugotovili za župnišče, a so ga ocenili le na 150 goldinarjev, tako da je njegov letni donos znašal dobrih 5% vrednosti stavbe. Pri slabi leseni hišici z najnižjo vrednostjo v Guštanju – le pičle 4 goldinarje, je bil letni donos po tej plati neprimerno boljši: en goldinar je namreč pomenil kar četrtino vrednosti hiše.

Pri vrednostih hiš smo upoštevali navedbe v tabeli, ki govorijo o »sedanji vrednosti«. Druga rubrika, imenovana »prejšnja kupna vrednost«, prikazuje po večini višje vsote. Lastniki hiš so morali namreč predložiti kupne pogodbe ali povedati, za koliko je bila hiša kupljena, cenilci pa so nato ugotavljali, za koliko se je vrednost stavbe odtlej spremenila. Na spremembe je vplivalo več dejavnikov, najprej ta, da je pri posameznih hišah od časa zadnje prodaje ali zamenjave posesti minila različno dolga doba.[162] Povečanje vrednosti je bilo posledica popravil in prezidav, na padec pa so poleg dejavnika časa vplivali še vzdrževanje, nesreče in drugo. Tako je vrednost hišnega fonda skupaj padla s 5.202 goldinarjev na 3.982 ali za slabo četrtino (23,5%). Dejanski padec je bil še večji (27,9%), saj v prvi vsoti niso upoštevali župnišča in šole z mežnarijo (230 gld). Vrednost se je dvignila le pri devetih hišah, ki so bile v glavnem malo vredne, razen ene (dvig s 110 na 200 gld). Veliko pogosteje srečamo padce (kar pri 48 hišah), včasih celo na manj kot četrtino prejšnje kupne vrednosti, nespremenjena vsota pa je navedena v 13 primerih. Povprečna guštanjska hiša je bila leta 1751 vredna 55,3 goldinarja.

Pri obravnavi **Dravograda**, drugega koroškega trškega naselja, ki je danes v Sloveniji, se bomo omejili le na nekaj osnovnih podatkov.[163] Po številu hiš (63) je nekoliko zaostajal za Guštanjem, a so domovi izkazovali znatno višji povprečni donos (2,56 gld, v Guštanju 1,61). Zadnje predvsem zato, ker so dravograjskemu mitninskemu uradu poleg 8 goldinarjev donosa od lastnega stanovanja prišteli celih 40 goldinarjev za prazne prostore. Brez te vsote bi znašalo dravograjsko povprečje le 1,91 goldinarjev ali za slabo petino več kot guštanjsko. Po drugi strani je imel Dravograd skoraj še enkrat višjo povprečno vrednost hiš (105,5 gld) kot Guštanj (55,3). Ta se je glede na prejšnjo kupno vrednost znižala le pri redkokateri hiši, v celoti pa povečala za skoraj tretjino (31,5%), s 4.750 goldinarjev na 6.246. Dejansko povečanje je bilo sicer nižje (na

[162] Podatke o tem, od kdaj so bile posamezne hiše v rokah tedanjih posestnikov, bi sicer pri vseh mestih in trgih morala vsebovati tabela za nepremičnine (prim. navodila: KLA, Theresianische Rektifikationen, Rektifikationsakten, Nachtrag, 223, Rektifikationsnormalien etc. 1746–1769, Extractus Substantialium etc., predstavljeno 25. 9. 1749; skoraj povsem enaka vsebina prav tam, Directiv Regulen Nach Welchen beÿ Stöidt und Märkten im Herzogthum Cärenthen die Faſsiones einzurichten ßeÿnd, s. d.). Najdemo jih, denimo, v tovrstni tabeli za mesto Velikovec (KLA, Theresianische Rektifikationen, Rektifikationsakten, Unterer Kreis, P 223/2, Stadt Völkermarkt, s. t., s. d.; tabela z odtrganim začetkom).

[163] KLA, Theresianische Rektifikationen, Rektifikationsakten, Unterer Kreis, P 224, In Burgfried Unterdrauburg Prothocollum Über die Häußer und deren Nutzungs Ertragnuß De Anno 1751, 21. 5. 1751.

5.470 goldinarjev ali za dobrih 15%), ker v prejšnji vsoti ni všteta vrednost enajstih stavb (skupaj 776 gld), med katerimi so proštija, kaplanija, mežnarija in šola prinesle skupaj kar 600 goldinarjev.

Katastrski tabeli za oba trga v današnjem slovenskem delu Koroške lahko glede na vsebino označimo kot standardni, drugje pa srečamo izjemoma tudi bolj povedne podatke o gradbenem stanju. Tako so v tabeli za mesto Pliberk poleg treh kategorij za kvaliteto (dobra, slaba in srednja) ter razlikovanja med lesenimi in zidanimi stavbami tudi take navedbe: 1) slaba, spodnji del iz kamna; 2) srednja, iz lesa, spodaj slaba iz kamna; 3) dokaj dobra, iz kamna; 4) dokaj dobra, toda zgornje nadstropje sestavlja samo ena soba; 5) srednja, delavnica in klet iz kamna; 6) slaba, iz kamna, podrta (*zusammen fallen*); 7) dokaj dobra, iz kamna, streha pa je slaba; 8) srednja, en del iz kamna in dva dela iz lesa.[164]

Poleg napovednih tabel za hiše kaže omeniti še napovedne tabele za nepremičnine; po koroških mestih in trgih so jih sestavili pred tabelami za hiše. O navodilih za sestavo z dne 26. julija 1749 smo že govorili. Dodajmo le, da je bilo treba pri vrtovih navesti, ali na njih stojijo kope, utice ali natiči (*ob in solchen Gärthen Kegl=stott oder Lust=Haüſer oder Stöckl sich befinden*).[165] V Velikovcu so v tabeli za vsak vrt dejansko navedli število utic in kop, drugim rubrikam pa očitno po lastni presoji dodali še število sob v hišah.[166]

Kar zadeva druge, **nestanovanjske objekte**, je povednost terezijanskega katastra za Koroško podobna povednosti kranjskega. Omenjeni so mimogrede, denimo pri opisu lege posameznih dominikalnih parcel. Pri pliberški graščini tako izvemo za pristavo (*unter der Majrschaft*) in hišo graščinskega lovca (*hinter des Hoff Jægers Behausung*).[167] Gospodarska poslopja so se pojavljala tudi pri mestih in trgih, na primer razne vrste fužinarskih in kovaških obratov, navedenih skupaj s hišami v predmestjih Velikovca.[168]

Prav pritegnitev **fužin in rudnikov železove rude** predstavlja v koroškem katastru pomembno obogatitev glede na kranjskega, saj so bili iz tega fužinarski in rudarski obrati izrecno izvzeti. Zdi se, da jih tudi na Koroškem sprva niso nameravali popisati, saj jih ni v rokopisnih navodilih za sestavo napovedi,[169] ki so skoraj identična z vsebino patenta o izvedbi davčne rektifikacije na Kranjskem.[170] Poznejša pojasnila revizijskim komisijam iz leta 1748 se ne ukvarjajo posebej z rudarskimi obrati, ampak govorijo le o napovedi donosa, ki so jo dolžni podati zemljiški gospodje. V njih in v vprašalnikih iz naslednjega leta 1749 je znatno večja pozornost kakor rudnikom namenjena obratom za predelavo rude in njeno nadaljnjo obdelavo.[171] Dotaknili se jih bomo le v zvezi z omembami objektov, sicer pa ponuja kataster vrsto uporabnih podatkov o načinu in količinah proizvodnje, uporabi surovin, tržiščih in podobnem, kot so zahtevala navodila. Tovrstne obrate na vodni pogon so zajele standardne napovedne tabele za mline in druge vodne obrate,[172] fužinarji pa so morali odgovoriti še na posebne vprašalnike.[173] O samih objektih ne v enih ne v drugih ni tako malo podatkov, vendar opisi niso podrobni. Tako je o velikosti obratov mogoče sklepati predvsem na podlagi izkazanega letnega donosa v denarju in navedb o količini proizvodov. Gospostvo Waldenstein v Labotski dolini je denimo v tabeli za vodne obrate poleg gosposčinskega mlina napovedalo talilnico rude tik ob gradu (*ein Floß=offen negst dem Schloß*) in dve »laški« fužini (*zweÿ Wallasch Hammer*). Če se omejimo samo na opis brez podatkov o proizvodnji, je o vseh treh mogoče izvedeti, da jih je poganjalo po eno vodno kolo na nestalni vodi. Pri prvi fužini sta bila dva »ognja« in eno »kladivo« (*1 Satz Feuer mit 1 Zehrer*

164 Prav tam, Unterer Kreis, M 216, Stadt Bleiburg, Befunds=Tabella der Untersuchten Landesfürstl. Stadt Bleÿburg deren darin befündlichen Haußer, und Wohnungen, s. d. (1751).

165 Prav tam, Nachtrag, 223, Rektifikationsnormalien etc. 1746–1769, Extractus Substantialium etc., predstavljeno 25. 9. 1749.

166 Prav tam, Unterer Kreis, P 223/2, Stadt Völkermarkt, s. t., s. d.; tabela z odtrganim začetkom.

167 Prav tam, Unterer Kreis, H 132, Gut Bleiburg, Bekantnus Tabelle de A. 1750 über die Herrschaftliche Realitæten nebst beygefuegten Nutzungen, s. d.

168 Prav tam, Unterer Kreis, P 223/2, Stadt Völkermarkt, Tabelle ÿber die Burgerschaft in der untern/obern Vorstadt der königl. Stadt Völkermarkt, s. d.

169 Prav tam, KLA, Nachtrag, 223, Rektifikationsnormalien etc. 1746–1769, Maaſs Regeln so bei denen zu machen habenden unterthänigen Faſsionen im Erbherzogthum Cärnthen zu beobachten seÿnd, s. d.

170 ARS, AS 1079, Zbirka normalij, šk. 2, Cesarski patenti 1731–1747, patent 12. 8. 1747.

171 KLA, Theresianische Rektifikationen, Rektifikationsakten, Nachtrag, 223, Rektifikationsnormalien etc. 1746–1769, Erläuterungen Über die Jenigen Anstände und Bedencken etc., 14. 6. 1748; prav tam, Extractus Substantialium, prejeto 25. 9. 1749.

172 KLA, Theresianische Rektifikationen, Rektifikationsakten, Nachtrag, 224, Wichtige Informationen 1748–1751, Interrogatoria ad Tabellam lit. C, s. d.

173 V Zgornjem okrožju (beljaškem) je kataster zajel 29 obratov, v Srednjem (celovškem) 38, v Spodnjem (velikovškem) pa samo štiri; med njimi ni nobenega na današnjih slovenskih tleh (inventar: KLA, Theresianische Rektifikationen).

Feÿer nebst 1 Schlag), pri drugi trije »ognji« s »kladivom« (*2 Saz Feÿer und 1 Zerer Feüer nebst 1 Schlag*).[174]

Pri **mlinih in drugih vodnih obratih** ni posebnosti, ki bi koroški kataster ločevale od kranjskega, le navodila za izpolnitev napovedne tabele so tu natančnejša, zlasti pri naštevanju vrst obratov.[175] Čisto posebej so v katastru obravnavani še t. i. »drugi ognjeni obrati« (*andere Feuerarbeiten*), ki jih ni bilo mogoče zajeti ne pri vodnih obratih ne pri fužinah ali napovedih obrtnikov v mestih in trgih. Gre za skoraj dvesto puškarjev, ključavničarjev, podkovačev, orodjarjev in nosilcev drugih **specializiranih obrti** v Borovljah in okolici. O podobi njihovih obratov ni mogoče izvedeti drugega, kot kolikšno je bilo število »ognjev« (*Feuer*); praviloma je prišel na posameznika eden, lahko tudi samo polovica.[176]

Terezijanski kataster za Koroško vsebuje tako kot kranjski tudi mlajše akte, ki so nastajali vse do drugega desetletja 19. stoletja, a velika večina sega le do začetka 80. let 18. stoletja. Arhivski popisi dajejo vtis, da je takih aktov manj kot v katastru za Kranjsko.[177]

Vse kaže, da je bil od štirih terezijanskih katastrskih operatov, ki so pokrivali slovenski prostor, prav koroški daleč najmanj uporabljen.[178] Ni znano, da bi na naši strani meje o njem in na podlagi njega sploh že kdo pisal. Tudi slovenski arhivisti se še niso lotili evidentiranja njegovega gradiva za slovenski del Koroške.[179] Eden od razlogov za nepoznavanje koroškega katastra je gotovo ta, da je v današnji Sloveniji le majhen kos te dežele.

1. 3 Terezijanski kataster za Štajersko

Po strukturi se kataster za Štajersko ne razlikuje veliko od katastrov sosednjih dveh dežel, Kranjske in Koroške, kot vir za stavbno in gradbeno zgodovino meščanskih naselij pa je njuno pravo nasprotje. Od katastrskih operatov štirih notranjeavstrijskih dežel je v tem pogledu sploh najmanj uporaben. Zanj namreč na splošno veljajo ugotovitve, enake tistim o majhni povednosti kranjskega in koroškega katastra o stavbah na podeželju, torej brez mest in trgov. Na Štajerskem so v obdavčitev tako kot na Kranjskem in Koroškem vključili le mline in druge obrate na vodni pogon.

