

A FEKVŐ BIRTOK MOZGALMA POLGÁRI HORVÁT-SZLAVONIÁBAN. *)

Köztudomású dolog, hogy a birtok-viszonyokban, valamint a birtokon nyugvó terhekben évenként beálló változatok számos társadalmi állapotok megvilágítására felette becses statisztikai anyagot szolgáltatnak. A birtok-átruházásnak évi mozgalma, annak szabályos vagy visszás lefolyása, az évi hullámban mutatkozó nagyobb-kisebb egyformaság vagy eltérés ép vagy kóros állapotokra mutat, főleg oly időben, midőn, úgy mint az 1873-ik évi válság uralma és annak utóhatása alatt, a fekvőségekre nézve is a józan mértéken túl csapott szédelgő üzérkedésnek természetcs reactiója válik érezhetővé. És talán épen a telekspeculatio volt egyike azon tényezőknél, melyek valamint az 1873-iki válságot, úgy ezen és a reá következett években beállott általános üzleti pangást kiválóan idézték elő, úgy nálunk, mint másutt is.

Lajtán túl már egész az 1875-ik év végeig terjedő ebbeli adatok állanak rendelkezésre, és ott csakugyan ezen becses telekkönyvi kimutatások kétségen kívül helyezik az általános és a telkekkel volt üzlet közti összefüggést: ott az oeconomiai élet minden ágában lábra kapott túlproductióval karöltve járt túlajtás a fekvőségek vásárlásában, mely az 1870—73-iki időközt jelzi, épúgy mint annak káros visszhatása, és a szédelgésből való fokkonkinti kiábrándulás, mely az 1874-iki és 1875-iki évet

*) „Magyarország és az ausztriai birodalom statisztikájának“ új kiadásával foglalkozván: ez érdekes fejtegetést, mint „forgács“-ot volt szives a „Szemle“ részére kidolgozni a t. szerző, kinek egyébként jövőre nézve birjuk szives ígérletét nemcsak „forgács“-ra, hanem egész „galy“-ra is.

jellemzi, csakugyan visszatükröződik a telekkönyv rovataiban. Érdekes e tekintetben Dr. Winckler-nek szakismerettel irt egyik czikke, mely a „Statistische Monatschrift“ mult évi deczember végén megjelent 12-ik füzetében e tárggyal tüzetesen és világos modorban foglalkozik.

De ha Magyarországra vonatkozólag még nem állanak is rendelkezésre az adatok, melyekből hason következtetések lennének levonhatók, ezen tárgy csak most dolgoztatván fel országos statist. hivatalunk által, van némi tájékozásra szolgáló statist. anyag a testvér-országokra Horvát-Szlavonországra nézve: az ottani fiatal statist. hivatal a mult év derekán kiadott első évfolyamu statist. évkönyvében e fontos tárgyra is fordítván figyelmét, mi annál őszintébb örömmel üdvözölhető, minthogy épen e tekintetben eddig minden tájékozó támpont voltaképen hiányzott.

Telekkönyvi kimutatások alapján az említett évkönyvben a Horvát-Szlavon fekvőségekre nézve 1865—1874-ig előfordult birtok- és teherváltozások, valamint az 1874 végén az ottani birtokon jelzálogilag biztosítva volt teher-állapot fel van tüntetve, de csak polgári Horvát-Szlavonországra nézve; pedig épen igen érdekes lett volna az utóbbi körülményt a még polgári igazgatás alá nem vont katonai határörvidékre nézve is kimutatni, mivel ott a házközösség-intézménynek lassankinti megszünése folytán az eddig alig létezett földhitelnek lassankinti meghonosodása és fokozatos fejleménye oly sajátyszerű birtokalakulási műfolyamot képez, mely a helybeli érdek szűkebb határain túl is általános érdeklődést méltán gerjeszthet.

Az 1865—74-iki évtizedben a birtok-mozgalom polgári Horvát-Szlavonországban következő volt; a tíz évi átlag szerint fordult elő birtokátruházás:

	átruházási eset	érték
élok közt	4,298	4.043,933 frt
halál esetére	650	939,738 „
végrehajtás folytán	170	288,428 -
együtt:	5,118	5.272,099 „

