

## HISTORIJAT ZEMLJIŠNOG POSJEDA U DUBOVOM DOLU

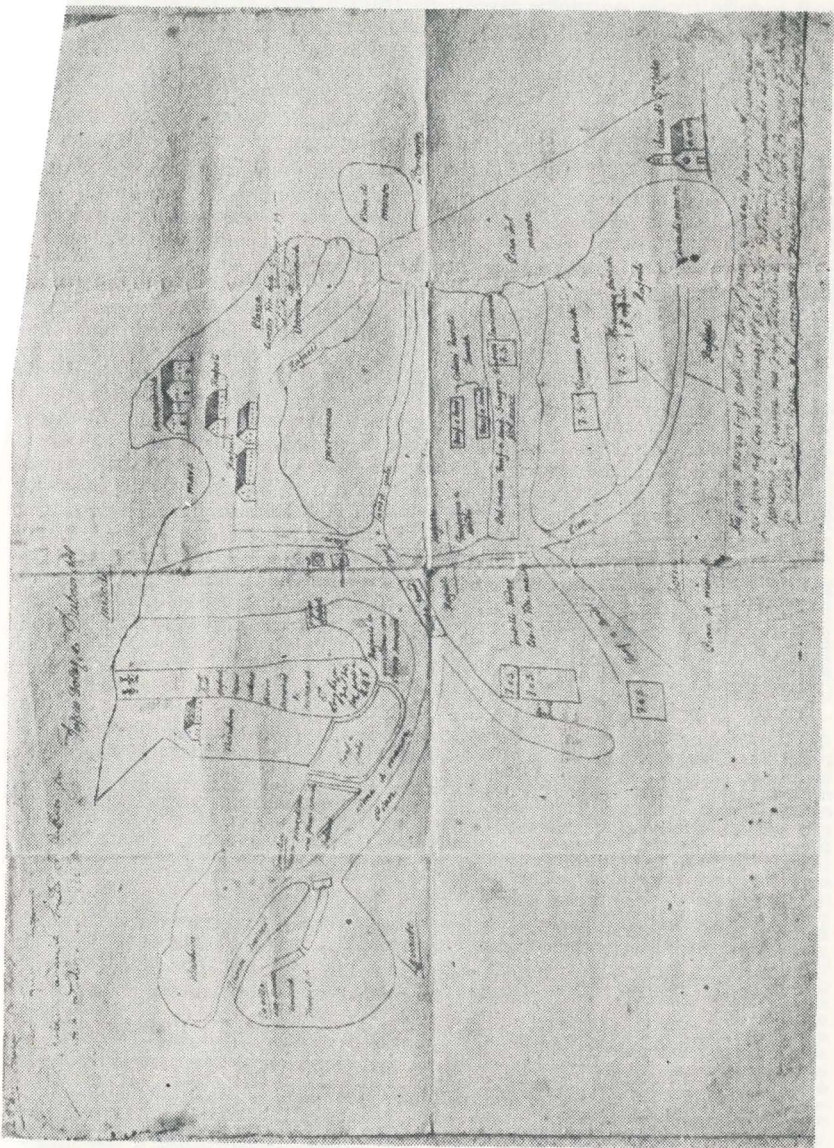
*Ivo Kasandrić*

Dubovi Dol se proteže oko osam kilometara istočno od grada Hvara i predstavlja jedan od najljepših predjela zapadnog dijela istoimenog otoka. Ova prostrana uvala, površine blizu 250 ha, koja je sa svih strana opkoljena lancem visokih brda obraslih gustom borovom šumom, sužava se s južne strane i uskim klancem pruža sve do mora, do prekrasne plaže. Granica Dubovog Dola ide od zapada sljemenom brda do crkvice sv. Vida, zatim od sjevera putom koji vodi za Stari Grad, a potom zaokreće istočno vrhom brda do predjela Garme i Vukobragi Dolci, pa brijegom do morske obale koja istovremeno čini i njezinu južnu među. U priloženom tlocrtu vjerno je prikazan opseg cijele uvale sa pripadajućim obradivim površinama, a koja je još u XVIII st. u svojoj ukupnosti činila jedno veće vlastelinstvo.<sup>1</sup> U to je vrijeme uvala Dubovi Dol imala oko 40 ha obradive površine, a ostatak od blizu 210 hektara bila je šuma i pašnjak. Šume je danas mnogo više, jer se ona proširila na štetu obradive zemlje, koje posljednjih godina ima samo oko 30 ha.

