

## OBNOVA »PRKIČEVE HIŠE« V VASI PODPEČ V KOPRSKI OBČINI

Mojca Ravnik in Eda Benčič-Mohar

## RENEWAL OF THE PRKIČ HOUSE IN THE VILLAGE OF PODPEČ IN THE KOPER COMMUNE

## POVZETEK

Pred pričetkom obnovitvenih del je bila l. 1986 hiša z vdrto streho in razpokanim ostenjem v nevarnosti, da se poruši, vendar je bila izvirna arhitektura razen manjših kasnejših posegov ohranjena. Hiša je izredno dragocen etnološki spomenik. Izvira iz časa, ko so imele vasi pod kraškim robom pomembno prometno in strateško vlogo. Gre za tip enonadstropnega poslopja. Značilni so portali z rameni in polkrožnimi zaključki, oblikovanimi v romanski tradiciji, ki se v teh krajih ohranja od 15. do 19. stoletja. Obnovo je ovirala neskončno zapletena pot med sodiščem, zemljiško knjigo, davčno upravo in davno pozabljenimi lastniki. Toda napor se je izplačal — hiša je obnovljena.

Before the renewal works had begun, the house was in 1986, with its sunk roof and cracked walls, in danger of falling to ruin. The original architecture, however, was preserved save for a few small interventions of a more recent date. The house is an extremely valuable ethnological monument. It dates back to the time when villages on the Karst border held an important traffic and strategy role. It is the one-storey type. Its characteristic are the portals with "shoulders" and semicircular conclusions shaped in the Romanesque tradition which was in these places preserved from the 15<sup>th</sup> to the 19<sup>th</sup> cent. Reconstruction was impeded by infinitely complicated procedures in court, cadastre administration of taxes, and with the long ago forgotten owners. But it was worth the trouble — the house is restored.

## Prkičeva hiša — etnološki spomenik

V vasi Podpeč pod Kraškim robom je Medobčinski zavod za varstvo naravne in kulturne dediščine Piran novembra lani otvoril obnovljeni etnološki spomenik — Prkičevo hišo iz 16. stoletja.

Pred pričetkom obnovitvenih del l. 1986 je bil hiša z vdrto streho in razpokanim ostenjem v nevarnosti, da se poruši, vendar pa je bila izvirna arhitektura razen manjših poznejših posegov ohranjena. Zato so se delavci MZVNKD Piran odločili, da hišo obnovijo. Glavna dela so potekala v letih 1986 in 1987. Vodil jih je odgovorni konservator Božo Guštin s pomočjo gradbene tehnice Danile Biščak in etnologinje Mojce Ravnik. Sredstva za obnovo sta prispevali Kulturna skupnost občine Koper in Kulturna skupnost SR Slovenije.

Prkičeva hiša je izredno dragocen etnološki spomenik. Izvira iz časa, ko so imele vasi pod Kraškim robom pomembno prometno in strateško vlogo zaradi meje med Avstrijo in Benetkami. Iz tega obdobja se je ohranilo poleg te

samo še dvoje stavb — t. i. Benkova hiša na Črnem kalu in Laška hiša v Podpeči. Te stavbe so ostanki najstarejšega kraškega stavbarstva. Gre za tip enonadstropnega poslopja, ki je v tlorisu kvadratne ali pravokotne oblike. Vse te hiše so bile prvotno daljše, kot so danes. Razponi so premoščeni z lesenimi tramovi. Obodne stene so tudi nosilne stene. Značilni so portali z rameni in polkrožnimi zaključki, oblikovani v romanski tradiciji, ki se v teh krajih ohranja od 15. do 19. stoletja.<sup>1</sup>

Na kraškem obrobju se stikata obsežna kulturna kroga. V teh krajih so bile v preteklosti gotovo pomembne postojanke, saj je skozi do konca 18. stoletja tekla meja med Avstrijo in Benetkami. V avstrijskem času so tu potekale živahne prometnice, ki so povezovale notranjo Istro, Čičarijo in Brkine s Trstom, v drugi smeri pa Kranjsko in Istro. Prvotnih oblik najstarejših hiš v nadrobnostih ne poznamo, ne vemo niti, čemu so bile prvotno namenjene. Gotovo je le, da so te hiše v neposredni zvezi s pomenom kraškega obrobja v preteklosti.

