

# Utilitas et lucrum — općinske kuće u srednjovjekovnom Dubrovniku

Danko Zelić

*Dubrovačke općinske kuće, građene odlukama i troškom Komune, jedinstveno su postignuće srednjovjekovne gradogradnje u mediteranskom dijelu Hrvatske; tim tipskim građevinama, podizanim između 1326. godine i prvih desetljeća 15. stoljeća, nestalim u potresu i požaru 1667. godine, bio je definiran izgled i karakter najužeg gradskog središta. U ovom tekstu, zasnovanom na podacima u arhivskoj građi, narativnim historiografskim izvorima i slikovnim prikazima, iznosi se slijed gradnje općinskih kuća, rasvjetljavaju okolnosti i uloga pojedinih aktera te raspravlja o urbanističko-arhitektonskim, oblikovnim i upotrebnim aspektima tih građevina.*

Općinske kuće, podignute odlukom i troškom javne vlasti tijekom 14. i prvih desetljeća 15. stoljeća na sjevernom i južnom pročelju Place, bile su nedvojbeno jedna od najistaknutijih sastavnica slike srednjovjekovnog Dubrovnika. U svom traktatu u pohvalu Gradu (1440.), spomenut će ih i Filip de Diversis, zaključujući poglavlje o javnim građevinama sljedećim riječima: »Mogao bih opisati i općinske kuće koje se nalaze na objema stranama Place (...). Ali budući da se one svakih pet godina za novac na javnoj dražbi iznajmljuju privatnim osobama, odnosno trgovcima i obrtnicima, govor o njima odgađam za kasnije. U njima se naime ne obavljaju javni nego privatni poslovi.«<sup>1</sup>

Dubrovačke općinske kuće nastale su na podlozi specifične urbane i društvene zbilje toga, kako ga je de Diversis sam okarakterizirao,

“grada trgovaca koji uživaju naslov plemića”. Građene zajedničkim, javnim sredstvima a namijenjene iznajmljivanju pojedincima, općinske kuće izmiču, naime, već tada uvriježenoj podjeli arhitekture na javne i privatne gradnje. Zacijelo poučen i neposrednim, osobnim iskustvom, učeni Toskanac se u svom djelu o Dubrovniku suzdržavao progovoriti o “privatnim stvarima”. Zbog toga se u tekstu tim javnim građevinama namijenjenim privatnim poslovima više neće vratiti. Naslovom ovoga priloga - sintagma *utilitas et lucrum* preuzeta je iz jedne u nizu odluka o gradnji općinskih kuća<sup>2</sup> – nastojali smo istaknuti kako fenomen općinskih kuća u svojim raznolikim segmentima pokazuje da je u srednjovjekovnom Dubrovniku nemoguće lučiti javnu od privatne korisnosti, javni od privatnog probitka.

U povijesnoumjetničkoj historiografiji o tim građevinama nije bilo odviše govora. Prvi je o njima pisao Lukša Beritić, iznijevši pritom i okvirnu kronologiju izgradnje,<sup>3</sup> a u više su ih navrata u knjigama i člancima posvećenim urbanističko-arhitektonskoj cjelini Grada spominjali Cvito Fisković<sup>4</sup> i Marija Planić-Lončarić.<sup>5</sup> Općinske kuće bile su, među inim, i važan dio skupine nekretnina koju nazivamo fondom nekretnina dubrovačke općine.<sup>6</sup> Budući da su korisnici tih nekretnina Općini plaćali novčane naknade, fond je imao svoju sustavno vođenu matičnu evidenciju. Radeći u dubrovačkom arhivu s Irenom Benyovsky Latin upravo na istraživanju i objavi tog niza knjiga,<sup>7</sup> susreli smo se i s problematikom općinskih kuća, opsegom najvećeg i najvrijednijeg dijela fonda. Osim te skupine izvora, najvažnije vijesti za poznavanje slijeda i aktera gradnje općinskih kuća zabilježene su u knjigama zaključaka vijeća<sup>8</sup> te kancelarijskim i notarskim spisima iz 14. i 15. stoljeća.<sup>9</sup> Dragocjeni podaci o izgledu srednjovjekovnih općinskih kuća, nestalih u potresu i požaru 1667. godine, sačuvani su na nekoliko slikovnih prikaza grada iz 17. stoljeća,<sup>10</sup> a do danas su, unutar baroknih građevina koje su ih nadomjestile, sačuvani i stanoviti ostaci njihovih arhitektonskih struktura.

Premda se još u 13. stoljeću općinskim kućama općenito nazivaju različite (tada još razmjerno malobrojne) građevine u općinskom vlasništvu,<sup>11</sup> pa tako i tipski objekti od drvene građe namijenjeni iznajmljivanju,<sup>12</sup> pojam *općinske kuće* u naslovu ovog teksta odnosi se na planski građene kamene objekte podizane poslije 1326. godine koji su u najužem središtu grada zamijenili starije drvene kuće. Prerastanjem komune u teritorijalnu državu u 15. stoljeću komunalno je vlasništvo postalo državnim – početkom 17. stoljeća Jakov Luccari fond općinskih nekretnina naziva *patrimonio della Repubblica*<sup>13</sup> – ali zbirni naziv općinske kuće (*domus comunis*, *domus comunitatis* ili *case del comun*), kako se te građevine bilježe od najranijih spomena u izvorima, neće se mijenjati; oznaka Općine kao prvog vlasnika zadržat će se u službenoj upotrebi do pada Republike.

Prostorne pretpostavke “komunalnog projekta” gradnje općinskih kuća stvorene su urbanističkim planiranjem u drugoj polovici 13. stoljeća, u vremenu u kojem Grad doživljava korjenitu gospodarsku i društvenu preobrazbu.<sup>14</sup> Tijekom tog procesa, praćenog snažnim demografskim rastom, iskazuje se

potreba za optimizacijom korištenja raspoloživog urbanog i suburbanog prostora. Rješenja se očituju najprije u regulaciji prostora suburbija (prije 1272.), a potom i u pomicanju linija gradskih zidina, kojima bivaju obuhvaćena dotadašnja predgrađa – zona južno od današnje Place (seksterij sv. Vlaha) i prostor na padinama Srđa (*burgus*, potom seksterij Sv. Nikole).<sup>15</sup> U novoj projekciji funkcioniranja cjelovitog zidinama obuhvaćenog prostora, ozakonjenoj urbanističkim planom iz 1296. godine, uloga dominantne komunikacije i novog središta grada namijenjena je potezu Place.

Upravo po tome što nastaju u funkciji elaborirane vizije novog gradskog središta, dubrovačke su općinske kuće jedinstveno postignuće komunalnog urbanizma u mediteranskim dijelovima Hrvatske. Komunalni urbanističko-arhitektonski zahvati u Istri, u Primorju i u Dalmaciji uglavnom su se, naime, svodili na građevine i prostore javne infrastrukture. Komune se konstituiraju uglavnom u vremenu u kojem su prostori njihovih središta već izgrađeni; u 13. i 14. stoljeću gradska patricijska vijeća preuzimaju u prvom redu sustavnu skrb o fortifikacijama i grade svoja sjedišta (općinske palače), a urbanistička se politika, slijedom mogućega, svodi na korekcije i utvrđivanje pravila gradnje u otprije definiranom urbanom pejzažu.<sup>16</sup> Komunalno zakonodavstvo, kao što je dobro poznato, ne dovodi u pitanje zatečena stanja u prostoru, intervenirajući – u smislu korekcije – tek s vrlo dobrim razlozima i to u ograničenom broju slučajeva. Već i u tom je pogledu Dubrovnik – sa svojim glasovitim primjerima urbanističke legislative, tj. dvama poznatim poglavljima Statuta s propisima o regulaciji velikih dijelova gradskog prostora (1272. i 1296.) – zasigurno iznimka, ali je još važnije ustvrditi da je gradnja općinskih kuća zapravo krajnja konzekvenција procesa planiranja gradskog središta. Uzročno-posljedični slijed koji povećavanje grada i planiranje gradskog prostora povezuje s gradnjom općinskih kuća prepoznat je već u djelima starije lokalne historiografije.<sup>17</sup>

S obzirom na pravne pretpostavke izgradnje općinskih kuća, od najvećeg je značenja bila okolnost da su sve građevinske čestice u zoni novog gradskog središta bile u vlasništvu Općine. Drvene kuće koje su ondje prethodile kamenim općinskim kućama bile su dijelom najamne građevine u vlasništvu Općine, a dijelom kuće privatnih vlasnika;

u prvom slučaju najmoprimci su Općini plaćali najamninu za kuće, a u drugom naknadu za korištenje zemljišta. Struktura građevinskog tkiva bila je zapravo determinirana važećim pravnim običajima: *ius aedificandi*, tj. pravo na podizanje trajnih objekata (kamenih kuća), bilo je isključivi prerogativ vlasnika zemljišta, u konkretnom slučaju Općine. Drugim riječima, onome koji je unajmio građevinsku česticu bilo je dopušteno da na njoj podigne isključivo drvenu kuću.<sup>18</sup> Ipak, važno je istaknuti da su vlasnici drvenih kuća na općinskom zemljištu uživali stanovita prava; zahvatima uklanjanja privatnih kuća prethodilo je procjenjivanje njihove vrijednosti i isplata odštete.

Sagledavajući todobnu urbanističku stvarnost na širem prostoru, treba upozoriti na činjenicu da planiranje najužeg gradskog središta i izgradnja općinskih kuća u Dubrovniku nemaju svojih pravih paralela niti u širim mediteranskim okvirima. Dakako, srodni se urbanistički obrasci (poput dvostrukog niza te ortogonalne ulične mreže) javljaju tijekom Duecenta i Trecenta i u urbanim centrima na apeninskom poluotoku, ali svugdje su njihove pozicije lateralne, u planiranim predgrađima; u Dubrovniku je posrijedi najuže središte grada.