Tako ne preseneča, da štajerski terezijanski kataster ni pritegnil posebne pozornosti raziskovalcev zgodovine **mestnih in trških naselij**.[180] Še zlasti majhen je »prispevek« katastra k urbanogradbenim orisom J. Curka.[181] V njegovih *Virih za gradbeno zgodovino Maribora do 1850* – ne samo temeljnem pregledu in delni objavi virov za gradbeno zgodovino spodnještajerske »prestolnice«, temveč kažipotu za tovrstne raziskave o mestnih naseljih slovenske Štajerske nasploh – sta terezijanskemu katastru odmerjeni zgolj bežni omembi, enako kot tudi jožefinskemu.[182] V vsebinsko nekoliko okleščeni obliki je Curk iz terezijanskega katastra objavil samo seznam enajstih svobodnih hiš v mestu,[183] edinega, ki obravnava hiše kot takšne, vendar zgolj s pravnega stališča. O nekaterih hišah izvemo poleg tega še ta ali oni podatek o njenem historiatu in izjemoma o legi.[184]

Sistematično pregledovanje katastrskega gradiva za vsa slovenskoštajerska mestna in trška gospostva ter zemljiška gospostva, v katerih so bili trgi, ni razkrilo niti najmanjšega namiga, da bi kje posebej popisovali, kaj šele vrednotili stanovanjske objekte.[185] Po vsebinski plati še največ obetajo napovedne tabele za mesta in nekaj pomembnejših trgov,

---

174 KLA, Theresianische Rektifikationen, Rektifikationsakten, Nachtrag, 217, Waldenstein Hammerwerk, Bekantnuß= Tabelle de anno 1750 über die Floßhütten und Hammerwerkh alda, 31. 8. 1750.

175 V napovedno tabelo C za mline in vodne obrate so po navodilih spadale vse vrste stiskalnic, fužin in kovačij ter žag: »Mahl=, Breth=, Lohe= Oehl= Papier= und andere Mühlen, auch Streck= Splässen= Stahl= Zeüg= Blech, Messing und Kupfer=Hammer, ja alle von Wasser treibende Wercker, und Floß= Schmeltz= Stuck= Oeffen= Drath= Ziehen= Pfann= Rohr= Nagel= Huff= Hacken= Sengsen und alle wie immer Nahmen habende Schmieden [...] Nutzen der Sag« (prav tam, Nachtrag, 224, Wichtige Informationen 1748–1751, Interrogatoria ad Tabellam lit. C, s. d.).

176 Prav tam, Nachtrag, 218–222.

177 Prav tam, pripomočka: 73/4 »Rektifikationsakten (Nachtrag)« in 73/5 »Rektifikationsakten Diverse«.

178 Zgolj na splošno, po literaturi, omenja terezijansko davčno rektifikacijo Dolinšek, Tri doline, str. 92.

179 Za dodatne informacije se zahvaljujem kustosinji Karli Oder iz ravenske enote Koroškega pokrajinskega muzeja in arhivistki Mojci Horvat iz Pokrajinskega arhiva Maribor.

180 Kot je bilo že povedano, katastra ni pritegnil v obravnavo niti Janko Orožen za Celje (1957), čeprav je v istem času iz njega temeljito črpal podatke za posestno zgodovino trboveljsko-hrastniške pokrajine. Gl. op. 9.

181 Prim. Curk, *Trgi in mesta.*

182 Curk, *Viri*, str. 65, 85.

183 Prav tam, str. 68.

184 Npr. »T. i. hiša slivniškega gospostva, zdaj Khuenburgova svobodna hiša, na Trgu; odkar pomnijo, je povsem svobodna, ni pa znano niti ni mogoče najti (zapisa), kdaj in na kakšen način je postala svobodna.« (StLA, Theresianischer Kataster, M St. u. M, No. 7, Marburg, Vnterthänighßt Gehorsamber Nachtrag, 26. 9. 1749).

185 StLA, Theresianischer Kataster: Cillier Kreis, Marburger Kreis.

ki so napovedi oddali sami. Takšnih trgov je bilo sedem,[186] od sedmih mest pa je gradivo žal ohranjeno le za tri, za Maribor, Celje in Slovensko Bistrico.[187] O nepremičninah, med njimi tudi o hišah, govorijo napovedne tabele E, vendar hiše kot take niso predmet obdavčitve.

Popisom hiš v mestih in trgih na Kranjskem in Koroškem se na videz približuje napovedna tabela za Celje, ki ima hiše izjemoma navedene v naslovu tabele,[188] a gre v resnici samo za standardno napovedno tabelo za nepremičnine. Tako kot za Slovensko Bistrico, Laško, Žalec in še kako meščansko naselje pri vsakem posestniku navaja hišo, po čem bistvenem pa se ne ločuje od tabel drugih mest in trgov. Celjska tabela (njen začetek je prikazan spodaj) je tako v resnici samo tabela za napoved donosa od vrtov. Srečamo tudi hiše brez vrtov, edini izjemi, ko obdavčenec ni imel hiše, sta pogorišče neke vdove, na katerem je bil vrt, ter žitna kašča v lasti špitala. Pri dveh hišnih posestnikih sta navedeni še pogorišči, na koncu tabele so popisi svobodnih in beneficiatnih hiš ter gostačev brez hiše, kot pri drugih mestih in trgih, ki so samostojno oddali napoved, pa tabela vsebuje tudi koristne podatke o poklicni dejavnosti posestnikov.

Začetek tabele za nepremičnine v mestu Celje

E: Vnterthänige Beckhandtnus N. Gerichts Verwalter und Rath der Landtsfürstlichen Statt Cillÿ über alle in der Stadt befindliche Häußer und dartzue gehörige Kuchl Gärtl und Brandstätte.			
Numeri der Würthe	Nahmen der Würthe und Realitäten	Realitäten	Handierung
1	Georg Mächne seel: wittib	1 Hauß 1 klein Garthen beim Haus	Fleischackhers wittib, dermallen kein gewerb treibt, hat eine wenige weinschanckh
2	Joßeph Krainich seel. wittib	1 Haus 1 Garthen daneben	Ledererin und hat geringen weinschanckh
3	Franz Walters seel: wittib	1 Haus klein Garthen daneben	Saiffensiederin

O namembnosti nekaterih stavb v mestu je zgovornejša enaka napovedna tabela za nepremičnine v mestu Slovenska Bistrica.[189] Med posestniki navaja komorno solninsko uradno hišo (*Hoff Cammer Salz Ambts Hauß*) in mestno hišo za namestitev vojakov (*Gemainer Statt Ordinanz Hauß*), pri dveh zasebnikih pa pove, da sta njuni hiši špital (*ist das Spitall hauß*) in šola (*ein Schullhauß*), kar sta po vsem sodeč postali šele nedavno.

Izpovedna vrednost katastra je podobna za vsa mesta in trge, ki so katastrske napovedi oddali sami. Na splošno velja, da je mogoče zelo malo izvedeti o gradbenem stanju hiš. V tem pogledu je povednejša napoved za nepremičnine v trgu Laško,[190] v kateri so hiše označene z različnimi poimenovanji: kot hiša (*Hauß*), zidana hiša (*gemauertes Haus*), lesena hiša (*hilzenes Hauß*), hišica (*Heÿsl*, *Heüsl*), lesena hišica (*hilzernes Heüßl*) in lesena kajža (*hilzene Keüschen*). Glede na to, da je bila »zidana« ena sama hiša, lesenih stavb pa več kot polovica, se postavlja vprašanje, za kakšno vrsto gradnje je šlo potemtakem pri hišah in hišicah, za katere ni podatka, ali so zidane ali lesene. Skoraj brez dvoma je treba takšne hiše šteti za zidane ali vsaj napol zidane. Edina, ki je izrecno navedena kot zidana – sicer v rokah mesarja in gostilničarja, enega najviše obdavčenih Laščanov[191] –, je morala biti posebej trdno grajena, da si je prislužila takšno oznako. Laški trg je skupno premogel 71 domov, od tega 28 (39,4%) »navadnih« hiš, štiri hišice (5,6%), osem (11,3%) lesenih hiš, 25 (35,2%) lesenih hišic in pet (7,0%)

186 V celjskem okrožju je bilo takih trgov šest: Vojnik, Pilštanj, Rogatec Laško, Žalec in Vuzenica (StLA, Theresianischer Kataster, C St. u. M. No. 3–7), v slovenskem delu mariborskega okrožja pa le Ljutomer (prav tam, M St. u. M. No. 6).

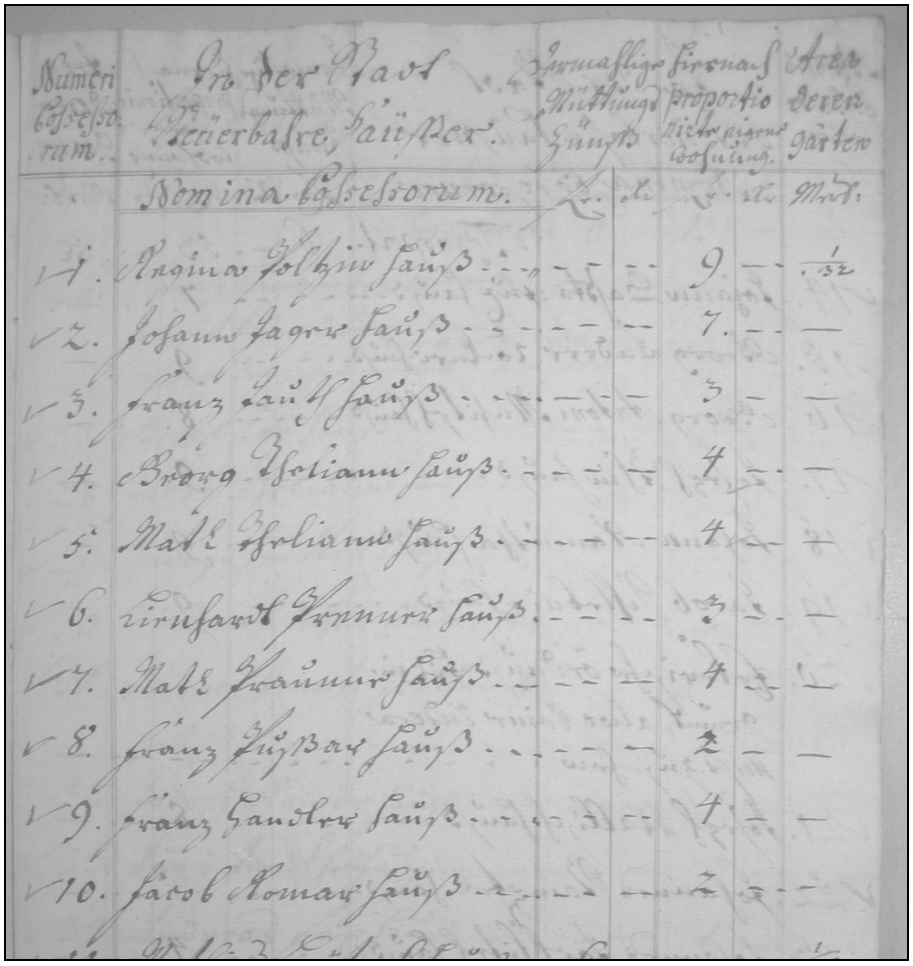
187 Prav tam, M St. u. M. No. 7; C St. u. M. No. 1, 2.

188 Prav tam, C St. u. M. No. 1, Cilli, E: Vnterthänige Beckhandtnus etc., 27. 9. 1749.

189 Prav tam, C St. u. M. No. 2, Windisch Feistritz, No. E Unterthänige Bekantnuß Tabell etc., s. d.

190 Prav tam, C St. u. M. No. 8, Tüffer, Bekhandnuß Tabell über alle Markhts Realiteten, 19. 9. 1749.

191 O višini davka prav tam: Stüfft Register deß Marckhts Tüffer, 19. 9. 1754.



Popis hiš mesta Kočevje 1752 (ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 140, RDA, N 238, No. ad 16)

lesenih kajž. Lesenih domov je bilo torej nekaj več kot polovica: 38 od 71 ali 53,5%. Zunaj trga sta stala dva trgu podložna mlina (*Mühl*), na trških tleh pa je imel gospodarski poslopji (hlev in gumno) tudi laški župnik (*1 Stallung vnd Dröschthön*). Iz navedb o legi njiv in vrtov lahko razberemo še, da je v trgu in okolici obstajalo tudi nekaj drugih objektov: most čez Savinjo (*vor der Prukhen*), Višnjegorski štok ali dvorec (*hinter dem Stokh*), kopališče (*bey der Bodtstuben*), župnijski skedenj (*bei Pfarhöfl. Stadel*, *neben Pfarhöflichen Städl*), gumno (*bey Thön*) ter dve sakralni znamenji, t. i. »krvavi« križ (*bei dem Bluth Kreüz*) in križ v Marija Gradcu (*bei dem Kreüz zu Maria Grätz*).

