

JAROSLAV MEZNÍK

VÝVOJ CENY RENT A RENTOVÉHO VLASTNICTVÍ V BRNĚ VE 14. A 15. STOLETÍ

Hospodářský a společenský význam středověkých rent v našich městech ocenil správně až Bedřich Mendl, především ve své studii Z hospodářských dějin středověké Prahy.¹ Přestože jde o práci, která bude nepochybně trvale základem pro poznání instituce rent v našich městech, není možno její závěry příliš zevšeobecňovat. Mendl se totiž opíral téměř výhradně o prameny pražské, vývoj rent však neprobíhal ve všech městech stejně. To ukázaly v poslední době i Šimečkovy studie o rentách v Českých Budějovicích² a Kejřovy výzkumy v kutnohorském materiálu.³ Tyto práce se mohly bohužel zabývat až obdobím od konce 14. století, protože v Budějovicích a v Kutné Hoře — podobně jako ve většině našich měst vůbec — chybí materiál, který by umožňoval postihnout vývoj v období dřívějším.

Proto je velmi cenná skutečnost, že se v Brně dochovaly prameny, které dovolují posunout výzkum rent již do poloviny 14. století. Z této doby pochází známá právní kniha písaře Jana,⁴ která obsahuje důležité články o právním charakteru rent, od r. 1343 pak plynou pravidelně po několik desetiletí hojné zápisy o rentách v nejstarší dochované městské knize⁵ a konečně rejstřík městské sbírky z roku 1365⁶ uvádí mezi ostatními majetky brněnských měšťanů také renty, takže přináší jakýsi soupis rent na měšťanských nemovitostech v Brně. Od sedmdesátých let 14. století není pramenná základna tak široká: můžeme se opírat pouze o listiny a ojedinělé zápisy v městské knize založené v devadesátých letech 14. století.⁷ I tento omezený materiál však umožňuje poznat hlavní linie vývoje celkem bezpečně, protože základ — prameny z poloviny 14. století — je skutečně velmi solidní. V této studii ovšem nemohu vyčerpat všechny problémy, které jsou s existencí rent v Brně spojeny; to by vyžadovalo obsáhlé vývody diplomatické, právní i hospodářské. Omezují se proto pouze na sledování dvou otázek, totiž jednak vývoje ceny rent, jednak vývoje rentového vlastnictví, tj. na zkoumání, komu renty na měšťanských nemovitostech v průběhu dvou staletí náležely.

Na rozdíl od Starého Města pražského, kde se udržely až do husitské revoluce věčné renty, bylo v Brně povoleno vykoupit všechny renty již v polovině 14. století. Nevíme přesně, kdy k této důležité přeměně ve vývoji rent došlo. Právní kniha písaře Jana nás zpravuje o tom, že privilegium na výkup rent dal brněnským měšťanům král Jan,⁸ avšak listina sama se nedochovala. Z některých náznaků lze soudit, že byla vydána v dvacátých nebo ještě spíše v třicátých letech 14. století. Ukazuje na to především způsob, jak se v listinách a záznamech

městské knihy měnila zmínka o tom, že rentu je možno vykoupit. V opise se zachovala rentovní listina z roku 1334; rentu, která zde byla zajišťována, bylo možno vykoupit, avšak tato její vlastnost je v listině zdůrazňována velmi nápadně.⁹ Je tedy pravděpodobné, že v době, kdy byla tato listina sepsána, nebyla možnost výkupu rent ještě věcí naprosto samozřejmou. Ve čtyřicátých letech 14. století se o tom, že rentu je možno vykoupit, mluví v zápisech městské knihy jako o vlastnosti městských rent vůbec („iure civili redimenda“), v pozdějších letech se důraz na slově „redimenda“ nadále zeslabuje a tento termín se uvádí pouze v souvislosti s částkou, za niž bylo možno rentu vyplatit. Mimoto se setkáme ještě ve čtyřicátých letech s případy, v nichž zásada vykupitelnosti rent byla obcházena, a to výhradou, že renta může být vyplacena pouze se schválením jejího majitele¹⁰ nebo že smí být vyplacena až tři léta po zakoupení.¹¹ Později se již s takovými podmínkami, odporujícími brněnskému městskému právu,¹² neseškám: jsou pravděpodobně reminiscencemi na nedávnou dobu, kdy všechny renty nemohly být ještě vykupovány.

Zásadně mohly být renty vyplaceny částkou, za kterou byly kdysi pořízeny. Ty, které vznikly před povolením výkupu, byly ohodnoceny na šestnásobek ročně placené částky. Vzhledem k tomu, že poměr 1 : 6 je doložen nejen v právní knize pisáře Jana,¹³ nýbrž je označen za obvyklý v jednom ze zápisů městské knihy¹⁴ a je také nejčastěji zastoupen mezi rentami zapsanými v rejstříku z roku 1365,¹⁵ dalo by se předpokládat, že byl v Brně ve 14. století pravidlem. Podrobnější rozbor rent, které byly zapsány do nejstarší dochované městské knihy, však tento předpoklad nepotvrdí.¹⁶ Je sice pravda, že jediná renta, o jejíž ceně máme zprávu z třicátých let 14. století, mohla být vykoupena v poměru 1 : 6,¹⁷ avšak ve čtyřicátých letech byla situace značně jiná. Renty kupované za šestnásobek placené částky se sice vyskytují dost často, převažují však jasně ceny nižší. Zvláště markantní je to v druhé polovině tohoto desetiletí, kdy naprostou většinu mají renty zakoupené v poměru 1 : 5. Teprve padesátá léta přináší rychlé ubývání nižších cen a poměr 1 : 6 si získává na nějakou dobu téměř všeobecnou platnost. Zdá se tedy, že ve čtyřicátých letech došlo k přechodnému poklesu ceny rent.¹⁸