### Kronologija izgradnje

Premda neki od autora tzv. kronika ili anala početak gradnje kamenih općinskih kuća smještaju u 1309.,<sup>19</sup> odnosno 1319. godinu,<sup>20</sup> prve sačuvane dokumentarne vijesti o tom komunalnom pothvatu potječu iz mjeseca srpnja 1326. godine.<sup>21</sup> U Velikom je vijeću tada raspravljano o modalitetima zamjene drvenih kuća na općinskom teritoriju kamenim građevinama. Inicijativa je, dakako, bila vezana uz znatne novčane izdatke, kako zbog troškova same gradnje, tako i zbog naknada koje je trebalo isplatiti vlasnicima postojećih drvenih građevina. Početni prijedlog – da se čestice na općinskom zemljištu, dotad iznajmljivane na deset godina, iznajme na dražbi na pedeset godina, a da najmoprimci preuzmu obvezu da u roku od deset godina sazidaju kamene kuće – bio je odbijen i zaključeno je da se gradnja na općinskim teritorijima financira javnim sredstvima. Nekoliko mjeseci kasnije ponovno je predloženo da se općinska zemljišta na dražbi iznajme najboljim ponuđačima koji će na njima izgraditi kamene kuće, s

time da Općina, kada im vrati uložena sredstva, te građevine preuzme u svoj posjed. Razmjerno tijesnom natpolovičnom većinom (pedesetšest prema četrdesetšest glasova) prihvaćen je protuprijedlog: da kuće od trajnog materijala (*domus de petra et calcina*) ubuduće gradi isključivo Općina.<sup>22</sup> Na samom kraju iste, 1326. godine, izabrana su trojica *operarija* i određena sredstva za financiranje gradnje.<sup>23</sup>

Nove općinske kuće trebalo je sazidati na južnom pročelju Place; u svibnju 1327. vijećano je o njihovoj užoj lokaciji.<sup>24</sup> Izglasano je da se s gradnjom započne na mjestu postojećeg bloka drvenih zgrada ispred kuća roda Volcasso/Vukasović, tj. na istočnom dijelu Place, i da se odatle nastavi prema zapadu, a protuprijedlog – da se grade na slobodnom prostoru ispred spomenutog bloka drvenih kuća – bio je odbijen.<sup>25</sup>

Izgradnja prvog bloka općinskih kuća, započeta sredinom 1327. i nastavljena u sljedećim godinama,<sup>26</sup> nije protekla bez stanovitih poteškoća. Zacijelo zbog propusta vezanih uz statiku građevina, u proljeće 1331. godine zaključeno je, naime, da novoizgrađene kuće koje prijete rušenjem treba sazidati iznova.<sup>27</sup> Kuće prvog bloka dovršene su i opremljene polovicom 1332. pa Veliko vijeće ovlašćuje kneza da ih iznajmi na dražbi te da se, idući dalje prema zapadu, nastavi s rušenjem postojećih drvenih i gradnjom novih zidanih kuća.<sup>28</sup> Vlasnici drvenih kuća na tom prostoru opomenuti su pod prijetnjom kazne da ih uklone.<sup>29</sup>

Arhivske vijesti pokazuju da se gradnja nesmanjenim intenzitetom nastavila i u idućim godinama.<sup>30</sup> Frekvencija podataka postupno opada potkraj tridesetih godina, no čini se da su razlog tome u prvom redu lakune u sačuvanom korpusu izvorne građe,<sup>31</sup> tj. da je gradnja, dakako prema mogućnostima, nastavljena i tijekom petog desetljeća. Iz jedne odluke donijete 1350. godine može se zaključiti da su sredstva za financiranje gradnje određena 1326. godine sve dotad redovito pristizala.<sup>32</sup> Gradnja pet blokova između Luže i Široke ulice nastavljena je 1352. i jamačno završena do 1356. Te je godine, naime, odlučeno da se započne graditi “na sjevernoj strani, kod Sponze”.<sup>33</sup> Do 1360. godine podignuta je općinska građevina na istočnoj strani Zlatarske ulice.<sup>34</sup> Ta jednokatnica na mjestu istočnog krila današnje Divone u prizemlju je imala sedam dućana (zlatarskih radionica), a na katu gostinjac (*osteria*).



*Srednjovjekovne općinske kuće u Dubrovniku – podjela naskupine i vrijeme gradnje*

*Blokovi na južnoj strani Place*

- I: 1327.–1332.
- II–V: 1332.–1356.
- VI–XI: poslije 1376.

*Blokovi na sjevernoj strani Place*

- 1–6: oko 1360. do oko 1390.

*Nizovi u ulicama zapadno od Sponze*

- Zlatarska ulica – istočna strana: 1356.–1360.  
– zapadna strana: oko 1386.
- Kovačka ulica – istočna strana: do 1417.  
– zapadna strana: do 1420./1423.
- Lojarska, kasnije Žudioska ulica  
– istočna strana: do 1420./1423.  
– zapadna strana: do 1430.
- Četvrta ulica, danas Boškovićeve  
– istočna strana: do 1430.  
– zapadna strana: do 1435.

U šezdesetim godinama 14. stoljeća otpočinje gradnja šest blokova s po četiri kuće na sjevernom pročelju Place – između Sponze i crkve Petilovrijenci, tj. današnje Vetranićeve ulice. Od dvostrukih nizova u zaleđu ti su blokovi bili odvojeni uskom, s Placom paralelnom ulicom, koja je nestala poslije potresa.<sup>35</sup> Posljednji od tih blokova još nije bio započet 1383. godine.<sup>36</sup>

Kamene kuće na zapadnom dijelu južnog pročelja Place, na općinskom zemljištu uz čeone strane nizova na zemljištu u vlasništvu nadbiskupije (Garište), građene su poslije 1376. godine.<sup>37</sup> U općinskom su vlasništvu bile kuće šestog, desetog i jedanaestog bloka (numeracija je kretala od Luže), dok su one u sedmom i osmom bloku te jedna u devetom bloku bile privatne i njihovi su vlasnici plaćali Općini samo najamninu za zemljište.<sup>38</sup> Privatne su bile i kuće na općinskom zemljištu na suprotnoj strani Place (između Petilovrijenaca i franjevačke crkve).<sup>39</sup>

Desetak godina kasnije, oko 1386., podiže se niz općinskih kuća na zapadnoj strani Zlatarske ulice.<sup>40</sup> Kuće s dućanima na istočnoj strani druge ulice od Sponze (Kovačke) dovršene su u drugom desetljeću 15. stoljeća; u knjizi općinskih nekretnina iz 1417. godine bilježe se kao *novamente murate*.<sup>41</sup> Dućani u nizu na zapadnoj strani Kovačke iznajmljeni su prvi put 1420.,<sup>4</sup> a kuće 1423. godine.<sup>43</sup>

Iste godine dovršen je niz kuća s dućanima na istočnoj strani treće ulice od Sponze – Lojarske (danas Žudioske).<sup>44</sup> Kuće i dućani na zapadnoj strani Lojarske i istočnoj strani četvrte ulice od Sponze (danas Boškovićeve), iznajmljeni su, tj. useljeni 1430. godine.<sup>45</sup> Gradnja općinskih kuća zaključena je dvjema kućama na zapadnoj strani te ulice, dovršenim i prvi put iznajmljenim u travnju 1435. godine.<sup>46</sup>

## Čimbenici izgradnje

Naručitelj i investitor gradnje općinskih kuća bila je dubrovačka općina. Slijed događaja, odnosno uloga koju su u njima imala pojedina komunalna tijela, nisu odstupali od onog u to doba uobičajenog za slične inicijative: najvažnije su odluke donošene u Velikom vijeću, a izvršavalo ih je Malo vijeće. Vijeće umoljenih interveniralo je tijekom gradnje općinskih kuća samo u jednoj prigodi – donijevši 1331. odluku da se kuće prvog bloka sruše i ponovno izgrade.<sup>47</sup>

Za provedbu odluka o gradnji općinskih kuća u djelo Malo vijeće biralo je po trojicu pripadnika vlasteoskog staleža, i to onih iz redova najuglednijih, u pravilu članova Vijeća umoljenih. Dok su *tres nobiles et boni homines operarii supra construcionem domorum fiendarum supra territoria comunis* imenovani 1326. godine bili izabrani kao oficijali *ad hoc*, od 1328. godine *officiales supra construendo domus comunis* postaju stalnom službom i biraju se, zajedno s drugim (plaćenim) općinskim oficijalima, svake godine na Miholje, na rok od godine dana.<sup>48</sup> To pokazuje da je izgradnja općinskih kuća shvaćena kao jedan od prioritetnih zadataka komune.

Među operarijima izabranima 1326. godine, pozornost privlači ime Nikifora Ragnine (1279.-1334.),<sup>49</sup> uglednog dubrovačkog patricija kojemu je nedugo prije toga (godine 1319.) bilo povjereno projektiranje i rukovođenje gradnjom tvrđave Minčete.<sup>50</sup> Analogijom s viješću o tome – u kojoj se Ragnina naziva *operarius comunis ad designandum et ad faciendum fieri in servitio comunis unam turim supra muris civitatis ad angulum illorum de Menče* – moguće je, naime, ustvrditi da je zadatak trojice *operarija* gradnje općinskih kuća 1326. bio također projektantske naravi.<sup>51</sup> Zaključku da je najvažniju ulogu među njima imao upravo Ragnina ne proturječi ni činjenica da ga krajem mjeseca svibnja 1327., kada započinje rušenje starijih i gradnja novih kuća, kao *suprastans operis* zamjenjuje Mihovil Menče. Uz staru Minčetu, dakle, “opusu” Nikifora Ragnine (koji će se još jednom, 1329. godine, naći među trojicom izabranih oficijala<sup>52</sup>) treba dodati i prvi blok općinskih kuća na istočnom dijelu južnog pročelja Place. Pomnije istraživanje arhivske građe iz 14. i prvih desetljeća 15. stoljeća zasigurno će potvrditi da su i drugi oficijali birani za

vođenje gradnje općinskih kuća imali odgovarajuća znanja i referencije, bilo u gradnji javnih, bilo privatnih građevina.<sup>53</sup>

## Urbanističke odrednice

Općinske kuće na Placi dijelovi su blokova/inzula koji se u izvorima nazivaju *schoqli*, odnosno *schoqli di case*, dok su kuće u ulicama zapadno od Sponze izgrađene unutar tzv. (dvostrukih) nizova. Kao što je već rečeno, njihovi su perimetri definirani starijim urbanističkim planovima – blokova onih na južnoj strani Place planom iz 1272., dok se blokovi na sjevernoj strani Place i nizovi u ulicama zapadno od Sponze uklapaju u raster plana iz 1296. godine.