Laški primer kaže, da terezijanski kataster za Štajersko **o topografiji in stavbah na splošno** praviloma ni povednejši od kakšnega urbarja. Glede stavb je podobno molčeč, ko gre za podeželje, trge ali mesta. Zgradbe se največkrat pojavljajo zgolj pri opisih zemljišč (posameznih parcel, posestnih celot v rokah enega gospodarja ali kot orientacijske točke), redkeje tudi v rubriki »posestnik«. Za boljšo ponazoritev, kaj o njih izvemo, se pomudimo še pri katastru za mesto Ormož in gospostvo Gornji Grad. V napovedni tabeli za zemljišča pod mestnim gospostvom Ormož bomo v naslovih mestnih delov našli na dvoje mestnih vrat – Ptujska in Ogrska (*vor den Pettauer Thor*; *vor den Hungerthor*). Edina neposredno omenjena hiša je šola (*Schuelhauß*), navedena med posestniki, prav tam pa je posredno izpričana še hiša c.-kr. solninskega urada (*khay. khon: salz Ambt*). Med posestniki je sicer navedeno tudi ormoško gospostvo, torej kot pravna oseba, ne grad kot stavba. Pri posesti je bila takšna »svobodna« pristava v rokah zasebnika (*mit einem frey Majrhoff*), posestna enota brez navedbe lokacije in objektov na njej.[192] Za gornjegrajsko gospostvo je zgovornejša tabela podrobne razdelitve ali t. i. subreparticijska tabela. Pri vsakem

[192] Prav tam, M St. u. M. No. 1, Friedau, Vnterth: Bekhandnus Tabell etc., 28. 3. 1749.

posestniku na kratko opredeljuje njegovo posest, in sicer kot hubo, pol hube, oštat, dva oštata, hišo, hišo z vrtom, hišico, kajžo, grunt, njivo idr. Objekti so še največkrat izpričani za trge Gornji Grad, Ljubno in Rečica, kjer so posestniki večinoma posedovali hišo in še kakšno zemljišče (vrt, njivo). A ker so pri nekaterih kot posestne enote navedeni tudi oštati in deli hub, ni povsem zanesljivo, kolikšno je bilo dejansko število trških hiš. O gradbenem stanju lahko sklepamo le po razlikovanju med hišo (*Hauß*), hišico (*Häusl*) in kajžo (*Keuschen*). Od trškega »standarda« za hišo sta se v Gornjem Gradu odmikali dve stavbi, imenovani *Stock* in *Schützen-Hoff*, dva posestnika sta imela poleg hiše še mlin, pri enem pa je omenjena ograda nad (gospoščinsko) pristavo (*ob dem Majrhoff*).[193]

V štajerskem katastru – podobno kot v kranjskem in koroškem – zelo redko srečamo omembe *gradov*. Če že, potem gre za topografsko oznako zemljišč pri domačem gradu, npr. pri Fali (*untern Schloß, ober dem Schloß*),[194] ali pa je mišljena pravna oseba, tako kot pri dvorcu Plumberk (*Gschloß Prumberk*), ki je bil v napovedni tabeli trga Žalec napovedan kot posestnik nekaj zemljišč, davčno zavezanih trgu.[195] V enaki vlogi nastopajo *cerkveni objekti*, prav tako *znamenja in križi*, kot smo lahko videli pri Laškem. Tako je posebej razveseljiv vsak drobec, ki o sakralnem objektu pove kaj več kot le njegovo ime. Takšna je denimo hiša duhovnika Maksimilijana Lödrerja z nanovo zgrajeno kapelo (*worauf sein Hauß und seine Neüe erbaute Capeln*), popisana med svobodnimi hišami v Slovenski Bistrici.[196]

Izpovedna vrednost štajerskega katastra v zvezi z **mlini in drugimi vodnimi obrati** je enaka kot pri kranjskem in koroškem katastru.[197] Posebni napovedni tabeli za dominikalne in rustikalne mline in druge vodne obrate upoštevata nestalne in stalne vode, navajata število mlinskih koles in v denarju izražen letni donos. Zelo različne vrste vodnih obratov – so denimo popisali v gospostvu Fala. Tu so pohorski in kozjaški gozdovi poleg »mitninskih« mlinov (*Maut Müll*),[198] hišnih mlinov (*Hauß Mül*) in žag (*Saag Müll*, *Saag*) gnali še kovačije (*Schmid Hammer*), žebljarne (*Naglschmidten*) in raztezilnike (*Streckhammerl*), pri Kamnici pa je na Dravi deloval ploveči mlin (*Maut Müll an Traa aufm Schief*).[199] Podoben mlin je na Savi pri Rajhenburgu (*Schief=Mühl auf den Sau=Strohm an Reichenburg gelegen*); pri enem od obeh gospoščinskih mlinov – to je redkost – je označen tudi gradbeni material, in sicer pri zidanem mlevnem mlinu v rajhenburškem trgu ob potoku Brestanica (*gemauerte Mühl* [...] *ist eine Mahl Mühl*).[200] O istem mlinu izvemo iz pritožb lastnika, grofa Attemsa, da tedaj ni obratoval; konec septembra 1750 je namreč nasedel (*gescheütert*) in ni bilo upati, da bi novega zgradili pred prihodnjim septembrom.[201]

Če ostanemo pri gospostvu Rajhenburg, lahko omenimo še nekaj podatkov, kakršne ponuja štajerski kataster tu in tam, bolj mimogrede. Za rajhenburški spodnji grad Turn izvemo iz samega katastra le iz opisa dominikalnih parcel grajske pristave. Tako kot je ena od dominikalnih njiv ležala pod pristavno hišo (*unter dem Mayrhauß*), dve pri kozolcih za žito (*beÿ den Getraid Harpfen*) in ena pri opekarni (*beÿ den Ziegl Stadl*), so lego pristavnega vrta označili kot: *beÿ den Thurn*.[202] Pritožbe grofa Attemsa rektifikacijski komisiji pa razkrijejo, da so stolp oddajali v najem štirim podložnikom, od katerih je imel eden v zakupu sobo, klet in vrt. Isti vir potrjuje še obstoj špitala (*Spittal Hauß*), ki v samem katastru ni zajet v nobeni napovedni tabeli ali urbarialnem registru. Stavbo, očitno že s spremenjeno namembnostjo, je imel skupaj z vrtom v zakupu lokalni mitničar in je omenjena le zaradi donosa dominikalnega vrta.[203]

193 Prav tam, CH No. 109, Oberburg Herrschaft, Subrepartitions Tabelle etc., 7. 3. 1757.

194 Prav tam, CH No. 243, Herrschaft Faal, Lit. A, Bekanntnuß=Tabell etc., 22. 8. 1749.

195 Prav tam, C St. u. M. No. 7, Sachsenfeld, Unterthænige Bekanntnuß=Tabell etc., 22. 9. 1749.

196 Prav tam, C St. u. M. No. 2, Windisch Feistritz, Bekhantnuß Tabella über dia alda befindliche Freÿ Grind Stickh und angehörige Realiteten., s. d.

197 Vse kaže, da terezijanskega katastra ni uporabljal Franjo Sgerm, ki se je zlasti v svojih starejših letih veliko ukvarjal s topografijo mlinov in žag na slovenskem Štajerskem, a se je omejil na gradivo v slovenskih arhivih. Prim. njegovi razpravi Mlini na Lovrenškem Pohorju in Žage na Lovrenškem Pohorju.

198 Kot vse kaže, *Maut Müll* ni morda mlin z zapornico in tako ne gre za posebno vrsto vodnega obrata, temveč za (hišni) mlin, ki je za delovanje plačeval določeno pristojbino: *Maut*. Vprašalnik k mlinski tabeli C za terezijanski kataster na Koroškem namreč pravi: »Ob die Mahl=Mühlen nur auff das Herrschaftliche Malter berechtigte Hauß= oder Mauth=Mühlen seÿen?« (KLA, Theresianische Rektifikationen, Rektifikationsakten, Nachtrag, 224, Wichtige Informationen 1748–1751, Interrogatoria ad Tabellam lit. C, s. d.).

199 StLA, Theresianischer Kataster, CH No. 243, Herrschaft Faal, Lit. C, Bekanntnuß=Tabell etc., 22. 8. 1749.

200 Prav tam, CH No. 146, Herrschaft Reichenburg, Bekanntnuß=Tabellen etc., 27. 9. 1749.

201 Prav tam, Beschwerden etc., 28. 7. 1751.

202 Prav tam, Bekanntnuß=Tabellen etc., 27. 9. 1749.

203 Prav tam, Reasumirte Beschwerde etc., 10. 1. 1752.

Gledano v celoti je v štajerskem katastru precej manj poznejših zapisov, kakršne najdemo v večjem številu med rektificiranimi dominikalnimi akti terezijanskega katastra za Kranjsko in nekaj tudi v koroškem katastru. Precej bolj je omejen na sredo 18. stoletja in po izpovedni vrednosti torej tudi v tem pogledu zaostaja za katastrom manjše sosednje dežele na drugi strani Save.

V zvezi s štajerskim katastrom je vsekakor treba opozoriti na sočasno nastali operat, t. i. **štetje hiš za Štajersko leta 1754**. Nastalo je v okviru terezijanskega štetja deželnega prebivalstva in so ga opravila zemljiška gospostva.[204] Terezijanskemu katastru je podobno v tem, da ga niso izvedli po teritorialnem načelu, na sklenjenih območjih, ampak je vsako gospostvo popisalo hiše svojih podanikov. V vsebinskem pogledu je bilo štetje zelo skromno, saj so se popisi omejili na seznam naseljenih hiš in hišnih gospodarjev z oznakami njihovih poklicev. Uporabno je torej predvsem kot statistični vir, v povezavi s terezijanskim katastrom pa sta referenca drug za drugega. Omogoča denimo razvozlavanje dvomljivih primerov: npr. ali se za imenom posestnika, navedenega v katastru, skriva naseljena hiša ali ne. Kataster in hišno štetje se lahko dopolnjujeta tudi kot vira, ki govorita o socialnem položaju popisanih oseb. Pri nekaterih gospostvih je zgovornejši eden, pri drugih drugi. Šele sistematične primerjave katastrskih napovednih tabel in štetja hiš bodo lahko dali zanesljive rezultate o številu hiš in socialni strukturi gospodarjev po posameznih naseljih. Pri tem je treba upoštevati, da štetje hiš ni upoštevalo nekaterih vrst domovanj, kot so sedeži zemljiških gospostev, župnišča, samostani, špitali in drugo.

Za ponazoritev sta izbrana primera katastra in štetja hiš za dva slovenskoštajerska trga, Sevnico in Podčetrtek. Obakrat gre za začetek popisov, pri tem pa je pri katastru upoštevan tisti popis, ki je zgovornejši, kar zadeva vsebino posesti. V Sevnici je to napovedna tabela, saj pri posestnikih navaja poklic ter vsako parcelo s katastrskim donosom. Štetje hiš je za ta trg vsebinsko zelo skopo, saj razlikuje zgolj med tržanskimi in kajžarskimi domovi, predstavlja pa zelo uporabno dopolnilo k terezijanskemu katastru. Iz katastra bi namreč le pri prvih dveh posestnikih lahko posredno razbrali, da premoreta hišo, za tretjega pa bi sklepali, da je zgolj posestnik vrta, toda štetje hiš pravi drugače. Za mali trg Podčetrtek je terezijanski kataster, natančneje subreparticijska tabela, zelo redkobeseden. Podaja le podložniške obveznosti in razen pri prvem gospodarju ne govori o obsegu posesti. Tu ima zato tem večjo težo štetje hiš, ker ne razkriva le, kateri od podložnikov je hišni gospodar, ampak navaja tudi njihove poklice.

Sevnica

Terezijanski kataster[205]			Štetje hiš[206]		
No. der Würthe	Namben deren jezigen Würthe und dern Realiteten	Handtierung oder Gewerb des Possessoris	Nahmen des Hauswürths	Qualität desselben Häuser	
				Bürgerliche Häuser	Keÿschler Häuser
1	Paull Jurkhouitsch 1 Agkher beÿ dem Hauß In Langenfeld neben deß Hlapze Gartten beÿ dem Hauß	Weinschankh	Paull Jurkhouitsch	1	
2	Mathiaß Mlineritsch 1 Agkher beÿ Vinigrädt Neben deß Hläpze Zwischen denen Gärtten Gartten zu Hauß Item beÿ Zieglstath	Schmidt	Mathias Mlineritsch	1	
3	Michael Jurkhouitsch Garten	Schneider	Michael Jurkhouitsch	1	

[204] Curk, Slovenska Štajerska, str. 4; Curk, *Viri*, str. 65. – Curk imenuje štetje tudi »popis hiš« in »fasijski popis hiš«. – Prim. Straka, Die Seelenzählung, str. 100.

[205] StLA, Theresianischer Kataster, CH No. 80, Herrschaft Oberlichtenwald, Bekhantnuß Tabell Vnterwürffiger Markht Liechtenwald, 24. 12. 1749.

[206] StLA, Laa. A. Antiquum I, Häuserzählung, Cillier Kreis, K 19, No. 88, 18. 7. 1755.

Podčetrtek

Terezijanski kataster[207]		Štetje hiš[208]		
No.	Marckt Landsperg	Nahmen des Hauswürths		Häußer
1	Florian Serne 1 Hofstatt	Florian Serne	1/4 [Hübler]	1
2	Mathias Plättnigg	Mathias Blattnigg[209]	Schuhmacher	1
3	Lorenz Vrch	Lorenz Vrch	Keüschler	1
4	Matthia Vehouschky	Franz Vechouschkÿ	---	1
5	Mößner in Marckt	Mösner Sti Laurentÿ	---	1
6	Anton Kouatschitsch	Anton Kouatschitsch	---	1
7	Andreas Stiplauschek	Andreas Stiplauschegg	Schuhmacher	1

Za gradbeno zgodovino je štetje hiš manj pomemben vir kot kataster, saj pove o fizični podobi posamezne hiše komaj kaj ali sploh ničesar. Še najbolj povedne so napovedi tistih gospostev, ki razlikujejo med hišami, majhnimi hišami, kajžami in podobno. Tako so v Sevnici s trškim pomirjem vred delili hiše na tržanske (61) in kajžarske (69), v Slovenj Gradcu pa so poleg 63 meščanskih hiš našteli 31 majhnih hiš in 11 kajž.[210]

Razumljivo je, da so pri pisanju zgodovine naselij slovenske Štajerske pogosteje uporabljali rezultate štetja hiš iz leta 1754 kot terezijanski kataster. Štetje ima namreč pred katastrom več prednosti: enotna je enota popisa – stanovanjska hiša, posestniki pa so največkrat navedeni še s poklicno oznako oziroma stanovsko pripadnostjo, pri kmečkem življu praviloma s posestno enoto (huba, del hube, kajža idr.), to pa omogoča zanesljive primerjave tudi na ravni celotne dežele. Za nekatere kraje imamo popise objavljene v celoti,[211] potem ko je J. Curk obdelal sumarne podatke z gradbeno-statistične plati za vsa slovenskoštajerska mesta in trge.[212]

1. 4 Terezijanski kataster za Goriško

Med štirimi katastrskimi operati za notranjeavstrijske dežele, Štajersko, Kranjsko, Koroško in Goriško, po strukturi najbolj izstopa goriški. Še zdaleč ni specifičen le po tem, da ni pisan v nemščini, temveč v italijanščini. Ugotavljanje razlogov za njegovo drugačnost prepuščamo raziskavam s poudarkom na davčni in upravni zgodovini. Za zdaj se moramo zadovoljiti le z ugotovitvami na podlagi manjšega dela pregledanega gradiva,[213] toda kot vse kaže, pri goriškem katastru ni šlo nikjer za občutno drugačno zunanjo podobo in vsebino.