Obrada vinograda na obroncima brijegova i dolcima ove uvale do obale mora, a time i njezina privredna vrijednost, seže u daleku prošlost. O tome nam svjedoči jedna od najstarijih hvarskih isprava. Radi se, naime, o ugovoru sklopljenom u Hvaru drugog studenog 1205. g. između Tuliya Jakšića i Hermetija Grivičića u pogledu kupoprodaje cijele uvale Dubovi Dol. Zbog velike važnosti tog dokumenta za povijest grada Hvara i cijelog otoka objavljujemo najvažnije dijelove ove privatne isprave.

»Godine gospodnje tisućdvjesto i pete, indikcije pete, dana drugog, mjeseca studenog u Hvaru u komunalnoj kuriji (in curia comunis) u prisutnosti svjedoka Nikole de Pace i Matije Hranotića (Mateo Cranco), gosp. Tuliye Jakšić pok. Petra (D. Tulij Giaxich qm. Petrus) prodaje gosp. Hermeti pok. Mikše Grivičiću (D. Hermeti qm. Mixha Griffici)

<sup>1</sup> Tlocrt uvale Dubovi Dol iz XVIII st.  
Arhiv Kasandrić, Svezak Dubovi Dol.



koji kupuje uvalu na otoku Hvaru na mjestu zvanom Dubovi Dol (Vallariam positam in hoc insulam Phare loco vocato Dubovi Dol), a čije su granice utvrđene po ser Petru Karamanu i Marku Bobiću općinskim egzaminatorima (qui confines aprobat fuerunt per ser Petrus Caramani et Marcus Bobich examinatore communis) za svotu od šesto dukata.

Dana XX, mjeseca ožujka, 1206. g. Toma Poljarić saopćio je da je oglasio rečenu prodaju prema običaju grada (ut est mori civitati).<sup>2</sup>

U ovoj se ispravi, kako vidimo, između ostalog navodi da je ugovor sastavljen »in curia comunis«, da su granice zemljišta ustanovili »ser Petrus Caramani et Marcus Bobich examinatore communis«, te da je kupoprodaja oglašena »ut est mori civitati«. Taj ugovor stoga sadrži prvo svjedočanstvo (jer ranijih dokumenata o tome nemamo), koje nam kazuje da se mjesto Hvar naziva gradom i da u gradu postoji komuna sa svojim magistratima. Kurija je bila osnovni upravni i sudski organ komune koji se starao o provođenju u život odluka Velikog vijeća i sudio u krivičnim i građanskim predmetima. U sastavu kurije ulazili su knez (rektor) i tri suca. U kancelariji kurije vodili su se administrativni poslovi komune i po potrebi sastavljale isprave kao što je bio slučaj sa napred pomenutom. Hvarska komuna, kao već razvijena komuna, imala je sve potrebne službenike, pa tako i egzaminatore. Njihova je dužnost bila da ispitaju međe nekretnina koje su bile predmet prometa i da paze da se ne bi neovlašteno zauzimala općinska zemlja. Postojao je također i općinski izvikač (strida) koji je oglašavao i svako otuđenje nekretnina. Na taj se način htjelo zaštititi pravo preče kupnje bližih srodnika onoga koji otuđuje nekretnine koje su bile predmet pogodbe. Taj postupak, veoma važan zbog čuvanja cjeline patrimonija, primijenjen je i u ovom slučaju, a što je konstatirano pri kraju isprave posebnom klauzulom. Sve to ukazuje da je komuna u gradu Hvaru imala svoj početak mnogo godina ranije od 1205. g. i da je već tada bila kodificirala svoje statutarne odredbe.