Pet blokova između Luže i Široke ulice, na južnom pročelju Place, nejednakih su površina i tlocrta; dubina prvog i drugog bloka omogućila je ondje gradnju po dva usporedna niza kuća. Za razliku od njih, šest blokova na sjevernom pročelju glavne ulice, između Sponze i crkve Petilovrijenci, bilo je tipskog tlocrta i jednolikih, upravo identičnih dimenzija; širinom su jednaki širini dvostrukih nizova na Prijekom, a građevinska linija pročelja bila im je definirana južnim zidom Sponze, općinske vodospreme građene početkom 14. stoljeća.<sup>54</sup> Ulica koja je vodila uz začelja tih blokova, razdvajajući ih od nizova u ulicama između Place i Prijekog, bila je širine 10 palama (~2,5 m), jednake standardnoj širini ulica u cijelom seksteriju Sv. Nikole (Prijekom).

## Arhitektonsko oblikovanje

U pogledu arhitektonske strukture, treba prije svega istaknuti činjenicu da dubrovačke općinske kuće nisu bile zasebne građevine, nego vertikalnim (nosivim) zidovima odijeljeni dijelovi blokova/nizova građenih u jedinstvenim zahvatima. Općinske kuće su, dakle, zbirni naziv. U administrativnom smislu, pojam “općinska kuća” (u jednini) je tehničke naravi i označava funkcionalnu, iznajmljivanju namijenjenu cjelinu. Točnije, u knjigama općinskih nekretnina, kućama (*casa, domus*) se nazivaju prostori katova, a dućanima (*staçon, statio*) prostori u prizemljima. U blokovima na sjevernom pročelju Place, zapadno od Sponze, kuće su iznajmljivane isključivo zajedno s dućanima u prizemlju,<sup>55</sup> a u svim ostalim slučajevima (nizovi u ulicama zapadno od Sponze i blokovi na južnom pročelju



*Općinske kuće zapadno od Sponze, detalj kopije vedute u Franjevačkom samostanu*

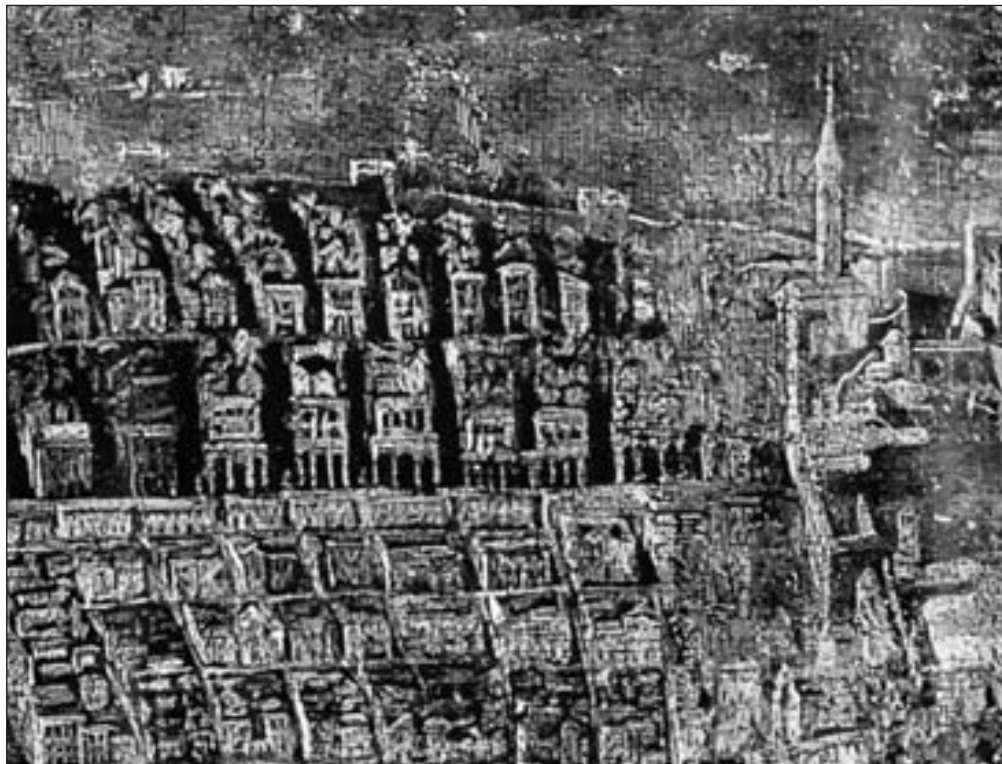
Place) prostori u prizemljima (dućani) i prostori na katovima (kuće) nisu morali imati istog najmoprimca.

Pokazatelji o diskusijama koje su prethodile definiranju arhitektonskog programa općinskih kuća, kao uostalom i u većini drugih sličnih slučajeva, u postojećem dokumentarnom materijalu nisu sačuvani. Početnu koncepciju za svaku skupinu građevina zacijelo su, kao što je već rečeno, određivali oficijali gradnje, počevši od trojice operarija izabranih 1326., na čelu s Nikiforom Ragninom. Za pretpostaviti je da su tada polazišta, odnosno okvirni standardi bili postavljeni starijim drvenim, također najamnim, kućama u općinskom vlasništvu. I u kasnijim ciklusima gradnje najvažnije su se odluke, vezane uz prostorna rješenja i arhitektonsko oblikovanje, nedvojbeno donosile na samom početku, a prvi podignuti objekti služili bi potom kao prototipovi. Objekti na južnom pročelju Place građeni su tako po uzoru na prvi blok do Luže, blokovi na sjevernom pročelju Place po uzoru na prvi blok do Sponze, itd. Osnovni tlocrtni modul pri projektiranju općinskih kuća bio je, kako se čini, površina dućana. Kuće u blokovima na južnoj strani Place i one u ulicama zapadno od Sponze imale su u prizemljima u pravilu po dva dućana, a one na sjevernoj strani Place,

između Sponze i crkve Petilovrijenci, po jedan.

Odnos između broja cjelina koje se iznajmljuju (dućana, kuća) i perimetra blokova/nizova, jasno pokazuje težnju za iskorištavanjem rentnog potencijala položaja stvaranjem najvećeg mogućeg broja autonomnih prostornih jedinica. To ponajprije vrijedi za kuće na Placi. Primjerice, na južnoj strani Place, u prvom bloku do Luže, na bruto površini od oko 320 m bilo je 10 kuća sa 16 dućana u prizemljima. U blokovima na sjevernoj strani Place, između Sponze i crkve Petilovrijenci na površini od otprilike 95 m<sup>2</sup> brutto (12,5 x 7,5 m), nalazilo se čak po četiri autonomne cjeline – kuće s dućanom. Svaka od njih imala je korisnu površinu od oko 16 m<sup>2</sup> po etaži (2,5 x 6,25 m). Građevine u dvostrukim nizovima u ulicama zapadno od Sponze nešto su većih tlocrtnih dimenzija. Dubine su oko tri sežnja (~6 m), a u svakoj ulici, na duljini od otprilike 15 sežanja (~30 m) stajala su po četiri objekta. U prvoizgrađenom nizu, onom na zapadnoj strani Zlatarske ulice, knjige općinskih nekretnina bilježe četiri kuće s deset dućana/radionica u prizemljima<sup>56</sup> (što govori da te kuće nisu bile istih dimenzija), dok je za nizove u Kovačkoj, Lojarskoj/Žudioskoj i na istočnoj strani Četvrtke (Boškovićeve) ulice usvojena pravilnija shema

Općinske kuće zapadno od Sponze, detalj prikaza Dubrovnika na slici A. de Bellisa "Bogorodica u slavi sa sv. Vlahom i sv. Franjom Asiškim" u Dominikanskom samostanu



s po četiri kuće i osam dućana/radionica u prizemlju. Dvije posljednje izgrađene općinske kuće, na zapadnoj strani Boškovićeve, u prizemljima nisu imale po dva dućana, nego po jedan prostor namijenjen skladištenju trgovačke robe (*magazeno, stragno*).

Kada je riječ o elevaciji, sačuvani su (vizualni) podaci o pročeljima blokova na sjevernoj strani Place, između Sponze i crkve Petilovrijenci. Na slikovnim prikazima grada nastalim prije Potresa, evidentno je da je svih šest blokova imalo prigradene trijemove te uz prizemlje još dvije etaže.<sup>57</sup> Trijemovi nisu prikazani jednoobrazno; na slici u franjevačkom samostanu samo prva četiri bloka imaju trijemove s lukovima, a na slici A. de Bellisa bez lukova je trijem pred petim blokom. Neujednačenost je, dakako, mogla proizaći iz različitog stanja sačuvanosti, odnosno obnovljenosti u vremenu postanka spomenutih slika (početka, odnosno sredine 17. stoljeća).

