

MAGYARORSZÁG FEKVŐ BIRTOKA,

ANNAK ÉVI FORGALMA ÉS MEGTERHELTETÉSE SZEMPONTJÁBÓL.

A forgalom, mely a fekvő birtok körül valamely országban évről-évre mutatkozik, nem csekély nemzetgazdasági jelentőséggel bír, egyrészt mivel mindazon társadalmi mozzanatok, melyek az általános forgalomra hol kedvező, hol visszás befolyást gyakorolnak, ugyanazon irányban hatnak ki a fekvőségekkel való forgalomra is, és így ennek hullámváltozásában is a közgazdasági viszonyok elég felismerhetően tükröződnek vissza; másrészt mivel az ingatlan javak saját természetüknél fogva a közforgalom legnagyobb részét tevő ingóságoktól sokban eltérő érdekeket ismervén, a közviszonyok befolyása rájuk még sem érezteti magát oly annyira egyformán, mint a közönséges forgalmi cikkeknek, így például a városi telkek, a városi házak és épületek, melyek inkább a speculatio tárgyai, jóval szorosabban követik az általános forgalmi áramlatot, mint a gazdasági testek; az árkülönbség is, pl. a városi jóságok és kisebb birtokrészek közt jóval feltűnőbb, mint a napi forgalom rendes árucikkei közt, mi a birtokmozgalomban mutatkozó fluctuációnak helyes megítélésénél nem tévesztethető szem elől.

Hozzájárul, hogy a fekvőbirtoknak tömegesebb átruházása, a mint az évről-évre különböző arányfokokban mutatkozik, nem *pusztán közgazdaságilag* fontos, hanem sok tekintetben még fontosabb *nemzetiségi és politikai szempontból*; mert a változatok a fekvőbirtokban gyakran egyes nemzetiségek, egyes néposztályok közt fenforgó arányviszonyra, kivált pedig azoknak, mint politikai tényezőknek társadalmi és állami szerepelésére, lényeges kihatással lehetnek, főleg oly országban, mint hazánkban, hol az állameszme teljes érvényesülése érdekében, legkevésbé sem lehet kívánatos, hogy a fekvő birtok azok kezéből, kik eddig az ország politikai egységének legmeghívottabb képviselői, leglelkesebb szószólói, nagy

mérvben menjen át olyanok kezébe, kik inkább centrifugalis irányzatu elemei a magyar államnak.

Az *átruházás módja* is más jelentőséggel bír a fekvőségeknél mint a közforgalom egyéb tárgyainál, jelesen a végrehajtás folytán beálló birtokváltozás egészen más hatással van, mint az ingó javak elárverezése; a föld mindenütt, de kivált tulnyomólag agronom országban, valamint az egyéni létezésnek, ugy a conservativ elemnek főalapját képezvén, a birtoktól minden kényszerített megválás nem csak az egyeseknek létjogát, hanem magának az állam- és társadalomnak conservativ érdekeit is képes, még pedig gyakran nagyon is érezhető modorban megrázkódtatni.

De nem csekélyebb közgazdasági jelentőséggel bír a földtulajdonnak évi *megterheltetése*, kivált, ha a rendelkezésre levő adatok lehetővé teszik a megkülönböztetést, a hasznos befektetés céljából elvállalt, és a merőben személyes eladósodásából származó terhek közt; ha továbbá kimutatható, vajjon a megterheltetés az állam irányában való tartozásból, vagy hitelműveletekből veszi-e eredetét, vajjon magánhitelezők vagy valamely hitelintézet részéről forog-e fenn a követelés, hogy milyen a kamatláb, törlesztés útján történik-e a tőkevisszafizetés stb.; különös érdekekkel bírnak a végrehajtás útján helytnyerő bekebelezések, miről többet alantabb. Szemben pedig az évi betáblázásokkal, az ugyanaz évi törlések is elég nagy fontosságot nyernek, a mennyiben ez uton a birtokon nyugvó jelzálogi tehernek évi gyarapodása kideríthető, mely kétségkívül az általános forgalmi életben mutatkozó hullámzást többet kevesebbet hiven követi; ha pedig egyszer az összes teherállapot fel van véve, mely a fekvőbirtokon bizonyos időben jelzálogilag biztosítva volt, akkor az évi bekebelezések és törlések egybevetéséből minden egyes évre lehet megtudni, mennyire megy ezen teherállapot; mit okvetlenül szükséges ismerni, ha a birtokos osztálynak akár további teherviselési, akár hiteligényleti, és kölcsönfedezési képességét teljes megnyugvással akarjuk megítélni.

A földbirtok forgalmi viszonyaira vonatkozó adatok kétrendű forrásból meríthetők, az egyik forrás a *telekkönyv*, a másik a vagyon átruházásánál fizetendő illetekekre vonatkozó *fináncz-kimutatások*; nálunk, fájdalom, csak az egyik forrás kínálkozik, t. i. a telekkönyvi, és az sem szolgálhatja — mint utóbb lesz alkalmam kimutatni — mind amaz adatkészletet, mely e fontos mozzanatnak teljes

megvilágítására szükséges lenne; a másik forrás pedig teljesen hiányzik, holott a mindennapi életben előforduló jogügyletek már a szigorubb financiaális ellenőrzés szempontjából sokkal hivebben, sokkal részletesebben kerülhetnek színre ez uton, mint a telekkönyv nyomán; az illeték kiszabásánál mindazon okmányok jutnak az eljáró pénzügyi organumok kezébe, melyek a kérdéses jogügyletre némi vonatkozással vannak, itt tehát pontosan constatálható, vajjon miféle jogczim és mily érték alapján jött létre a birtokváltozás; itt tehát könnyen lehet feljegyezni, hogy az átruházás adásvevés alapján vagy egyéb módon történt-e, jelesen csere, egyezkedés, házastársak, szülők és gyermekek közt, vagy épen ajándék utján, már pedig csak az önkénytes adásvevés az, mely a szabad forgalom körébe vág, és leginkább csak ez uton létrejött birtokváltozás vehető tekintetbe, midőn a fekvőbirtok körüli mozgalmat közzgazdaságilag akarjuk méltányolni.

De daczára annak, hogy nálunk ezen feljegyzések az illeték kirovásánál helyt nyernek, daczára annak, hogy az eljáró közegeknek ebbeli hivataloskodása az illető számvevőségek által lelkiismeretesen felülvizsgáltatik, sőt daczára annak, hogy egyes adóhivatalok, melyekre az illetékek bevételezése bizva van, a kivánt adatokat bőven tartalmazó ebbeli lajstromaikat havonként beterjesztik a pénzügyministeriumnak, hogy itt a szakszigorlat megejtessék, amaz igen becses adatok tétlen töke gyanánt, a hivatalos irományok közt eltemetve maradnak, a nélkül, hogy akár administrativ ezélokra kellőleg hasznosittatnának, akár a tudománynak hozzáférhetőkké tétetnének: erre legszólóbb tanuságul szolgál azon körülmény, hogy midőn a vagyonátruházás utáni illetékek újabb novelláris törvénynyel módosítva lettek, a magyar kormány nem volt azon helyzetben, hogy ebbeli javaslatát statisztikai alapokra fektethette volna, tehát administrativ uton is éreztetik a hiány, mely az osztrák absolut kormány uralma alatt legkevésbé sem forgott fenn.