<sup>2</sup> In Christi Nomine Amen. Anno Domini 1205, Ind. sta die 2da 9-bris. Actum Phari in Curia Communis presentibus Nicolaus de Pace et Mateus Cranco testibus notis, vocatis et rohatis. Ibisque D. Tulij Jaxich qm. D. Petri Spont. et omni melliori modo perse, heredes et successores suos Jure proprio et in perpetuum dedit, tradidit, vendidit et alienavit D. Hermeti qm. Mixha Griffici ibi presente pro se et heredes subv recipients et ementi Vallariam positam in hoc Insula Phare, loco vocato Dubovi Dol, cum omne planum incipiendo a Mare quae a meridie usq. Vukobragi Dolci, et Garme ratione dicti emptoris cum omne planum a parte Ponentis, trasversa cum omnium omnium Costierorum que sunt in dicta Vallame Dubovi Dol habentis et pertinentis ratione dicti Jaxich posita infra hos confines: a Levante in parte Cime Montium in Parte dicti Vocabratgi Dolci, in parte Garme dicti emptoris, a Ponente Ecclesia Sancti Viti, in parte via Communis per qua itur Civitate Veteri in parte Cime Montium pertinentis dicte Vallarie, et in parte Garme et a meridie Mare salsum, salvus est qui confines aprobat fuerunt per Ser Petrum Caramani et Marcus Bobich examinatore Communis, ad habendum, tenendum, et possidendum pro pretio ducatorum sex centum aureae a Julij decem pro quolibet ducato, quod predictus venditor consensus fuisse, habuisse et recipisse a dicto D. Hermeta emptore supradictis ducatis sex centum auris in prompte et numerata Pecunia faceris de ejusdem pro se et heredibus: finem et quietatem perpetuam, promitens sub obligatione etc . . .

Die XX mensis Martii 1206 retulit Tomas Pogliarich strida e dictam venditionem ut moris est civitatis.

Isto. Ugovor je također objavljen u C. D. Sv. III, str. 53, prema kaptolskoj kopiji.

Premda je vlast starog plemstva vangradskog porijekla još uvijek dominirala cijelom otočkom zajednicom, a ne gradska hvarska komuna,<sup>3</sup> ipak se grad Hvar, kako vidimo iz ovog dokumenta, već u to vrijeme ističe središtem društvene i privredne aktivnosti sveukupnog otočkog živilja. Tako je vlastelin Tulije Jakšić, pripadnik starog plemstva, koristio komunalnu kuriju i njezine službenike da bi dao što vjerodostojniji značaj pogodbi otuđenja svog posjeda u Dubovom Dolu, jer je ona doista tada bila »locum credibile«. Hvarska su feudalna vlastela stoga već u to vrijeme bila postala u svakom pogledu sve zavisnija od grada i njegovih institucija i raznovrsnost gradskog tržišta sve ih je više privlačila.

Vlastelin Tulije Jakšić prodajom Dubovog Dola došao je do znatne svote novaca (600 dukata) koja mu je omogućila da proširi i uljepša svoju palaču ako ju je imao u gradu, ili da u samom gradu stekne kakve druge slične nekretnine. Pored toga, tim se novcem mogao eventualno slobodnije upustiti u trgovinu i pomorstvo, jer su se hvarska vlastela vrlo često bavila tim privrednim djelatnostima, sve u nastojanju da se još više približe gradu. S druge pak strane Hermeta Grivičić, plemić novijeg gradskog porijekla, kupnjom vlastelinstva Dubovi Dol uložio je sigurnije dio svog kapitala i sticajem većeg zemljišnog posjeda podigao svoj društveni ugled i položaj. Tako vidimo da je već dosta rano bilo došlo na Hvaru do raspada velikog posjeda starog feudalnog plemstva i da je znatan dio zemlje te vlastele prešao u ruke gradskog patricijata.