Goriški kataster se od drugih treh terezijanskih katastrov za slovensko ozemlje bistveno razlikuje že po tem, da ga niso sestavljali po posameznih zemljiških gospostvih, temveč po teritorialnem načelu. Pri tem so se oprli na obstoječo upravno razdelitev dežele. Sklenjene ozemeljske enote katastra se namreč pokrivajo s soseskami ali župami (*comuni*, *deccanie*), katerih meje se ujemajo z območji jurisdikcij (*giurisdizione*, *signoria*), pripadajočih različnim

207 StLA, Theresianischer Kataster, CH No. 79, Herrschaft Landsberg, Subrepartitions=Tabell, s. d. – Vsebina subreparticijske tabele so zgolj obveznosti posameznega podložnika do zemljiškega gospostva, velikost posesti pa je v trgu Podčetrtek navedena le pri prvem gospodarju, ki je imel en oštat.

208 StLA, Laa. A. Antiquum I, Häuserzählung, Cillier Kreis, K 20, No. 237, 27. 4. 1754.

209 Pred Matijo Blatnikom je naveden mesar Gašper Laboter, ki je v katastru vpisan pod številko 12.

210 StLA, Laa. A. Antiquum I, Häuserzählung, Cillier Kreis, K 19, No. 88, 18. 7. 1755; K 20, No. 230, s. d. – J. Curk je na podlagi poklicnih in stanovskih oznak razdelil ljutomerske hiše na hiše (86) in koče (19); pri tem pa je za koče neupravičeno štel hiše kajžarjev (Keüschler). Podobno je slovenjegraške kajže (Keüschen) označil za koče in sevniške kajžarske hiše za kočarske (Curk, Slovenska Štajerska, str. 4,5, 7; Curk, Trgi in mesta, str. 60, 63). Napoved (fasija) za trg Ljutomer: StLA, Laa. A. Antiquum I, Häuserzählung, Cillier Kreis, K 16, No. 99, 21. 4. 1754.

211 Za Brežice: Golec, Podoba brežiške mestne družbe, str. 47–49. – Za Ormož: Golec, *Ormož*, str. 133–140. – Za Lovrenc na Pohorju: Bečan, *Upravna zgodovina*, str. 167.

212 Curk, Slovenska Štajerska, str. 4–8; Curk, *Trgi in mesta*, str. 59–64. – Poznejše raziskave so sicer pokazale, da je bilo število hiš v nekaterih mestih in trgih v resnici nekaj večje, ker Curk ni vedno upošteval tistih hiš, ki so spadale pod druge zemljiške gospode in so bile torej navedene v njihovih popisih (Golec, *Ormož*, str. 25, 31).

213 Poleg lastnih spoznanj se opiram tudi na izkušnje mag. Vojka Pavlina, ki se mu za vse podatke in dragocena opozorila iskreno zahvaljujem. Sam sem pregledal gradivo za Sv. Križ (Vipavski Križ) in Šentvid pri Vipavi (Podnanos), Vojko Pavlin pa za Ajdovščino, Grgar, Kromberk, Loke pri Kromberku, Šempeter pri Gorici in Renče. – ASG, Catasto teresiano, busta 1, registro, Aidussina, s. d. 1753; busta 6, registro 29, Cromberg, s. d.; busta 8, registro 38, Gargaro, s. d. 1752; busta 10, registro 53, Loca, s. d.; busta 18, registro 92, Ranziano, s. d.; busta 20, registro 106, San Pietro, s. d.; busta 21, registro 108, Santa Croce, s. d.; busta 21, registro 110, S. Vitto di Vipacco, 4./5. 7. 1753.

(zemljiškim) gospodom. V tem pogledu predstavlja kataster za Goriško predhodnika mlajšega jožefinskega katastra, v avstrijskih dednih deželah prvega »teritorialnega« katastra. Goriško so razdelili na štiri dele (tedaj še samostojno Gradiško na dva), vsakemu dodelili komisarja z zemljemerci; delo so opravili v dveh letih.[214]

Občutno drugačna kot v preostalih treh deželah je tudi sestava katastrskih operatov.[215] Parcele so oštevilčene – tega v drugih deželah ne srečamo –, o vsaki pa izvemo še katastrsko kulturo, ime gospodarja, imena vseh štirih mejašev, površino, vrednost in donos parcele ter pod katerega zemljiškega gospoda sodi. Na parcelah, drugače kot v mlajšem jožefinskem katastru, praviloma niso popisane hiše in druge stavbe. Prav po tem, da ne obravnava stavbnega fonda, je goriški terezijanski kataster še najbolj podoben preostalim trem, vendar s pomenljivo razliko. Na koncu parcelnega zapisnika so namreč po posameznih naseljih skupaj z imeni gospodarjev navedene vse hiše v strnjenih naseljih. Samo raztresene domove najdemo na posameznih parcelah v glavnem delu zapisnika.[216]

Popisi hiš v goriškem katastru so posebej dragoceni zato, ker so nastali za ozemlje celotne dežele (brez Bovškega in Idrijskega)[217] in ne – tako kot na Kranjskem in Koroškem – samo za mesta in (nekatere) trge. Primerjati jih je mogoče s štajerskim štetjem hiš iz leta 1754, a jih vsaj toliko elementov od njega ločuje kot povezuje z njim. Prednost goriških popisov je v načelu teritorialnosti: v vsakem sklenjenem naselju so obstoječi domovi popisani ne glede na to, pod katero zemljiško gospostvo so sodili. Popisi zajemajo vse domove od kajžic do utrjenih gradov; kot kaže, so izvzete le (nekatere) stanovanjske stavbe v cerkvenih rokah. V vipavskem Sv. Križu tako pogrešamo kapucinski samostan, upoštevana pa je vikariatna hiša.[218] Za Štajersko so hiše posameznih naselij, nasprotno, raztresene po napovedih zemljiških gospostev, ki so jim pripadale, izvzetih domov pa je več kot v katastru za Goriško. Pri štajerskih hišah so praviloma navedeni tudi poklici oziroma stanovske oznake lastnikov; tega goriški kataster ne pozna, a zato razlikuje med različnimi vrstami hiš.

Oznake za **vrste hiš** srečamo tako v popisih hiš strnjenih naselij kot pri raztresenih hišah, navedenih na posameznih parcelah. Toda oznake so največkrat tudi vse, kar kataster o stavbi pove. Podobno kot pri štajerskem popisu hiš iz leta 1754 namreč tudi tu ni v ospredju vrednost ali donos, temveč število in lastništvo hiš. O vsebini popisov hiš goriškega katastra naj govori začetek popisa za Sv. Križ pri Ajdovščini (današnji Vipavski Križ), za katerega sta značilni velika pestrost oznak hiš – od gradu do kmečke hiše – in raznolika stanovska pripadnost lastnikov – od grofa do kmečkega gospodarja.

Začetek popisa hiš za Sv. Križ

No. 1	*Castello*	*Attems Conte Christiano*
No. 2	*Casa Dominicale Signorille*	*Nemizhoff Sig^n. Gio: Battista et Gredi*
No. 3	*Casa Dominicale Signorille*	*Zergol Sig^r. Sigfrido*
No. 4	*Casa Dominicale Civile*	*Zuechenburg Sig^r. Antonio*
No. 5	*Casa Dominicale Civile*	*Filipussi Sig^r. Silvio Antonio*
No. 6	*Casa Rustica No. 1*[219]	*Cigoi Francesco ed Antonio Fra(te)lli*

Ne preseneča, da je na tleh svetokriške katastrske enote največ različnih poimenovanj hiš prav v samem Sv. Križu. Neprimerno manj oznak so pripisali hišam v treh sosednjih vaških naseljih – Cesti, Plačah in Malih Žabljah. Sv. Križ se je na eni strani razlikoval od okoliških vasi, na drugi pa sta bili glede na mestna naselja njegovi specifičnosti nominalni status mesta in družbena struktura, netipična za klasična mesta.[220]

214 Morelli di Schönfeld, *Istoria della Contea di Gorizia*, Volume terzo, str. 163.

215 Gradivo za vsako katastrsko enoto praviloma sestavljajo deli: uvod, popis domačih živali, popis posestnikov po abecednem redu in vseh njihovih parcel, sumarni popis posestnikov in posesti (t. i. *Ristretto*) ter temeljni del – parcelni zapisnik oštevilčenih parcel (praviloma imenovan *Tabella A*).

216 Pri Kromberku, denimo, na koncu zapisnika sploh ni popisa hiš, ker je šlo za raztreseno poselitev (ASG, Catasto teresiano, busta 6, registro 29, Cromberg, s. d.).

217 Za informacijo o ohranjenosti katastra se zahvaljujem Lilijani Vidrih Lavrenčič iz Pokrajinskega arhiva Nova Gorica, ki je v Državnem arhivu v Gorici evidentirala gradivo za današnji slovenski del Goriške. Da Bovško in Idrijsko v katastru najbrž sploh nista bili zajeti, je glede na njun posebni upravno-politični položaj razumljivo. Glavarstvo Bovec do leta 1751 še ni spadalo pod Goriško, temveč neposredno pod notranjeavstrijske urade v Gradcu, podobno kot gospostvo Idrija, ki je v tem času, kot se zdi, že postalo sestavni del Kranjske (prim. Žontar, *Struktura uprave in sodstva*, str. 79–80).

218 ASG, Catasto teresiano, busta 21, registro 108, Santa Croce, s. d.

219 Številka 1 pomeni, da je imel gospodar Kogoj eno hišo.

220 O Sv. Križu Golec, Meščanska naselja, str. 210–217.

Zdi se, da navodila sestavljalcem katastra, kako naj hiše označujejo, niso bila najbolj določna, saj je v popisih zaznati precejšnje razlike od območja do območja. Poimenovanja hiš v svetokriški katastrski enoti, se denimo dokaj razlikujejo od poimenovanj v dveh sosednjih, v Ajdovščini in Šentvidu pri Vipavi (današnjem Podnanosu). Pri vseh treh sta povsem enaki le dve oznaki: *casa civile* in *casa rustica*, čeprav gre za primerljiva naselja, ki so se vsa dvigovala nad vaško okolico: Šentvid, goriška eksklava sredi kranjskega ozemlja, je veljal za trg, Ajdovščina pa je tako kot svetokriško mesto premogla obzidje.[221]

V preglednici, ki navaja število posameznih vrst hiš, smo trem sosednjim »meščanskim« naseljem dodali še vaško naselje, Cesto pri Sv. Križu.

Oznaka hiše	Sv. Križ	Ajdovščina	Šentvid	Cesta
castello	1			
casa dominicale signorille	2			
casa signorile		1		
casa dominicale civile	2			
casa civile	3	1	4	
casa propria civile	1			
casa propria	37			21
casa rustica	2	84	9	
casa rustica coperta di lastre			32	
casa rustica coperta di paglia			16	
casa	1			
caboto	1			
cabotto di paglia		4		
casa colonica	2			1
casa civile colonica				1
casa coperta di paglia				1
casa comunale		1		
casa ordinaria		4		
casa ordinaria colonica		3		
Skupaj	52	98	61	24

Postavlja se vprašanje, kakšna je vsebina posameznih oznak in v kolikšni meri so na različne oznake vplivale lokalne razmere, pri tem pa je vsebina oznak enaka ali zelo podobna. Razen samostalnikov *castello* (grad), *casa* (hiša) in *caboto* (kajža) ni nobena oznaka sama po sebi enoznačna. Ugotoviti je denimo treba, ali je pri poimenovanju *casa rustica* v ospredju socialni položaj lastnika ali gre za tip (kmečke) hiše. V Sv. Križu kaže več indicev na razlikovanje hiš po statusu gospodarja, zlasti če je hiša hkrati gospodarjevo bivališče in ne zgolj v njegovi lasti. Kot »gosposki – plemiški« (*casa dominicale signorille*) sta označeni hiši dveh plemiških družin, »gosposki meščanski hiši« (*casa dominicale civile*) sta bili v rokah lastnikov, ki sta nosila gosposki predikat (*signor*), tri navadne »meščanske hiše« pa so bile posest vsakokratnega svetokriškega vikarja, grofa Attemsa in plemenitega Cergola (tega je, kot razkriva popravek, zamenjal drug lastnik, prav tako *signor*). Pri gospodarju edine zgradbe *casa propria civile* so se začenjali gospodarji brez gosposkih naslovov. Velika večina, 37 ali 71,2% vseh hiš, je bila t. i. »lastniških« (*casa propria*), takšne pa so tudi skoraj vse (21 od 24) v sosednji vasi Cesta. Pri edini hiši brez dostavka – imenovani zgolj *casa* – se zdi, kot da natančnejša oznaka manjka po naključju, edina kajža (*caboto*) je dobila takšno oznako bodisi zaradi slabe (lesene) gradnje bodisi zaradi revščine lastnika, enako kot tudi obe kmečki hiši (*casa rustica*). Pri obeh kolonskih hišah (*casa colonica*) razkriva status prebivalcev – kolonov podatek, da je bil njun lastnik pl. Nemizhoffen, ki je imel v mestu sicer tudi lastno gospoščinsko hišo. Neposreden dokaz, da je bila oznaka hiše odvisna od statusa lastnika in v hiši živečih ljudi, je primer spremembe oznake hiše z zaporedno številko 31. Ta *casa propria* je bila namreč pozneje prenesena k novemu gospodarju, pl. Cergolu, in pri njem vpisana kot *Coloniche*, vsekakor glede na spremenjeni status stanovalcev – prej lastnikov, zdaj Cergolovih kolonov. Oznaka hiš v Sv. Križu je torej očitno povezana predvsem s socialnim položajem stanovalcev; ti so bili večinoma hkrati tudi lastniki. A ker gresta socialni status prebivalcev in tip hiše praviloma z roko v roki, ni mogoče vedeti, kdaj je bil za oznako hiše odločilen kriterij tip stanovanjske stavbe. Drugače je pri hišah tistih gosposkih lastnikov, ki sami v njih niso živeli; to so bile meščanska hiša grofa Attemsa ter kolonske hiše dveh svetokriških plemičev. Od prevladujočega svetokriškega tipa hiše, imenovanega *casa propria*, so se poleg gradu in »gospoščinskih« hiš odmikali tipi: meščanska hiša, kmečka hiša ter kajža.