Při pokusu o vysvětlení této skutečnosti se musíme vrátit k povolení výkupu věčných rent. Teprve ten totiž umožnil plně využít rent jakožto prostředku úvěru.¹⁹ Pro měšťana, který potřeboval peníze, byla renta stále snesitelnějším východiskem z nouze než židovská půjčka. Z toho důvodu mohla po povolení výkupu nastat dost velká nabídka rent, takže jejich cena v té době, tj. ve čtyřicátých letech, klesla. Poměr 1 : 5 znamenal pro toho, kdo rentu koupil, dvacetiprocentní roční příjem z vloženého kapitálu, a když část bohatých měšťanů poznala, jak výhodným a bezpečným uložením peněz je koupit rent, usilovala o získání co největšího jejich počtu. Tak došlo k vzestupu poptávky po rentách, a ten se pak projevil zvyšující se cenou od padesátých let 14. století. Není ovšem vyloučeno, že zde hrál úlohu také rozvíjející se hospodářský život Brna: podle Mendla souvisela nízká cena rent s velkou poptávkou po penězích, která se vyskytovala v zemích s nižším stupněm hospodářského vývoje.²⁰

Jestliže tedy koncem padesátých let 14. století byla naprostá většina rent kupována za šestnásobek výše platu, neznamená to, že by tím vývoj byl ukončen. V následujících desetiletích poměr 1 : 6 ještě převažuje, avšak již v šedesátých letech přibývá postupně rent, kupovaných za větší cenu — v poměru 1 : 8 a 1 : 10. Za tohoto stavu nás opouští nejstarší brněnská městská kniha. Přestože

I. Renty na brněnských domech v nejstarší městské knize														
Období	Počet rent				Nové renty mohly být vykupovány v poměru 1 :									
	celkem	z toho			méně než 4	4 - 4 ³ / ₄	5	5 ¹ / ₄ - 5 ³ / ₄	6	6 ¹ / ₄ - 7	7 ¹ / ₄ - 8	9	10	více než 10
		nové renty	výkup rent	převod rent										
1330-1334	2	2	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	
1335-1339	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
1340-1344	48	28	5	5	-	2	6	4	7	-	-	-	-	
1345-1349	173	96	21	25	-	4	30	3	8	2	1	-	-	
1350-1354	253	119	46	49	-	-	9	-	20	1	-	-	-	
1355-1359	183	97	25	25	2	-	1	-	16	-	-	-	-	
1360-1364	101	53	16	18	1	-	-	-	22	4	7	-	4	
1365-1369	86	28	16	29	-	-	-	-	13	2	3	1	1	
1370-1374	44	11	19	4	-	-	-	-	2	-	3	-	2	
1375-1379	11	1	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Celkem	903	437	154	155	3	6	46	7	89	9	14	1	7	1

v dalším období nemáme již tak bohatý materiál, vysvítá z něho jasně, že tendence stoupání cen neskončila. V devadesátých letech se v pramenech setkáváme s rentami kupovanými v poměru 1 : 6, 1 : 8 i 1 : 10,²² poslední z těchto možností je však již nejčastější a zanedlouho — od počátku 15. století — převažuje již naprosto.²³ Po nějakou dobu se sice ojediněle vyskytnou ještě renty pořizované v poměru 1 : 6,²⁴ jde však již jen o reminiscence na starší stav. Poměr 1 : 10 byl pak obvyklý po celé 15. století.²⁵

S výjimkou čtyřicátých let pozorujeme tedy v Brně během 14. století neustálý vzestup ceny rent: za půl století se cena zvýšila z pětinasobku až na desetinásobek výše platu. Tento vývoj není jen brněnskou zvláštností: i v jiných městech se v polovině 14. století setkáme s nízkou cenou rent, ale ta během druhé poloviny tohoto věku stoupla na poměr 1 : 10, který byl v 15. století rozšířen dost všeobecně²⁶ a u rent církevních byl potvrzen i papežskými bulami.²⁷ V Olomouci je dochována z roku 1359 zpráva o rentě, která byla zakoupena za šestinasobek,²⁸ roku 1377 je tam dosvědčen poměr 1 : 8,²⁹ nejstarší doklad o poměru 1 : 10 je však dost raný, pochází již z roku 1360.³⁰ Ve třetí čtvrtině 14. století byl poměr 1 : 6 obvyklý i v Jihlavě,³¹ roku 1378 je však i tam doložen poměr 1 : 10.³² Ostatně i ve Vídni povolil Rudolf IV. výkup věčných rent v poměru 1 : 8.³³ Je tedy zřejmé, že oblast položená východněji než Praha měla opožděný vývoj: jestliže v Praze je cena rent ve 14. století nízká ve srovnání s městy hanzovními nebo porýnskými, je ještě dosti vysoká ve srovnání s cenou rent v Brně, Olomouci, Jihlavě a Vídni.³⁴

Ačkoli nízká cena rent v Brně v polovině 14. století byla asi ukazatelem určité hospodářské zaostalosti, následující vzestup ceny rent byl jevem vcelku hospodářsky zdravým. V Praze vedl pokles ceny rent počátkem 15. století k stále vět-

šímu zatěžování domů.³⁵ V Brně dával opačný vývoj předpoklady k tomu, aby se zatížení měšťanských nemovitostí zmenšovalo. Jestliže některý měšťan prodal ve čtyřicátých letech 14. století na svém domě rentu ve výši 1 hřivny za 5 hřiven, mohl v době, kdy cena rent kolísala již mezi 6—10 hřivnami za hřivnu, prodát na svém domě další hřivnu renty za 8—10 hřiven a z těchto peněz zaplatit starou rentu, čímž vlastně získal 2—4 hřivny. Nebo — a tento případ je doložen³⁶ — nezaplatil jeden rok rentu a nezaplacený obnos mu byl připočítán k jistině, aniž se renta zvýšila. V každém případě mohl na zvyšování ceny rent vydělat a získat prostředky pro snížení zatížení svých nemovitostí. Důležitá byla také skutečnost, že výkup věčných rent byl v Brně povolen v době, kdy cena rent byla ještě poměrně nízká: pro měšťana, který platil ze svého domu věčnou rentu ve výši 1 hřivny, bylo samozřejmě snazší vykoupit ji 6 hřivnami než 10 hřivnami.