Vlastelinstvo Dubovi Dol nakon toga nalazilo se u nepodijeljenom vlasništvu obitelji Grivičić više vijekova. U XVI st., međutim, došlo je do prvih dioba tog imanja i tako, kao i kod mnogih drugih plemićkih porodica u to doba, do cijepanja baštine u još manje dijelove, ali je ipak to vlasništvo ostalo još uvijek u krugu istog roda. Nedugo poslije tih prvih dioba pojedini su dijelovi Dubovog Dola postali vlasništvo drugih obitelji koje su se rodbinski povezale s porodicom Grivičić. Tako je u prvo vrijeme plemićka obitelj Bertučević iz Hvara stekla nasljedstvom pojedine nekretnine u Dubovom Dolu, a u XVII st. na isti su način dobili u vlasnost veće dijelove tog vlastelinstva plemićke obitelji Fanfonja i Sadri iz Zadra.<sup>4</sup> U XVIII st. došlo je do ponovnog cijepanja tog vlastelinstva i do prelaska jednog dijela zemljišta i drugih nekretnina u ruke četiriju građanskih hvarskih porodica. Najprije se u toj uvali pojavljuju sa svojim posjedom obitelji Rafaelli i Čevići, a zatim nešto kasnije obitelj Gargurić-Kasandrić i Bučić.

Središte vlastelinstva Dubovi Dol nalazilo se u uvali pokraj mora. Tu su bile podignute stambene i gospodarske zgrade u zapadnom uglu uvale. Manja kuća odmah iznad plaže bila je prva zgrada sagrađena u toj uvali. Zapadno od nje bila je podignuta još jedna veća kuća, a zatim još tri kuće sve u blizini sa sjeverne, zapadne i južne strane. Ove

<sup>3</sup> Ivo Kasandrić: Postanak hvarske komune, *Mogućnosti 2/7*. Niko Duboković Nadalini: Prilog rješenju pitanja postanka hvarske komune, Prilozi povijesti otoka Hvara, HAH, br. 1.

<sup>4</sup> U svojoj oporuci od 3. II 1504 g. Nikola Grivičić spominje uvalu Dubovi Dol kao nepodijeljeni kompleks zemljišta i ostavlja je svom sinu Frani, a poslije njegove smrti muškim nasljednicima. Kod diobe imovine obitelji Bertučević izvršene 1587. g. te 1588. i 1589 g. nalazimo pojedine dijelove nekretnina uvale Dubovi Dol u vlasništvu te obitelji. Arhiv Kasandrić, cit. svezak.



zgrade još i danas postoje. Najstarija od njih je pred četrdeset godina preuređena u crkvu. Ona pak veća zapadno od te kapele, sa krovom na tri luminala, još je uvijek dobro sačuvana i nastanjena, dok su ostale tri ruševina. Osim ovih kuća, koje su starijeg porijekla i koje su pripadale u početku obitelji Grivičić i Bertučević, a ona najstarija vjerojatno i porodici Jakšić, u drugoj polovini XVIII st. bile su podignute u uvali Dubovi Dol od strane obitelji Gargurić-Kasandrić još dvije kuće, ali više jugozapadno, u središtu manjeg poluotoka. Te su zgrade sasvim dobro sačuvane, a ona veća sagrađena pored samog mora predstavlja jedno od najljepših otočkih ljetnikovaca iz tog vremena.

Objavljeni tlocrt iz XVIII st. donekle najočitije predočava tadašnju vlasničku pripadnost pojedinih nekretnina u uvali Dubovi Dol. Najviše zemlje, kako vidimo, posjedovale su u suvlasništvu obitelji Fanfonja i Sandri, a zatim obitelji Rafaelli. Rafaellovi su k tome držali jednu zemlju u zajednici sa porodicom Gazzari. Obitelj Kasandrić imala je tada samo dvije kuće podignute u toj uvali na mjestu kako je već naprijed spomenuto, dok je zemlju posjedovala istočno i zapadno od uvale Dubovi Dol. Ta je porodica, međutim, nastojala već u to vrijeme imati zemlju u samom Dubovi Dolu, ali joj je to uspjelo tek postepeno steći do sredine XIX st. Tako su od tog doba Kasandrići, kupivši zemlju od obitelji Fanfonja i Sandri, a manji dio od Fafaellovih, postali vlasnici blizu jedne trećine zemljišta u Dubovi Dolu. U njihovo je vlasništvo istovremeno prešla i najstarija kuća u toj uvali, kao i ona treća odmah do ove sa tri luminala, koja je neko vrijeme ranije pripadala obitelji Čević. U drugoj polovini prošlog stoljeća porodica Bučić iz Hvara naslijedila je dio zemalja u toj uvali od obitelji Rafaelli, kao i one dvije kuće koje su sada ruševina. Kako nam je do sada poznato obitelj Čević posjedovala je u Dubovi Dolu samo jednu zemlju zvanu po njoj »Čevića Plasa«.