Minthogy az adóhivatalok minden hónap elején a lefolyt hónapra szóló ebbeli kimutatásokat rendszeren beszolgáltatják, a ministerium keblében minden nagyobb fáradság nélkül, a havi összegek egy erre rendelt főlajstromba lennének bevezethetők, a mi az év végével megadná az egész országra vonatkozó adatanyagot. Ilynemű kimutatások azután a telekkönyvileg nyert számadatoknak, hol ellenőrzésére, hol kiegészítésére szolgálnának. Meg vagyok győződve,

hogya a minden reformeszme, minden a közigazgatás és a tudomány igényei által követett intézmény iránt ép oly fogékony, mint azok keresztülvitelében a kezdeményezést szívesen megragadó pénzügyi ministerünk, nem fog vonakodni oly intézkedést életbe léptetni, mellyel kebelbeli tisztii személyzetének minden tulterheltetése nélkül a tudománynak nagy szolgálatot tenne, főleg, ha az általam megpendített eszmével oly szerencsés lennék, a tisztelt bizottság helyeslését kinyerni.

A mi a másik forrást illeti, a telekkönyvi kimutatások nálunk a magyar felelős kormány fennállása óta legelőször 1875-ben lettek közzétéve, de ez időtől fogva évenként az országos statisztikai hivatal évkönyvében foglalnak helyet, még pedig oly gyorsan, hogy jelenleg már az 1880-ik évi adatok nagyobbrészt össze vannak állítva, mely tekintetben ujra a magyar országos statisztikai hivatal tulszárnyalja Lajtántuli társát; de az osztrák közleményekben, habár a felvételi mintázat mind a két államterületen teljességgel ugyanaz, még is annyiban nyújtatik gazdagabb statisztikai anyag, a mennyiben ott a táblázat végén ki van mutatva, hogy az összes átruházási és birtokterheltetési esetek közül, hány vonatkozik a nagybirtokra, hány a városi, hány a bányatelkekre, és hány egyéb birtokra. Ebben véghetetlen kedves támpontok kínálkoznak annak megítélésére, hogy mennyire tér el egymástól az említett négy birtokkategoria tekintve azoknak évi forgalmát és jelzálogi megterheltetéseket. Ez pedig nálunk is könnyü szerrel lenne kimutatható. A telekkönyvi hatóságok az igazságügyi ministeriumtól egyszerűen oda lennének utasítandók, hogy ebbeli beadványuk végén jegyezzék fel az erre vonatkozó adatokat; de az osztrák módozatról némileg eltérő modorban; nálunk t. i. a bányabirtok nem szolgál ugy mint Austriában, a speculatio tárgyául, nálunk a bányatelepek egyáltalán nagyon csekély forgalmi jelentőséggel birnak, jobbára fix kézben vannak, és inkább a stabilismus elvét képviselik, ellenben nálunk a gazdasági birtoktesteknél főjelentőséggel bir meg tudni, hogy a kis-, közép- és uribirtok miféle változásokon megy keresztül egy-egy évben: a telekkönyvi közegek tehát arra lennének kötelezendők, hogy mutassák ki, mennyi kisbirtok, t. i. egész 30 holdig, mennyi középbirtok, vagyis 30 holdon felül egész 1000 holdig, végre mennyi az 1000 holdat meghaladó uribirtok változtatja meg egy-egy évben előbbi tulajdonosát, és mennyi uj teherrel

jelzálogilag terheltetett meg, mennyi régibb teher alul szabadult fel mindegyike a felemlített három birtokosztálynak; ezenkívül még csak a városi birtok lenne külön felveendő, mert ennek évi mozgalmá valamint másutt, ugy nálunk is egészen más törvényt követ; így tehát nálunk is csak négyrendű kategóriának felvétele válnék szükségessé, t. i. városi, gazdasági kis-, közép- és uribirtok.*)

Még egy, igen könnyen létesíthető kibővítése a jelenleg használt mintának felette kívánatosnak mutatkozik, t. i. azon főrovat, mely a birtokátruházás eseteit valamely szerződés alapján feltünteti, egy alrovattal lenne ellátandó, hogy ezek közül mennyi jön a szabad adásvevés folytán történt átruházásokra? mert akkor nyernők a szükséges támpontot annak megítélésére, milyen tulajdonképen a fekvő birtokkal való szabad forgalom. Ausztriában ezen alrovat szintén hiányzik ugyan, de ugy látszik, magukban az eredeti beadványokban, az átruházási szerződés különböző nemei külön feltüntetve vannak, legalább *Dr. Winkler*, ki e tárgyról a *Statist. Monatschrift* czimű hiv. folyóiratban időszakonként igen alaposan értekezik, különváltan felemlíti az adásvevési eseteket, ezt pedig csak a telekkönyvi kimutatások fonalán teheti.**)

Ezen általam ajánlott két csekély pótlással, tekintve a birtokátruházást, egyelőre beérhetnők, mert a milyen jelentéktelennek látszik is első pillanatra a javaslatba hozott reform, oly nagy horderejű lenne az, a mit következtetésképen a nyert adatokból le lehetne vezetni; főleg kiváló értékkel birna megtudni, hogy a közép-birtok miféle változásokon megy át évenként, mert az, valamint közgazdasági úgy politikai, finanziaális és társadalmi szempontból, a közfigyelemnek kétségkívül egyik méltó tárgyát képezi.

*) Hogy miféle törvényes alapon nyugszik nálunk a telekkönyvi intézmény, hogy miféle feljegyzések vannak e célra törvényeink és kormányrendeleteink által előszabva, hogy miféle eljárás követendő minden egyes bejegyzésnél, azt névszerint elősorolni nem lehet a jelen értekezésnek a feladata, mely egyedül a birtokváltozás és megterheltetés közgazdasági méltatásával kíván foglalkozni, az erre vonatkozó tudnivalók megismertetése a jogi szakmunkáknak a feladata, e tekintetben elégséges az e tárggyal tüzetesen foglalkozó *Dr. Herczegh* egyetemi tanár „a telekkönyvi rendtartás“ czimű munkájára hivatkoznom, mely második kiadásban Budapesten 1877-ben jelent meg.

**) V. ö. Realitätenverkehr und Realitätenbelastung im J. 1878 és im J. 1879. Stat. Monatschr. VI. évf. 9. és 493. l.

A telekkönyvi intézményre nézve különben azon főlényünk van Ausztria felett, hogy nálunk egész Magyarországra terjed ki a telekkönyvi hatóságok hálózata. 66 királyi törvényszékünk (oda értve a fiumei kir. törvényszéket is), meg azoknak területén telekkönyvi hatósággal felruházott 114 járásbiróság járván el e tisztí működésben, holott Lajtán túl Vorarlberg és Dalmátia, meg az istriai tengerpart, Galiczia és Bukovina részben nélkülözik a telekkönyvi hivatalokat, és így nálunk az arra vonatkozó adatok területi szempontból vagyis földrajzilag teljesebbek, mint a lajtántuliak.