V Ajdovščini[222] s socialno bolj izenačenim prebivalstvom je predstavljala absolutno prevladujoči tip hiše kmečka hiša (*casa rustica*), ki se je od kajže

[221] Prim. prav tam, str. 201–230.

[222] ASG, Catasto teresiano, busta 1, registro 1, Aidussina, s. d. 1753.

zagotovo razlikovala (tudi) po kvaliteti stavbe. Ajdovske kajže so namreč označene kot krite s slamo (*cabotto di paglia*), to pa je bilo drugače kot pri običajni kritini z opeko. Težko je presoditi, po čem se je od večinske kmečke hiše ločil tip hiše, imenovane *casa ordinaria*, saj je pri nekaterih hišah te vrste v oporo le dodatna oznaka, da gre za kolonsko hišo. Oznako komunska hiša za hišo v lasti cerkve sv. Janeza Krstnika lahko določa samo lastništvo, pri dveh hišah – *casa signorile* grofa Edlinga in *casa civile* Giovannija Rodeschinija – pa so nemara upoštevali oba kriterija: lastnika in tip hiše.

Med tremi katastrskimi enotami v Vipavski dolini, ki smo jih primerjali, je gradbeno stanje hiš najbolje ugotovljivo za Šentvid.[223] Za skoraj štiri petine hiš (78,6%) – 46 od skupno 61 – je namreč navedeno, ali so krite s slamo (*paglia*) ali opeko, natančneje s kamnitimi ploščami (*lastre*). Kar 57 hiš je sicer označenih kot kmečkih (*casa rustica*), pri tem pri devetih manjka podatek o kritini. Razmerje 32 opečnih streh proti 16 slamnatim ne dopušča dvoma, da so imele streho iz opeke tudi vse štiri »meščanske« hiše (*casa civile*). Šentvid je bil torej tako kot Ajdovščina naselje pretežno opečnih streh in to je v teh krajih predstavljalo pravilo: hiša iz kamna, kritina iz kamnitih plošč.[224] Iz navedb, kdo so bili lastniki štirih »meščanskih« hiš, pa lahko sklepamo, da je razlikovanje med kmečko in meščansko temeljilo na kvaliteti oziroma tipu hiše in ne (prednostno) na socialnem statusu lastnika. Tri meščanske hiše so bile – pričakovano – v lasti edinih dveh šentviških »gospodov« (*signor*), četrto pa je imela cerkev sv. Kozme in Damjana. Cerkev kot lastnik meščanske hiše izstopa ob dejstvu, da so bile v lasti petih drugih cerkva kmečke hiše, tri krite s slamo in dve z opeko. Oznaka meščanska torej v Šentvidu ni bila pogojena (samo) s statusom lastnikov, ampak se je takšna hiša od kmečke razlikovala po videzu in kvaliteti.

Šele natančnejše primerjalne raziskave za vso deželo ali širša območja bodo lahko privedle do trdnejših sklepov o tem, kakšna je dejanska vsebina oznak za hiše. Na podlagi primerjanega gradiva je za zdaj mogoče dobiti vtis, da pri označevanju niso bili vedno v ospredju enaki kriteriji. Enkrat je prevladal videz hiše, drugič status njenih lastnikov ali prebivalcev. Tudi enake oznake, ki jih srečujemo v različnih krajih, nimajo nujno enake vsebine. Boljšo predstavo omogočajo seveda daljša, sestavljena poimenovanja hiš. Nekatere hiše so opisane z dvema pridevnikoma, ker bi en sam povedal premalo. Tako srečamo pri pojmu *casa dominicale* dodatno razlikovanje med *signorille* in *civile*, pri *casa propria* nastopa po potrebi še pridevnik *civile* ter pri *casa ordinaria* dodatek *colonica*.

Ponekod, tako kot pri Ajdovščini in Šentvidu, pripomore k védenju o podobi stavbe navedba o kritini. Marsikje jo sicer pogrešamo, še pogosteje kot za Šentvid pa je navedena za Grgar. Hiše so večidel označene kot kmečke (85), od teh je bilo skoraj tri četrtine (63) pokritih s skodlami (*scaglia*), nekatere (10) s slamo in približno toliko (12) s kombinirano kritino. Slama je predstavljala pogostejšo kritino pri 23 kajžah, šest hiš je popis označil za kolonske, štiri kot »navadne« (*casa ordinaria*) in dve »navadni« z dodatno oznako »gosposki, precej meščanski« (*casa dominicale ordinaria piutosto civile*).[225]

Razen pri kritini ni nikjer zaslediti gradbenega materiala, iz katerega so bile hiše zgrajene. Tudi o prostorih v hišah govori goriški kataster le izjemoma in zelo skopo. Uvodne pripombe k zapisniku za Loke pri Kromberku na primer povedo, da imajo tamkajšnje jurisdicentke, goriške uršulinke, v kraju gosposko hišo, ki ni nič drugega kot soba za prebivanje njihovega oskrbnika med trgatvijo (*tengono la casa dominicale* [...] *che non v'e che una camera per commodo del loro interveniente quando si porta ad assistere alle vendemie*).[226] V popisu hiš v Šempetru pa je za hišo, ki je bila v lasti šempetrske soseske ali komuna (*comune di San Pietro*), navedeno, da gre za enosobno stavbo, v kateri se odvijajo soseskini sestanki (*casa di camera una dove si raduna assieme per le suoi affari*).[227] Nekaj več je tovrstnih opisov namembnosti zgradb, denimo »kmečka hiša, v kateri prebiva mežnar« (*casa rustica dove abita il monaco*) v lasti župnijske cerkve v Renčah.[228] Prav tako je kataster zelo skop s podatki o vrednosti in donosu hiš. Le tu in tam je zapisana višina najemnine; v Renčah je bila takšna »casa affittata per 12 lire« in v Grgarju »casa rustica affittata per lire 12«. Malo je tudi navedb o praznih hišah, npr. »casa rustica inabitata« v Renčah.[229]

223 ASG, Catasto teresiano, busta 21, registro 110, S. Vitto di Vipacco, 4./5. 7. 1753.

224 Jožefinska vojaška merjenja v osemdesetih letih 18. stoletja za širše območje Ajdovščine navajajo, da so tu nasploh vse hiše grajene iz kamna, čisto majhne in krite z opeko, ta pa je zaradi močnih sunkov vetra obtežena s kamni (Rajšp (ur.), *Slovenija*, 3. zvezek, str. 110).

225 ASG, Catasto teresiano, busta 1, registro, Aidussina, s. d. 1753; busta 8, registro 38, Gargaro, s. d. 1752. – Prim. Pavlin, Iz starejše zgodovine, str. 59.

226 ASG, Catasto teresiano, busta 10, registro 53, Loca, s. d.

227 Prav tam, busta 20, registro 106, San Pietro, s. d.

228 Prav tam, busta 18, registro 92, Ranziano, s. d.

229 Prav tam, busta 8, registro 38, Gargaro, s. d. 1752; busta 18, registro 92, Ranziano, s. d.

Poleg hiš je v goriškem terezijanskem katastru omenjen le malokateri **drug objekt**. Oznaka grad za sedeže gospostev (*castello*, *palazzo dominicale*)[230] ter navajanje cerkva kot hišnih gospodarjev lahko povesta komaj kaj še neznanega. Tudi za mline v tem katastrskem operatu ni posebnih napovednih tabel in natančnih podatkov kot v operatih za druge tri dežele. Še več, v obravnavanem delu katastrskega gradiva mlinov in drugih vodnih obratov sploh ni zaslediti. Morda so zanje nastale posebne tabele, a se niso ohranile.[231] Mlini s stalnimi prebivalci, če ne vsi, pa vsaj nekateri, se v opisih hiš zelo verjetno skrivajo pod drugimi oznakami (*casa rustica* idr.).

Goriški kataster ima še eno »pomanjkljivost«. V pregledanem gradivu ni zaslediti dokumentov, nastalih po sredi 50. let 18. stoletja, kakršni so značilni zlasti za kranjski kataster in v precej manjši meri tudi za štajerskega in koroškega.[232] A če primerjamo vse štiri notranjeavstrijske dežele kot celote, je terezijanski kataster, kar zadeva gradbeno podobo stanovanjskih objektov, še najbolj zgovoren prav na Goriškem. Četudi nima tako natančnih popisov in opisov hiš v mestih in trgih kot kranjski in zlasti koroški kataster in čeprav so njegove opisne oznake za hiše skope, jih imamo vendarle za vse domove v naseljih, za katera je kataster ohranjen. Doslej precej pozabljeni goriški terezijanski kataster postaja sicer šele v zadnjih letih predmet krajevnozgodovinskih raziskav.[233]

1. 5 Problem lokalizacije objektov iz terezijanskega katastra

Na koncu se dotaknimo še lokalizacije objektov, enega ključnih problemov, s katerim se srečujemo pri vseh terezijanskih katastrskih operatih. Terezijanski kataster je tako kot jožefinski brez talnih narisov, zato je njegova moč tudi toliko izrazitejša v opisnem izražanju. Da bi lahko kateri koli objekt natančno lokalizirali in vzpostavili povezavo z današnjim stanjem, je nujno potrebno eno. Na podlagi opisov ga moramo spremljati do franciscejskega katastra (1818–1828),[234] ki kot prvi ponuja dvoje: natančne talne upodobitve (v merilu 1 : 2.880) in osnovne opisne podatke o objektu, s katerimi ga je mogoče ustrezno identificirati. Preseči je torej treba približno tričetrtstoletni časovni razmik, v katerem je nastal in se ohranil zelo neenoten spekter virov za različna lokalna okolja, na katere se spremljanje objektov lahko opre. Precej več je jezikovnih, opisnih virov (urbarji, davčne knjige, zemljiške knjige, listine idr.), razen v redkih primerih pa vse do franciscejskega katastra nimamo natančnih upodobitev zemeljske površine in objektov na njej.

Talne upodobitve iz tričetrtstoletnega »premostitvenega« obdobja so večinoma manj natančne od katastrskih map oziroma – kolikor gre za načrte – pokrivajo zgolj manjša območja, naselja, dele naselij in posamezne objekte.[235] Najstarejše katastrske mape – t. i. francoski kataster (1811–1813) – so le nekaj let starejše od map franciscejskega katastra, zajemajo pa samo manjši del slovenskega ozemlja, zahodni breg Soče.[236] Za celoten slovenski prostor si lahko v določeni meri pomagamo z jožefinskimi vojaškimi zemljevidi iz osemdesetih let 18. stoletja (po letu 1797 za Beneško republiko, katere ozemlja terezijanski kataster tako ali tako ni pokril),[237] ki pa zgradbe že zaradi merila (1 : 28.800) upodabljajo zelo shematično in v strnjenih naseljih praviloma ne prikazujejo posameznih stavb. Zemljevidi ali t. i. vojaška merjenja so dragoceni zaradi talnih upodobitev naselij – iz teh so denimo vidni potek mestnega obzidja in lokacije stolpov na njem –, kar zadeva objekte, pa uporabni predvsem za ugotavljanje njihovih lokacij zunaj naselij: gradov, razvalin, cerkva, raztresenih in samotnih domačij, mlinov, žag, mostov, brodov, kapel, križev in vešal, pri tem pri mostovih, križih in vešalih razlikujejo tudi med zidano in leseno gradnjo.[238] Obe vrsti materiala ločuje pri zgradbah tudi Žerovčev (Scherowitz) zemljevid toka reke Save od obeh njenih izvirov do hrvaške meje (1807),[239] pred nastankom franciscejskega katastra najbrž sploh najboljši tovrstni vir. Ne nazadnje obstajajo načrti za posamezna naselja, dele naselij in stavbe, a le redki med njimi sežejo v sredo 18. stoletja in bi jih lahko neposredno navezali na stanje objektov in naselij, ki ga ponuja terezijanski kataster.

---

230 Kot *castello* je označen svetokriški grad grofov Attems, kot *palazzo dominicale* pa kromberški grad grofov Coronini.

231 Na to, da terezijanski kataster za Goriško morda ni v celoti ohranjen, utegne kazati oznaka *Tabella A* za parcelni zapisnik. Lahko bi namreč pričakovali, da je obstajala vsaj še *Tabella B*.

232 Zagotovo je nekje v obsežnem katastrskem operatu vsaj nekaj tovrstnih dokumentov; na to kaže časovna razmejitev fonda: Catasto teresiano 1751–1860.

