

лиц в большинстве случаев определялся весьма сложными взаимоотношениями между сеньером и вассалом, которые если и не исключали полностью права отчуждения этой земли, то всемерно его ограничивали. Столь же стабильными были отношения между собственником и его держателями; здесь договорные узы постепенно заменялись узами обычая, который нивелировал всю огромную массу земледельцев. Обычай ставил их всех в положение прикрепленных к земле колоннов, которые не могли по своему желанию уйти с земли, но и не могли быть согнаны с нее.

Эта своего рода инертность земельной собственности, вследствие которой землю едва ли можно было считать источником земельной ренты, не причиняла больших неудобств в то время, когда ряд факторов — незначительная плотность населения, наличие обширных пастбищ и лесов, находившихся в общем пользовании, постоянная угроза нападений со стороны варваров — способствовал тому, что землевладельцы и колонны старались теснее сплотиться, производить большую часть необходимых съестных припасов в своем собственном хозяйстве и как можно реже выходить за рамки привычных им условий.

Теперь, когда крестьяне получили возможность укрыться за стенами крепости или города или же стать под защиту крупного светского или церковного феодала, когда с начала X века прекратились набеги со стороны арабов и венгров, теперь народные массы деревни стали меньше зависеть от всякого рода случайностей. Мы не располагаем никакими статистическими данными о росте народонаселения, но тем не менее на основании множества признаков можно сделать вывод, что в X веке население начало расти и что этот рост продолжался и шел довольно быстрыми темпами в течение трех последующих столетий. Мы приходим к этому выводу на основании следующих признаков: в Италии заключаются многочисленные договоры, содержащие обязательство построить дома для колоннов и возделывать пустующие земли; земельный участок, который ранее обрабатывался одной семьей, теперь нередко делится между двумя или большим числом семейств; увеличивается число договоров, возлагающих на арендатора обязанность насадить виноградные лозы или ввести другие улучшения на его участке; часто земельное пожалование передается группе