Szemben ezen átlaggal azt találjuk, hogy a birtok-mozgalom 1865-től kezdve 1870-ig fokozatosan gyarapodik, de csak mérsékelt arányban, kivéve az 1867-iki évet, midőn az alkotmányos élet sorompói megnyilásával a telkekkel való üzlet is

hirtelen nagy gyarapodási arányt tüntet fel, de kivált 1871 óta e gyarapodás rendkívüli arányokat ölt, jelesen 1872-ben, midőn tetőpontját éri el, hogy azután a reá következő két évben folyton alább szálljon; így volt összesen birtok-változás:

birtok-változás		érték	birtok-változás		érték
1865.	2649	2.816,506 frt	1870.	4826	4.140,581 frt
1866.	3229	2.434,002	1871.	5975	5,536,119
1867.	4036	4.933,187	1872.	7852	10.499,382
1868.	4101	3.411,684	1873.	7129	7.604,808
1869.	5114	4.796 089	1874.	6266	6.548,640
öt évi átlag	3826	3.678,293	öt évi átlag	6409	6.865,906

már a két quinquennium átlaga közt is feltűnő nagy a különbség, de még szembetűnőbb a különbség az 1872-iki és azt megelőző évek mozgalma közt, ugyanis ez évben a birtok-átruházások pénzértéke épen kétszer akkora mint a 10 évi átlag; és a megelőző ötévi átlaghoz képest 182 %-nyi emelkedés mutatkozik, a reájött 1873-ik évben, bár még akkor is ugy az átruházási esetek száma, mint a birtok értéke még igen magas összeget mutat, már a hanyatlásnak jele mutatkozik, ez évben már 27 %, az utána való 1872-ki évben pedig további 14 %, összesen tehát e két év folyamában 41 %-nyi csökkenés állván be.

De ezen birtokmozgalomnak az általános üzleti emelkedéssel, illetőleg sülyedéssel való összefüggése még világosabban tűnik fel, ha csupán az élők közt előfordult birtokátruházások vétetnek szemügyre, mert csak ezekre lehet az általános forgalmi élénkség vagy tespedés mérvadó befolyással, és csakugyan, ha különváltva tekintjük a birtokátruházási nemeket, azt találjuk, hogy a halálozás folytán beállott birtokmozgalom az egész évtizeden át csekély ingadozást mutat és a maximum vagy minimum korántsem esik össze a forgalmi élet pezsgő vagy satnyuló voltával, hanem inkább az egyes évek nagyobb vagy kisebb halandóságával; így csakugyan az egész évtizeden át a maximum a cholera-járványtól bélyegezett 1873-iki évben észlelhető, továbbá még az 1867., 1869. és 1871-iki években fordult elő legtöbb vagyonszállás halálozás folytán, de ez években is a tízévi átlagtól való eltérés korántsem akkora, mint a szabad egyezkedés fonalán beállott birtokváltozásoknál, miért az utóbbiakat külön kell tekintetbe vennünk.

Élők közt különféle szerződések alapján jött létre:

birtokátruházás		értékben	birtokátruházás		értékben
1865.	2263	2.240,078 frt	1870.	3900	2.585,730 frt
1866.	2609	1.747,528	1871.	4915	3.957,871
1867.	3418	3.545,213	1872.	6800	9.209,678
1868.	3388	2.298,589	1873.	6244	5.871,873
1869.	4124	3.574,400	1874.	5321	5.408,372
öt évi átlag	3160	2.681,161	öt évi átlag	5436	5.406,705.

Már a két öt évi átlag közt nagy a különbség, jelesen tekintve az átruházott birtokok átlagos értékét, mert míg az átruházási esetek az 1870—74-iki quinquenniumban a megelőzőt öt évi időközhez képest átmérőleg 72 % -al szaporodtak, az átruházott fekvőségek értékében 101.6 % -nyi emelkedés mutatkozik és ez leginkább az 1872-ki évről a műve, mely évben egyszerre úgy az átruházási eseteknek száma, mint kivált a birtokváltozási értékek összege rendkívüli aránymérvben emelkedett.

A befolyásnak jellemzésére, melyet az 1872-ben mutatkozott általános üzletlénkülés a fekvőségekkel való forgalomra gyakorolt, szükséges lenne egyrészt az egyes forgalmi helyekre, jelesen a városokra vonatkozó, másrészt az egyes birtoktestekre, t. i. nagyobb uradalmakra, városi telkekre, kisebb gazdasági testekre stb. vonatkozó telekkönyvi adatokat részletesebben birni, holott az e rövid megismertetés forrásául szolgáló évkönyvben az adatok csak megyénként vannak feltüntetve, még pedig tekintet nélkül a különféle birtoknemekre; mindamellett ezen sommás kimutatásból is kitűnik, hogy csak Fiume és Zágrábmegyében mutatkozik leginkább és csaknem kizárólag az 1872-iki évről növesztő, és megint Zágráb, de kivált Fiume megyében a rá következő évről lankasztó kihatása, így a szerződésileg történt birtokváltozások képviseltek:

	Fiumemegyében	Zágrábmegyében
1865—71-ig átlag	102,556 frt	789,745 frt értéket
1872-ben	2.193,263 »	4.773,271 » »
1873-ban	197,596 »	3.332,481 » »
1874-ben	71,626 »	2.888,623 » »

holott a többi horvát-szlavon megyék alig mutatnak jelentékeny változást az előbbi évekhez képest, mi teljesen összevág ez irányban másutt tett tapasztalásokkal; így Dr. Winckler

szerint Lajthán túl is úgy a túlspeculatiónak, miut az annak következtében utóbb beállott crisisnek kihatása sem Salzburg, Kraina, Tirol és Istriában, ezen jobbára alpesi tartományokban, sem Szilezia és Bukovinában nem válik érezhetővé, de annál inkább a forgalom gyupontjait képező vagy a fekvőségek iránt a speculatiónak nagyobb tért engedő tartományokban, mint jelesen Alsó- és Felső-Ausztriában, Cschországbán, Steier hercezségben, Galicziában stb. Igen természetes tehát, hogy Horvát-Szlavonországban is ezen két megye érezteti leginkább a hullámverésnek hatályát, melyekben a forgalom és jelesen a fekvő javakkal való speculatio több tért talált; és igen tanulságos, mily egyezőtlen a fluctuatio e két megyében lefelé, míg t. i. Fiume megyében 1872-ben négyszer gyorsabb arányban emelkedett a birtokmozgalom értéke, mint Zágrábmegyében, annál gyorsabb arányban állott be a hanyatlás is, úgy hogy 1874-ben még az előbbi évek átlaga alá is süllyedt, holott az Zágrábmegyében még az utóbbi évben is a korábbi átlag négyszeresén megmaradt; jele annak, hogy a szédelgés kevésbé kifejlett és megállapodott forgalmi üzlettel bíró vidékeken jóval nagyobb rombolásokat szokott véghezvinni, mint ott, hol egyáltalában a forgalom a fejlemény magasabb fokára emelkedett.

Hogy pedig Horvát-Szlavonországban is úgy, mint az osztrák örökös tartományokban az 1872-ki évben mutatkozó telekforgalmi emelkedés leginkább onnan származott, hogy egyrészt nagyobb birtoktestek kerültek forgalomba, másrészt, hogy az eladott fekvőségekért magasabb árak eszközöltettek, legjobban onnan tűnik ki, hogy a 10 évi átlag szerint évenkiint átruházott fekvőségek átmérőleg 943 frt értéket képviseltek, míg 1872-ben minden átruházott fekvő birtok átlagos 1354 frtnyi értékkel bírt; hogy pedig az 1873-ban beállott hanyatlás leginkább a fekvőségek értékcsökkenéséből eredt, onnan következtethető, mivel az átruházások esetei a mondott évben a megelőző 1872-iki évhez képest csak 8^o/_o-al ritkultak, míg az érték 36^o/_o-al szállt alább, és míg továbbá 1872-ben minden egyes átruházott birtok átlagban 1354 frt értékkel bírt, az átlagos érték 1873-ban 940 frtra, vagyis az előbbi évek átlagára ment vissza; Horvát-Szlavoniában tehát a megzavart ár-arányok nagy látszik gyorsan igyekeztek helyes egyensúlyba helyezkedni, sőt 1874-ben az

átruházási esetek aránylagos csökkenésével nem jár az átruházott vagyonértéknek hasonarányu sülyedése, ugy hogy ez évben az egyes átment fekvőségek átlagos értéke már 1016 frtot képvisel, világos jeléül annak, hogy a normális viszonyok ott jóformán helyreállottak, nagyobb válságok egyáltalában gyorsabban szoktak lefolyni oly országban, melyben az összes forgalmi élet különben is szerényebb körben mozog.

Hogy az üzleti válságok oly országban, melynek összes forgalma kisebb méretü, szelidebb lefolyással szoktak birni, még azon körülményben is leli igazolását, hogy a birói végrehajtások folytán beálló birtokváltozások nem követik szorosán a crisisnek menetét, sem nem mutatják a túlhajtott üzérkedésnek romboló kihatását oly mérvben, mint az a forgalom gyupontjait képező vidékeken mutatkozik, mind a mellett Horvát-Szlavonországban is a túlspeculatio gyászos következményei elég érthetően jutnak kifejezésre.