233 Prim. Pavlin, Iz starejše zgodovine, str. 57–60; Golec, Meščanska naselja, str. 215–216, 223, 226.

234 O njem gl. Ribnikar, Zemljiški kataster, str. 329–330.

235 Nabor tovrstih virov za Ljubljano gl. v: Korošec, *Ljubljana skozi stoletja*, str. 63–92.

236 Ficko, Francoski kataster, str. 202.

237 Rajšp, *Slovenija*, 1.–7. zvezek.

238 Gl. legendo Rajšp, *Slovenija*, 1. zvezek, str. XXI.

239 ARS, AS 1068, Zbirka načrtov, t. e. 2/87–240.

Kolikor je znano, je terezijanskemu katastru časovno blizu en sam talni načrt katerega slovenskih celinskih mest. Gre za prvo geodetsko projicirano talno podobo Ljubljane iz leta 1744 v merilu približno 1 : 5.000, sicer sestavni del Florijančičevega velikega zemljevida Kranjske.[240] Na načrtu in deloma tudi na spremljajoči veduti je s številkami označenih 39 objektov ali lokalitet, od teh 23 za zgradbe, zlasti cerkvene, upravne in mestna vrata. Načrt upodobllja vsako zgradbo posebej in je, kot je pokazala primerjava s franciscejsko katastrsko mapo (1826),[241] presenetljivo natančen, čeprav prikazuje manj stavb, kot jih je v resnici obstajalo. Pri sklenjeni pozidavi namreč bloki niso ustrezno razdeljeni na posamezne hiše. Kljub temu je lahko načrt v veliko pomoč pri orientiranju in ga je dvesto let pozneje nemara uporabljal V. Fabjančič pri pisanju svoje »knjige ljubljanskih hiš«.[242]

Topografske upodobitve iz časa pred franciscejskim katastrom sicer redko razkrijejo kakšno še neznano lokacijo. Tako je denimo v primerih, ko je objekt pred nastankom franciscejskega katastra izginil in smo ga poznali zgolj iz jezikovnih virov; med te spada seveda tudi terezijanski kataster. Omeniti kaže primer cerkvice sv. Lenarta pri Višnji Gori, ki je za povrhu zamenjala še patrocinij in bila opuščena v času jožefinskih cerkvenih reform, lokacijo pa z imenom drugega svetnika prikazujejo jožefinska vojaška merjenja.[243] Na franciscejski katastrski mapi bi zaman iskali tudi sosednjo Marijino cerkev v Starem trgu pri Višnji Gori, ki je sicer upodobljena, a ne več kot cerkev, temveč kot zidana stavba; stavbni zapisnik h katastru kaže, da so jo uporabljali kot stanovanjsko-gospodarski objekt.[244]

Ko gre za cerkve, samostane, gradove in druge večje ter pomembnejše zgradbe, največkrat sicer nismo v zadregi, ali lokacija na franciscejski katastrski mapi ustreza lokaciji v času terezijanskega katastra. Seveda ob pogoju, da smo poučeni o lokalnih razmerah. Tako je višnjegorski – in še kateri v terezijanskem katastru omenjeni grad (*unter den Schlos*)[245] – postal v naslednjih desetletjih razvalina, njegovo ime pa se je preneslo na novo grajsko stavbo na drugem mestu.[246]

Neprimerno teže je zanesljivo ugotoviti, kje je v času terezijanskega katastra stal kak bistveno manj pomemben in prepoznaven objekt: stanovanjska zgradba na podeželju, v trgu ali mestu, še toliko teže gospodarsko poslopje, most ali znamenje. Med terezijanskim in franciscejskim katastrom je nujno potrebno vzpostaviti »most«, sestavljen iz zanesljivih virov kot »veznega gradiva«.

Kontinuiteto obstoja še najlaže spremljamo pri stanovanjskih stavbah, saj so od leta 1770 kot zanesljivo znamenje identifikacije nosile hišne številke.[247] Težava je, da sta med nastankom terezijanskega katastra in prvim hišnim oštevilčenjem minili približno dve desetletji. Ko bi skušali hiše v katastru identificirati s poznejšimi hišnimi številkami samo na podlagi imen in priimkov gospodarjev, bi se prej ali slej znašli v slepi ulici. Zlasti v urbanih naseljih so bile namreč posestne spremembe zelo pogoste.[248] Tudi zaporedje domov v katastrskih popisih in zaporedje oštevilčenja hiš se največkrat ne ujemata. V mestih in trgih, za katere imamo v katastru napovedi donosa od hiš, so morali hiše sicer popisati v fizičnem zaporedju, toda to je imelo tako kot poznejša dodelitev hišnih številk (1770) svoje lastne zakonitosti. Hiše namreč ne stojijo v ravni vrsti, ampak je znotraj urbanega naselja mogoče potegniti zaporedje zdaj v to, zdaj v drugo ulico ali sploh čez cesto.[249] V precejšnji meri sicer pomaga, če je v terezijanskem katastru mesto razdeljeno na dele, a je tudi tu najprej treba ugotoviti, kje se določen del začenja, kje končuje in kaj vse zajema. Ker so skoraj v vseh mestih in trgih ločeno popisali t. i. neobdavčene in svobodne hiše pod drugimi jurisdikcijami, je treba ustrezno lokalizirati tudi te stavbe. Stale so pomešane med drugimi, to pa otežuje rekonstruiranje fizičnega zaporedja stavb, obravnavanih v »glavnem« delu napovedne

[240] Florijančič pl. Grienfeld, *Deželopisna karta*, sekcija 3. – O načrtu gl. spremno študijo: Reisp, Florijančičev veliki zemljevid Kranjske, str. 12–13. Prim. tudi Korošec, *Ljubljana skozi stoletja*, str. 53–58, 61–62.

[241] AS 176, Franciscejski kataster za kranjsko, L 133, k. o. Ljubljana-mesto, mapa (1826), mapni list I. – Za izdelavo projekcije franciscejske kastastrske mape na načrt iz leta 1744 se iskreno zahvaljujem sodelavcu Mihu Seručniku.

[242] ZAL, ZAL LJU 346, Rokopisni elaborati, t. e. 77–79, a. e. 603–605, Fabjančič, *Knjiga ljubljanskih hiš.*

[243] Golec, Nova spoznanja, str. 112–113.

[244] Prav tam, str. 113.

[245] ARS, AS 174, Tererzijanski kataster za kranjsko, šk. 134, N 205, No. 8, 30. 4. 1752.

[246] Prim. lokaciji starega in novega gradu Višnja Gora (Weixelberg) na jožefinskem vojaškem zemljevidu; prvi je razvalina, drugi le kakšno desetletje prej zgrajeni novi grad (Rajšp (ur.), *Slovenija*, 2. zvezek, sekcija 203).

[247] Prim. *Gospodarska in družbena*, str. 38.

[248] Prim. Golec, *Družba v mestih*, str. 775, 786–788.

[249] Prim. Štukl, *Knjiga hiš II.*, str. 13; Matijevič, *Novomeške hiše*, str. 18 in priloga Posnetek parcel iz franciscejskega katastra z vpisanimi številkami hiš iz leta 1770.

tabele donosa od hiš.[250] Tipičen primer je mestni rotovž, ki je pri vseh mestih popisan med neobdavčenimi stavbami, torej zunaj prostorskega konteksta.[251]

Da bi bila težava večja, so za posamezna naselja le redko na voljo seznami hišnih številk in njihovih gospodarjev iz začetnega obdobja – prvega oštevilčenja (1770).[252] Tovrstnim popisom so še najbliže navedbe hišnih številk v tedaj še razmeroma redkih župnijskih družinskih knjigah »status animarum«.[253] Hišne številke je mogoče najti tudi raztresene po različnih evidencah: cerkvenih matičnih knjigah, zemljiških knjigah, urbarjih in v jožefinskem katastru (1785–1789). A tudi če nam z veliko truda le uspe vsako hišno številko povezati z ustrezno hišo iz terezijanskega katastra, je opravljena kvečjemu polovica dela. Med prvim oštevilčenjem hiš in franciscejskim katastrom, ki sleherno hišo trdno umešča v prostor, je bilo namreč pri večini naselij, še posebej urbanih, vsaj eno preštevilčenje. Pripomočkov – konkordanc za stare in nove hišne številke je žal zelo malo,[254] tako da raziskovalcem praviloma ne preostane drugega kot utrudljivo in zamudno rekonstruiranje. Sodobne karte z vrisanimi hišnimi številkami so prava redkost, denimo ledinska karta ormoškega okraja iz leta 1801.[255] Treba je upoštevati tudi, da so med prvim oštevilčenjem in franciscejskim katastrom nekatere hiše izginile in nekatere nastale na novo, spet druge pa so dobile hišne številke propadlih hiš, a tudi če niso bile na isti lokaciji.

Pri spremljanju domov si je mogoče pomagati še z eno vrsto oštevilčenja, vrsto, ki ni povezana s stanovanjsko zgradbo, temveč z zemljiščem. Gre za urbarske in nekoliko mlajše rektifikacijske številke posestnih enot, vpisanih v urbarje in štiftregistre. Praksa vodenja posestnih enot po številkah se je praviloma začela šele z rektificiranimi urbarji, nastalimi v povezavi s terezijanskim katastrom, največ urbarjev in štiftregistrov te vrste pa je ohranjenih med rektificiranimi dominikalnimi akti terezijanskega katastra.[256] Sodeč po terezijanskem katastru za Goriško, tovrstnih evidenc in z njimi povezanih številk v tej deželi (tedaj še) niso poznali. Urbarske in rektifikacijske številke so kot razlikovalne oznake prišle tudi v zemljiške knjige, ki so jih na Kranjskem uvedli za zemljiška gospostva leta 1769, za mesta in trge pa 1771,[257] v praksi največkrat z nekaj zamude. Odtlej je tam, kjer so zemljiške knjige ohranjene, posestno enoto (huba, pol hube, kajža, hiša z vrtom) mogoče spremljati precej bolje: imamo namreč urbarsko ali rektifikacijsko številko (ponekod jo je zamenjala nova, a so vpisovali tudi prejšnjo) in hišno številko.[258] Pri tem je treba upoštevati, da so zemljiške knjige vodili ločeno po gospostvih, zato je posestno stanje v določenem kraju zaradi raztresenega sistema podložništva pogosto zajeto v zemljiških knjigah različnih gospostev. Za številna gospostva knjige niso ohranjene, vse vrste številčnih oznak za posestne enote pa v knjigah niso vedno navedene na enem mestu. V tem oziru pomeni napredek uvedba glavnih knjig z zemljiškoknjižnimi vložki, a šele od tridesetih let 19. stoletja dalje.[259]

Zasledovanje posamezne posesti do časa nastanka franciscejskega katastra še ne reši vseh težav z identifikacijo iste posesti na katastrskih mapah tega prvega katastra v pravem pomenu besede. Franciscejski kataster (1818–1828) namreč od vseh zasledovanih številčnih oznak vsebuje le hišne številke, od prve uvedbe (1770) pogosto že spremenjene. Ne pozna pa posestnih enot kot takih (poznejših zemljikoknjižnih vložkov), ampak je osnovna zemljiška enota parcela, opredeljena s parcelno številko, izmero, katastrsko kulturo in s podatki o posestniku (ime, poklic, bivališče). Lokalizacija zeljišč iz terezijanskega katastra na tričetrt stoletja mlajših franciscejskih katastrskih mapah je torej

[250] Največ hiš znotraj mestnega obzidja, ki niso stale na mestu podsodnih tleh, je bilo v Črnomlju, kar 30 od 74 (ARS, AS 174, Terezijanski kataster za kranjsko, šk. 141, RDA, N 243, No. 6, 10. 8. 1752).

[251] O lokalizaciji kostanjeviškega rotovža, ki so ga konec 18. stoletja opustili, njegovo lokacijo pa sčasoma pozabili oziroma pripisovali drugi zgradbi, gl. Golec, Glavni poudarki, str. 155–156, 170–172.

[252] Eden redkih tovrstnih seznamov se je ohranil za Novo mesto, in sicer prav med rektificiranimi dominikalnimi akti v terezijanskem katastru (Matijevič, *Novomeške hiše*, str. 18).

[253] Iz časa neposredno po oštevilčenju hiš je »status animarum« mestne župnije Kostanjevica (Golec, Glavni poudarki, str. 167, 168, 169).

[254] Z začetka 19. stoletja sta za Kostanjevico ohranjena dva med seboj primerljiva seznama hišnih številk in gospodarjev (Golec, Glavni poudarki, str. 167, 168), za Novo mesto pa konkordanca hišnih številk z naknadnimi popravki (Matijevič, *Novomeške hiše*, str. 19).

[255] ZAP, ZAP 386, Fototeka, št. 183/23. Objava izseka: Golec, *Ormož*, str. 100.

[256] Prim. Juričić Čargo – Žnidaršič Golec, *Vodnik po urbarjih. 2. zvezek*, str. 16–17.

[257] O uvedbi zemljiških knjig: Vilfan, *Pravna zgodovina*, str. 412; Matijevič, *Novomeške hiše*, str. 9.

[258] Prim. Matijevič, *Novomeške hiše*, str. 9–11.