Jde ovšem pouze o předpoklady, které ještě nemusely souhlasit se skutečností. Avšak v Brně máme dokonce možnost (alespoň po určité dobu) zjistit dost přesně skutečné zatížení měšťanských nemovitostí. Nejstarší dochovaná městská kniha, ačkoli obsahuje obrovský počet zápisů o rentách, není v této otázce pramenem naprosto spolehlivým: nemůžeme si udělat přesnou evidenci o tom, kdy která renta byla zrušena, některé renty se objeví v knize několikrát, a především nemáme jistotu, že kniha zachycuje všechny renty, které vznikly v době jejího užívání.³⁷ Poznání však umožňuje pramen jiný, totiž rejstřík městské sbírky z roku 1365.³⁸ Vzhledem k tomu, že renty byly ve 14. století pokládány za nemovitosti, jsou zachyceny i v tomto rejstříku mezi nemovitostmi jednotlivých měšťanů. Jestliže platil rentu měšťan měšťanovi, byla většinou započtena k zdaňovanému majetku majitele renty; z rent náležejících duchovním institucím platil v městské sbírce majitel zatížené nemovitosti.³⁹ Úplnost údajů je dosti pravděpodobná,⁴⁰ protože pramen je berní povahy, přičemž smlouvy o koupi renty byly uzavírány před městským právem, takže jejich utajování bylo sotva možné.

Celkový počet rent, které v Brně roku 1365 existovaly, z rejstříku nepoznáme.⁴¹ U některých patricií byly totiž renty uvedeny pouze souhrnně, takže sice víme, jakou částku v rentách pobírali a jak velkou cenu měly jejich renty, avšak počet těchto rent nám uniká. Odhadnout můžeme, že bylo tehdy placeno z měšťanských nemovitostí něco přes 400 rent. To ovšem znamená, že mnoho měšťanských nemovitostí nebylo vůbec zatíženo — město s předměstím mělo tehdy více než 850 domů, uvnitř hradeb bylo téměř 500 domů,⁴² a to ještě část rent byla placena z jiných nemovitostí⁴³ a některé domy byly zatíženy více rentami; přibližně polovina majitelů domů však renty platila. Ovšem počet rent neukazuje sám o sobě mnoho, protože spojuje nestejně hodnoty: je velký rozdíl mezi platem 1 hřivny a platem 2 grošů. Závažnější je tedy otázka, kolik činil celkový úhrn částek proplácených ročně v rentách.

Podle rejstříku z roku 1365 bylo placeno v rentách z nemovitostí brněnských měšťanů ročně přes 375 hřiven. Je to jistě značná částka a některé měšťany zatěžovalo placení rent nepochybně velmi těžce. V městské knize se vyskytují záznamy, v nichž majitelé rent hrozí zabavením nemovitostí, nebudou-li zaplacení dlužné platy.⁴⁴ A z jiných zápisů poznáváme, že nešlo o plané hrozby — např. roku 1348 připadl měšťanu Martinu krejčímu dům, protože mu jeho majitel neplatil rentu,⁴⁵ roku 1350 obdržel špilberský kaplan pozemek, z něhož mu byla dlužna renta za 5 let.⁴⁶ Některí měšťané byli tedy tím, že jejich majetek byl přetížen rentami, téměř přiváděni na mizinu. Ovšem to, co se týkalo jednotlivců,

2. Vlastníci rent na brněnských nemovitostech v rejstříku z r. 1365⁴⁷

Skupina vlastníků	Počet rent	Částka, kterou pobírá								Cena rent jí náležejících					
		celkem			z toho platí					celkem		z toho dluží			
					patr.		ost. měšť.					patr.		ost. měšť.	
		hř.	gr.	v %	hř.	gr.	hř.	gr.	hř.	gr.	hř.	gr.	hř.	gr.	
Duchovenstvo	244	184	22	49,1	43	20	141	2	1181	1	280	40	900	25	
Patriciát	53	141	50	37,8	14	—	127	50	920	60	114	—	806	60	
	+ ?														
Ost. měšťané	42	37	57	10,1	2	—	35	57	236	20	12	—	224	20	
Cechy	11	7	12	1,9	—	32	6	44	43	8	3	—	40	8	
Šlechta	2	1	16	0,3	—	—	1	16	9	32	—	—	9	32	
Neznámí	6	2	63	0,8	—	—	2	63	17	40	—	—	17	40	
Celkem	358	375	28	100,—	59	52	315	40	2408	33	409	40	1998	57	
	+ ?														
Platí a dluží				100 %				15,9 %					84,1 %		
									100 %				17 %	83 %	

nemuselo ještě platit pro měšťanstvo jako celek. Připomeňme si, že roku 1365 vybrala rada v městské sbírce 613 hřiven,⁴⁸ tedy částku mnohem vyšší, než činil souhrn placených rent. Ačkoli byly renty nepochybně pro měšťanstvo velmi nepříjemnou zátěží, sotva mohly působit v Brně situaci tak kritickou jako v Praze na počátku 15. století. A to částečně i proto, že renty platily téměř všechny vrstvy městského obyvatelstva; není ovšem třeba zvlášť zdůrazňovat, že pro chudé měšťany byly renty mnohem větším břemenem než pro příslušníky patriciátu.

Přibližně polovina rent byla v Brně roku 1365 v rukou bohatého měšťanstva. Největším vlastníkem rent vůbec byl tehdy patricij Albert Cum ruffis finibus: jeho renty byly oceněny na 263 hřivny a pobíral z nich ročně téměř 43 hřivny.⁴⁹ Další dva patricijové, Marek Fuchs a Jan Anshelmův, měli v rentách roční důchod přesahující 15 hřiven, Pavel Smelclínův rovných 10 hřiven. Všem patricijům náležela více než třetina všeho rentového majetku ve městě; přibližná desetina patřila bohatým měšťanům, kteří nebyli součástí patricijské vrstvy.