Azon nagy átalakulásnál fogva, melyen telekkönyvi intézményünk az urbéri kapcsolatokból fenmaradt jog- és birtokviszonyokat szabályozó 1871: 53., 54. és 55., meg utóbbi törvényünk jelesen 1880: 45. t. cz. folytán jelenleg átmeny, valamint azon körülménynél fogva, hogy az állandó földkataszter nálunk mindinkább végleges befejezése felé indul, teljesen igazoltnak látszik, ha a telekkönyvek dús tartalmának értékesítésére irányzott statisztikai kimutatások tüzetes tanulmányozás tárgyául tétetnek, és mindazon reformok, melyek jelen szerkezetükre nézve kívánatosoknak mutatkoznak, komoly discussio alá vonatnak, hiszen a kataszter és a telekkönyv, — mint *Inama-Sternegg* egyik legújabb értékezésében helyesen megjegyzi, — ama két pótolhatlan okmány, mely a földbirtoknak jogait és kötelességeit tartalmazza, a fekvőbirtok statisztikája pedig, mely azoknak alapján készül, ama nem kevésbé nélkülözhetlen könyv, melyből a közigazgatás a földbirtok iránti jogait és kötelmeit megismerni tanulja.*)

Jóllehet telekkönyvi kimutatásaink jelen szerkezetükben nem szolgáltatják a stat. alapokat a fekvőbirtok forgalmi viszonyainak mindenképen kielégítő megvilágítására, mégis a bennök foglalt stat. anyag elég érdekes momentumokat juttat színre, kivált ha a több ivre szóló adatok egymással egybevettetnek és az évi hullámvás feltüntetésére kellőleg felhasználtatnak; így következő volt a birtokátruházás valamely szerződés alapján:

*) Stat. Monatschr. VIII. évf. 4-ik füzet 1882.

	az egyes átruházási esetek száma	a változások eseteink pénzértéke	átlag egy átruházásra jött pénzérték szerint
1875.	138,088	108.105,371 frt	780 frt.
1876.	130,120	108.124,309 „	830 „
1877.	152,963	114.744,686 „	750 „
1878.	157,519	113.083,650 „	718 „
1879.	165,166	113.664,405 „	688 „
5 évi átlag	148,771	111.544,484 „	761 „

Ebből kitűnik, hogy a *szersződésbeli* birtokátruházások esetei, az egy 1876-ki évet kivéve, évről-évre gyarapodnak, az átlagos érték ellenben folyton alábbszáll, mi vagy arra mutat, hogy mind emelkedőbb mérvben a kis birtok kerül forgalomba, vagy a telekérték folytonos csökkenésére vall, oly körülmény, mely Lajtán túl is teszi magát érezhetővé, főleg szemben az 1873-ki évvel, ez év után állván be az általános üzletválság, mely a földértékre is zsibbasztólag hatott ki, még pedig 1879-ben is, jóllehet ez évben a hitelpapírok, takarékpénztári betételek és banküzletek már mérsékeltebb hozadékkal kedveskedvén, el lehetett volna várni, hogy a tőke inkább a fekvőbirtok felé fog fordulni. Mi ugyan nem vagyunk képesek az utóbbi évek ebbeli adatait az 1873-iakkal egybevetni, mert ez évről nem bírjuk a kívánt adatokat, de valószínűleg nálunk 1873-ban legélénkebb lehetett a fekvőbirtokkal való forgalom, és legmagasabb az egyes átruházott birtoknak átlagos értéke, mert ez év után nálunk is úgy mint Lajtán túl az általános forgalmi válság uralma alatt folyton lejjebb szállt, így jelesen Ausztriában az átlagos átruházási érték 1873-ban még 3502 frt, ellenben 1879-ben csak 1702 frt volt, tehát több mint felényire leszállt; különben még az utóbbi években is ott a szerződések alapján helyt foglalt birtokátruházásoknak mind általános, mind viszonylagos pénzértéke kétszer-háromszor nagyobb volt mint nálunk, így szerződésileg átment fekvőbirtok *Ausztriában*:

	az átruházás esetei	a pénzérték szerint	egy átruházási eset átlagos értéke
1875.	158,425	355.505,024 frt	2,243 frt
1876.	156,395	324.253,529 „	2,073 „
1877.	165,223	304.930,579 „	1,845 „
1878.	158,439	282.725,119 „	1,818 „
1879.	154,340	262.720,935 „	1,702 „
öt évi átlag	158,564	306.027,037	1,930 „

az átruházási esetek számára nézve alig van különbség Magyarország és Ausztria közt, de annál nagyobb a különbség az értékre nézve, vagy mivel ott jóval több nagyobb birtok és városi telkek kerülnek forgalomba, mint nálunk, vagy mivel ott a telkek még annyival nagyobb forgalmi értékkel bírnak, mint nálunk.

A végrehajtás útján beálló birtokváltozás, akár az állam, akár magánosok irányában való tartozás miatt állott legyen be, mindenestre sajnos közgazdasági viszonyokra vall, mert ebben nem a tulajdonosnak szabad elhatározása, hanem a kényszer az efféle birtokváltozásnak a motivuma, tehát minden egyes esetben gazdasági kényszerhelyzet annak a forrása, ha tehát ezen változások esetei évről-évre gyarapodnak és szemben ezen gyarapodással a végrehajtás alá kerülő fekvőségek átlagos értéke évről-évre lejjebb száll, az mindenestre válságos idők, a birtokososztály sanyaru oekonomiai sorsára mutat. E tekintetben az 1875—79-ik évre terjedő quinquenniumban következő párhuzam mutatkozik Magyarország és Ausztria közt:

M a g y a r o r s z á g b a n

	hány eset	mennyi érték	átlagos értéke minden egyes esetnek
1875.	9,606	10.713,511 frt	1,115 frt
1876.	12,982	10.185,162 „	784 „
1877.	15,965	14.393,535 „	901 „
1878.	15,285	15.385,380 „	1,006 „
1879.	19,213	16.671,848 „	867 „
öt évi átlag	14,610	13.469,888 „	902 „

A u s z t r i á b a n

	hány eset	mennyi érték	átlagos értéke minden egyes esetnek
1875.	5,005	15.896,004 frt	3,169 frt
1876.	6,342	26.050,428 „	4,107 „
1877.	7,981	31.795,395 „	3,983 „
1878.	10,264	34.149,056 „	3,327 „
1879.	12,360	36.680,140 „	2,967 „
öt évi átlag	8,390	28.914,204 „	3,446 „

a kényszerített birtokváltozások esetei ennél fogva mind nálunk, mind Ausztriában folyton növekvőben vannak, mi arra mutat, hogy vala-