Igy az 1865—74-iki évtizedben átlag minden évben 170 birói végrehajtás folytán 288,428 frt értékü fekvőségek változtatták előbbi birtokosukat, holott a teleküzlet maximumát feltüntető 1872-ki év után közvetlenül következő 1873-ki évben 426,933 frt értékü fekvőségek birói végrehajtás folytán kerültek másnak birtokába, de ez még sem az egész évtizednek maximuma sem az értékre, sem a végrehajtások számára nézve, mert 1870-ben 282 végrehajtás mellett 663,039 frt értékü fekvőség szállt át más kézre, sőt még az ily kényszerített átruházásnak egyik természetes szülleménye, t. i. az egyes birtokok árcsökkenése sem válik az 1873-diki évben szembetünővé, de annál inkább nyilatkozik az a reá következő 1874-diki évben helyt nyert végrehajtásoknál, midön 233 esetben az átvezetett birtok csak 196,660 frttal volt értékesítve, tehát átlag egy-egy fekvőségre csak 844 frt jött, holott az évtized átlaga szerint minden egyes végrehajtás utján más tulajdonosra átment fekvőség 1700 frtnyi értéket képvisel, tehát a korábbi években volt szédelgő üzletnek hátrányos kihatása egy évvel későbben válik érezhetővé, és nyilván még szólóbb kifejezést nyert az 1875-ki évben keresztülvitt birói végrehajtásoknál, mely évre azonban nem terjednek ki a rendelkezésre álló adatok.

A szóban levő évtizedben birói végrehajtás következtében beállott birtokátruházások menete következő összeállításból tűnik ki:

átruházási eset	érték	átruházási eset	érték
1865. 88	118,557 frt	1870. 282	663,039 frt
1866. 128	240,468	1871. 82	215,987
1867. 143	214,630	1872. 259	293,923
1868. 154	319,943	1873. 159	426,933
1869. 173	194,148	1874. 233	196,660
öt évi átlag 137	217,549	öt évi átlag 203	359,308

az utóbbi quinquenniumban mutatkozó átlagos növekvése ugy a történt végrehajtásoknak, mint az ily uton másra átment birtok értékének mindenesetre a két időkörnek egyik jellemző signaturája.

A mi végre a horvát-szlavon fekvőségekre jelzálogilag biztosított teher-állapotot illeti, ez következő összeállításból derül ki; a telekkönyvek behozatalától számítva, mi az egyes megyékben hol 1856, és 1857-ben, hol 1859, és 1862-ben történt, a fekvőségre jelzálogi teherképen lett:

	betáblázva	törülve	maradt teherképen
egész 1864-ig	31.406,412 frt	7.142,342 frt	24.264,070 frt
1865—1871-ig	24.251,649	11.458,999	12.792,650
Belovärmegyében	—	—	808,419
1872—1874-ig	19.103,371	11.338,729	7.764,642
	<u>74.761,432</u>	<u>29.940,070</u>	<u>45.629,781</u>

Az 1874. év végén tehát a polgári Horvát-Szlavonia fekvő birtokán nyugvó teherállapot 45.629,781 frtra ment.

Ezen teherösszeg keletkezésében való fokozatok, és az egyes éveknél ahhoz való járulékaránya is sok tanulságot nyújt, jelesen tapasztalható, hogy az utolsó öt évben az évi betáblázások jóval magasabb arányban emelkednek szemben az évi törlésekkel, mint a megelőzőt öt évi időkörben és hogy ennél fogva az évi tehernövedék is nagyobb, mint ezelőtt, ugyanis:

	betáblázlatott	töröltetett	évi teherjövedék
az 1865—69-ig átlag	3.350,544 frt	1.421,379 frt	1.929,165 frt
1870-ben	3.155,952	2.688,466	467,482
1871-ben	4.342,974	1.663,698	2.679,276
1872-ben	5.947,168	5.462,942	484,226
1873-ban	7.725,803	2.911,318	4.814,485
1874-ben	5.430,400	2.964,469	2.465,931

a nagy növekvés, mely az 1873-iki évben mutatkozik, és mely még a reá következő évre is növesztőleg kibat, kétségtelen vonatkozásban van a fennebb kimutatott 1872-iki évi teleküzleti mozgalommal, valamint az 1871-ik évi anormal viszony is egyetemleg az 1870-ben helyt foglalt birói végrehajtásokkal kétségtelenül a telekforgalomnál is érezhetővé vált egyik social viszályra utal. Mindenesetre a horvát országos stat. hivatal jó szolgálatot tett ugy a közigazgatásnak, mint a tudománynak, hogy módot és alkalmat nyújtott annak tudomásába kerülni, hogy mennyi passiv teher nyugszik a társországok fekvőségein: bár Magyarországra nézve is ezen adatok mielőbb kerülnének színre.