Premda su na obje navedene vedute, sukladno pročeljima (na kojima su po tri prozorske osi, umjesto četiri koliko ih je stvarno bilo), trijemovi mahom prikazani s po tri interkolumnija, tj. četiri stupa, stupova je ipak bilo po pet, tj. svakoj je prozorskoj osi, odnosno dućanu u prizemlju odgovarao po jedan interkolumnij. U prilog takvom zaključku govori i usporedba s tri-

jemom Sponze, koji u dijelu raspona jednakom širini blokova na Placi ima također pet stupova, odnosno četiri (lučno završena) otvora. I u ugovoru za popravak četvrtog bloka 1559. godine izričito se navodi pet stupova s lukovima, a kao uzor se spominje nedugo prije obnovljen trijem prvog bloka.<sup>58</sup> Naposljetku, treba istaknuti da na svim slikovnim prikazima trijemovi pred općinskim kućama imaju kose krovove pokrivena crijepom.<sup>59</sup>

O izgledu i visini pročelja blokova na južnoj strani Place ne raspolazemo nikakvim vizualnim podacima. Neposredno prije započinjanja gradnje prvog bloka (do Luže) pomišljalo se da njegove kuće budu *cum columnis*, što najvjerojatnije također znači s prigradenim trijemovima. Takvu je odluku polovicom 1327. godine donijelo Malo vijeće, ali ju je još istog dana opozvalo.<sup>60</sup> S obzirom na visinu, moguće je – uz pretpostavku da su građevine na sjevernom obodu Place poslije potresa zadržale katnost srednjovjekovnih općinskih kuća (prizemlje + dva kata) – sa stanovitim oprezom zaključiti da je isto načelo primijenjeno i na južnom obodu; ako je tako, ta skupina općinskih kuća imala je nad prizemljem još tri etaže, pri čemu su prvi i treći kat bili osjetno niži od drugog kata.

## Izvedba

Broj ugovora s narudžbama vezanim uz javne gradnje u Dubrovniku osjetno je manji od broja zabilježenih dokumenata privatnih narudžbi, a to vrijedi i za općinske kuće. Poznat je zapravo tek jedan jedini dokument-narudžba vezana uz gradnju općinskih kuća. Početkom 1336. oficijali gradnje općinskih kuća od četvorice su klesara, trojice Dubrovčana (Beroja Radojevića, Radoja Bjelmuševića i Bogoja Purčića) i jednog Baranina (Milka, brata Obradovog), za općinske kuće na Placi naručili dvadesetičetiri okvira vrata od korčulanskog kamena, dimenzijama jednaka onima postojećima na drugim općinskih kućama.<sup>61</sup>

Nije, međutim, prijeporno da je standard oblikovanja općinskih kuća bio otpočetak zamišljen reprezentativno, primjereno njihovoj istaknutoj urbanističkoj poziciji, i da je repertoar detalja njihove opreme postao referentnim. Već od kraja dvadesetih godina, u nizu ugovora za izvedbu arhitektonske dekoracije privatnih kuća naručitelji se izričito pozivaju na odgovarajuće dijelove općinskih kuća, ponajviše prozore, među kojima se spominju obični prozori, ali i bifore, pa i trifore.<sup>62</sup> Činjenica da su u svih pet takvih ugovora sklopljenih između 1329. i 1335. godine koje je zabilježio C. Fisković, izvođači braća Obrad i Milko/Milče, sinovi Hvalislavovi/Hvaljenovi iz Bara, upućuje na zaključak da su ta dvojica klesara, dakako zajedno s dubrovačkim klesarima, od samog početka gradnje općinskih kuća bila uposlena na izradi njihove arhitektonske dekoracije.<sup>63</sup> Arhitektonska plastika po uzoru na općinske kuće naručivana je i kasnije.<sup>64</sup> Elementi arhitektonske opreme bili su standardiziranih dimenzija (što je očito iz narudžbe za vrata), ali zacijelo nisu bili klesani jednoobrazno; na potonji zaključak upućuje činjenica da se u nekim od navedenih ugovora kao predlošci za prozore izričito navode oni na prvom bloku općinskih kuća.

## Namjena

Prostorna distribucija dvaju najvažnijih gospodarskih grana – trgovačkih i obrtničkih djelatnosti – u središtu Dubrovnika pokazuje zakonitost svojstvenu uobičajenoj srednjovjekovnoj urbanoj praksi: uzdužne (glavne) ulice namijenjene su trgovcima, a poprečne (sporedne) ulice obrtnicima. Takva osnovna podjela vrijedila je od samih početaka i za općinske kuće.

Najmoprimci kuća s dućanima na Placi u izvorima se nazivaju zbirnom oznakom *mercatores*; njihovu su glavninu uistinu činili trgovci. *Mercatores*, dakako, nije staleški određen pojam. U iznajmljivanju općinskih kuća vladalo je načelo najboljeg ponuđača: vlastela nisu imala prednost u odnosu na pučane, niti Dubrovčani u odnosu na strance.

Kuće u ulicama između Place i Prijekog bile su namijenjene obrtnicima: prva zlatarima, druga kovačima, treća lojarima. Posrijedi su djelatnosti koje su zbog tehnologije proizvodnje, vezane uz upotrebu plamena, predstavljale sigurnosni rizik. Poslije gradnje općinskih kuća, zlatari, kovači i lojari nisu smjeli raditi nigdje drugdje unutar gradskih zidina; za zlatare je to 1459. godine izričito potvrđeno i odgovarajućom zakonskom odredbom.<sup>65</sup>

Premda naziv *kuća s dućanom* implicira da je posrijedi građevina poslovne, odnosno mješovite, stambeno-poslovne namjene, tj. upućuje na pomisao da su dubrovačke općinske kuće u tom pogledu pripadale standardnom tipu srednjovjekovne gradske kuće – tzv. polivalentnoj kući, s dućanom /radionicom u prizemlju i stambenim prostorom na katovima – u naravi je, kako se čini, dobar dio kuća na Placi bio u cijelosti poslovne namjene. Već u popisima iznajmljenih općinskih kuća iz 1359. i 1360. i 1364. godine (u blokovima na južnom pročelju Place), u zamjetnom se broju slučajeva bilježe *stacio inferior* i *stacio superior*, što upućuje na zaključak da su građevine bile horizontalno podijeljene na dva dijela, oba poslovne namjene.<sup>66</sup> U knjigama nekretnina iz 15. stoljeća ta se oznaka gubi,<sup>67</sup> tj. dijelovi građevina iznad prizemlja se nazivaju *casa*. Da prostori na katovima nisu bili namijenjeni za stanovanje (u smislu u kojem to danas razumijevamo), pokazuje zakonska odredba o kućama na istočnom dijelu Place (kako na južnom, tako i sjevernom pročelju) iz godine 1449. kojom se, među inim, najmoprimcima izričito zabranjuje da u njima stanuju s obiteljima.<sup>68</sup> Istom odlukom uvedena je pozitivna diskriminacija trgovaca u iznajmljivanju komercijalno najvrijednijih općinskih kuća; obrtnicima manualnih struka (izričito se spominju krojači i sukarnari) zabranjeno je da se na dražbama natječu za kuće na sjevernom i južnom pročelju istočnog dijela Place.

Na temelju imena najmoprimaca zabilježenih u knjigama općinskih nekretnina u

velikom se broju slučajeva ne može zaključiti čime su se, tj. kojom vrstom trgovine ili obrta, bavili u iznajmljenim općinskim kućama. Imena pripadnika vlasteoskih i etabliranih pučanskih rodova (Antunina, Lazarina) nikada ne uključuju takve naznake, a kod pučana se tek ponekad, kao dio osobnog imena, bilježi i zvanje pojedinaca. Oni se, međutim, u iznajmljenim općinskim kućama nisu morali baviti svojom osnovnom strukom. Među najmoprimcima nalazimo primjerice i osobe kojima je trgovina bila zanimanje (ili jedno od zanimanja), ali ne i zvanje, poput općinskih glasnika, glazbenika, svećenstva.

Također, osim obrtnika spominjanih djelatnosti, stavljenih pod nadzor komune iz sigurnosnih razloga, u knjigama općinskih nekretnina moguće je pronaći dobre naznake o ustaljenim mjestima poslovanja pripadnika i nekih drugih profesionalnih skupina. Tako je npr. primjetno da su slikari koncentrirani u blokovima na južnom pročelju Place, preko puta franjevačke crkve.<sup>69</sup> Među njima ne nalazimo najglasovitijeg dubrovačkog slikara, Nikolu Božidarevića, ali prema podatku (na koji je ukazao Karlo Kovač, a dokument je objavio Jorjo Tadić), o tome da je unajmio najviši kat jedne od kuća na Placi,<sup>70</sup> možemo, također zahvaljujući matičnoj evidenciji općinskih nekretnina, ustvrditi da je to bila prva kuća u četvrtom bloku na sjevernoj strani Place (danas ugao Place i Boškovićeve ulice).<sup>71</sup> U Knjigama općinskih nekretnina ćemo doista naći gotovo sve protagoniste dubrovačkog gospodarskog života od 15. do 17. stoljeća, među inima i jednog od najslavnijih, Benedikta Kotrulja.<sup>72</sup>

### Sustav najмова i politika raspolaganja općinskim nekretninama

Sustav iznajmljivanja općinskih kuća i dućana najboljim ponuđačima na javnim dražbama uspostavljen je još u 13. i usavršavan tijekom 14. stoljeća, usporedno s gradnjom općinskih kuća.<sup>73</sup> U drugoj polovici 14. stoljeća ustaljuje se trajanje ciklusa najma: od 1359. godine dražbe su organizirane svakih pet godina, sredinom mjeseca kolovoza.<sup>74</sup>

U matičnim knjigama općinskih nekretnina sačuvani su podaci o najmoprimcima i iznosima najмова za sve općinske kuće i to u kontinuitetu od godine 1417. do Velikog po-

tresu. Premda je prosječna visina najмова varirala, rentna vrijednost iznajmljivanih općinskih nekretnina u pravilu je bila razmjerna poželjnosti njihove mikrolokacije. Najviši iznosi najмова na dražbama su postizani za kuće i dućane na istočnom dijelu Place.