Druhou polovinu rent pobíralo roku 1365 duchovenstvo, především ty duchovní instituce, které měly své sídlo v Brně uvnitř hradeb. Největší počet rent měl ženský herburský klášter; šlo však z větší části o malé renty, zatěžující domky v okolí kláštera a na předměstí. Proto také částka, kterou herburský klášter v rentách pobíral, byla o něco menší než příjem, který z rent plynul kapitule a kostelu sv. Petra. Značné rentové vlastnictví měly také kostel sv. Jakuba, dominikánský klášter a z předměstských církevních institucí johanitský špitál na Starém Brně; pro ostatní duchovní ústavy ve městě, v předměstí i ve vzdálenějším okolí měly renty na brněnských měšťanských nemovitostech již menší význam.⁵⁰

V šedesátých letech byl tedy v Brně rentový majetek rozdělen téměř rovnoměrně mezi duchovenstvo a bohaté měšťanstvo. Bylo by asi chybou, kdybychom se domnívali, že tento stav byl v Brně stálým jevem. Je pravděpodobné, že

i v první polovině 14. století byla situace odlišná. Pro dvacátá a třicátá léta ji ovšem můžeme odhadnout pouze hypoteticky. Mendl soudil, že snaha po vykoupení rent souvisí se strukturou města: tam, kde městskou radu ovládá patriciát, stojí rada proti výkupu rent, protože patriciát je sám velkým jejich vlastníkem a stavěl by se proti vlastním zájmům, kdyby výkup rent prosazoval; naopak rada s převládajícím vlivem řemeslnickým vymáhá v zájmu příslušníků své vrstvy povolení výkupu.⁵¹ Jakkoli toto tvrzení vzbuzuje důvěru, nelze je rozšiřovat všeobecně. V Brně byla až do roku 1363 velmi silná patricijská vláda,⁵² takže k povolení výkupu rent došlo v době její existence. Vycházíme-li z předpokladu, že panovnická privilegia určená měšťům byla vydávána na popud představitelů vládnoucí městské vrstvy, dojdeme k domněnce, že výkup věčných rent musel vyhovovat potřebám patriciátu. To je možné pouze tehdy, jestliže v době, kdy bylo privilegium vydáno, tedy ve dvacátých nebo třicátých letech 14. století, patricijové nebyli příliš velkými vlastníky věčných platů, naopak sami nějaké věčné renty platili. Oboje tyto možnosti jsou velmi pravděpodobné. I když snad původně bylo mnoho věčných rent v rukou patricijů, během času se dostávaly odkazy do rukou církve. Naznačuje to ostatně i stav z roku 1365. V rejstříku nalezneme v některých městských čtvrtích renty, které zatěžovaly téměř stejnými částkami řadu sousedních domů. Již Mendl usoudil, že jde o zbytky platů areálních.⁵³ A je typické, že jen málo takových rent náleželo měšťanům: pouze vdova po patricijovi Markovi Pogerlitzerovi měla některé v okolí herburského kláštera.⁵⁴ Jinak náležely vesměs duchovním ústavům, především herburskému klášteru⁵⁵ a kostelu sv. Petra.⁵⁶ A nešlo asi jen o areální platy. Patricijové z konce 13. a z počátku 14. století, stejně jako v polovině 14. století, věnovali asi na smrtelné posteli kostelům a klášterům řadu rent na vlastních nemovitostech, které pak zatěžovaly jejich dědice. Je tedy pravděpodobné, že patricijové ve dvacátých a třicátých letech 14. století více věčných rent platili než pobírali a proto se postavili za povolení výkupu, které tedy bylo namířeno jasně proti duchovenstvu.

Je možné, že již v době, kdy ještě existovaly věčné platy, byly zakládány i vykupitelné renty,⁵⁷ které sloužily jako prostředek úvěru. Povolení výkupu, jak jsem se již zmínil, asi ovlivnilo další rozmach rent. Nízká jejich cena v Brně ve čtyřicátých letech přispěla pak k tomu, že rentovní obchod nabyl v polovině 14. století skutečně velkého rozmachu. V letech 1345—1349 najdeme v nejstarší dochované městské knize 255 zápisů týkajících se rent, v letech 1350—1354 jsem napočítal takových zápisů dokonce 347; později se již počet zápisů o rentách v městské knize rychle snižuje.⁵⁸ Z počtu rentovních zápisů nelze ovšem mechanicky odvozovat, že se zatížení měšťanských nemovitostí zvyšovalo nebo snižovalo: zmínil jsem se již o tom, že všechny renty asi do městské knihy zapisovány nebyly, takže nevíme, zda od šedesátých let nebylo mnoho rent zajišťováno pouze listinami, zvláště když v městské knize v té době vůbec ubývá zápisů. Podobně také nemůžeme docházet k závaznějším závěrům srovnáním poměru mezi zápisy o rentách nově zakládaných a zápisů o rentách vykoupěných — nejsme si totiž jisti tím, zda zrušení renty vyžadovalo vždy zvláštní zápis.⁵⁹ Přesto velký počet zápisů o rentách a důraz, jaký na ně bývá kladen v testamentech a jiných druzích právních ujednání, vede k přesvědčení, že k největšímu rozmachu rentovního obchodu došlo v Brně v polovině 14. století; stav, jaký jsme poznali roku 1365, zachycuje již asi období, kdy se význam rent počíná pomalu zmenšovat.

Srovnání zápisů o rentách ze čtyřicátých a padesátých let 14. století a údajů rejstříku z roku 1365 ukazuje ještě jeden rozdíl: zdá se, že během této doby došlo ke změnám v podílu jednotlivých společenských vrstev na rentovém majetku. V padesátých a počátkem šedesátých let 14. století nalezneme řadu zpráv o tom, že patricijové odkazovali své renty duchovním institucím. Vzhledem k tomu, že šlo o častý jev, nastávaly tím určitě jisté přesuny ve vlastnictví rent, podíl patriciátu se zmenšoval, podíl duchovenstva se zvyšoval. Je tedy pravděpodobné, že kolem roku 1350 duchovenstvu ještě nenáležela polovina výnosu jako roku 1365. K určitým změnám však došlo nepochybně i v rozdělení rentového majetku uvnitř patriciátu. Roku 1365, jak jsme viděli, mělo větší rentový majetek jen několik málo patricijů — Albert Cum ruffis finibus, Marek Fuchs, Jan Anshelmův a Pavel Smelclínův. Je pravda, že i ve čtyřicátých a padesátých letech se značný počet zápisů o rentách týká rodin, z kterých pocházeli tito měšťané. Avšak vedle toho nalezneme dlouhou řadu zmínek o rentách náležejících rodinám Mořicové, z Tišnova, z Vyškova, Alramům, Swertzerům, Poherlitzerům a jiným. I když některým příslušníkům těchto rodin náležely renty i roku 1365, šlo asi již pouze o zbytky jejich bývalého rentového majetku: část byla vyplacena, část koupili Fuchsové, Cum ruffis finibus a Nieslinové, část připadla církvi.