E tekintetben Horvát-Szlavonia még az örökös osztrák tartományokat is megelőzte; ott egyedül csak Tirol grófságra nézve lehet bizton kimutatni, hogy mennyi jelenleg a passiv állapot, a többi tartományokra nézve csak az van kimutatva, hogy 1868 óta egész 1875. végeig mennyivel gyarapodott a jelzálogilag betáblázott summák összege. Dr. W i n c k l e r idézett értekezésében megkísérli ugyan analogia útján kiszámítását annak, hogy mennyi az összes osztrák fekvőségeken 1875. végével nyugvó teher-állapot, de nézetem szerint ezen calculus alig állja ki a bírálatot.

A szerző t. i. azt találván, hogy a betáblázott követeléseknek telekkönyvi átruházása az egyes években bizonyos szabályosságot tüntet fel, mely ezen átruházási esetek és a fekvő összes teherállapot közt fenforgó határozott viszonylatra enged következtetni, és mivel Tirol grófságra nézve más uton kipuhatólva lett, hogy a fekvőségein nyugvó terhek 154.8 millió frtot tesznek, a betáblázott tételeknek az 1871—73-ig előfordult telekkönyvi átruházásai pedig 12.1 millió frtra rugtak, mi a fennálló terhekhez mérve 7.5%-nyi arányviszonylatot eredményez; ő ezen arányviszonyt valamennyi többi osztrák tartományokra nézve kulcsul veszi fel, és azt süti ki, hogy Lajtán túl (kivéve Dalmátiát, Vorarlberget, még Galiczia, Bukovina és Istria némely részeit) a fekvőségekre jelzálogilag biztosított teherállapot 1873. végén 3071 millió frtot tesz: de tenyeren fekszik, hogy az efféle számművelet aligha megközelitheti a valót; először, absolute nincsen ok arra, hogy ezen viszonylatnak egyenlősége minden egyes tartományra nézve egyformán fel-

vétessék, sőt nagyon valószínű, hogy oly országban, melyben a közforgalom egyáltalán pezsgőbb, élénkebb, a betáblázott tételek körüli forgalom is nagyobb mérvarányokat fog felvenni, mint üzletszegényebb országokban, hogy tehát a forgalom nagysága és a fenlevő tehermennyiség közti arány-viszony is egészen más lesz; de másodsor, nagy kérdés: vajjon egyáltalán lehet-e oly szabályszerűséget a betáblázott követelések évi átruházásában feltételezni, mint a minő a szerzőnek állítása szerint valóban létezik, legalább a horvát-szlavon adatokból sem ezen egyforma, szabályos menet, sem az e forgalomnak a fenlevő teherállapothoz való egyenlő számaránya nem derül ki.

Ugyanis a már jelzőlogilag biztosított követeléseknek a telekkönyvbe való újlagos bevezetése, vagyis a betáblázott összegeknek telekkönyvi átruházása következő hullámzást mutat polgári Horvát-Szlavonországban; volt:

	átruházás	érték		átruházás	érték
1865.	98	410,327 frt	1870.	141	295,603 frt
1866.	131	120,683	1871.	86	56,880
1867.	92	106,849	1872.	55	149,277
1868.	122	383,027	1873.	106	665,825
1869.	97	251,699	1874.	125	596,063
öt évi átlag	108	254,518	öt évi átlag	102	352,729

semmiféle szabályosság tehát nem mutatkozik sem az egyes évek, sem a két ötévi időköz átlaga szerint, és legfeljebb az 1873. és 1874-ik évi maximumok félreismerhetlen viszonyzatban vannak a megelőzőtt 1872-iki év teleküzleti, és az 1873-ik évi végrehajtási maximummal, de korántsem engednek következtetést az összes teherállapot növekvésével lépést tartó egyforma gyarapodásra. Végre az arányviszony is, mely az utolsó öt éven át forgalomba került betáblázott tételek közt egyfelől, és a más uton kipuhított összes teherállapot közt másfelől mutatkozik, tetemesen eltér azon arányviszonytól, melyet Dr. Winckler kulcsképen vélt felvebetni a lajtántúli teherösszeg kiszámítására, mert szemben az általa felvett 7.5^o/o-al, Horvát-Szlavoniában 3.5^o/o vagy egész 4 százalékkal kisebb arányviszony észlelhető.