mint nálunk ugy Lajtán túl is a birtokosok gazdasági helyzete folyvást rosszabbodik, de mégis roppant nagy a különbség köztünk és Ausztria közt, mert nálunk az öt évi átlag után évenként 14,610, ott ellenben csak 8390 ily kényszereladás áll be egy-egy évben, és mig ugyanazon átlag szerint, minden egyes végrehajtást szenvedett birtok nálunk 902 frtot képviselt, ott 3446 frt a végrehajtás alá került egyes birtoknak átlagos értéke, tehát majd négyszer akkora mint nálunk; ez vagy arra mutat, hogy ott jóval nagyobb értékű jószágok kerülnek kényszereladás alá, mint nálunk, vagy arra, hogy ott annyival nagyobb a földnek általános forgalmi értéke, vagy végre és pedig nagy valószínűséggel ez arra mutat, hogy Ausztriában a végrehajtásoknál a birtok nem szokott annyira a becsáron alul átruháztatni, mint nálunk, a hol a mindennapi tapasztalás szerint ily alkalommal valóságos botrányösszegért szoktak elharácsoltatni; hogy mennyi kárt szenvednek azáltal földbirtokosaink, csak ugy lenne constatálható, ha a végrehajtás alá kerülő birtoknak *becsúra* is minden egyes esetben felvételnek, mert csak akkor tűnnék szembe, hogy mennyire károsultak ez által a tulajdonosok és mennyire rug évenként a veszteség az egész országban, ez pedig szintén a telekkönyvi hatóságok túlságos megterhelhetése nélkül könnyű szerrel lenne eszközölhető; arra elégséges az illetőket oda utasítani, hogy a végrehajtás alá került fekvő jószágnak becsúra a telekkönyvi feljegyzések alapján, az évi kimutatások egyik alrovatában felvétessék; mert a becsár és a végrehajtás útján befolyt pénzüsszeg közti különbözetből világosan kiderülne a veszteség, melyet hazánk földbirtokosai ily kényszerített birtokváltozás folytán évenként szenvednek. Mindenesetre a fenebbi párhuzam Ausztriával nagyon is szomoruan üt ki hazánk fekvő birtokára nézve, mit még azon észlelet is megerősít, hogy a szóban levő quinquennium átlaga szerint az összes birtokátruházás egyéni eseteiből nálunk 6.9%, Ausztriában ellenben csak 4% esik a végrehajtás útján helyt nyert birtokváltozásokra, és ez értékből nálunk 7.4%, Ausztriában 6.6% a kényszereladásra jön.

A gyakori esetek, melyekben végrehajtás folytán megy át a fekvő-birtok más kezekre, nemcsak az illető tulajdonosokat, hanem a jelzálogos hitelezőket is nagy mértékben károsítják, kik a kényszereladásból befolyó csekély pénzüsszegben nem találván jelzálogilag biztosított követelésük fedezetét, a birtoknélküli adós pusztta személyes fizetési képességére utalva vannak. Ezen kár pedig, mit a kény-

szer-birtokváltozás folytán a jelzálogos hitelezők évenként nálunk szenvednek, nemcsak sejtethő, hanem positiv adatokkal kimutatható. Évenként több ezerre menő esetben a birtokon jelzálogképen nyugvó terhek csak azért töröltetnek ki a nyilvános könyvekből, mert a birtok kényszerü eladásánál bejött összeg nem vala elegendő a hitelezők teljes kielégítésére, és milliókra megy évenként az összeg, mely e körülménynél fogva a hitelezők rovására kárba megy; így telekkönyvi kimutatásaink fonalán a *befolyt vételár elégtelensége* miatt, vagy *csőd* esetében *töröltetett* betáblázott követelés, és pedig:

Magyarországban			Ausztriában	
	hány esetben	mennyi értékkel frttal	hány esetben	mennyi értékkel frttal
1875.	2,148	3.069,901	3,755	9.236,562
1876.	4,729	4.603,114	5,391	15.475,177
1877.	4,534	6.180,723	8.428	23.703,252
1878.	4,518	8.151,009	11,748	34.082,356
1879.	4,427	8.176,588	13,955	32.227,781
öt évi átlag	4,071	6.036,267	8,655	22.945,025

Átlagban ennél fogva évenként nálunk 4071 esetben telekkönyvi törlés egyedül fedezet hiányánál fogva nyer helyet, és 6.036,267 frtnyi jelzálogos követelések mintegy füstbe mennek, és még sajnósb, hogy a jelzálogos követelések összege, melyek e miatt nem érvényesíthetők, évről-évre fokozódik, 3.069,901 forint öt éven át 8.176,588 frtra emelkedvén; nem is nagy vigasztalás, hogy Lajtán túl e tekintetben még nyomasztóbb viszonyok uralkodnak, ott átlagban évenként 8655, tehát több mint mégegyszer annyi esetben ily telekkönyvi törlések fordulván elő, és a kárba menő követelések 22.945,025 frtra, vagy csaknem négyszer akkora összegre rugván, mint nálunk. A fokozatos emelkedés is szembetünően nagyobb arány-méreteket tüntet fel Lajtán túl mint Lajtán innen, ott 1875-től 1879-ig 9.236,562 frttól 35,227,781 frtra emelkedvén. A „socio habuisse dolorum“-féle vigasztalás ez esetben annál soványabb, minhog itt nem csupán egyes hitelezők megkárosodásáról, hanem az egész ország roppant közgazdasági káráról van szó, mert a kölcsönadók okulva, hol saját, hol mások szomorú tapasztalásán, nem egy könnyen határozzák el magukat kölcsönadásra, még akkor sem, ha követelésök jelzálogilag biztosítottnak látszik, ez pedig tág kaput

nyit az uzsoráskodásnak, bármily lelkes buzgalommal törekedjék is a legislatio meg a kormány az uzsorának lábrakapását főleg a birtokososztály irányában telhetőleg megakadályozni. Nem is segíthet e bajon bármiféle legislativ intézkedés, mely annak direct elnyomására van irányozva, ha csak a tápanyag el nem vonatik, mely a kór-állapotot folyton táplálgatja, ha a talaj nem készítettik elő akkép, hogy a megfogamzott baj mélyebb gyökeret ne verhessen. Egyáltalán a social bajok gyógykezelésénél követni kell a modern orvostudomány utmutatását, mely az emberi organismusban mutatkozó lázas állapotot nem annyira positiv elfojtás, mint tápelvonás útján igyekszik megszüntetni.

A birtokváltásnak harmadik neme az, mely *halál* folytán áll be. Erre valamely ország közgazdasági viszonyai már kevésbé folynak be, miért évenkénti előfordulásukban jóval nagyobb szabályosság és tetemesen csekélyebb ingadozás észlelhető, mint a közforgalmi élettel szorosabb kapcsolatban levő fenn érintett két neménél az ingatlan vagyou átruházásának. Azoknál inkább az *általános halandósági* viszony irányadó, és csakugyan a párhuzam Ausztriával e tekintetben, valamint a nagyobb szabályosságot mindakét államterületen, ugy Magyarországnak általán nagyobb mortalitását félreismerhetlenül tünteti fel, így haláleset következtében volt birtokátruházás :

Magyarországban			Ausztriában	
	hány esetben	miféle értékkel	hány esetben	miféle értékkel
1875.	45,874	47.677,622 frt	37,964	89.218,827 frt
1876.	46,147	52.704,156 „	37,440	109.044,736 „
1877.	50,453	57.401,210 „	38,453	91.651,112 „
1878.	48,458	57.576,198 „	38,889	103.423,431 „
1879.	51,121	61.203,771 „	40,037	101.839,007 „
öt évi átl.	48,411	55.312,599 „	38,556	99.039,422 „