Tím se ovšem postup nezastavil. Zbývající měšťanské rentové majetky se brzy také rozpadly a podíl měšťanů na rentovém vlastnictví se neustále zmenšoval. Koncem 14. století nalezneme ještě renty v rukou měšťanů dost často, avšak pak již pomalu měšťanské vlastnictví rent mizí. Poslední zprávy o koupi rent měšťany na mešťanských nemovitostech jsem našel v letech 1414 až 1416,⁶⁰ poslední zprávu o rentě v rukou měšťana roku 1446.⁶¹ Je ovšem pravda, že musíme být opatrní při vyslovování soudů o poměrech v Brně během první poloviny 15. století, kdy pramenná základna je velmi nedostatečná. Avšak již od čtyřicátých let máme zachovánu řadu testamentů, které obsahují někdy dost podrobný výčet majetků jednotlivých měšťanů. O rentách se v nich — na rozdíl od testamentů ze 14. století — vůbec nemluví (mimo již uvedenou zmínku o rentě z roku 1446). Místo toho najdeme později občas zprávu o „rentách na radnici“, tj. o rentách proplácených městem; jenže zde již nejde o renty na mešťanských majetcích, a mimoto v Brně — na rozdíl od Olomouce, kde renty na radnici v rukou měšťanů jsou doloženy již v první polovině 15. století — našel jsem brněnského měšťana jako majitele městské renty teprve roku 1488.⁶² Pokud o nich máme zprávy dříve, nebyly v rukou osob, které byly usazeny v Brně.⁶³

Ačkoli tedy renty během 15. století téměř zmizely z majetku brněnských měšťanů, neznamená to, že ztratily ve městě naprosto význam. Pro celé století jsou dochovány doklady o prodeji rent kostelu sv. Jakuba⁶⁴ nebo herburskému klášteru,⁶⁵ ještě i z poslední čtvrtiny 15. století je řada dokladů o koupi rent pro nově zřízené oltáře a kaple v Brně.⁶⁶ Byly však již téměř výhradně majetkem církevních institucí. Ptáme-li se po příčinách, není nesnadné je nalézt. Měšťané stále znovu a znovu odkazovali své renty církvi; současně je ztráceli také tím, že majitelé zatížených nemovitostí renty vykupovali. Vzhledem k stoupající ceně rent během druhé poloviny 14. století přestaly být ostatně renty tak výhodnou investicí, jakou byly v době, kdy převažoval poměr 1 : 5 nebo 1 : 6. Zdá se také, že v 15. století již půjčky s desetiprocentním úrokem nebyly pokládány za lichvu, a musíme si uvědomit, že běžná půjčka byla pro majitele

kapitálu konec konců výhodnější než renta, která obsahovala některá ustanovení ochraňující majitele zatížené nemovitosti. Měšťané tedy neměli již takového zájmu o kupování rent, a tak rentovní majetek měšťanstva vykazoval ztráty, které nebyly nahrazovány. Církev sice také ztrácela vzestupem ceny rent, současně jí však měšťanskými odkazy přibývaly nové a nové renty: její rentové vlastnictví mělo své ztráty, mělo však i svá aktiva.

Před polovinou 15. století se však v Brně začal projevovat určitý odpor i proti rentám placeným církevními institucím. Ve 14. a v první polovině 15. století vznikalo mnoho rent odkazy měšťanů na výroční mše. Jestliže umírající měšťan sám nevlastnil renty, které by mohl kostelu nebo klášteru na výroční mši odkázat, zatížil vlastní nemovitost nebo daroval určitou částku na zakoupení renty; v posledním případě šlo v 15. století většinou o 10 hřiven, za něž byl pořízen u některého chudšího měšťana plat ve výši 1 hřivny, který pak byl placen tak dlouho, dokud nebyl opět 10 hřivnami vykoupen. Roku 1446 však nalezneme v testamentu měšťana Bernarda Herla poprvé rozhodnutí značně odchylné: umírající sice odkázal kostelům a klášterům také po 10 hřivnách, z nichž se měla ročně platit 1 hřivna, nešlo však již o rentu, neboť po deseti letech měla být částka proplacena a více se již nemělo platit nic.⁶⁷ Není jisté, zda se zde neprojevil vliv husitských názorů: víme o tom, že v Praze za husitské revoluce byly některé renty pokládány za zrušené tehdy, jestliže bylo zapláceno takové množství platů, které se rovnalo původní jistině.⁶⁸ Jak správně poznamenal J. Kejř, šlo vlastně o prostou bezúročnou půjčku, splatnou po částech a zajištěnou hypotekárně.⁶⁹ V každém případě znamenal tento způsob odkazů na výročí, který pak v Brně v druhé polovině 15. století převládl, předpoklady pro zmenšení zatížení měšťanských nemovitostí rentami placenými duchovním.

Můžeme tedy shrnout: po velkém rozmachu instituce rent před polovinou 14. století došlo v Brně již v druhé polovině tohoto věku k poklesu jejich významu v tom smyslu, že přestávaly být jednou z nejdůležitějších součástí majetku bohatých měšťanů; v 15. století se sice instituce rent nadále ve městě udržela, ale renty neměly již onoho vlivu na hospodářský a společenský život města jako ve 14. století.⁷⁰ Důležité je to, že k zmenšení tohoto vlivu došlo v Brně více méně samostatným vývojem instituce rent, způsobených především brzkým zrušením věčných platů a následujícím vzestupem ceny rent. Tím se ovšem liší vývoj rent v Brně značně od toho, co víme o vývoji rent v Praze, kde — jak ukázal Mendl — stále větší zatěžování měšťanských nemovitostí rentami bylo zastaveno teprve výbuchem husitského revolučního hnutí.