Vlasništvo nad korpusom komercijalno najvrijednijih nekretnina u Gradu omogućilo je Općini da na različite načine kontrolira situaciju u središnjoj gradskoj zoni. Načela upravljanja i raspolaganja fondom općinskih kuća od samih su početaka bila u funkciji javnog interesa. Drugim riječima, *utilitas* (shvaćena kao javna korist) bila je, kada su za to postojali dobri razlozi, pretpostavljena probitku. Primjerice, pojedine su kuće i dućani izuzimani od iznajmljivanja na dražbama i, uz ostale pogodnosti, nuđeni plaćenim općinskim službenicima (salarijatima) ili obrtnicima deficitarnih struka ne bi li ih se time privoljelo da dođu u Dubrovnik ili da produlje svoj boravak. Nadalje, neki su najmoprimci na kraće ili dulje vrijeme, ponekad i trajno, bivali oslobođeni obveze plaćanja najma. Na taj su način nagrađivani za posebne zasluge, na primjer, uzorno držanje u borbi ili marljivost u obavljanju službe. Opraštajući dugove, vlasti su znale iskazati i milosrđe prema podanicima koji zbog razloga višeg reda, npr. bolesti, nisu bili u stanju podmiriti svoje obveze.<sup>75</sup>

Također, pojedini su objekti, kada je to bilo potrebno, odlukom vlasti privremeno ili trajno prestajali biti iznajmljivani na dražbama. Primjerice, naumivši 1432. godine utemeljiti nahodište, Općina je odlučila tu ustanovu smjestiti u jednu od dvije kuće u devetom bloku na južnoj strani Place (danas ugao Place i Zlatarićeve ulice).<sup>76</sup> Prostori u prizemljima Lojarske ulice, izvorno dućani/radionice, prenamijenjeni su već sredinom 15. stoljeća za općinska skladišta "opasnih stvari" – ulja i pakline,<sup>77</sup> kuće na vrhu zapadne strane Kovačke i istočne strane Lojarske korištene su za smještaj stranih poslanika,<sup>78</sup> a potonja je 1486. godine dana turskom predstavniku – eminu.<sup>79</sup>

Tijekom vremena iz fonda su, također radi javnog interesa, bivale izdvojene veće skupine objekata. Godine 1521. posljednji se put iznajmljuju radionice na istočnoj strani Zlatarske ulice, budući da su njihovi prostori integrirani u zapadno krilo nove Sponze/Divone, građene prema projektu Paskoja Miličevića.<sup>80</sup>

Nadalje, kada je 1546. godine odlučeno da se uspostavi geto, vlast je odlučila da se

židovskoj zajednici dodijeli skupina kuća u Lojarskoj (danas Žudioskoj) ulici.<sup>81</sup> Geto je i kasnije, ovisno o općenitim okolnostima, povećavan ili smanjivan dodavanjem ili oduzimanjem općinskih građevina u neposrednom susjedstvu,<sup>82</sup> a skladišta općinskog ulja i pakline uređena su nakon osnutka geta, polovicom i pred kraj 16. stoljeća u dućanima na istočnoj strani Četvrte (Boškovićeve) ulice.<sup>83</sup>

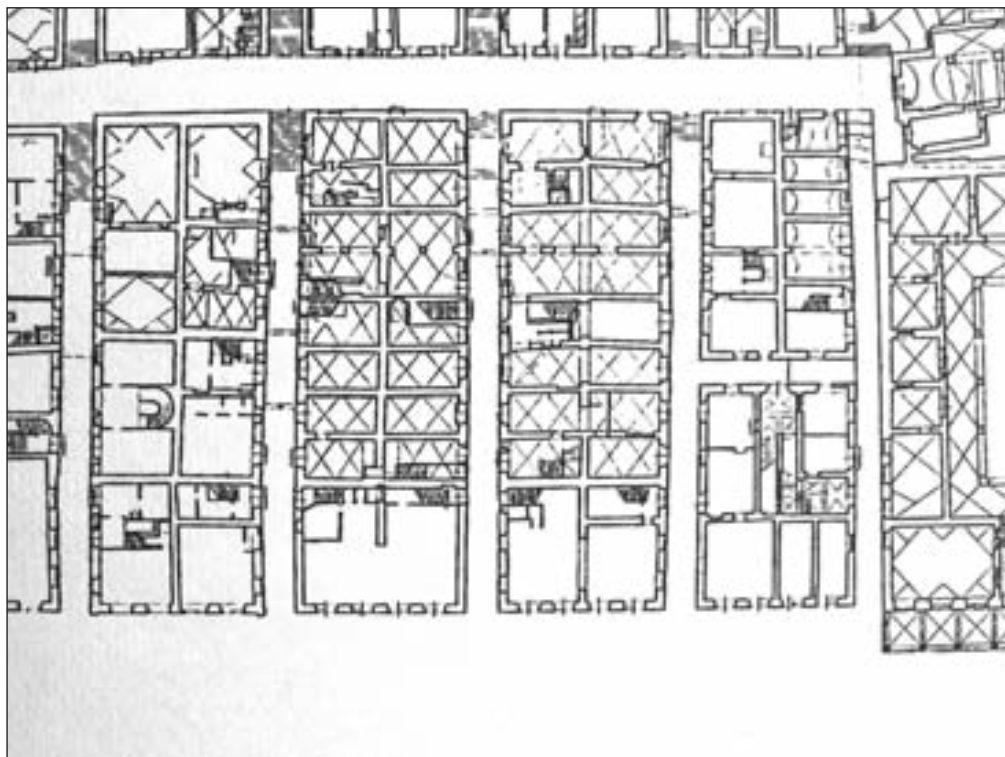
### Srednjovjekovne općinske kuće tijekom stoljeća

Vlast se, osim za gradnju, brinula i za održavanje općinskih kuća. Dobar dio tih građevina tijekom stoljeća podvrgnut je zbog trošnosti ili oštećenja manje ili više opsežnim popravcima, preuređenjima ili rekonstrukcijama. O tim zahvatima govore brojni podaci u glavnim arhivskim serijama i knjigama općinskih nekretnina. U potresu 1520. godine stradale su sve kuće u gradu,<sup>84</sup> pa tako i općinske, a neke od njih oštećene su i u raznim drugim prigodama. Primjerice kuće četvrtog bloka na sjevernoj strani Place, izgorjele u požaru, popravljane su, kao što je već spomenuto, 1559. godine pri čemu se od izvođača tražilo da se ugledaju na nedugo prije obnovljene kuće u prvom bloku do Sponze.<sup>85</sup> Kuće su katkad poprav-

ljane o javnom trošku,<sup>86</sup> a od druge polovice 16. stoljeća sve je češća praksa da se s aktualnim korisnicima ugovara najam na razdoblje dulje od uobičajenih pet godina uz fiksnu naknadu (dakle, izuzeće od dražbi) i obvezu izvođenja potrebnih radova; takvi su ugovori najčešće zaključivani na prijedlog najmpromimaca.<sup>87</sup>

### Općinske kuće i obnova grada poslije potresa

Kao što je već rečeno, u potresu i požaru 1667. godine, srednjovjekovne općinske kuće nestale su gotovo bez traga. Odlučnost kojim je pristupljeno ponovnoj gradnji općinskih kuća na Placi pokazuje koliko su one bile važne za urbanitet Grada, štoviše da bez njih nije bilo zamislivo njegovo svakodnevno funkcioniranje. Prva od tih građevina – na mjestu srušenog prvog bloka do Sponze – dovršena je 1670. godine.<sup>88</sup> Usporedno s gradnjom kuća, postupno se, u skladu s mogućnostima, pokušavalo ponovno uspostaviti i sustav naplate najmovi.<sup>89</sup> Ipak, u Dubrovniku nakon potresa ništa više nije bilo isto. Troškovi restitucije urbanog ambijenta, pa i samih građevina u središnjoj gradskoj zoni, daleko su nadilazili mogućnosti zajednice; akcija građevinske obnove ubrzo se sućelila s nepremostivim financijskim



*Tlocrta prizemlja građevina podignutih poslije potresa 1667. godine u ulicama zapadno od Sponze, na mjestima nizova općinskih kuća*

teškoćama. Vlasti se stoga ubrzo odlučuju prodati većinu dovršenih kuća ne bi li se tako namaknula sredstva za druge prioritetne zadaće – obnovu sjedišta svjetovne vlasti i najvažnijih crkvenih zdanja.