Nálunk ennél fogva átlag egy évben 48,411 *esetben*, Lajtán túl ellenben csak 38,556, vagyis 9,855-tel kevesebb esetben áll be halál folytáni birtokváltás, mi világosan nagyobb mortalitásunkra vall, főleg ha meggondoljuk, hogy mennyivel nagyobb az ottani népesség egyáltalán, jelesen mennyivel több ott a földbirtokos, mint nálunk ; ellenkezőleg a halál folytán az örökösökre átszálló ingatlan vagyounak átlagos *értéke* Ausztriában aránylag több mint kétszer akkora,

mint hazánkban, nálunk t. i. fekvőségi örökösödés egy-egy esetére átlag 1142 frt, Ausztriában ellenben 2568 frt érték esik, mi ujjólag arra mutat, hogy mennyivel magasabb ott az ingatlanok becsára, és mennyivel nagyobb ott a birtokososztály átlagos vagyondása, mint minálunk. Különbön azon körülmény, hogy nálunk is, Ausztriában is a halál következtében átruházott fekvőségek átlagos értéke tetemesen magasabb, mint az élők közti jogügyletek eseteiben, jelesen a szerződés alapján helyt nyerő birtokváltásoknál, nálunk ugy állván mint 1142 frt 761 frthoz, Ausztriában mint 2568 frt az 1930 frthoz, könnyen megmagyarázható, ez egyrészt onnan van, mivel halál esetében a hagyatékos birtoknak értéke merőben becslet útján állapittatik meg, mire valamely kényszerár nem folyhat be, míg az élők közti jogügyletek folytán helyt nyerő birtokváltásnál az érték alapjául rendesen a kikötött vételár szolgálván alapul, erre nézve jóval érezhetőbb az általános forgalmi viszonyoknak kényszerbefolyása; de hogy még a végrehajtás útján következő birtokváltásoknál is az egyenkinti átlagos érték magasabb, mint a szabad forgalomnál, és pedig nemcsak nálunk, de egyaránt Ausztriában is, mindenesetre sajátlagos tünemény, mely arra látszik mutatni, hogy a szerződéses átruházások még inkább állanak a nyomasztó közgazdasági viszonyok pressiója alatt, mint a kényszerűségből helyt nyerő birtokváltások, melyeknél a birói becsü minden esetre nagyobb szerepet játszik, mint a tiszta alku szüleményeinél.

Ha már most a birtokváltásoknak eddig tárgyalt három külön kategóriáját *egybefoglalva* összegezzük, a fekvőbirtok mozgalmáról Magyarországon és Ausztriában következő képet nyerünk; volt egyáltalán birtokátruházás:

M a g y a r o r s z á g b a n

	hány esetben	miféle értékkel frt	minden egyes esetre átlag mennyi érték jön
1875.	193,568	166.496,844	808 frt
1876.	189,249-	171.013,627	903 „
1877.	219,381	186.539,431	850 „
1878.	221,262	186.045,229	840 „
1879.	235,500	191.540,025	813 „
5t évi átlag	<u>211,792</u>	<u>180.326,971</u>	<u>850 „</u>

Ausztriában

	hány esetben	miféle értékkel frt.	minden egyes esetre át- lag mennyi érték jön
1875.	201,394	460.619,855	2,287 frt
1876.	200,177	459.318,693	2,294 „
1877.	211,657	428.377,086	2,024 „
1878.	207,592	421.297,606	2,029 „
1879.	206,737	401.260,084	1,940 „
5 évi átlag	205,511	434.174,665	2,112 „

Hogy a városi telkek inkább mint a gazdasági testek tárgya az üzérkedésnek, már másutt említettem, miért népesebb, nagyobb városokban már ez oknál fogva is a birtokforgalom jóval élénkebb, mint a mezőségen, mihez még az is járul, hogy az általános ipar,-pénz és forgalmi üzlet összehasonlíthatlanul nagyobb levén népes városokban, mint faluhelyeken, a birtokszerzés iránti hajlam és vételképesség is fokozottabb mértékben mutatkozik; jelesen pedig a végrehajtás utján beálló birtokváltozás esetei rendszeren jóval gyakorabbiak, és kivált gyakoriak a kényszereladás után befolyó összeg elégtelensége folytán helyt nyerni szokott tehertörlesztés esetei, minek bebizonyítására elégséges fővárosunk birtokmozgalmát külön szemügyre venni; *Budapesten* volt átruházás a fekvőbirtok értéke szerint és pedig:

	szerezés alapján frt	végrehajtás alapján frt	haláleset kö- vetkeztében frt	összesen frt	a végrehajtás- nál befolyt összegek elég- telensége mi- att töröltetett frt.
1876.	9.442,844	2.205,905	6.289,868	17.938,618	2.262,772
1878.	8.225,135	2.466,915	4.167,666	14.859,718	4.693,729
1879.	7.994,397	1.901,012	6.818,061	16.713,471	3.756,294

A fővárosi fekvőbirtok összes forgalma tehát, mely 16—17 millió frtot tesz egy-egy évben, egész Magyarország ebbeli mozgalmának 9—10⁰/₀-át képezi; ebből eléggé kitűnik fővárosunk kiváló szerepelése a fekvőségekkel való üzlet terén is, jelesen a szerződés, tehát szabad alku nyomán létre jövő adásvevéseknél, az összes ez uton hazánkban egy-egy évben helyfoglaló birtokváltozások közt Budapest 7—8⁰/₀-al van képviselve, még feltűnőbb a szerepelése a végrehajtásilag létrejövő birtokátruházások terén, ebben 18⁰/₀ a részesülési iránya, mi egyrészt a közforgalom minden egyes ágai-

ban uralkodó pezsgőbb életnek, és jelesen az itt virágzóbb telekspeculációnak egyik természetes kifolymánya; de legnagyobb, csaknem mondhatni exorbitans azon részesülési aránya, melylyel a tehertörölések ama eseteiben szerepel, a midőn a betáblázott követelések azért töröltetnek a telekkönyvben, mivel a kényszereladás után befolyt összeg nem volt elégséges a jelzálogos hitelezők kielégítésére, míg az egész országban az 1875—79-ki átlag szerint egy-egy évben 6.036,267 frt kerül ez oknál fogva törlés alá, Budapesten 3.7—4.8 millióra megy az efféle törlések évi értéke, úgy hogy az összes ily uton veszendőbe menő követelésekből magára a fővárosra 60—76% esik. Valamint sajnos ez észlelés, tekintve fővárosunk realhitelét, úgy tekintve az egész ország érdekét, inkább kedvez momentumnak mondható, mert elnézve attól, hogy a többi iparos és kereskedelmi városainkban is e tekintetben a sikságnál magasabb percentuatio észlelhető, ha pusztán a Budapestre eső osztalékot az össz-sommából levonjuk, az egész országban a fővároson kívül csak 3—4 mill. frtra rug azon követelések sommája, melyek kényszereladás folytán elüttettek jelzálogi biztosításuktól, tehát a gazdasági birtok iránti bizalom nincs annyira megtámadva, mint ha az egész egyévi 6 millió forint a mezősegi ingatlanokra vonatkoznék; fővárosunk népe, főleg iparos és kereskedő osztálya realhitel nélkül is talál elég módot és alkalmat hiteligenye kielégítésére, de még a fővárosi realhitel sem szenved ez alatt oly mérvben mint szenvedne a gazdasági birtok, mert többnyire nagy és gazdag hitelintézetek viszik a kárt, azokat pedig a kockázat kevésbé szokta visszariasztani újabb kölcsönadástól — est modus in rebus. —

Összege azon követeléseknek, melyek valamely ország fekvő birtokát *terhelik*, mint már másutt megemlítettem, nem csekély nemzetgazdasági fontossággal bír, különösen fontos megvizsgálni, hogy ezen *teherállapot*, miképen változik évről-évre, mennyivel növekszik, mennyivel apad az egyik évről a másikra, minthogy a közgazdasági viszonyok ezen hullámvásra kétségkívül némi befolyással vannak, minek megítélésére azonban szükséges tüzetesen meghatározni, hogy az egyes betáblázások miféle jogcímen nyugszanak. Telekkönyvi kimutatásainkban az új terhek keletkezését négy különrovatszerint feltüntetve találjuk, a mint t. i. a betáblázás hol szerződések bekebelezése, hol előjegyzés igazolása, hol végrehajtás, hol végre hagyaték kiszolgáltatása folytán nyer helyet.