Zadnja prebivalca, po katerih je hiša dobila ime, sta bila Ivan in Uršula Primožič, ki so ju vaščani klicali Prkič in Prka. Kuhinja s kuriščem in nazadnje tudi z ležiščem je bila spodaj, zgoraj je bila shramba. Po Uršulini smrti



Sl. 63. Podpeč pri Kopru, Prkičeva hiša pred obnovo (f. Jaka Jeraša)

Fig. 63 — Podpeč near Koper, the Prkič house before restoration (photo Jaka Jeraša)

l. 1940 je hiša ostala nenaseljena. Uporabljali so jo kot senik, vzdrževal pa je ni nihče.

Enonadstropna hiša ima tloris pravokotnika s stranicami  $8 \times 5,35$  m. Krita je z dvokapno korčasto streho. Okenske in vratne odprtine so obrnjene proti južni in zahodni strani. Ostanke zidu na desni strani južnega pročelja kažejo, da je bila hiša daljša. To potrjuje tudi poznejša in slabše grajena vzhodna stena.

Prvotno je bila streha krita s škrliljem, ki zahteva veliko ostrejši naklon. O tem govori nenavadna usločenost strehe v spodnjih robovih in zaključek zatrepa, ki odstopa od kvalitetne gradnje zahodne fasade. Kasneje, verjetno v 19. stoletju, so streho prekrili s korci in ustrezno spremenili naklon.

Glede na način gradnje severne in zahodne stene domnevamo, da je bila hiša vkopana v zemljo. Fasada, ki je ostala vidna, je grajena veliko boljše. Sledovi kažejo, da se je teren precej strmo spuščal ob zahodnem pročelju. Do vrat v prvem nadstropju je vodilo nizko kamnito ali leseno stopnišče, ki se ni ohranilo.

Na južni strani je bilo obzidano dvorišče. V levem vogalu fasade je ohranjen kamnit tečajni svitek, ki je nosil vratno os. Morda je bilo podobno dvorišče tudi na severni strani, kjer je bil pozneje zgrajen prizidek. Ob prenovi je bilo potrebno prizidek zaradi dotrajanosti zrušiti, v prihodnje pa bo tudi obnoven.

Obodni zidovi so grajeni v klesanem belem kamnu. Izstopa reprezentativna zahodna fasada, obrnjena v vaški ambient. Gradnja iz pravilno rezanih kamnitih blokov se zaključuje v levem zgornjem delu južne fasade.

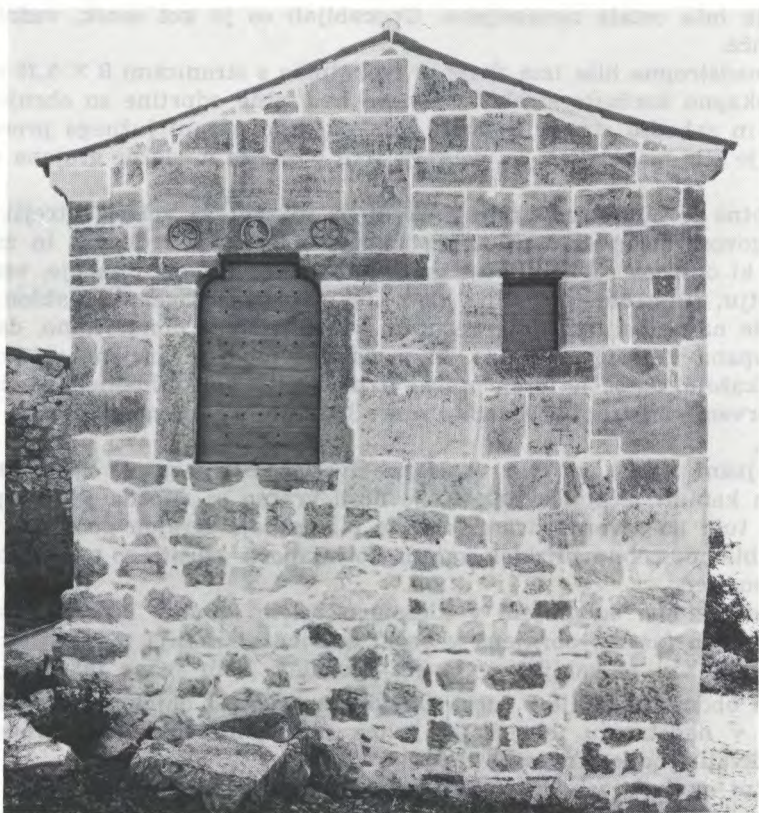
Tudi obdelava detajlov je na zahodnem pročelju najambicioznejša. Vrata in okna v nadstropju ter tečajni svitek ob stiku dveh fasad predstavljajo izredno kvalitetno kamnoseško delo.

