

B) Zemljišno vlasništvo

1) Pojam zemljišnoga vlasništva

Zemljište i vlasništvo nad zemljišnim posjedom jedna je od ključnih pojava u razvoju srednjovjekovnih društava. Zemljište na različite načine povezuje cijelo srednjovjekovno društvo i sve njegove skupine, od obrađivača do vlasnika zemljoposjeda, gotovo bi se slikovito smjelo reći – od kmeta do kralja. U srednjovjekovnim društvima bilo bi veoma teško pronaći pojedinca, skupinu ili instituciju za koje bi se moglo utvrditi da nisu ni u kakvoj vezi sa zemljišnim posjedom i agrarnim gospodarstvom. Kmet i težak su, doduše, kao obrađivači oranice ili vinograda, u izravnoj vezi sa zemljištem i zemljišnom proizvodnjom, ali vlasnici zemljišta, u širokoj lepezi od crkvenih institucija i gradskih komuna, preko pripadnika građanstva, plemstva i vlastele, do kraljevske vlasti, pobiru dio zemljišnih prihoda u naravi ili novcu, ili se pak neposredno, kao trgovci, uključuju u promet zemljišnim proizvodima.

Ako bismo ekonomskoj razdiobi prihoda sa zemljišnoga posjeda dodali i društveni, odnosno pravni položaj seoskoga stanovništva na cijelome prostoru od Drave do Jadrana, lako bismo zaključili da je ključno pitanje seoskih društava u srednjemu vijeku bilo: raspolažu li njihovi pripadnici vlastitim zemljištem ili obrađuju zemljišne posjede drugih. Živjeti na vlastitom komadu zemljišta, obrađivati vlastitu oranicu ili vinograd značilo je biti pravno slobodan – točnije, neovisan od bilo kakve ekonomske i sudske vlasti zemljoposjednika. Političko i ekonomsko podvrgavanje seoske općine, njezina zemljišta i njezinih pripadnika, kakvoj drugoj vlasti, bila to vlast plemića, građanina ili svećenika, značilo je gubitak pravne neovisnosti. Pravno slobodan pripadnik seoske općine na taj je način postajao ekonomski i pravno ovisnim kmetom na selištu feudalnoga posjeda.

2) Selo i zemljišni posjed

Premda iz srednjovjekovnoga razdoblja ne postoje gotovo nikakvi podaci prema kojima bi se mogla stvarati predodžba o kvantitativnim omjerima između pojedinih skupina stanovništva u hrvatskome društvu, ipak se smije utemeljeno pretpostaviti da je seljaštvo bilo najbrojniji sloj hrvatskoga stanovništva – naravno, uvažavajući pri zaključivanju razlike između pojasa gradskih društava na istočnom Jadranu i kontinentalnoga područja Hrvatske i Slavonije, s prevladavajućom osnovicom zemljišnih vlastelinstava i seoskoga gospodarstva. Ipak neki podaci, nažalost tek s kraja srednjovjekovnoga razdoblja, upućuju na barem približne broježane omjere između pojedinih skupina stanovništva.

Znameniti popis zadarskoga stanovništva iz 1527. godine upućuje na ovakve omjere: na otočnome dijelu zadarske komune tada je živjelo 6.859 stanovnika,

na kopnenom dijelu 9.109, u gradu unutar bedema 6.903 i u varoši 1.148 stanovnika.² Ni u tome se popisu ne mogu sasvim pouzdano odrediti oni koji žive isključivo od obrađivanja zemljišta i koje bismo mogli nazvati pripadnicima agrarnoga sloja zadarskoga stanovništva, ali su za naše zaključivanje i približni omjeri zanimljivi. Na otočnome i kopnenome dijelu zadarskoga kotara bilo je tada ukupno 15.968 stanovnika. Jedan njihov dio bavio se i drugim zanimanjima (stočarstvom, ribarstvom), ali se uza sve to smije pretpostaviti da je njihova većina živjela od obrađivanja zemljišnih posjeda. Njima svakako valja dodati i stanovnike zadarskoga varoša, u kojemu je bilo nastanjeno pretežno težačko stanovništvo. Dakako, težaka je bilo i u nekim dijelovima grada unutar bedema, pa i njih valja uzeti u obzir. Mogli bismo s najvećim oprezom zaključiti da je na području jedne gradske komune (Zadar) godine 1527. bilo barem dvostruko više agrarnoga stanovništva koje je živjelo od obrađivanja oranice, vinograda ili gajenja stoke od onih koje možemo svrstati u pojam neagrarnoga stanovništva (u rasponu od svećenika i plemića do trgovaca, obrtnika i ribara).

Razumije se, na kontinentalnim područjima Hrvatske i Slavonije omjer između agrarnoga i neagrarnoga stanovništva bio je nedvojbeno znatno veći, pa se čini veoma utemeljenom prije iskazana pretpostavka da je glavnina stanovništva na području hrvatskoga kraljevstva, između Drave i Jadrana, pripadala seoskim društvima.

Tako određenoj društvenoj razdiobi stanovništva na hrvatskome prostoru u srednjem vijeku uspoređan je drugi – nažalost, kvantitativno također pretpostavljeni zaključak: seoski, nedvojbeno prevladavajući, dio stanovništva posjedovao je najmanje zemljišta, odnosno: brojnost seljaštva bila je obrnuto razmjerna opsegu posjedovanja zemljišta. Temeljni, proizvodni sloj hrvatskoga stanovništva pretežno je obrađivao tuđe zemljište, koje je najvećim dijelom bilo u vlasništvu gradske i feudalne, svjetovne i crkvene elite.

3) Vrste zemljišnoga vlasništva

Da bismo mogli razumjeti tako iskazanu razdiobu zemljišnoga posjeda, nužno je pratiti njegov razvoj, barem u najsazetijim napomenama, od ranoga do kasnoga srednjeg vijeka.

Ranosrednjovjekovna vrela upućuju na dvije glavne vrste zemljišnoga vlasništva: 1) kraljevski zemljišni posjed (*territorium regale*) i 2) slobodni posjed seoskih općina ili zajednica (*villa*). Njima se već u ranome srednjem vijeku pridružuju još dvije vrste zemljišnoga vlasništva: 3) posjedi crkvenih institucija (samostani, biskupije) i 4) zemljišni posjedi svjetovne elite (gradski patricijat u dalmatinskim gradovima, pripadnici kraljevskih uglednika u Hrvatskoj, prije svega župani).

Kraljevski zemljišni posjed i posjedi seoskih općina svakako prevladavaju u ranosrednjovjekovnoj Hrvatskoj, ali već u tome razdoblju počinje širenje crkvenih