Ha mindjárt ezen négy rovatban foglalt adatok elég sok támpontot nyújtanak a teherállomány változatainak kellő megvilágítására, mégis kívánatos, hogy Ausztria példájára nálunk is az első rovat három alrovatra oszthatnák fel, a szerint, a mint az új teher vagy jelzálogos kölcsön, vagy a vételár hátralékai, vagy egyéb szerződések alapján lett a nyilvános könyvekbe bevezetve. Ezen átfelosztás mellett, mely Ausztriában is csak 1878 óta talál helyet az ottani telekkönyvi kimutatásokban, biztosan lehet meghatározni, hogy mennyi esik az újonnan bevezetett teherből kölcsönben vett összegeknek, mennyi pedig az adásvevésnél kikötött ár ki nem fizetett részleteinek biztosítására, mind a két momentum sok tekintetben figyelemre méltó jelenség, csak ez uton lehet pontosan constatálni egyrészt, mennyi új kölcsön vétetett fel a birtokosztály részéről minden egyes évben, mi a fenforgó reálhiteligény nagysága iránt, jelesen annak fedezésére szolgáló hitelmalaszt kielégítő vagy ki nem elégitő volta iránt, képes szolgáltatni a kívánt tájékoztatást; másrészt ez uton megtudható, hogy mennyivel növekszik a birtokon nyugvó teher azáltal, hogy a vételár nem lett nyomban kifizetve, a nemzetgazdaságtan több korypheusa, köztök jelesen az e kérdéssel tüzetesen foglalkozó *Rodbertus* „Über die heutige Creditnoth des Grundbesitzers“ azt vitatván, hogy a földbirtokosnak mai nagy eladósodása leginkább a birtokszerzés alkalmával elvállalt terhekből származik, mi azonban az osztrák, igaz, eddig csak két évről szóló adatokban legkevésbé sem találja igazolását; annál kívánatosabb lenne, hogy mi is e kérdés megoldásához hazai adatokkal járulhassunk. Ezen reform nálunk is könnyű szerrel lenne keresztülvihető, mert a fenebbieknek külön kimutatása nem jár az illető telekkönyvi hatóságoknak valami különös megterheltetésével, még pedig nagyobb súly nézetem szerint nálunk arra lenne fektetendő, hogy képesek legyünk felismerni, mennyi új teher keletkezik évenként kölcsönfelvétel alapján, és azért, ha munkakimélés szempontjából igazságügyi minisztériumunk nem lenne hajlandó az évi kimutatások rovatait a szigorú szükség mértékén túl szaporittatni, egyelőre azzal is beérhetnők, hogy legalább az az egy új rovat felvétessek, mely külön feltünteti a jelzálogos kölcsönöknek évi betáblázását.

Kimutatásaink jelen szerkezete szerint a collectiv vett *szerződések*, valamint *hagyatéki átszolgáltatás* alapján, mint új teher lett telekkönyvileg bekebelezve:

	szerződés alapján	hagyatéki átszolgáltatás alapján
1875.	116.058,733 frt	5.247,984 frt
1876.	113.781,356 „	5.895,945 „
1877.	107.417,535 „	7.666,327 „
1878.	103.081,720 „	5.835,681 „
1879.	102.290,528 „	5.952,602 „
öt évi átlag	108.525,975 „	6.119,707 „

E czímen tehát a teherállapotnak évi növedéke a szóban levő quinquenniumban évről-évre kisebbedett, csak hogy nem tudhatni, ezen leolvadás nagyjából onnan származik-e, hogy a birtokosok folyton csökkenő arányban veszik igénybe a jelzálogos hitelt, vagy onnan, hogy kevesebb oly vétel fordul elő, melynél a vételár fenmaradt részletei lettek telekkönyvileg biztosítva, vagy hogy végre egyéb jogügyletek, mint a női hozomány, óvadékok és egyéb követelések, mint péld. bérleti, adó és visszavásárlási, szolgálat és zálogjog biztosítására irányzott bekebelezések kevesbültek-e; mindenesetre legérdekesebb volna megtudni, hogy a kölcsönfelvételnél milyen ingadozás mutatkozott az utolsó öt éven át. Ha felveszszük, hogy nálunk a fennemlített három tényező közt körülbelül ugyanazon arány forog fenn, mint Ausztriában, hol a kétévi adatok szerint a szerződési bekebelezésekből mintegy 70% jön a kölcsönüzletre, föltéve továbbá, hogy ezen arányviszony körülbelül ugyanaz mutatkozik mindaz öt utolsó éven át, akkor nálunk a bekebelezett kölcsönösszegek tennének:

1875.	81.241,111 frtot
1876.	79.646,945 „
1877.	75.192,271 „
1878.	72.157,204 „
1879.	71.603,364 „
öt évi átlag	75.968,179 „

ez természetesen merőben csak feltételezésen nyugszik, és ebben az analogia annál kevésbé szolgálhat biztos alapul, mert épen az volna megtudandó, hogy maga a felvett alap mennyiben változik egyik évről a másikra; azért újra ismétlem, hogy nálunk legalábbis azon egy rovatnak hivatalos kimutatásainkra való bevezetése mutatkozik okvetlenül szükségesnek, melyből a jelzálogos kölcsöntételek évi változásai bizony lennének kivehetőek; addig is a fennebbi valószínűségi calculus szerint hozzávehetőleg fel lehet venni, hogy fekvő-

birtokunk mintegy 75—80 millió forintnyi új kölcsönnel szokott évenként terheltetni, és hogy 33—36 millió frt új teher egyéb szerződések alapján szokott évenként keletkezni.

A *hagyatéki* átszolgáltatás folytán helyt nyerő bekebelezések annyiban állanak némi összeköttetésben a szerződés folytán előforduló bekebelezésekkel, a mennyiben ez esetekben is úgy mint adás-vevéseknél a vételár ki nem fizetett részletei, az örökséggel járó, de ki nem elégitett tartozások képezvén a bekebelezés tárgyát, mindkettő egyaránt a fekvőség birtokába jutó új szerzőnek tőkeerejére és fizetőképességére enged következtetést; hihetőleg tehát nálunk is úgy mint Ausztriában, leginkább a gazdasági közép- és kisbirtokot terhelik; az u. n. parasztbirtoknál leggyakrabban fordulván elő az eset, hogy az örökös (legyen az akár végrendelet, akár törvény útján a birtokosnak az egész birtokra való jogutódja) nem képes társörökösait vagy a hagyományosokat készpénzzel kielégíteni, minek természetes következése, hogy ezeknek követelése telekkönyvileg biztosítottatik.