Vratni okvir v zahodni fasadi sestavljata masivni erti, ki nosita profilirana, poudarjena ramenska čoka. Celoto zaključuje pravokotna preklada s plitkim reliefnim ornamentom. Kompozicija je preprosta in čista: tri krožna polja so razvrščena simetrično. V srednjem je stilizirana podoba ptiča, ki jo obdajata šesterolistni rozeti. Desno je v isti višini pravokotno okence, skoraj kvadrat. Masivne pravokotne erte imajo na gotski način posnete robove.

V desni polovici južnega pročelja je ohranjen polkrožno zaključen portal z masivnima ertama in poudarjenima ramenskima čokoma. Lok je sestavljen iz štirih kamnitih blokov. Nad portalom in v levem delu pritličja sta pravokotni okenci, podobni oknu na zahodni strani, le da je izvedba preprostejša. Po ruševinah ob hiši smo sklepali, da se je na desni strani pročelja ponovil motiv polkrožno zaključenega portala z oknom v nadstropju.

Izredno kakovostna gradnja in ambicioznost kamnoseškega oblikovanja posameznih stavbnih sestavin (portal in okno v zahodni fasadi, tečajni svitek na južnem pročelju) kažejo na delo specializiranih mojstrov. Ivan Sedej in Gorazd Makarovič povezujeta to stavbo z Benkovo hišo na Črnem kalu. V 19. stoletju sta bili v ostenje prebiti neustrezni odprtini: večje okno v nadstropju južne in vrata v pritličju zahodne fasade. Vrata v nadstropju so bila zazidana.

Hiša je bila skoraj v celoti rekonstruirana taka, kakršna je bila pred temi posegi. Stene so bile utrjene v enakem kamnu in apneni malti. Mlajši



Sl. 64. Podpeč pri Kopru, Prkičeva hiša po obnovi (f. Jaka Jeraša)

Fig. 64 — Podpeč near Koper, the Prkič house after restoration (photo Jaka Jeraša)

neustrezni odprtini sta bili zazidani, na novo pa so bila odprta vrata v nadstropju zahodne fasade. Zamenjani sta bili dotrajani stropna in strešna konstrukcija. Streha je bila na novo pokrita z opečnimi korci. Obnovljen je bil tudi strešni venec s kamnitimi konzolami. Prezentirani so ostanki zidu desno od južnega pročelja, ki nakazujejo prvotni tloris hiše.

Notranje stene so bile ometane v apneni malti. Na tla v pritličju, kjer je bila prej zbita zemlja, so bile položene kamnite plošče. Na novo je bilo postavljeno notranje leseno stopnišče. Prvotno, ki se ni ohranilo, je bilo verjetno ožje in bolj strmo.

Ob otvoritvi je bila v hiši na ogled razstava o stavbarstvu v vaseh pod Kraškim robom. Hiši bo treba še poiskati pravo namembnost.

#### Etnološko konservatorstvo med ruševinami, sodiščem in zemljiško knjigo

V skupini, ki je delala pri tej nalogi, je sodelovala tudi etnologinja, vendar pa se je posvetila izključno reševanju kompleksa zamotanih vprašanj, ki bi jih lahko označili kot »neurejena lastninska razmerja«. Po končani

obnovi je o tem treba spregovoriti, ne zgolj zato, da bi ponazorili, kakšne naloge morajo urejati konservatorji za etnološko dediščino, ampak predvsem z namenom prikazati strahotno neurejena lastninska razmerja, ki so glavni vzrok propadanja naselbinske in stavbne dediščine v Slovenski Istri. Neskončno zapletena pot med sodiščem, zemljiško knjigo, davčno upravo, pravno pomočjo in davno pozabljenimi predniki čaka vsakogar, ki bi želel kupiti opuščeno hišo in se v njej naseliti, najsi bo domačin iz vasi, mešan iz bližnjega mesta ali konservator z zavoda za varstvo kulturne dediščine.