Ovaj historijat zemljišnog posjeda u Dubovi Dolu ne bi bio potpun ako se ne bi osvrnuli i na druge subjekte koji su kroz stoljeća također bili povezani kao neposredni obrađivači tim vlastelinštvom. Poznato je da su u Dalmaciji u prošlosti feudalni društveno-ekonomski odnosi prevladavali u agraru premda tu nikada nije bilo došlo do formiranja feudalizma u klasičnom smislu. Feudalni značaj tih odnosa, između ostalog, karakteriziralo je i podijeljeno vlasništvo na zemlji koju gospodar nije sam obrađivao, jer je neposredni obrađivač imao na takvoj zemlji posebna stvarnopravna ovlaštenja. Ta su mu ovlaštenja, iako mnogo uža od gospodarstvenih, bila garantirana pravnim poretkom i uglavnom su se sastojala u tome da su kolonu osiguravala određenu stalnost na istoj zemlji kroz dugi niz godina, kao i prelaz nasljedstvom njegovog težačkog prava od koljena na koljeno. Navedena dugotrajnost kolonatskog odnosa u krugu iste porodice u nizu generacija, što je bio čest slučaj, samo je u biti potvrđivala feudalni karakter tog odnosa, makar da je vezanost kolona za zemlju počivala na ekonomskoj prinudi. Međutim, u svemu tome bitno je ipak bilo samo to da se vladajuća klasa kod toga u osnovi rukovodila jedino time da tom agrarnom odnosu nametne takve društveno-ekonomske i pravne instrumente koji će osigurati gospodaru zemlje što uspješnije ubiranje zemljišne rente, kao i što bolju

<sup>5</sup> Isto.

zaštitu njegovih vlasničkih ovlaštenja koja su mu davala pravo da bez ikakvog rada dobiva dio prihoda sa određenog zemljišta.

Kolonat je u srednjem vijeku, pa i poslije toga do početka XVII st., ipak odgovarao tada vladajućim proizvodnim odnosima u komuni kao jedini mogući odnos u zemljoradnji, jer je dozvoljavao, zbog ograničenosti obradive zemlje većinom usredotočene u rukama vlastele i crkve, mnogim seljacima da dođu do neophodnih obradivih zemljišnih površina. Raštrkanost mnogih manjih zemljišnih čestica širom komune otežavala je njihovu neposrednu obradu, pa su u takvom slučaju vlasnici nalazili jedino rješenje da takvu zemlju ustupe drugome u kolonatski zakup.

Velika plemićka imanja održavala su se u cjelini nekako do sredine XVI st. U to vrijeme je, međutim, bilo došlo do njihove diobe i cijepanja, kao što se dogodilo i sa vlastelinstvom Dubovi Dol. Na taj je način znatan dio njihove zemlje prešao u ruke druge vlastele ili pojedinih građanskih porodica, koje su dio svoje dobiti stečene pomorstvom i trgovinom ulagale u zemlju. Pored toga, događalo se i to, da su neki koloni postali vlasnici manjih čestica vlastelinske zemlje. Tako je u Dubovi Dol, kako opažamo iz predočenog tlocrta, Petar Samohod iz Hvara bio kolon na jednom vinogradu, dok se zbog drugog vinograda kao njegov vlasnik sporio sa Rafaellovima. Na tim sada manjim posjedima, većinom veoma udaljenim od njihovih vlasnika (Fanfonja i Sandri živjeli su na primjer u Zadru) i do kojih se moglo pristupiti, zbog slabih staza i putova, jedino pješice i tovornom živinom, i dalje su radili podložnici. Ovi, međutim, znajući da gospodar više nije u mogućnosti da dovoljno nadzire njihov rad, niti da ih može prisiliti kao ranije na bolju obradu, teško opterećeni zemljišnom rentom, stali su zapuštati obradu takvih vinograda, te se više starati oko obrade svoje vlastite zemlje kao i općinske zemlje za koju je renta bila mnogo manja. Kolonat je tako većinom već u XVIII st. postao kočnica daljnjeg razvoja vinogradarstva, kao i otočke poljoprivrede u cjelini. Zbog općenito teških životnih uslova kolona, podložnici su osim toga od XIX st. pa dalje, stali često napuštati zemljoradnju i odlaziti na rad kao najamnji radnici u pomorstvo i ribarstvo, a kasnije su se također sve više iseljavali u prekoceanske zemlje.