P o z n á m k y

¹ Sborník příspěvků k dějinám hlavního města Prahy, V/2 (1932), str. 161—390. Tato práce (spolu se studiem citovanými v pozn. 2 a 3) mne zbavuje povinnosti obsírně vysvětlovat, co to byly renty ve středověkých městech.

² Z. Š i m e č e k, *Neuausfertigungen mittelalterlichen Urkunden aus Budweis*, MIOG 66/1959, str. 102—108; týž, *Renty a rentovní listiny v Českých Budějovicích*, Právně historické studie V/1959, str. 49—73.

³ J. K e j ř, *Právní život v husitské Kutné Hoře*, Praha 1958, str. 203—204.

⁴ Ed. E. F. R ö s s l e r, *Deutsche Rechtsdenkmäler aus Böhmen und Mähren II, Die Stadtrechte von Brünn aus den XIII. und XIV. Jahrhundert*, Praha 1852. Velmi bohatou literaturu o právní knize pisáře Jana a o jejích dalších redakcích shrnuje J. D ř í m a l, *Archiv města*

Brna, Průvodce po fondech a sbírkách, Praha 1956, str. 134–138; v této publikaci jsou uvedeny také základní informace o dále uvedených brněnských pramenech.

⁵ Městský archiv v Brně (dále MAB), rkp. 39. Existovala ještě starší kniha, která se však nedochovala (srov. J. Dřimal, Archiv, str. 151).

⁶ MAB, rkp. 17; ed. B. Mendl, *Knihy počtů města Brna z let 1343–1365*, Brno 1935, str. 281–417.

⁷ MAB, rkp. 48.

⁸ E. F. Rössler, *Rechtsdenkmäler*, II, str. 62, č. 119.

⁹ MAB, rkp. 39, fol. 188a, b: „Tali condicione tamen addita, quod quicumque post me antedictam domum hereditarie possidebit et sepedictam marcam exsolvere voluerit, in termino prefato gardiano et fratribus predicti monasterii det 7 marcas, 6 de pecunia capitali et septimam de censu et testamento illius, amen.“

¹⁰ MAB, rkp. 39, fol. 316b (1346): „... et in voluntatem ipsius Luczkonis et heredum suorum consistit, si volunt de gracia eundem censum a se mittere, redimere vel ipsum perpetuo retinere.“

¹¹ MAB, rkp. 39, fol. 286b (1349): „Nicolaus Leonis carnifex de domo... censuabit fratri Conrado Popponis de Welherat marcam post tres annos cum 5 marcis redimendam.“

¹² Podle brněnského městského práva neměl majitel renty rozhodovat o tom, kdy bude vykoupena (E. F. Rössler, *Rechtsdenkmäler* II, 64, č. 124).

¹³ E. F. Rössler, *Rechtsdenkmäler* II, str. 62, č. 119.

¹⁴ MAB, rkp. 39, fol. 341b (1355): „Et ista peractio aniversarii taxata est ad 6 marcas, pro quibus marca census in Bruna consuevit comparare.“

¹⁵ Srov. B. Mendl, *Knihy počtů*, úvod, str. 140.

¹⁶ K dalšímu viz tabulku č. 1.

¹⁷ MAB, rkp. 39, fol. 188a, b.

¹⁸ Není ovšem také naprosto vyloučeno, že i ve dvacátých a třicátých letech byla u vykupitelných rent obvyklejší nižší cena a že poměr 1 : 6 byl pro výkup věčných platů stanoven z toho důvodu, aby byla církevním institucím nahrazena poněkud ztráta, kterou utrpěli povolením výkupu; upozorňuji v té souvislosti na skutečnost, že ve Znojmě byla roku 1325 stanovena cena zádušních platů na čtyřnásobek, tedy mnohem níže (Reg. III, č. 1056). V tomto případě by ovšem nešlo mluvit o přechodném poklesu ceny rent ve čtyřicátých letech. Vysvětlení, které podávám, pokládám však za pravděpodobnější.

¹⁹ Je všeobecně známo, že renta byla v mnohých případech vlastně obcházením církevního zákazu lichvy. Brněnský materiál k tomuto poznatku přináší řadu dost jasných dokladů. V šedesátých letech 14. století se v městské knize setkáme se zápisy, v nichž si majitel renty vymíňuje, že renta bude vykoupena do určité lhůty (MAB, rkp. 39, fol. 198b, 237b, 254a, 275a); do městské knihy byly tyto zakryté půjčky zapsány přes to, že vlastně odporovaly městskému právu (viz pozn. 12). Ještě užší sepětí rent s úvěrem ukazují zápisy o dlužích, které se měly změnit v rentu, když nebyly zaplacený do určité lhůty (MAB, rkp. 39, fol. 88b, 279a). Tak jasně je věc vyslovena ovšem pouze v několika případech.

²⁰ B. Mendl, *Z hospodářských dějin*, str. 267.

²¹ Za jednotku v této tabulce je brána 1 renta v 1 zápise. V první polovině tabulky ne-souhlasí celkový počet rent se součtem rent v ostatních třech rubrikách, protože se vyskytovaly renty i v jiných souvislostech (potvrzení držby, výčet rent aj.). Součet rent ve všech rubrikách druhé poloviny tabulky také neodpovídá celkovému součtu nových rent (v 1. polovině tabulky): v mnoha zápisech nebyla cena renty udána. U tří rent, které mají uveden poměr 1 : (méně než 4), jde pravděpodobně o omyl písaře. Renty z domů jsem vybral z toho důvodu, že tvořily většinu všech rent; podotýkám jen, že u rent zatěžujících ostatní druhy nemovitostí (krámy, sladovny, pole, vinice apod.) byl vývoj obdobný.

²² Poměr 1 : 8 v MAB, rkp. 48, fol. 540a.