MZVNKD Piran se je že l. 1985 odločil, da hišo reši pred propadom. Treba se je bilo samo še pogovoriti z lastnikom. Vaščani so nas napotili k A. P., ki je potrdil, da je on lastnik in se je takoj strinjal, da jo zavod odkupi in obnovi. Mesec dni kasneje smo se hoteli pogovoriti podrobneje, a je mož medtem umrl.

Zapuščinska obravnava je bila opravljena na naš predlog januarja naslednjega leta. Vse premoženje je dedoval sin J. P., ki tudi biva v vasi. Tudi z njim smo se zlahka dogovorili za odkup in obnovo hiše.

Mapna kopija in zemljiški izpisek pa sta odkrila, da je J. P. lastnik samo 5/8 ene od dveh parcel, na katerih hiša stoji. Lastnica 2/8 je bila U. L., o kateri so vaščani vedeli, da je umrla že pred vojno in da je bila zadnja prebivalka. O lastniku 1/8, o A. F., nihče ni vedel ničesar in tudi najstarejši vaščani se ga niso spominjali. Ponovno smo dali ocenit, tokrat ločeno, vse deleže. Nato je bilo treba sestaviti kupoprodajne pogodbe, jih potrditi na upravi za družbene prihodke, overiti na sodišču, za deleže, katerih lastniki so bili že pokojni, pa je bilo treba opraviti še zapuščinske obravnave.

Razpoka v hišnem vogalu se je poglobljala in hiša je bila z vsakim dnem bolj nagnjena. Sklenili smo, da bomo najprej kupili tistih 5/8 ene parcele in drugo parcelo v celoti, pridobili soglasja in pričeli delati, ostalo pa urejati istočasno, ko bodo sanacijska diela že tekla.

Zataknilo pa se je tudi pri drugi parceli, ki naj bi bila v celoti last treh bratov. Ti, čeprav zapisani v zemljiški knjigi, so namreč povedali, da se je prejšnji lastnik hiše, kjer stanujejo, s starim Prkičem zmenil drugače. Prkič je A. L. prepustil svinjak v bližini, A. L. pa mu je v zameno dal svoj del Prkičeve hiše. Uradno tega seveda nista uredila. Izkazalo se je, da bomo morali ustno pogodbo izpred nekaj desetletij sodno potrditi, stranki te pogodbe pa bodo trije bratje in dediči parcele s svinjakom, ki pa jih bo treba še poiskati.

Kot lastnika parcele s svinjakom sta bila vpisana J. P., lastnik 3/8 ene od parcel, na katerih hiša stoji (omejen je že zgoraj), in neki A. F., ki ga vaščani ne pomnijo, ki je bil vpisan kot lastnik 1/3. Na podlagi mrliškega lista iz župnije v Kubedu smo morali predlagati, naj ga, umrlega l. 1932, razglasijo za mrtvega. Ko je bilo to urejeno, smo morali poiskati še potomce. Kljub temu, da smo vedeli, v kateri vasi je umrl, je bilo težko najti prave ljudi, saj imajo skoraj vsi v vasi isti priimek. Mnogi stari očetje so imeli isto ime, kako se je imenoval praoče, pa je vedel redkokateri vaščan. Končno smo jih le našli. Zapuščinske postopke za A. F. in U. L., zadnjo prebivalko, smo predlagali junija 1986.

Medtem se je hiša vse nevarneje nagibala. Septembra 1976 smo sklenili kupoprodajno pogodbo za 5/8 ene parcele, potem ko smo zastarelo cenitev ustrezno popravili in se o sestavi pogodbe poučili pri javnem pravobranilcu.

Za dokončno veljavnost pogodbe smo morali tudi pridobiti potrdila o poravnanih davčnih obveznostih prodajalca. Dodatne težave je povzročilo dejstvo, da mora davek od prodaje nepremičnine praviloma poravnati prodajalec, v naši pogodbi pa je bilo zapisano, kot smo se poprej dogovorili s prodajalcem, da bo te dajatve kril zavod. Prodajalec je od uprave za družbene prihodke vseeno prejel položnico in jo vestno plačal, zavod pa mu je znesek, seveda valoriziran, vrnil. Končno je bilo treba pogodbo še overiti na sodišču.