Za našu je temu, međutim, osim opće poznate činjenice da su u Dubrovniku u obnovi poslije potresa uglavnom striktno zadržane građevinske linije srednjovjekovnih blokova, važno istaknuti da su se u prizemljima novih građevina mjestimično vrlo dobro sačuvali dijelovi starijih građevinskih struktura. To poglavito vrijedi za građevine u ulicama između Place i Prijekog. Tlocrt tog dijela grada jasno pokazuje deset bačvastog nadsvodenih prostora (dućana) u prizemlju građevina na istočnoj strani Zlatarske ulice te po osam križno nadsvodenih prostora (dućana) u prizemljima općinskih kuća u Kovačkoj, Lojarskoj/Žudioskoj i Boškovićevoj). I u tlocrtu prizemlja Divone (građene 20-tih godina 16. stoljeća prema projektu Paskoja Miličevića) evidentni su ostaci prvotne podjele sa sedam dućana u prizemlju nekadašnjeg gostinjskog. U tlocrtnim shemama kuća građenih poslije potresa, tj. u posljednjim desetljećima 17. stoljeća, moguće je, također, razaznati i pravac, odnosno širinu nestale ulice koja je vodila uz blokove na sjevernoj strani Place, odijeljujući njihova začelja od nizova u obrtničkim ulicama. Osim toga, u ulici Između Polača, između Pracatove i Božidarevićeve, sačuvani su i ostaci srednjovjekovnog začelnog zida četvrtog bloka na južnoj strani Place, s trgovima dva šiljastolučno završena portala u prizemlju i jednom biforom u zoni drugog kata.<sup>90</sup>

### Zaključak

Prisjetimo li se još jednog de Diversisovog navoda – da kuće u Dubrovniku izgledaju kao da su nastale u isto vrijeme, načinjene rukom istog tvorca<sup>91</sup> – možemo zaključiti da su takvom doživljaju urbanističko-arhitektonske cjeline grada polovicom 15. stoljeća umnogome doprinijele upravo općinske kuće. Za razliku od baroknih građevina kojima su zamijenjene poslije potresa, repertoar arhitektonske dekoracije na srednjovjekovnim općinskim kućama neprijeporno je u cjelini pokazivao veći oblikovni raspon, a u detalju ruke više tvoraca. Obnovom poslije potresa i požara nije, dakako, dovedena u pitanje srednjovjekovna

urbanistička matrica, odnosno, prelogovski rečeno, *disciplina prostora*. Striktno poštivajući granice blokova i ne mijenjajući visinske gabarite, barokno oblikovanje prenijelo je, dakako u skladu s mogućnostima svog vremena, opći dojam starije cjeline.

Program gradnje općinskih kuća tijekom 14. i početkom 15. stoljeća odgovorio je istom glavnom zahtjevu koji se postavljao i pri urbanističkom planiranju 13. stoljeća: na zadanom, nevelikom prostoru smjestiti što više jednakovrijednih arhitektonskih cjelina. U tome je, dakako, moguće pronaći i objašnjenje nevelikih dimenzija pojedinačnih cjelina – kuća i dućana. U svakom slučaju, tvrđnja francuskog putnika 16. stoljeća – da su dubrovačke kuće lijepe izvana ali neudobne iznutra<sup>92</sup> – zasigurno je vrijedila i za srednjovjekovne općinske kuće. Svojim mjerilom i arhitektonskim oblikovanjem te su građevine zapravo bile prilagođene specifičnoj dubrovačkoj stvarnosti u kojoj se uvijek težilo ravnoteži između utilitarnog i lukrativnog. Štoviše, korisno i probitačno bilo je, samim tim, i lijepo; u jednom od svojih zaključaka Veliko vijeće je polovicom 15. stoljeća izričito ustvrdilo da su njihovi preci izgradili općinske kuće na korist trgovaca, ali jednako tako i za ukras i dobar glas grada (*tam pro commodo mercatorum quam etiam pro ornamento et fama civitatis nostre*).<sup>93</sup>

Naposljetku, o ponosu kojim su Dubrovčane ispunjavale općinske kuće svjedoči i činjenica da su se blokovi općinskih kuća u svakodnevicu nazivali *Polače*. I ulice koje su vodile uz začelja blokova općinskih kuća na Placi nazivaju se Među Polače, ona iza blokova na sjevernom pročelju Place, kasnije građenih, distingvira se i nazivom *Među male polače* ili *Među polačice*. Kada su posrijedi općinske kuće, denominacija *polače* dolazi kao *plurale tantum*, što potvrđuje da one nisu doživljavane kao pojedinačne građevine nego kao cjelina. Njezinoj je monumentalnosti zacijelo odlučujuće doprinijelo unificirano, dakako na srednjovjekovni način jedinstveno arhitektonsko oblikovanje.

## Bilješke

- 1 *Possem etiam domus communitalis, quae utraque parte plateae existunt (...) describere. Sed quia ille ad publicum incantum de quinquennio in quinquennium privatis personis, videlicet mercatoribus et artificibus mechanicis praetio locantur, de ipsis mentionem ulteriorem facere postposui. In eis enim non fiunt publica opera, quin immo potius conducentium privata negotia.* Prijevod prema FILIP DE DIVERSIS, *Opis slavnoga grada Dubrovnika* (prir. Z. Janeković Römer), Zagreb, 2004., 62 [154].
- 2 *Odluke veća Dubrovačke Republike*, II (dalje: Odluke veća II), (prir. M. Dinić) [Zbornik za istoriju, jezik i književnost srpskog naroda SANU III. 21], Beograd, 1964., 299.
- 3 LUKŠA BERITIĆ, *Urbanistički razvitak Dubrovnika*, Zagreb, 1958., 19–21.
- 4 CVITO FISKOVIĆ, *Naši graditelji i kipari XV. i XVI. stoljeća u Dubrovniku*, Zagreb, 1947., 37; CVITO FISKOVIĆ, *Prvi poznati dubrovački graditelji*, Dubrovnik, 1955., 71, 74; CVITO FISKOVIĆ, Barokni urbanistički zahvat sred Dubrovnika, u: *Anali Zavoda za povijesne znanosti Istraživačkog centra JAZU u Dubrovniku*, 19–20 (1982.) passim i na str. 116 – 118, gdje se ukazuje na potrebu daljnjih istraživanja kuća na sjevernoj strani Place.
- 5 MARIJA PLANIĆ– LONČARIĆ, Srednjovjekovni tipski stambeni objekti u naseljima na području Dubrovačke republike, u: *Godišnjak zaštite spomenika kulture Hrvatske*, 2–3 (1976–1977.), 132–133; MARIJA PLANIĆ– LONČARIĆ, *Planirana izgradnja na području Dubrovačke republike*, Zagreb, 1980., 20–28. MARIJA PLANIĆ–LONČARIĆ, Organizacija prostora. Urbanizam, u: *Zlatno doba Dubrovnika: XV. i XVI. stoljeće* (katalog izložbe), Zagreb, 1987., 297–298.
- 6 Osim općinskih kuća, fond je obuhvaćao i građevinske čestice u ulicama iznad ulice Prijeki (na kojima su građene privatne kuće), različite gospodarske zgrade na Pilama, dio kuća unutar zidina Stona i zemljišta na Pelješcu.
- 7 Knjige nekretnina dubrovačke općine (13–18. st) / Libri domorum et terrenorum communis Ragusii deliberatis ad afflictum (saec. XII – XVI ), prir. Irena Benyovsky Latin i Danko Zelić [Monumenta historica Ragusina 7/I–II], Zagreb – Dubrovnik, 2007. (dalje: Knjige nekretnina).  
Sačuvani niz knjiga općinskih nekretnina u dubrovačkom arhivu – serija XII. Cathasticum, sv. 1, 4, 10, 11 – obuhvaća zapise iz vremena između 1286. i 1722. godine.
- 8 Knjige zaključaka svih triju vijeća za razdoblje između 1305. 1392. godine objavljene su u edicijama Monumenta Ragusina – Libri reformationum: vol. 1, edd. I. Tkalčić i P. Budmani [Monumenta spectantia historiam Slavorum meridionalium (dalje: MSHSM), vol. 10], Zagrabiae, 1879. (dalje: MR I); vol. 2, edd. A. Vučetić, I. Tkalčić, J. Gelčić [MSHSM 13], Zagrabiae, 1882. (dalje: MR II); vol. III, ed.