Postojali su u to doba i drugi razlozi koji su još neposrednije doveli, osobito na većim posjedima, do smanjenja prihoda vlasnika vinograda što ga je obradivao težak. Tako je bilo slučajeva da je kolon obavio berbu grožđa prije procjene uroda od strane gospodara. Na taj je način postojala mogućnost da težak vlasniku preda manji dohodak od obaveznog. Također se događalo da kolon vlasniku nije redovito svake godine predao dio plodova. Prema propisu prihoda obitelji Fanfonja za 1806. g. sa njihovih vinograda u Dubovi Dolu nije se u toj godini mogao utvrditi dohodak vlasnika za tri vinograda, jer su podložnici izvršili berbu prije procjene uroda. Iz istog popisa vidljivo je da je jedan težak dugovao istom vlasniku sa vinograda zvanog Moče u Dubovi Dolu dohodak za tri godine.<sup>6</sup> Sve je to na koncu imalo za posljedicu veće smanjenje proizvodnje na zemlji danoj u kolonat. Da bi i u takvim uvjetima održali u granicama bilo kakve rentabilnosti obradu

<sup>6</sup> Isto.

svojih vinograda, pojedini su vlasnici kolonat kadkada zamjenili live-lom (emphiteusom). Prema toj vrsti obaveze podložnik je bio dužan davati gospodaru određeni dio ploda sa zemlje bez obzira na visinu prinosa vinograda. Često se u takvim slučajevima smanjivala i količina podavanja. Tako su postupile i obitelji Fanfonja i Sandri, pa su dale neke svoje vinograde u Dubovi Dolu težacima u nivel.<sup>7</sup> Drugi su pak vlasnici početkom ovog stoljeća, kao obitelj Kasandrić, otkupili sa nekih vinograda lozu od težaka, te sami nastavili obradu vinograda plaćenom radnom snagom.

Takvo je stanje potrajalo sve do agrarne reforme tridesetih godina. U to je vrijeme, naime, došlo do skoro potpunog ukidanja feudalnih odnosa u Dalmaciji, te su mnogi podložnici, pa tako i oni u Dubovi Dolu, postali isključivi vlasnici zemlje koju su do tada obrađivali kao koloni. To je svakako bilo dalo veći poticaj produktivnosti vinogradarstva, ali niska cijena vinu nije dozvolila da se poboljša teško stanje širokih zemljoradničkih slojeva.

Nakon tih posljednjih promjena u proizvodnim odnosima na tom bivšem vlastelinstvu, do danas se u tom pogledu nije ništa izmijenilo. Tokom zadnjih trideset godina, međutim, proizvodnja vinograda u Dubovi Dolu ponovo se smanjila, jer su mnogi zemljoradnici zatražili lakšu i unosniju zaradu i prestali, naročito na obroncima brijegova, obrađivati svoje vinograde.

---

<sup>7</sup> Iz predočenog tlocrta vidljivo je da su neki vinogradi u uvali Dubovi Dol bili dani u nivel težacima uz godišnju obavezu predaje mošta i to: vinograd »Zaveliki Rat« od 5 kaca i 6 sića i »Plasa« od 2 kace i 6 sića. Ti su vinogradi u to vrijeme pripadali obitelji Fanfonja i Sandri. Prema popisu dohotka za 1806. g. istih porodica, proizlazi da je i vinograd »Dubovi Dol« također u istoj uvali bio dat u nivel uz obavezu predaje 6 kaca mošta.

Godine 1806. ukupan je dohodak tih obitelji sa njihovim zemljama u Dubovom Dolu iznosio 24 kace i 3 sića, a 1850 g. 20 kaca i 9 sića mošta.