[259] O zemljiškoknjižnih vložkih gl. prav tam. – Primer vložka z zemljiškoknjižno številko (vložek), urbarsko, rektifikacijsko in tremi hišnimi številkami (novo in dvema starima) gl. v: Matijevič, *Novomeške hiše*, str. 11.

največkrat zelo otežena. Preprosta ni niti v primerih, ko je na voljo dovolj raznovrstnega in dobro ohranjenega gradiva iz vmesnega časa, kot na primer za Novo mesto. V pregledu virov za to mesto in poglavju o hišnih številkah je Meta Matijevič v svoji knjigi o novomeških hišah podala tudi najboljši metodološki prikaz problema lokalizacije, kar jih v slovenskem prostoru premoremo.[260]

Za uspešno lokalizacijo stavb, ki jih navajajo terezijanski katastrski operati, je ključnega pomena izhodiščni vir: struktura najrazličnejših popisov v katastru (napovednih tabel, štiftregistrov idr.). Vtis je, da so posestne enote oziroma hiše povsod popisali po fizičnem zaporedju, in ne po kakšnem drugem kriteriju. Fizično zaporedje je treba najprej razvozlati, pri tem pa je v oporo le malo podatkov za prostorsko orientacijo. Pri napovedih donosa od hiš v mestih in trgih Kranjske in Koroške si še najlaže pomagamo z razdelitvijo naselij na posamezne dele in s podatki o »ključnih« stavbah (mestna vrata, stolpi, pomembnejše javne in druge zgradbe), če te niso navedene zunaj prostorskega konteksta med neobdavčenimi in svobodnimi zgradbami. Zelo koristno je tudi, če so navedena pogorišča, saj le tako izvemo za praznine v nizih hiš.[261] Za kranjsko in koroško podeželje ter Štajersko je takih opornih podatkov še manj,[262] za Goriško pa bi bile lahko za posamezne parcele v pomoč navedbe o mejaših, ki jih sicer pogrešamo v popisih hiš v strnjenih naseljih.

Ko gre za lokalizacijo stavb iz terezijanskega katastra, se pojavljajo še precej večje težave pri nestanovanjskih objektih. Gospodarske zgradbe, kolikor jih terezijanski kataster sploh navaja, so posredno omenjene pri pristavah (v opisu topografske lege parcel), neposredno pa v popisih donosa od hiš pri mestnih / trških hišah ali v predmestjih. Za te in sploh vse tiste, ki niso v sklopu domačij, ampak zunaj naselij, bi bilo kot izhodišče veliko bolje uporabiti franciscejski kataster. Pričakovani rezultati sledenja v preteklost so sicer majhni. Tudi če ugotovimo, da je določena zemljiška parcela vseskozi od terezijanskega do franciscejskega katastra pripadala isti posestni enoti (hubi, polovični hubi, meščanski posesti), ni rečeno, da je ves čas (ob)stalo na istem mestu iskano gospodarsko poslopje.

Precej boljše so možnosti za spremljanje mlinov in drugih vodnih obratov, najprej že zato, ker so bili lokacijsko veliko bolj stabilni od skednjev, kozolcev ali gumnov zunaj naselij. A tudi mlini v obdobju med terezijanskim in franciscejskim katastrom niso bili nekaj povsem statičnega. Kjer jim ni mogoče slediti po urbarski in rektifikacijski številki – vsi niti niso dobili hišne številke –, vodnih obratov s katastrske mape ni mogoče z gotovostjo povezati z mlini iz starejšega terezijanskega katastra. Skopa opisna opredelitev lege, kot jo srečamo v terezijanskem katastru – po uradu ali kraju in vodi – je namreč zadoščala uradniškim potrebam sredi 18. stoletja, za ugotovitev natančne geografske lege na mapi franciscejskega katastra pa je pogosto premalo povedna. Tudi če se število mlinov na kakem potoku v času terezijanskega katastra ujema s številom v franciscejski dobi, ni gotovo, ali gre res povsod za isti obrat oziroma vsaj za nanovo nastali objekt na istem mestu, včasih niti ne, če je imel nespremenjeno urbarsko oziroma rektifikacijsko številko. V veliko pomoč so lahko jožefinski vojaški zemljevidi, ki vsebujejo lokacije (vseh) mlinov in žag, nastali pa so nekako na sredi med obema katastroma. Ne bomo pa na njih našli raznih kovačij, usnjarn in drugih obratov,[263] ki jih navajajo terezijanski katastrski operati vseh naših dežel razen Goriške.

Z rešitvijo problema lokalizacije posameznega objekta je opravljeno glavno delo, saj le trdna umestitev v prostor omogoča primerjave s poznejšim in današnjim stanjem. Podatki terezijanskega katastra o gradbenem stanju in materialu sami po sebi, če so še tako izčrpni, namreč ne omogočajo skoraj ničesar drugega kot statistično obravnavo, v polni meri pa zaživijo šele ob poznavanju prostorske dimenzije. Ta je seveda tudi temelj in prvi pogoj za preučevanje naselbinskega razvoja in urbanistične podobe naselij.

---

[260] Matijevič, *Novomeške hiše*, str. 9–21. – O težavah pri lokalizaciji hiš gl. tudi: Štukl, *Knjiga hiš II.*, str. 12–13.

[261] Npr. pri Višnji Gori: ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 142, RDA, N 244, No. 8, 26. 5. 1752.

[262] Glede lokacij domov posestnikov se je, denimo, v Ormožu mogoče orientirati le po tem, da napovedni tabeli razlikujeta med mestom in obema predmestjema (StLA, Theresianischer kataster, M St. u. M. No. 1, Friedau, 20. 3. 1749, 28. 3. 1749). V napovedi rustikalnih zemljišč župnijske cerkve na Vrhniki pa je o neki kajži navedeno, da leži tik pod župniščem: »eine Kaÿschen, so gleich unterm Pfarrhoff zu Oberlaÿbach stehet« (ARS, AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko, šk. 28, P 73, No. 1, s. d.).

[263] Izjemoma je navedena papirnica ob Sopoti pri Radečah (Rajšp (ur.), *Slovenija*, 2. zvezek, str. 36, sekcija 201).

Sklep

Povednost terezijanskega katastra kot vira za stavbno in gradbeno zgodovino je zelo odvisna od dežele ter vrste objektov. V vseh štirih deželah so v katastrskih operatih najslabše zastopana gospodarska poslopja, saj se praviloma pojavljajo le sporadično v stranskih omembah, enako kot mostovi, sakralna znamenja in podobno. Sakralna poslopja in sedeži zemljiških gospostev nastopajo največkrat samo v vlogi posestnika in ne kot objekti. Edine stavbe, ki jih na enak način obravnavajo trije katastrski operati – za Kranjsko, Koroško in Štajersko –, v goriškem katastru pa jih povsem pogrešamo, so mlini in večina drugih vodnih obratov. Pri obravnavi stanovanjskih hiš obstajajo velike razlike po deželah, v dveh deželah pa še glede na vrsto naselja. Hiše in kajže srečamo na Štajerskem, enako kot na podeželju Kranjske in Koroške, predvsem pri posestnikih z malo zemlje, pri katerih je bila hiša temeljni del njihove posesti. Za stavbno in gradbeno zgodovino so daleč najbolj uporabni popisi hiš v mestih in trgih dežel Koroške in Kranjske, kataster za Goriško ima edini sezname stanovanjskih zgradb tudi za podeželje, najmanj uporaben pa je v tem pogledu kataster za Štajersko, saj niso hiše kot take nikjer predmet posebne obravnave. Praznino za to deželo zapolnjuje t. i. štetje hiš iz leta 1754, ki je po vsebini zgolj popis hiš in njihovih posestnikov. V katastru za Goriško so podobni seznami hiš po naseljih; v njih so hiše označene tudi po vrstah (kmečka, meščanska, kolonska itd.), ne da bi šlo povsod za enako in s tem primerljivo vsebino oznak. Na Koroškem in Kranjskem so posebej ocenili donos stanovanjskih hiš v mestih in trgih, žal na Kranjskem le v manjšem delu trgov. Donos so izračunali na podlagi višine najemnin od stanovanj, in sicer v vsakem meščanskem naselju posebej, glede na lokalne razmere. Rezultati zato ne kažejo realnih razmerij med posameznimi mesti in trgi v deželi, niti ni mogoče iz donosa od posamezne hiše izračunati njene tržne vrednosti. Popisi so neprimerno bolj uporabni za ugotavljanje razmerij med hišami znotraj istega mesta ali trga. Precej zgovornejši kot na Kranjskem so popisi donosa od hiš na Koroškem, saj za vsako hišo ponujajo tudi vpogled v njeno višino (število nadstropij), število posameznih vrst prostorov v njej, prejšnjo kupno in sedanjo vrednost ter gradbeno stanje in material. Za Kranjsko najdemo v posebnih katastrskih popisih samo nekatere teh podatkov in zgolj za tri mesta: Krško (gradbeni material), Kranj (vrste in število prostorov) ter Višnjo Goro (višina, gradbeni material, vrste in število prostorov). Prav gradivo o hišah v mestih in trgih Kranjske in Koroške je dragocen, še neizkoriščen vir za različne raziskave.

Viri in literatura

Viri

ARS = Arhiv Republike Slovenije:
– AS 1, Vicedomski urad za Kranjsko: šk. 233.
– AS 6, Reprezentanca in komora za Kranjsko v Ljubljani: šk. 85, 86, 89,
– AS 14, Gubernij v Ljubljani: šk. 312.
– AS 166, Mesto Višnja Gora: fasc. 6, 8.
– AS 174, Terezijanski kataster za Kranjsko: šk. 4, 9, 16, 20, 21, 28, 39, 45, 100, 110, 112, 123, 134, 140–142, 211, 214, 246, 250, 254, 258–261.
– AS 175, Jožefinski kataster za Kranjsko: šk. 242.
– AS 176, Franciscejski kataster za Kranjsko: A 84, L 133, N 84, N 346.
– AS 181, Reambulančni kataster za Kranjsko: N 346.
– AS 748, Gospostvo Krumperk: fasc. 8.
– AS 1068, Zbirka načrtov: 2/87–240, 2/285.
– AS 1074, Zbirka urbarjev: II/26u.
– AS 1079, Zbirka normalij: šk. 2
ASG = Archivio di Stato di Gorizia:
– Catasto Teresiano: busta 1, 6, 8, 10, 18, 20, 21.
KLA = Kärntner Landesarchiv, Klagenfurt:
– Theresianische Rektifikationen: Rektifikationsakten, Oberer Kreis: R 391; Unterer Kreis: L 215, M 216, M 217, P 223/1–2, P 224; Rektifikationsakten (Nachtrag): 217–225.
StLA = Steiermärkisches Landesarchiv, Graz:
– Laa. A. Antiquum I., Häuserzählung = Landschaftliches Archiv, Antiquum: Häuserzählung, K 16, 19, 20.
– Theresianischer Kataster: CH 79–80, CH 109, CH 146, CH 243, C St. u. M. 1–8, M St. u. M. 1, 6–7.
ZAL = Zgodovinski arhiv Ljubljana:
– ZAL LJU 346, Rokopisni elaborati, t. e. 77–79, a. e. 603–605: Fabjančič, Vladislav: *Knjiga ljubljanskih hiš in njih stanovalcev*, I.–X. del. Ljubljana, 1944 (tipkopis).
ZAP = Zgodovinski arhiv Ptuj:
– ZAP 386, Fototeka: št. 183/23.

Literatura

Avguštin, Cene: *Kranj. Naselbinski razvoj od pražgodovine do 20. stoletja.* Ljubljana : Znanstveni inštitut Filozofske fakultete, 1999.

Avguštin, Cene: Meščanska hiša v Radovljici. V: *Radovljiški zbonik 1992*. Radovljica : Skupščina občine, str. 74–91.

Avguštin, Cene: Zgodovinsko-urbanistični značaj starega mestnega jedra Radovljice. *Radovljiški zbornik 1995*. Radovljica : Občina, 1995, str. 77–87.

Bečan, Rok: *Upravna zgodovina Lovrenške pokrajine v 17. in 18. stoletju. Župnija in trg Sv. Lovrenc v Puščavi (na Pohorju) ter gospoščina Fala*. Diplomska naloga na Oddelku za zgodovino Filozofske fakultete v Ljubljani. Lovrenc na Pohorju, 2009.

Bernik, Stane: *Kočevje. Urbanistično-arhitekturni oris. Topografsko gradivo*. Ljubljana : Zavod za spomeniško varstvo, 1969.

Bernik, Stane: *Črnomelj. Urbanistični, arhitekturni in spomeniškovarstveni oris*. Ljubljana : Znanstveni inštitut Filozofske fakultete, 1987.

Bibliografsko kazalo revije Arhivi 1978–1997. *Arhivi* XXIII (2000).

Blaznik, Pavle: Doneski k historični topografiji ljubljanske okolice. *Zgodovinski časopis* VI–VII (1952–1953), str. 391–397.

Blaznik, Pavle: O metodah proučevanja kolonizacijske zgodovine. *Časopis za zgodovino in narodopisje* 35 (1940), str. 33–39.

Blaznik, Pavle: *Škofja Loka in loško gospostvo (973–1803)*. Škofja Loka : Muzejsko društvo, 1973.

Cafuta, Darko: Loška papirnica. *Loški razgledi* 32 (1985), str. 137–152.

Curk, Jože: Slovenska Štajerska v popisu iz leta 1754. *Kronika* 35 (1987), str. 4–8.

Curk, Jože: *Trgi in mesta na slovenskem Štajerskem. Urbanogradbeni oris do začetka 20. stoletja*. Maribor : Obzorja, 1991.

Curk, Jože: *Viri za gradbeno zgodovino Maribora do 1850*. Maribor : Pokrajinski arhiv, 1985 (Viri 1).

Dolinšek, Maks: Tri doline v koroški zgodovini. V: *720 let Ravne na Koroškem*. Ravne na Koroškem : Mestna konferenca SZDL, 1968, str. 56–101.

Ficko, Majda: Francoski kataster za del Primorske. *Arhivi* 20 (1997), str. 202.