Rokontermészetűek továbbá az *igazolt előjegyzés* és a *végrehajtás* folytán helyt nyerő bekebelezések; mindkettő peres igényből származik, mindkettő azoknak gazdasági szorultságából veszi eredetét, kik ellen irányozva vannak, hihetőleg tehát nálunk is úgy mint Ausztriában, főleg a kisebb gazdasági birtok az, mely ezen fajtájú bekebelezések tárgyát képezik, jólehet, nálunk peres igények a mindennapi tapasztalás szerint, elég sajnos mérvben a közép-, sőt még az uribirtok ellen is folyamatban levén, valószínűleg azok irányában elég jelentékeny számmal fognak igazolt előjegyzési és végrehajtási betáblázások is intéztetni, csak hogy ezt kimutatási mintáink jelen szerkezete szerint számszerűleg nem vagyunk képesek feltüntetni; a szóban levő quinquennium egyes éveiben bekebelezve lett:

	igazolt előjegyzés alapján	végrehajtás folytán	együtt
1875.	11.246,653 frt	17.358,319 frt	28.604,972 frt
1876.	10.496,660 „	17.970,894 „	28.467,554 „
1877.	9.939,277 „	19.309,446 „	29.248,723 „
1878.	8.281,765 „	18.552,691 „	26.834,456 „
1879.	12.657,884 „	21.375,352 „	34.033,236 „
öt évi átlag	10.524,448 „	18.913,340 „	29.437,788 „

Valamint a végrehajtás alapjáni birtokváltozás, mint fennebb

láttuk, úgy a betáblázás esetei is az utolsó öt éven át folytonos gyarapodást tanusítanak, mindkettő ugyanazon egy forrásból fakadván, t. i. a köztvagyonodás roszabbodásából, és minthogy a végrehajtás útján eszközöltetni szokott bekebelezések idővel rendszeren arra vezetnek, hogy a birtokos lassankint magától a birtoktól is végrehajtásilag elüttetik, nem nehéz a kettő közt fennlévő okilagos összefüggést felismerni, az utóbbinak folytonos gyarapodása elemi szükségességgel maga után vonván a kényszerű birtokváltozásnak fokozatos növekedését.

Ha mind a négy módja a birtok-terheltetésnek összegezve egybeállittatik, következő kép tárul fel előttünk Magyarországról egyrészt, Ausztriáról másrészt; új terheltetés czimén jelentkezik:

	Magyarországban	Ausztriában
1875.	149.911,689 frt	387.270,556 frt
1876.	148.144,856 „	342.267,091 „
1877.	144.332,585 „	283.849,658 „
1878.	135.751,875 „	292.140,628 „
1879.	142.276,367 „	258.196,006 „
öt évi átlag	144.083,470 „	312.744,787 „

Mind a két államterületen tehát a birtokra telekkönyvileg évenként újjólag vezetett tehernek összege kevés kivétellel, évről-évre alább szállt, mi első pillanatra kedvező jelenségnek látszik ugyan, de tekintve azt, hogy a kevesbedés leginkább csak onnan származik, hogy a szerződések különösen kölcsönfelvétel folytán helyt nyerő bekebelezések apadásából származik, azt legkevésbé sem lehet feltétlenül kedvező momentumnak jellemezni, mert nem egyéb, mint az általános, a telki beruházásokra is kiható üzleti válságnak egyik signaturája, és csak annyiban némiképp örvendetes mozzanatnak vehető, a mennyiben ugyanazon öt év alatt a telekkönyvből való *teher-törlések* ellenkező irányban folyton gyarapodtak, és így a *teher-többlet*, mely a beiktatás és a törlés egymáshoz viszonyításából évenként származik, évről-évre kisebb összegre olvad le, mi ha másra nem, legalább a fekvőbirtoknak megkönnyebbülésére mutat; így lett:

	Magyarországban			Ausztriában
	új teher bekebelezve	régibb teher törölve	maradt teher-többlet	az évi teher-többlet
1875.	149.911,689 frt	61.678,057 frt	88.233,632 frt	152.352,495 frt
1876.	148.144,856 „	75.007,696 „	73.137,160 „	114.067,430 „

	Magyarországban			Ausztriában
	uj teher beke- belezve frt	régibb teher törölve frt.	maradt teher- többlet frt	az évi teher- többlet frt
1877.	144.332,585	72.649,991	71.682,594	38.717,189
1878.	135.751,857	83.876,404	51.875,453	49.954,156
1879.	142.276,367	80.699,778	61.576,589	31.161,007
összesen	720.417,354	373.911,926	346.505,428	386.252,277

Nálunk és Ausztriában is a *tehertöbblet* évről-évre apadt, csak hogy jóval nagyobb arányban Lajtán túl, mint nálunk, ott t. i. az öt éven át uj teherképen lett telekkönyvileg bekebelezve 1563.723,939 frt, és ezzel szemben a törlések 1177.471,662 frtra rugtak, úgy hogy az öt év után fenmaradt tehertöbblet nem sokkal magasabb mint nálunk, vajjon ez az ottani földbirtok javára magyarázható-e, vagy nem inkább-e kifolymánya emez általános pénz- és üzletválságnak, mely Lajtán túl az összes gazdasági életben is, ennél fogva a fekvő birtokra vonatkozó mozzanatokban is jóval nagyobb mérvben teszi magát érezhetővé, mint nálunk, a merő telekkönyvi adatokban nem lelheti teljesen kielégítő megoldását. Dr. *Winkler* idézett exposéiban ugyan ez észlelést feltétlenül az ingatlan vagyon javára magyarázza, de kérdés, vajjon az ellenpróba igazolná-e feltételzését; mindenestre reánk nézve elég kecsegtető momentum, hogy nálunk az öt éven át a teher, mely alul a földbirtok felszabadult, többet tesz mint felét azon tehernek, mely ez idő alatt reá uj betáblázások által fektetve lett, és nem szabad szem elől téveszteni, hogy nálunk az összes törlések közt, ama törlések, melyek a kényszerbirtok-változásnál befolyt összegnek elégtelensége miatt helyt nyertek, csak 8%-al, Ausztriában ellenben közel 10%-al szerepelnek; hogy pedig annak a körülménynek nagy befolyása van magára az általános törlési somára legjobban mutatja fővárosunk ebbeli viszonya; itt a törlések egyik-másik évben még tetemesen felülhaladják az uj terhek bekebelezését, így péld. 1878-ban uj teherképen a fővárosi ingatlanokra 10.823,885 lett betáblázva és 15.138,603 frt lett törölve, szintugy 1879-ben 10.389,305 frtnyi uj betáblázással szemben áll 14.311,007 frtnyi törlés.