- J. Gelcich [MSHSM 27], Zagrabiae, 1895. (dalje MR III); vol. IV, ed. J. Gelcich [MSHSM 28], Zagrabiae, 1896., (dalje MR IV), vol. V, ed. J. Gelcich [MSHSM 29], Zagrabiae, 1897. (dalje: MR V); *Odluke veća Dubrovačke Republike*, sv. I, prir. M. Dinić [Zbornik za istoriju, jezik i književnost srpskog naroda SANU III. 15], Beograd, 1951. (dalje: Odluke veća I); Odluke veća II; *Odluke dubrovačkih vijeća 1390.–1392.*, prir. N. Lonza i Z. Šundrica [Monumenta historica Ragusina 6], Zagreb–Dubrovnik, 2005. (dalje: MHR VI).
- 9 Državni arhiv u Dubrovniku (dalje: DAD), serije Diversa cancellariae (dalje: DC) i Diversa notariae (dalje: DN) Na većinu podataka iz tih serija koje navodimo u ovom tekstu u svojim je knjigama Naši graditelji i kipari XV. i XV. stoljeća u Dubrovniku (bilj. 4, 1947.) i Prvi poznati dubrovački graditelji (bilj. 4, 1955.) upozorio Cvito Fisković.
- 10 Prije svega na veduti grada – kopiji slike nepoznatog autora u franjevačkom samostanu v. MILAN REŠETAR, *Slike staroga Dubrovnika*, u: *Narodna starina*, 8 (1924.), 182–183; VEDRANA GJUKIĆ–BENDER, *Prikazi Dubrovnika u slikarstvu*, u: *Prilozi povijesti umjetnosti u Dalmaciji*, 38/1999.–2000. (2002.), 232; potom prikazu Dubrovnika na slici A. de Bellisa “Bogorodica u slavi sa sv. Vlahom i sv. Franjom Asiškim” u dominikanskom samostanu, v. CVITO FSKOVIĆ – KRUNO PRIJATELJ, *Dominikanski samostan Dubrovnik*, Dubrovnik – Zagreb, 1975., 58–59 i VEDRANA GJUKIĆ–BENDER, n. dj. 229–230.
- 11 Primjerice kuće u kojima se nalazila carinarnica godine 1296., usp. *Statut grada Dubrovnika sastavljen godine 1272.*, prir. A. Šoljić, Z. Šundrica i I. Veselić, Dubrovnik, 2002., knj. VIII, gl. 57, str. 460; Spisi dubrovačke kancelarije, knjiga III, prir. J. Lučić [Monumenta historica Ragusina, sv. III], Zagreb, 1988., (dalje: MHR III), 311.
- 12 Narudžba za gradnju jedne takve građevine iz 1296. godine objavljena je u MHR III, 297.
- 13 GIACOMO DI PIETRO LUCCARI, *Copioso ristretto degli annali di Rausa libri quattro di Giacomo di Pietro Luccari, gentilhuomo rauseo ove diligentissimamente si describe la fondatione della città, l'origine della Repubblica, e suo Dominio, le guerre, le paci e tutti i notabili avvenimenti occorsi dal principio di essa sino all'anno presente MDCIII*, Venetiis, 1605., 48.
- 14 Tradicionalan gospodarski model – zasnovan na iskorištavanju agrarnih resursa gradskog teritorija – zamijenjen je tada novim, u kojem proizvodne (obrtničke) djelatnosti i trgovina, dotad komplementarne agrarnima, postaju dominantnima.
- 15 LUKŠA BERITIĆ (bilj. 3), 13–18; MILAN PRELOG, *Dubrovački statut i izgradnja grada (1272.–1972.)*, u: *Peristil*, 14–15, (1971.–1972.), 81–94.
- 16 CVITO FSKOVIĆ, *Naše urbanističko nasljeđe na Jadranu [1958.]*, u: Cvito Fisković, *Eseji*, Zagreb, 1977., 8–15.
- 17 Li annali della nobilissima republica di Ragusa, aggiuntovi nella fine un trattamento di moderni annali o veramente cronache, u: *Annales Ragusini Anonymi item Nicolai de Ragnina*, ed. S. Nodilo, MSHSM 14 (Scriptores, vol. 1), Zagrabiae, 1883., 27–28; *Annali di Ragusa del magnifico Ms. Nicolò di Ragnina*, IBID., 210, 221–224, 235 (dalje: *Annales* Ragnina); *Croniche di Ragusa opera di Giugno Resti senatore di Ragusa*, u: *Chronica ragusina Junii Restii* (ab origine urbis usque ad annum 1451) item Joannis Gundulae (1451–1484), ed. S. Nodilo, MSHSM 25 (Scriptores, vol. 2), Zagrabiae, 1893., 49, 98; SERAFINO RAZZI, *La storia di Ragusa scritta nuovamente in 3 libri preceduta dagli appunti biografico-critici di Lodovico Ferreti*; con introduzione, note e appendice cronologica di G. Gelcich, Ragusa, 1903., 17–21, 49–51.
- 18 Budući da takve gradnje – po starom običaju (*antiqua consuetudo*) zapisanom i u jednoj od glava dubrovačkog statuta, usp. *Statut grada Dubrovnika* (bilj. 11), knj. V, gl. 11, str. 300 – nisu smatrane nekretninama, nego pokretnom imovinom.
- 19 *Annales Ragnina*, 224.
- 20 GIACOMO DI PIETRO LUCCARI (bilj. 13), 15.
- 21 MR V, 212 (21. 07. 1326.).
- 22 MR V, 221 (25. 09. 1326.).
- 23 MR V, 228 (27. 12. 1326.).
- 24 MR V, 242 (25. 05. 1327.). Prednost protuprijedloga, odnosno zamisli da se gradi na slobodnom prostoru, zacijelo je bila (i) u tome što nije trebalo platiti odštete vlasnicima postojećih kuća.
- 25 LUKŠA BERITIĆ (bilj. 3), 19, upozorio je da bi ta zamisao rezultirala sužavanjem Place.
- 26 Usp. podatke o izborima oficijala 1328. (MR V, 249), 1329. (MR V, 275) 1330. (MR V, 297) i 1331. (MR V, 328) godine.
- 27 MR V, 311 (9. 04. 1331.).
- 28 MR V, 353 (14. 06. 1332.).
- 29 MR V, 355, 357 (2. 07. 1332.; 23. 07. 1332.).
- 30 Izbori oficijala: godine 1332. (MR V, 366), 1336. (MR V, 394); obračuni utrošenog novca: 1330. (MR V, 300), 1331. (MR V, 334), 1332. (MR V, 370), 1336 (MR II, 363, 368).
- 31 Knjige zaključaka vijeća iz godina 1334.–1335. i 1337.–1342. nisu sačuvane.
- 32 Zaključak Velikog vijeća iz godine 1350. (MR II, 116) – kada je određeno da se prihvodi od carine na žito, dotad namijenjeni gradnji općinskih kuća, prenamjene za gradnju Mula i kule na Mulu – najvjerojatnije treba shvatiti kao pokazatelj o promjeni kratkoročnih prioriteta.
- 33 MR II, 156–157.
- 34 MR III, 25.
- 35 LUKŠA BERITIĆ (bilj. 3), 19.
- 36 To je razvidno iz odluke Malog vijeća od 20. lipnja te godine, usp. *Odluke veća I*, 331.
- 37 U zakonskoj odredbi iz te godine spominju se *domus que hedificabuntur super terreno comunis propter terrenum archiepiscopatus iuxta Plateam comunis*, usp. *Liber omnium reformationum*, ed. A. Solovjev [Istorisko–pravni spomenici, I. Dubrovački zakoni i uredbe. Zbornik za istoriju, jezik i književnost srpskog naroda, II.6], Beograd, 1936., pag. XIX, cap. 4, str. 110.
- 38 Usp. Knjige nekretnina I, 182–184; 283–286.
- 39 Usp. Knjige nekretnina I, 193–195, 295–297; II, 35–37.
- 40 *Odluke veća II*, 299.

- 41 Knjige nekretnina I, 203.
- 42 Knjige nekretnina I, 208–210.
- 43 Knjige nekretnina I, 211–212.
- 44 Knjige nekretnina I, 212–215.
- 45 Knjige nekretnina I, 220–227.
- 46 Knjige nekretnina I, 228.
- 47 Usp. bilj. 27.
- 48 Usp. bilj. 30.
- 49 Općenito o Nikiforu Ranjini v. IRMGARD MANKEN, *Dubrovački patricijat u XIV veku* [Posebna izdanja SANU, knj. 340], Beograd, 1960., 378.
- 50 CVITO FSKOVIĆ (bilj. 4, 1955.), 69; LUKŠA BERITIĆ (bilj. 3), 22.
- 51 O tome koliko je Nikifor Ragnina Općini bio dragocjen za gradnju Minčete v. CVITO FSKOVIĆ (bilj. 4, 1955.), 69; IRMGARD MANKEN (bilj. 49), 378.
- 52 MR V, 249.
- 53 Univerzalno životno–poslovno iskustvo dubrovačkih trgovaca koje je u svojoj *Knjizi o umijeću trgovanja* sredinom 15. stoljeća sublimirao Benedikt Kotrulj uključivalo je i elaborirana promišljanja o gradnji i opremanju kuća, usp. NADA GRUJIĆ, Kuća savršenog trgovca, u: *Dubrovnik*, VI (1995.) 4: 198–212.
- 54 Njezin je tlocrt i danas moguće razaznati u JZ uglu zgrade Divone, usp. LUKŠA BERITIĆ (bilj. 3), 19.
- 55 I to će se promijeniti u 17. stoljeću kada pojedine kuće (tj. prostori na katovima) bivaju priključene getu, usp. VESNA MIOVIĆ, *Židovski geto u Dubrovačkoj Republici (1546–1808)*, Zagreb – Dubrovnik, 2005., 48–53.
- 56 Knjige nekretnina I, 198–203; 300–306.
- 57 Usp. bilj. 10. Na tlocrtu grada iz torinskog arhiva, ILARIO PRINCIPE, Tri neobjavljene karte Dubrovnika iz XVI.–XVII. st., u: *Dubrovnik*, II (1991.) 1: 191–202, za razliku od, primjerice, trijema Divone, nisu prikazani trijemovi pred općinskim kućama.
- 58 CVITO FSKOVIĆ (bilj. 4, 1947.), 60.
- 59 Kosi krovovi nad trijemovima kuća u blokovima na sjevernoj strani Place, pa tako i u blokovima zapadno od Sponze, vidljivi su i na petnaestostoljetnom reljefu s likom sv. Vlaha, usp. MILAN REŠETAR (bilj. 10), 178–179. Rešetar je primijetio da model grada u rukama njegova Parca ne prikazuje točan broj ulica, odnosno blokova na Placi; usp. i ANTUN NIČETIĆ, Grafike koje ipak ne prikazuju Dubrovnik 15. i 16. stoljeća, u: *Anali Zavoda za povijesne znanosti Hrvatske akademije znanosti i umjetnosti u Dubrovniku*, 41 (2003.), 79.
- 60 MR V, 243.
- 61 DC 12, f. 278r. Dokument spominje CVITO FSKOVIĆ (bilj. 4, 1955.), 103, a tekst donosi ĐURĐE BOŠKOVIĆ, *Stari Bar*, Beograd, 1962., 255.
- 62 CVITO FSKOVIĆ (bilj. 4, 1955.), 75, 76, 77, 103, 104.
- 63 *Obrat et Milçe eius frater et Cranislavus frater Cudelini petrarii* obećali su se 1329. godine Benciju del Buono iz Firence načiniti *duas balconatas bonorum lapidum duarum cantunarum pro qualibet sicut sunt ille comunis ... de lapidibus de Salina de Curcola* (DC 9, f. 93r). Obrad se 1330. obvezuje za kuću Paskve de Stilo isporučiti *duas balconatas sicut sunt ille comunis* (DC 9, f. 115v). Godine 1334. Obrad *promittit et se obligat Give de Sorento dare et assignare ... sex fenestras tales quales sunt ille prime domui communis posite in Platea* (DC 10, f. 197v), prijepis tog dokumenta donosi ĐURĐE BOŠKOVIĆ (bilj. 61), 253–254. Potkraj iste, 1334. godine Milko obećaje Nikoli Lucaro, među inim, *tres fenestras de labore saraccenesco illius stature et laborati sunt ille Clementis de Goçe et unam sicut est una ex primis domibus communis*. (DC 12, f. 9v), prijepis ĐURĐE BOŠKOVIĆ (bilj. 61), 254–255. Godine 1335. Milko se obvezao za kuću Andela Ljutice, načiniti (među inim) *unam balconatam cum duabus colupnis cum listis circa sicut sunt ille comunis* (DC 12, f. 158r).
- 64 Godine 1340. Beroje Radojević radi za Radoja Glavata dva prozora s lukom *sicut sunt fenestre domus communis* (DN 6, f. 85v); na prozore prve općinske kuće referira se i jedna narudžba iz 1348. godine – Grube Berojev radi za Valka Goçe *duas fenestras de petra laboratas sicut sunt fenestre palatii comunis de primo palmento in Platea* (DC 15, f. 77v). CVITO FSKOVIĆ (bilj. 4, 1947.), 37, zabilježio je i dva takva primjera iz 15. stoljeća; 1405. naručuje se bifora, a 1444. godine vijenac po uzoru na one s općinskih kuća.
- 65 *V Liber viridis*, prir. Branislav M. Nedeljković [Zbornik za istoriju, jezik i književnost srpskog naroda, III.23], Beograd, 1984. (dalje: *Liber viridis*), c. 491, str. 433.
- 66 Knjige nekretnina I, 40, 81–82.
- 67 Samo je jedna, ali vrlo karakteristična, iznimka: gornji dio prve cjeline u prvom bloku općinskih kuća do Luže također se bilježi kao *staçon*, usp. Knjige nekretnina I, 169, 269.
- 68 Odredba *Ordo super stationibus platearum* zabilježena je i u *Liber viridis*, c. 405, str. 356.
- 69 Knjige nekretnina I, 184, 285–286.
- 70 KARL KOVAČ, Nikolaus Ragusinus und seine Zeit, u: *Jahrbuch des Kunsthistorischen Institutes der K. K. Zentral-Kommission für Denkmalpflege*, 11 (1917.), Beiblatt, 21; JORJO TADIĆ, Građa o slikarskoj školi u Dubrovniku XIII–XVI v., Knjiga II (1500–1601)[SAN, Građa 5, Istoriski institut 4], Beograd, 1952., 20.
- 71 Knjige nekretnina II, 155.
- 72 Knjige nekretnina I, 288.
- 73 Opširnije o tome v. Dubrovački fond općinskih nekretnina, sustav najmovi i knjige općinskih nekretnina kroz stoljeća (Uvodna studija), u: *Knjige nekretnina I*, 23–59.
- 74 MR II, 262.
- 75 Knjige nekretnina I, 39.
- 76 Knjige nekretnina I, 183.
- 77 Knjige nekretnina I, 319, II, 257, 260, 261.
- 78 Knjige nekretnina I, 212, 213; 317, 318.
- 79 Knjige nekretnina II, 246.
- 80 Knjige nekretnina II, 175–179.
- 81 JORJO TADIĆ, *Jevreji u Dubrovniku do polovine XVII sto-ljeća*, Sarajevo, 1937., 73–75; BERNARD STULLI, *Židovi u Dubrovniku*, Zagreb, 1989., 20; VESNA MIOVIĆ (bilj. 55), 11–14. Usp. i Knjige nekretnina II, 238–250.
- 82 VESNA MIOVIĆ (bilj. 55), 29, 32–35, 43–44, 47–55.