²³ Za příklad může posloužit 18 listin na renty z let 1393–1428 v kopiáři brněnské kapi-tuly (Sar Olomouc, C. O. 227) — všechny byly zakoupeny v poměru 1 : 10.

²⁴ CDM XIII, č. 483 (z r. 1407); J. Sebánek, *Archivy zrušených klášterů moravských a slezských I*, Brno 1932, č. 1143 (z r. 1411); MAB, rkp. 48, fol. 543a, 544a (z r. 1411).

²⁵ Řada listin týkajících se prodeje rent kostelu sv. Jakuba v 15. století je ve Sbirce listin MAB; všechny tyto renty byly prodávány v poměru 1 : 10.

²⁶ Srov. J. Kejř, *Právní život*, str. 204, Z. Šimeček, *Renty a rentovní listiny*, str. 54.

²⁷ B. Sch n a p p e r, *Les rentes au XVI^e siècle. Histoire d'un instrument de crédit*. Paris 1957, str. 67.

²⁸ MA Olomouc, rkp. 166, fol. 19b.

²⁹ MA Olomouc, rkp. 166, fol. 29a.

- ³⁰ MA Olomouc, rkp. 166, fol. 19b.
- ³¹ MA Jihlava, Městská kniha I, fol. 18a, 29a, 69a.
- ³² MA Jihlava, Městská kniha II, fol. 4b.
- ³³ L. Sailer, *Die Wiener Ratsbürger des 14. Jahrhunderts*, Wien 1931, str. 52.
- ³⁴ Srov. B. Mendl, *Z hospodářských dějin*, str. 267. Mendl zde mluví o vysoké ceně rent v Praze ve srovnání s pokročilejšími oblastmi.
- ³⁵ B. Mendl, *Z hospodářských dějin*, str. 268.
- ³⁶ MAB, rkp. 39, fol. 284a.
- ³⁷ V rkp. 39 nalezneme opisy rentovních listin nebo zápisy, v nichž se připomíná, že původně byla na rentu vystavena listina; není vyloučeno, že některé renty byly zajišťovány pouze listinami a do knihy nebyly zapsány nikdy.
- ³⁸ Srov. pozn. 6.
- ³⁹ Srov. B. Mendl, *Knihy počtů, úvod*, str. 136.
- ⁴⁰ Nejistá je pouze otázka, zda některé renty náležející duchovenstvu nebyly z placení městské sbírky osvobozeny.
- ⁴¹ K dalšímu viz tabulku č. 2.
- ⁴² O počtu domů B. Mendl, *Sociální krise a zápisy ve městech čtrnáctého věku* (zvl. otisk z ČCH, roč. XXX a násl.), Praha 1926, str. 102.
- ⁴³ Dům byl ovšem rentami zatěžován nejčastěji. V rkp. 39 jsem napočítal celkem 1223 zápisy týkající se rent. V 850 zápisech jde o renty na domech, v 65 na krámech, v 25 na sladovnách a pivovarech, ve 12 na lázních, v 80 na polích, ve 34 na vinicích, ve 20 na zahradách, v 8 na jiných majetcích, v 83 zároveň na domech a jiných majetcích, v 9 na kombinacích různých majetků mimo dům, v 37 zápisech nejsou zatížené nemovitosti uvedeny nebo není situace zcela jasná.
- ⁴⁴ Např. MAB, rkp. 39, fol. 315b.
- ⁴⁵ MAB, rkp. 39, fol. 178a.
- ⁴⁶ MAB, rkp. 39, fol. 43a.
- ⁴⁷ Důvod, proč není znám počet rent náležejících patriciátu a tím počet rent vůbec, uvádím v textu. Do skupiny patriciátů jsou zahrnuty rodiny, které až do roku 1365 zasedaly v městské radě. Toto vymezení není zcela přesné, protože roku 1363 došlo k zvratu ve vývoji vlády města a do rady se v následujících letech dostali i zástupci střední městské vrstvy. Rozdíl je však minimální: např. celková částka, kterou pobíral roku 1365 starý patriciát (tj. vrstva, která vládla neomezeně až do r. 1363), činí pouze o 2 hř. méně, než uvádím v tabulce. Jinak upozorňuji ještě na skutečnost, že 4 renty, v rejstříku uvedené, byly rentami naturalními. Z nich 2 pobíraly duchovní ústavy, 2 patricijové; nejsou započteny do výše platu, jsou započteny do ceny rent.
- ⁴⁸ B. Mendl, *Knihy počtů*, str. 401; markraběti odevzdávalo město ročně 400–600 hřiven (B. Bretholz, *Geschichte der Stadt Brünn I*, Brno 1911, str. 425–428); tedy také částku větší, než činil souhrn všech rent.
- ⁴⁹ B. Mendl, *Knihy počtů*, str. 304.
- ⁵⁰ Jednotlivé kláštery, kostely a jiné církevní instituce pobíraly roku 1365 v rentách tyto částky: (uvnitř hradeb) kostel sv. Petra 34 hř. 53 gr., herburský klášter 34 hř. 36 gr., kostel sv. Jakuba 27 hř. 6 gr. a 2 centýře loje, dominikánský klášter 24 hř., minoritský klášter 5 hř. 55 gr., kostel sv. Mikuláše 28 gr., kaple sv. Mořice 1 hř.; (mimo hrady) augustiniánský klášter sv. Tomáše 9 hř. 48 gr., johanitský špitál 10 hř. 60 gr., špitál sv. Štěpána 2 hř. 44 gr., klášter sv. Anny 1 hř. 16 gr., klášter Králové na St. Brně 32 gr., kostel Všech sv. 32 gr., kaple na Špilberku 50 gr., klášter na Luze (sv. Benedikta) 1 hř. 12 gr., klášter velehradský 4 hř., klášter tišnovský 1 hř., kostel v Podivíně 32 gr. Srov. pozn. 40; i když připustíme možnost, že církevní renty všechny v rejstříku zapsány nejsou, nešlo by o velký rozdíl, takže závěr o téměř rovnoměrném rozdělení rent mezi měšťanstvo a duchovenstvo r. 1365 tím ohrožen není.
- ⁵¹ B. Mendl, *Z hospodářských dějin*, str. 214.
- ⁵² K tomuto závěru jsem dospěl při studiu brněnského patriciátu; na tomto místě se touto otázkou ovšem nemohu blíže zabývat.
- ⁵³ B. Mendl, *Knihy počtů, úvod*, str. 137.
- ⁵⁴ B. Mendl, *Knihy počtů*, str. 332–333.
- ⁵⁵ B. Mendl, *Knihy počtů*, např. str. 330.
- ⁵⁶ B. Mendl, *Knihy počtů, úvod*, str. 138–139.
- ⁵⁷ Srov. F. Rösig, *Kündigungsrecht des Rentners beim Rentenkauf?* Zeitschr. d. Sav. St. f. Rechtsgesch., GA 57/1937, str. 451–457.
- ⁵⁸ V l. 1355–1359 byly do rkp. 39 zapsány 243 zápisy o rentách, v l. 1360–1364 146 zápisů, v l. 1365–1369 107 zápisů, v l. 1370–1374 44 zápisů a v l. 1375–1379 pouze 13 zápisů.