Hivatalos kimutatásaink az eddig felsorolt változásokon kívül még három külön nemét tüntetik fel a telekkönyvi bevezetéseknek, melyek azonban, minthogy csak részben uj terhekre vonatkoznak,

ellenben nagyobb részét már betáblázva volt követelések újabb biztosítására, vagy azoknak más személyekre való átruházására vonatkoznak, közgazdasági szempontból korántsem bírnak oly fontossággal, mint az eddig tárgyalt telekkönyvi bevezetések; ezek közül különösen kiemelendők az *egyszerű előjegyzések*; ezeknek t. i. az esetben adatik hely, ha az okirat nem bír ugyan a bekeblezésre szükséges kellékekkel, de megfelel a törvény által elészabott ama feltételeknek, melyek mellett az előleges kiszorítás eszközölhető, az egyszerű előjegyzésnek célja tehát előleges biztosítást nyújtani addig is, míg a rendes bekeblezés eszközölhető, mi az előjegyzés igazolása útján történik. Ebből kitetszik, hogy az egyszerű előjegyzések csakugyan új teherállapotot tüntetnek fel, mely időleges ugyan, de rendszeren az utóbb bekövetkező igazolás folytán állandóvá válik, ebből egyszersmind felismerhető azon okilagos összefüggés, mely az évenkénti előjegyzett és az előjegyzés igazolása folytán ugyanazon vagy a reákövetkező évben bekeblezett követelések közt természetszerűleg fennforog. Ezen okilagos összefüggés nem szökik annyira szembe, ha az egyes évek ebbeli adatait egymással egybevetjük, mert mind az előjegyzés, mind az igazolás folytán helyt nyerő bekeblezés következtében felmerülő teherállapotban évről-évre nem csekély ingadozás mutatkozik, de igen is szembe szökik akkor, ha több évek átlaga egymással tétetik párhuzamba, így a szóban lévő quinquennium átlaga szerint (mint fennebb kimutattam) évenként 10.524,448 frtra megy az igazolt előjegyzés alapján bekeblezett új teher, míg ugyanazon 5 évi időközben átlag minden évben 10.506,430 frt új teher keletkezik egyszerű előjegyzés nyomán, mely két összeg csaknem teljesen összevág; jelesen tekintve az egyes éveket, az előjegyzési esetek- és értékekben következő hullámzás mutatkozik; t. i. volt *egyszerű előjegyzés*:

1875.	14,264 esetben	13.186,369 frt értékkel
1876.	14,203 „	9.639,951 „ „
1877.	15,403 „	10.761,289 „ „
1878.	13,335 „	8.566,688 „ „
1879.	15.299 „	10.377,857 „ „
öt-évi átlag	14,500 „	10.506,430 „ „

A *végrehajtási jognak* bekeblezései oly fennálló követelésekre nézve, melyek már különben is telekkönyvileg biztosítva voltak,

époly kevésbé változtatják a fekvőbirtok teherállapotát, mint a betáblázott követelések másra való átruházásának bekebelezése, az előbbi a birtokon már előbb nyugott jelzálogi teher csak végrehajthatóságát biztosítván, az utóbbi csak a hitelező személyében való változást jellegezvén; közgazdasági szempontból tehát sem az egyik, sem a másik nem bir különös nyomatékkal; e tekintetben a szóban levő quinquennium egyes éveiben következő mozgalommal találkozunk:

	a végrehajtási jog már jelzálogilag biztosítva volt követelésekre nézve bekebelezve lett		betáblázott összegek átruházása bekebelezve lett	
	esetben	frt értékkel	esetben	frt értékkel
1875.	10,438	3.288,250	5,816	7.167,723
1876.	12,200	7.158,730	5,681	7.141,716
1877.	16,388	10.548,608	7,711	7.632,496
1878.	13,754	10.690,964	9,963	8.294,678
1879.	13,457	8.920,805	5,350	4.230,334
öt évi átlag	13,247	8.121,471	6,904	6.900,389

Ha az eddig tárgyalt *birtokváltási* és *megterhelési* eseteket egybefoglaljuk, tiszta képet nyerünk telekkönyvi intézményünk összes mozgalmáról minden egyes évben, de ez nem annyira közgazdasági mint adminisztratív szempontból figyelemre méltó mozzanat; közgazdaságilag legfeljebb csak annyiban bir némi fontossággal, a mennyiben mutatja, hogy mily mérvben vétetnek igénybe telekkönyvi hatóságaink a fekvőbirtok részéről és mily arányban növekszik ezen igénybevétel egy évről a másikra; holott adminisztratív tekintetben abból meggyőződés merithető az iránt, hogy miféle tevékenységet fejtenek ki a telekkönyvi hatóságok egyáltalán és azoknak minden egyes organuma külön-külön véve, hogy vajjon továbbá megfelel-e a telekkönyvi ügy vezetésével megbízott személyzet létszáma, a fekvő birtok részéről vagy a birtok ellen évenként támasztott igényeknek, mert ha valahol époly pontos és lelkiismeretes, mint gyors és haladéktalan ügyvezetés a jogoltalmat kereső közönség érdekében elutasíthatlan követelmény, akkor kétségkívül a telekkönyvi ügy az, mely ily pontos és gyors kezelést hangosan követel, minden rendetlenség, pongyolaság, vagy lassu, lanyha eljárás, kiszámíthatlan károkat szülhet, miért inkább adminisztratív, mint nemzetgazdasági tekintetek érdekében összevonva

állítom itt egybe telekkönyvi ügyünk összes mozgalmát mind az öt évre :

	a telekkönyvi összes mozgalom volt és pedig :	béjegyzett vagy tör- lött érték
	bevezetési vagy törlési eset	
1875.	497,324	404.728,635 frt
1876.	508,913	418.106,578 „
1877.	555,899	432.514,403 „
1878.	549,627	433.225,813 „
1879.	576,010	438.045,161 „
öt évi átlag	<u>537,554</u>	<u>425.324,118 frt</u>

Hogy ezen összes mozgalom egy évi értékéből mennyi esik az álló, vagyis egyszer mindenkorra levő összegek mennyiségére, mennyi pedig az évenkénti tartozások mennyiségére az hivatalos közleményeinkben évenként ki van mutatva ugyan, de mivel ezen tartozások nincsenek közelebb minősítve, vajjon t. i. tőke után évenként fizetendő kamatok, vagy életjáradékok, biztosított haszonvételi jogok, női hozomány, vételári hátralékok vagy adó restantiák stb., a közlött adatok sehogyan sem szolgálnak a fekvőbirtok közgazdasági és finanziaális viszonyainak megvilágítására, épügy semminemű gyakorlati következtetésekre nem szolgálnak ama adatok, melyeket hivatalos közleményeink szintén évenként az iránt nyujtanak, hogy az értékek mennyiben vonatkoznak osztrák értékben, mennyiben pedig váltó- és pengőpénzben, idegen értékben; vagy értékpapirokban kifejezett összegekre, mennyiben szólnak végre évi tartozásokról; miért elég itt csak általán említeni, hogy az összmozgalom értékéből évi tartozásokra jött 1875-ben 2.814,391 frt; 1876-ban 1.919,590 frt; 1877-ben 1.754,868; 1878-ban 1.424,971 frt; végre 1879-ben 1.719,662 frt.

Mindezen eddig felhozottakból kitűnik, hogy pusztán telekkönyvi kimutatások fonalán nem lehet valamely ország fekvő birtokának oekonomiai és pénzgazdasági jellegét helyesen megítélni, arra még számos statist. támpontok szükségese, melyeket csak pénzügyminiszteri kimutatásokban lehet feltalálni, noha még ezek fonalán sem lehet teljes biztonsággal eligazodni a fekvőbirtoknak nagyon is kényes, szerfelette sok befolyásoktól függő gazdasági természete körül; de minden behatóbb tanulmányozás ez irány-

ban új meg új adalékokat szolgáltathat a kitűzött cél megközelítésére; a jelen értekezés még ily szerény adaléknak sem tekinthető, egyedüli célom volt megjelölni azon egyszerű reformokat, melyek segítségével oly hazai adatok nyerhetők, melyek fonalán csakugyan némi adalékokat lehetne szolgáltatni ezen nehéz social problémának az egyik vagy másik irányban való megfejtéséhez.

DR. KONEK SÁNDOR.