- 83 Knjige nekretnina II, 257, 260, 261.
- 84 U zaključku Vijeća umoljenih od 22. svibnja 1522. godine (DAD, Acta Consilii Rogatorum 35, f. 227v), na koji je upozorio CVITO FISKOVIĆ (bilj. 4, 1947.), str. 158, 181 (bilj. 474) zapisano je *fuit terremotus ingens et tremebundus huic in civitate et per totum territorium nostrum ex quo multe domus ceciderunt cum interitu plurimum personarum, et non remansit domus in civitate qua non sumpsit lesionem* (...). Usp. i Annales Ragnina, 277; SERAFINO RAZZI (bilj. 17), 120–121; LUKŠA BERITIĆ (bilj. 3), 29; LUKŠA BERITIĆ, Utvrđenja grada Dubrovnika, 1955., 125–126.
- 85 Usp. Knjige nekretnina II, 155, 157, 158. Vijest o tom zahvatu, držeći da se navod *in via Lata* odnosi na Široku ulicu, donosi CVITO FISKOVIĆ (bilj. 4, 1947.), 60, s uputnicom na dokument o narudžbi klesanih dijelova (pet stupova s kapitelima i bazama, lukovima, itd.).
- 86 U Državnom arhivu u Dubrovniku, u seriji “VII. Fabbriche”, sačuvane su tek dvije knjige izdataka za građevinski materijal i radove na popravku općinskih kuća. *Libro della fabbrica di casa in Piazza 1658* (sv. 110), vezana uz popravak neke od kuća na Placi 1659–1660. godine, a *Libro delle polizze del represso delle case del comone 1662* (sv. 112), bilježi izdatke za popravak općinskih kuća između 20. rujna 1663. i 3. svibnja 1665.; za voditelje tih radova Vijeće umoljenih je 19. svibnja 1662. imenovalo trojicu plemića na vrijeme od tri godine.
- 87 V. Knjige nekretnina II, 130, 156, 174, 298.
- 88 LUKŠA BERITIĆ (bilj. 3), 28–32; CVITO FISKOVIĆ (bilj. 4, 1982.), 117–118; KATARINA HORVAT–LEVAJ, Ilija Katičić u baroknoj obnovi Dubrovnika i Perasta – nove spoznaje o životu i djelu dubrovačkog graditelja i klesara, u: *Anali Zavoda za povijesne znanosti Hrvatske akademije znanosti i umjetnosti u Dubrovniku*, 44 (2006.), 206.
- 89 O tome svjedoče zapisi unijeti poslije potresa u posljednjoj Knjizi općinskih nekretnina, usp. Knjige nekretnina II, 308 i d.
- 90 MARIJA PLANIĆ LONČARIĆ (bilj. 5, 1976.–1977.), 132–133.
- 91 FILIP DE DIVERSIS (bilj. 1), 18 [143].
- 92 JORJO TADIĆ, *Promet putnika u starom Dubrovniku*, Dubrovnik, 1939., 256.
- 93 Usp. bilj. 68.

## Utilitas et lucrum - le case di proprietà comunale nella Dubrovnik medievale

Danko Zelić

**L**e case ragusee di proprietà comunale si rivelano una realizzazione unica dell'edilizia urbana medievale nella Croazia mediterranea. Questi edifici – eretti tra il 1327 e il 1435 lungo i lati sud e nord della Via Placa (Stradone), nelle vie della parte ovest della zona tra lo Stradone e la Via lunga (Prijezi) – definivano l'aspetto e il carattere del centro della città. Le case comunali medievali furono distrutte nel terremoto del 1667 e nel susseguente incendio. Il presente articolo analizza, in base ai dati d'archivio e alle fonti storiche narrative e visive, il processo e le circostanze della costruzione delle case in questione, come anche il ruolo dei singoli coinvolti, discutendo inoltre gli aspetti urbani, architettonici e formali nonché la modalità d'uso degli edifici.

Le case comunali lungo la Placa facevano parte dei blocchi/insule, nelle fonti dette schogli, oppure schogli di case, mentre le case nelle vie a ovest del palazzo Sponza furono organizzate in doppie schiere. I perimetri di questi blocchi e schiere furono definiti dagli assetti urbanistici del 1272 e 1296.

Riguardo alla struttura architettonica, bisogna rilevare che le case comunali ragusee non furono edifici separati ma parti dei blocchi o delle schiere divise dai muri verticali portanti, eretti in un'unica campagna edile. Sebbene il termine casa col bottega implichi che si trattasse degli edifici ad uso misto, abitativo e mercantile – in altre parole, le case medievali standard, di tipo polivalente – in realtà, una buona parte di queste case furono completamente adibite ad uso mercantile. In quanto all'elevazione, si conosce l'aspetto delle facciate lungo il lato nord della

Via larga. Le vedute dell'epoca prima del terremoto del 1667 dimostrano che tutti e sei i blocchi ebbero dei portici aggiunti lungo il pianoterra sovrastato dagli altri due piani. Evidentemente queste case furono subito pensate in chiave rappresentativa, adatta alla loro prominente posizione urbana.

Durante il Trecento, in parallelo con l'edificazione delle case comunali, si perfezionò il sistema delle aste pubbliche per ottenere l'affitto delle case e delle botteghe comunali. Nella seconda parte del Trecento la durata del ciclo d'affitto si stabilizzò a cinque anni. Le case comunali ebbero maggior valore tra i beni posseduti dal comune, mentre i registri dei beni comunali, contenenti i nomi e altri dati degli affittuari, insieme alle somme pagate, si preservano dal 1417 fino al grande terremoto seicentesco.

Il programma della costruzione delle case comunali in atto nel Trecento e all'inizio Quattrocento rispose alla stessa richiesta principale posta all'epoca degli assetti urbani duecenteschi: inserire nello spazio di modeste dimensioni più unità architettoniche possibili dello stesso valore. La misura e l'impaginazione architettonica di queste case furono adatte alla realtà specifica ragusea che sempre cercava di equilibrare l'utilità e il lucro. Infatti, l'utile e il lucrativo fu, per definizione, anche bello; in uno dei suoi documenti della metà del Quattrocento, il Gran Consiglio sostenne letteralmente che i loro antenati fabbricarono le case comunali tam pro commodo mercatorum quam etiam pro ornamento et fama civitatis nostre.