Florijančič pl. Grienfeld, Janez Dizma: *Deželopisna karta vojvodine Kranjske. Ob 250-letnici prve izdaje*. Ljubljana : Slovenska knjiga, 1995.

Gartner Lenac, Nadja: *Radovljiške družine v 18. stoletju. Radovljica Mesto*. Radovljica : Muzeji radovljiške občine (Naše mesto in ljudje), 2007.

Golec, Boris: Črnomelj od nastanka trške naselbine do izgube mestne avtonomije. V: *Črnomaljski zbornik. Zbornik historičnih razprav ob 780-letnici prve omembe naselja in 600-letnici prve omembe Črnomlja kot mesta*. Črnomelj : Občina, 2008, str. 161–207.

Golec, Boris: *Družba v mestih in trgih Dolenjske in Notranjske od poznega srednjega veka do srede 18. stoletja*. Doktorska disertacija na Oddelku za zgodovino Filozofske fakultete v Ljubljani. Ljubljana, 1999.

Golec, Boris: Glavni poudarki k topografiji Kostanjevice v stoletjih mestne avtonomije. V: *Vekov tek. Kostanjevica na Krki 1252–2002. Zbornik ob 750. letnici prve listinske omembe mesta*. Kostanjevica na Krki : Krajevna skupnost, 2003, str. 145–179.

Golec, Boris: Meščanska naselja Vipavske in njihove posebnosti do konca fevdalne dobe. *Kronika* 55 (2007), str. 201–230.

Golec, Boris: Nova spoznanja o začetkih Višnje Gore. V: *V Višnjo Goro. Druga knjiga*. Višnja Gora : Krajevna skupnost, 2008, str. 106–115.

Golec, Boris: *Ormož v stoletjih mestne avtonomije. Posestna, demografska, gospodarska, socialna, etnična in jezikovna podoba mesta ob Dravi 1331–1849*. Ljubljana : ZRC, ZRC SAZU, 2005.

Golec, Boris: Podoba brežiške mestne družbe do jožefinske dobe. V: *Župnija sv. Lovrenca v Brežicah. ob 220-letnici župnijske cerkve* (Brežiške študije 1). Brežice : Župnijski urad, 2003, str. 11–49.

Gospodarska in družbena zgodovina Slovencev. Zgodovina agrarnih panog. I. zvezek. Agrarno gospodarstvo. Ljubljana : Slovenska akademija znanosti in umetnosti, Inštitut za zgodovino, Sekcija za občo in narodno zgodovino; Državna založba Slovenije, 1970.

Juričić Čargo, Danijela – Žnidaršič Golec, Lilijana: *Vodnik po urbarjih Arhiva Republike Slovenije. 2. zvezek. Urbarji v upravnih in rodbinskih fondih ter v delih fonda Terezijanski kataster za Kranjsko*. Ljubljana : Arhiv Republike Slovenije, 2009.

Korošec, Branko: *Ljubljana skozi stoletja. Mesto na načrtih, projektih in v stvarnosti*. Ljubljana : Mladinska knjiga, 1991.

Kos, Marija: *Ulice, ceste in trgi mesta Kranja v preteklosti*. Kranj-Ljubljana : Zgodovinski arhiv, 2009.

Lego, Karl: *Geschichte des Österreichischen Grundkatasters*. Wien : Bundesamt für Eich- und Vermessungswesen, [1968].

Matijevič, Meta: *Novomeške hiše in ljudje s poudarkom na obdobju od srede 18. do srede 19. stoletja*. Ljubljana : Zgodovinski arhiv (Gradivo in razprave 31), 2007.

Morelli di Schönfeld, Carlo: *Istoria della Contea di Gorizia con osservazioni ed aggiunte di G. D. Della Bona*. Mariano del Friuli : Edizioni della Laguna, 2003.

Janko Orožen, *Posestna in gradbena zgodovina Celja*. Celje : Ljudski odbor občine Celje, 1957.

Orožen, Janko: *Zgodovina Trbovelj, Hrastnika in Dola. I Od početka do 1918*. Trbovlje : Občinski ljudski odbor, 1958,

Pavlin, Vojko: Iz starejše zgodovine Grgarja. V: *Grgarski zbornik*. Grgar : Krajevna skupnost in turistično društvo 2009, str. 48–67.

Polec, Janko: Kamniške meščanske hiše in njihovi lastniki v dve sto letih. V: *Kamniški zbornik 1955*. Kamnik : Uredniški odbor, 1955, str. 51–110.

Rajšp, Vincenc (ur.): *Slovenija na vojaškem zemljevidu 1763–1787. Opisi, 1. zvezek*. Ljubljana : Znanstvenoraziskovalni center SAZU, Arhiv Republike Slovenije, 1995.

Rajšp, Vincenc (ur.): *Slovenija na vojaškem zemljevidu 1763–1787. Opisi, 2. zvezek*. Ljubljana : Znanstvenoraziskovalni center SAZU, Arhiv Republike Slovenije, 1996.

Rajšp, Vincenc (ur.): *Slovenija na vojaškem zemljevidu 1763–1787. Opisi, 3. zvezek*. Ljubljana : Znanstvenoraziskovalni center SAZU, Arhiv Republike Slovenije, 1997.

Rajšp, Vincenc (ur.): *Slovenija na vojaškem zemljevidu 1763–1787. Opisi, 4. zvezek*. Ljubljana : Znanstvenoraziskovalni center SAZU, Arhiv Republike Slovenije, 1998.

Rajšp, Vincenc (ur.): *Slovenija na vojaškem zemljevidu 1763–1787. Opisi, 5. zvezek*. Ljubljana : Znanstvenoraziskovalni center SAZU, Arhiv Republike Slovenije, 1999.

Rajšp, Vincenc (ur.): *Slovenija na vojaškem zemljevidu 1763–1787. Opisi, 6. zvezek*. Ljubljana : Znanstvenoraziskovalni center SAZU, Arhiv Republike Slovenije, 2000.

Rajšp, Vincenc (ur.): *Slovenija na vojaškem zemljevidu 1763–1787. Opisi, 7. zvezek*. Ljubljana : Znanstvenoraziskovalni center SAZU, Arhiv Republike Slovenije, 2001.

Reisp, Branko: Florijančičev veliki zemljevid Kranjske iz leta 1744, spremna študija v: Florijančič pl. Grienfeld, Janez Dizma: *Deželopisna karta vojvodine Kranjske. Ob 250-letnici prve izdaje*. Ljubljana : Slovenska knjiga, 1995.

Ribnikar, Peter: Zemljiški kataster kot vir za zgodovino. *Zgodovinski časopis* 36 (1982), str. 321–337.

Sgerm, Franjo: Mlini na Lovrenškem Pohorju. V: *Lovrenc na Pohorju skozi stoletja 1091–1991*. Lovrenc na Pohorju : KS Lovrenc, 1991, str. 177–196.

Sgerm, Franjo: Žage na Lovrenškem Pohorju. V: *Lovrenc na Pohorju skozi stoletja 1091–1991*. Lovrenc na Pohorju : KS Lovrenc, 1991, str. 197–236.

Straka, Manfred: Die Seelenzählung des Jahres 1754 in der Steiermark. *Zeitschrift des Historischen Vereins für Steiermark* 51 (1960), str. 96–117.

Svetina, Anton: Prebivalci Kranja v letu 1754. *Zgodovinski časopis* 37 (1983), str. 273–284.

Štukl, France: *Knjiga hiš v Škofji Loki I. Predmestja Karlovec, Trata, Studenec, Kapucinsko predmestje. Druga polovica 18. stoletja do 1980*. Škofja Loka : Zgodovinski arhiv Ljubljana (Gradivo in razprave), 1981.

Štukl, France: Knjiga hiš v Škofji Loki II. Klobovsova ulica, Mestni trg, Spodnji trg, Cankarjev trg, Blaževa ulica. Druga polovica 18. stoletja do 1984. Škofja Loka : Zgodovinski arhiv Ljubljana (Gradivo in razprave), 1984.

Valenčič, Vlado: Posestne razmere na Veliki in Mali planini ob koncu fevdalne dobe. *Traditiones* 7–9 (1978–1980), Ljubljana 1982, str. 127–158.

Vilfan, Sergij: *Pravna zgodovina Slovencev. Od naselitve do zloma stare Jugoslavije*. Ljubljana : Slovenska matica, 1961.

Vilfan-Bruckmüller, Irena: Višnja Gora in njeno prebivalstvo v 16. stoletju. Ob petstoletnici mesta. *Kronika* 26 (1978), str. 155–158.

Vodnik po fondih in zbirkah Arhiva Republike Slovenije. I. knjiga. Fondi in zbirke s področja uprave po klasifikaciji od zaporedne številke 1 do 335). Ljubljana : Arhiv Republike Slovenije, 1999.

Žontar, Josip: *Zgodovina mesta Kranja*. Ljubljana : Muzejsko društvo za Slovenijo, 1939.

Žontar, Jože: *Struktura uprave in sodstva na Slovenskem od srede 18. stoletja do leta 1848*. Ljubljana : Arhiv Republike Slovenije, 1998.

Zusammenfassung

DIE GRUNDKATASTER DES 18. UND 19. JAHRHUNDERTS ALS QUELLE DER GEBÄUDE-, BAU- UND STÄDTEBAUGESCHICHTE DES SLOWENISCHEN TERRITORIUMS – TEIL 1

Der zweiteilige Beitrag behandelt vom Aspekt der Verwendbarkeit für Forschungsarbeiten über Gebäude und sonstige Objekte alle im 18. und 19. Jahrhundert entstandenen Katasteroperate für das slowenische Territorium. Der erste Teil ist zur Gänze dem frühesten, Theresianischen Kataster aus der Mitte des 18. Jahrhunderts (1747–1756) gewidmet, der noch nicht alle Merkmale eines echten Katasters besaß und bislang als Quelle für die untersuchte Problematik am wenigsten verwendet wurde. Struktur und Inhalt des Theresianischen Katasters variieren ein wenig von Land zu Land. Am spezifischsten ist das Katasteroperat für Görz, das als einziges nicht nach Grundherrschaften, sondern nach dem Territorialprinzip erstellt wurde.

Die Aussagekraft des Theresianischen Katasters als Quelle der Gebäude- und Baugeschichte ist in den einzelnen Ländern und je nach der Objektart stark unterschiedlich. In allen vier Ländern sind in den Katasteroperaten die Wirtschaftsgebäude, die in der Regel nur sporadisch in Nebenanmerkungen

vorkommen, am schlechtesten vertreten, so wie Brücken, Bildstöcke und Ähnliches. Sakralbauten und Sitze von Grundherrschaften kommen meist nur in der Rolle des Besitzers vor und nicht als Objekte. Die einzigen Gebäude, die die drei Katasteroperate – für Krain, Kärnten und die Steiermark – in gleicher Weise behandeln, die wir aber im Kataster für Görz völlig vermissen, sind Mühlen und einige andere Wasserwerke. Bei der Behandlung der Wohnhäuser bestehen große Unterschiede in den Ländern, in zwei Ländern auch in Bezug auf die Siedlungsart. Häuser sind in der Steiermark – so wie auf dem Land in Krain und Kärnten – vor allem bei Besitzern mit wenig Grund zu finden, bei denen das Haus den Hauptteil ihres Besitzes ausmachte.

Für die Gebäude- und Baugeschichte sind die Verzeichnisse der Häuser in den Städten und Märkten von Kärnten und Krain weitaus am besten verwendbar, der Kataster für Görz enthält als einziger Verzeichnisse der Wohnbauten auch auf dem Land, und am wenigsten verwendbar ist in dieser Hinsicht der Kataster für die Steiermark, da die Häuser als solche nirgends Gegenstand einer besonderen Behandlung sind. Die Lücke für dieses Land schließt die sog. Hauszählung von 1754, die aber inhaltlich nur ein Verzeichnis der Häuser und ihrer Besitzer ist. Der Kataster für Görz enthält ähnliche Verzeichnisse der Häuser in den Siedlungen, wobei die Häuser hier auch nach der Art (Häuser von Bauern, Bürgern, Pachtbauern) bezeichnet sind, ohne dass es sich überall um den gleichen und damit vergleichbaren Inhalt der Bezeichnungen handeln würde. In Kärnten und Krain wurde der Ertrag der Wohnhäuser in den Städten und Märkten besonders taxiert, in Kranj leider nur in einem kleineren Teil der Märkte. Der Ertrag wurde auf der Grundlage der Höhe der Wohnungsmieten ermittelt, und zwar in jeder Bürgersiedlung gesondert, je nach den lokalen Gegebenheiten. Die Resultate spiegeln deshalb weder die realen Verhältnisse zwischen den einzelnen Städten und Märkten im Land wider, noch kann aus dem Ertrag eines einzelnen Hauses dessen Marktwert ermittelt werden. Unvergleichlich besser verwendbar sind die Verzeichnisse zur Ermittlung des Verhältnisses zwischen den Häusern innerhalb derselben Stadt oder desselben Marktes. Viel aufschlussreicher als in Krain sind die Verzeichnisse des Ertrags der Häuser in Kärnten, wo für jedes Haus auch Höhe (Anzahl der Stockwerke), Anzahl der einzelnen Arten der Räume, früherer Kauf- und jetziger Wert sowie Bauzustand und Baumaterial eingesehen werden können. In Kärnten sind in speziellen Katasterverzeichnissen nur einige dieser Angaben und zwar nur für drei Städte zu finden: Krško/Gurk (Baumaterial), Kranj/Krainburg (Arten und Anzahl der Räume) und Višnja Gora/Weichselburg (Höhe, Baumaterial, Arten und Anzahl der Räume). Gerade die Angaben über die Häuser in den Städten und Märkten von Krain und Kärnten stellen eine wertvolle, noch ungenutzte Quelle für verschiedene Forschungsarbeiten dar.