Soglasje za pričetek del smo pridobili od J. P., edinega dosegljivega in nedvomnega lastnika in treh bratov, ki so bili še vedno uradno lastniki druge parcele. Soglasje za poseganje v objekt pa smo morali pridobiti tudi od lastnika sosednje parcele z ruševino prizidka ob glavnem objektu. Ta del je sicer mlajšega izvora, a skladna sestavina kulturnega spomenika, sanacija pa naj bi zajela celoto. Lastnik tega prizidka je bil I. O., zapisan v zemljiški knjigi, umrl l. 1935. Zapuščinskega postopka ni bilo, saj sta se sin in hči po vojni odselila v Trst in se nista več vrnila. Po dolgotrajnem poizvedovanju smo izvedeli za sinov naslov. Obiskali smo ga doma in dal nam je soglasje za posege v ruševino. Jeseni l. 1986 smo pričeli z obnovitvenimi deli.

Izdali smo predlog za uvedbo zapuščinskega postopka po I. O., saj smo nameravali odkupiti tudi prizidek.

Zapuščinska obravnava po A. F. je bila novembra 1987. leta. Tokrat se je zavod moral obrniti po pomoč na odvetnika, da je zagotovil zavarovanje družbenih sredstev, vloženih v stavbo. Dediči so namreč dedovali deleže vrednosti ruševine, ki je bila v času obravnave že dragocena sanirana stavba. Odvetnik je poskrbel tudi za to, da je z vsemi dediči gospodarjev, ki sta se pred desetletji dogovorila o zamenjavi svinjaka in dela hiše, sestavil pogodbo o uskladitvi zemljiškoknjžnega stanja z dejanskim. Tako smo pridobili prave lastnike ene parcele. Potem ko je bila izvedena še zapuščinska obravnava po U. L., smo imeli končno ugotovljene vse lastnike hiše.

Zadnjo kupoprodajno pogodbo smo sklenili januarja 1988. Cenitvi obeh parcel iz maja 1986 smo medtem glede na podražitve in zavlačevanje postopkov morali še štirikrat popraviti. Pogodbe smo potrdili na davčni upravi, pridobili smo potrdila o poravnanih davčnih obveznostih prodajalcev in overili podpise na sodišču.

Na zapuščinsko obravnavo po I. O. je pripeljala sina S. O. iz Trsta hčerka. Med obravnavo se je ugotovilo, da je prišlo do neljube pomote in da obravnava ni bila sklicana za pravega pokojnika, ampak za drugega vaščana z istim imenom. Poleg tega je I. O. šele na sodišču povedal, da ima sestro, ki prav tako živi v Trstu, pa ni pokretna. Tudi ta bi morala biti prisotna ali pa bi s sodno overjenim podpisom morala koga pooblastiti, da bi jo zastopal. Ponovna zapuščinska obravnava je bila sklicana februarja l. 1988. Dediča sta etnologinjo pooblastila, da ju je zastopala. Sklep o dedovanju je bil izdan marca 1988. Sestavljena je tudi kupoprodajna pogodba. Zapletov pa gotovo še ni konec, saj sta solastnika italijanska državljana, živeča v Italiji in bo že to dejstvo sprožilo številne dodatne opravke.

Pri opisanih postopkih je pomagal odvetnik, kjer je omenjeno, uradni cenilec pa je prispeval cenitve objektov in njihovih delov in popravljaj njihove revalorizirane vrednosti.

### OPOMBA

Ivan Sedej, Kmečka arhitektura v Slovenski Istri (MZVNKD Piran, tipkopis); isti, Črni kal, Slovenski etnograf 21—22, Ljubljana 1968—1969; isti, Problem likovne in socialne opredelitve slovenske ljudske umetnosti, Pogledi na etnologijo, Ljubljana 1978; Gorazd Makarovič, Slovenska ljudska umetnost, Ljubljana 1981; Ivan Sedej, Ljudska umetnost na Slovenskem, Ljubljana 1985.