⁵⁹ Je možné, že dostačovalo škrtnutí původního zápisu v městské knize a zrušení příslušné listiny. Závěry vyplývající ze srovnání počtu zápisů o zakládaných a vykupovaných rentách polkádá za nespolehlivé také F. Graus, Chudina městská v době předhusitské, Praha 1949, str. 31.

⁶⁰ MAB, rkp. 48, fol. 554a, 557a, 562b.

⁶¹ MAB, rkp. 48, fol. 351b; jde o rentu na vinici, která byla právě vykupována.

⁶² MAB, rkp. 48, fol. 466b. Renty prodávané městem byly v 15. stol. rozšířeny všeobecně;

v Paříži jsou doloženy od počátku 15. stol. (B. Schnapper, Les rentes, str. 46).

⁶³ MAB, rkp. 41, fol. 48a, b, 49a; 47a, b; 45a, b, 46 a, b.

⁶⁴ Ve Sbírce listin MAB.

⁶⁵ J. Šebánek, Archivy, č. 1416, 1486.

⁶⁶ Státní archiv Olomouc, konsistorní archiv, rkp. A 1, fol. 2a, 17a aj.

⁶⁷ MAB, rkp. 48, fol. 356a.

⁶⁸ B. Mendl, Z hospodářských dějin, str. 164—165.

⁶⁹ J. Kejíř, Právní život, str. 204.

⁷⁰ Zajímavé je, že tyto závěry v mnohém souhlasí s výsledky, k nimž dospěl Z. Šimeček pro České Budějovice. Podle něho došlo v sedmdesátých letech 14. století k rozmnožení rent, kdežto počátkem 15. století zřizování nových rent téměř ustalo (Renty a rentovní listiny 55, 66); „původně“ (kdy?) náležela část rent soukromým osobám, zejména patricijům, roku 1466 byly všechny v rukou městského kostela, špitálu a rady (Renty a rentovní listiny, 50).

РАЗВИТИЕ ЦЕНЫ РЕНТ И РЕНТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ В ГОРОДЕ БРНО В 14 И 15 ВВ.

Настоящая статья исходит из многочисленных работ о развитии рент в других городах. Но ее автор не стремится к решению всей проблематики и обращает внимание лишь на изучение двух вопросов, а именно цены рент и развития рентной собственности. В городе Брно была разрешена закупка постоянных рент уже в двадцатых и тридцатых годах 14 ст., а именно за цену в шесть раз большую в сравнении с размером арендной платы (в пропорции 1 : 6). Однако эта цена не была постоянной. В сороковых преобладала у вновь купленных в то время рент пропорции 1 : 5, а затем их цена увеличивалась до начала 15 ст., когда она остановилась на пропорции 1 : 10. — В 1365 г. приблизительно одна половина рент находилась в руках богатых горожан, другая половина в руках духовенства. Приблизительно около 1350 г. доля горожан была большей, чем раньше, однако она в течение 2 половины 14 ст. уменьшалась. В начале 15 стр. ренты из имущества горожан исчезают и они становятся почти исключительной собственностью церковных учреждений. Их значение в экономической и общественной жизни города в течение исследуемого периода приходного в упадок.

Перевод: Иржи Бронец

DIE ENTWICKLUNG DER RENTENPREISE UND DES RENTENEIGENTUMS IN BRÜNN IM 14. UND 15. JAHRHUNDERT

Diese Studie knüpft an zahlreiche Arbeiten von der Entwicklung der Renten in anderen Städten an. Sie geht freilich nicht darauf aus, die ganze Problematik zu erschöpfen, sondern beschäftigt sich vorwiegend mit zwei Fragen, nämlich mit den Rentenpreisen und mit der Entwicklung des Renteneigentums. In Brünn war der Abkauf der ewigen Renten schon in den zwanziger oder dreißiger Jahren des 14. Jahrhunderts bewilligt, und zwar für die sechsfache Höhe des Gehaltes (im Verhältnis 1 zu 6). Dieser Rentenpreis war nicht fest. In den vierziger Jahren überwog bei den neugekauften Renten das Verhältnis 1 zu 5, dann stieg der Preis bis zu Beginn des 15. Jahrhunderts, als er sich im Verhältnis 1 zu 10 stabilisierte. Im Jahre 1365 gehörte ungefähr die eine Hälfte der Renten den reichen Bürgern, die andere der Geistlichkeit. Um das Jahr 1350 war der Anteil der Bürger wahrscheinlich größer, im Laufe der zweiten Hälfte des 14. Jahrhunderts nahm er allmählich ab. Zu Beginn des 15. Jahrhunderts schwinden die Renten aus dem bürgerlichen Eigentum und werden fast ausnahmslos zum Eigentum der kirchlichen Institutionen. Im wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Leben der Stadt schwand auch ihre Bedeutung im Laufe des von uns behandelten Zeitabschnittes.

Übersetzt von E. Uhrová

