

# TELEPÍTÉSI TÖREKVÉSEK NÉMETORSZÁGBAN



ÍRTA

SZÉCHENYI IMRE GRÓF  
(SOMOGYVÁRI)



**BUDAPEST, 1893**

AZ »ORSZÁGGYŰLÉSI ÉRTESÍTŐ« KÖ ÉS KÖNYVNYOMDÁJA RÉSZV.-TÁRS.,  
IV, GRANÁTOS-UTCZA 1.

# TÁRGYMUTATÓ.

	Lap.
Előszó .....	V.
Bevezetés .....	VII.
<b>I. Rész: Közvetlen állami telepítés.</b>	
I. A törvény célja és előzményei .....	1
II. Az »Ansiedelungs Comissio« .....	6
III. Birtokszerzés és kezelés .....	9
IV. Telepítési eljárás .....	25
V. Járadékszerződés .....	31
VI. Utolsó intézkedések .....	42
VII. Bérletek .....	43
VIII. Eredmények .....	45
<b>II. Rész: Magántelepítés állami támogatással.</b>	
I. 1890. évi június 27-iki törvény .....	53
II. 1891. évi július 7-iki törvény .....	62
III. A General Gomission .....	77
IV. Egy telepítés kronologikus sorrendje .....	82
1) Előmunkálatok .....	82
2) Járadékszerződés .....	(88)
3) Községi, egyházi és iskolai viszonyok rendezése .....	96
4) Életről vett példák .....	98
<b>III. Rész: Tanulságok .....</b>	<b>105</b>
<b>IV. Rész: Mellékletek</b>	
Szövege az 1886-ik évi ápril 26-iki törvénynek .....	120
(Normal) Járadék szerződés. ....	125
Szövege az 1890. évi június 27-iki törvénynek .....	138
» az 1891. évi július 7-iki .....	141

## ELŐSZÓ

*1892. év nyarán alkalmam lévén Németországban a beltelepítés körül kifejtett működést behatóbban tanulmányozni, több oldalról kifejezett kívánságnak engedve, elhatároztam, hogy ott a helyszínén tett ez irányú tapasztalataimat összefoglalom és sajtó alá adom.*

*Tettem ezt azon reményben, hogy lehetőleg világos képét nyújtván a nagy Németország öntudatos beltelepítési politikájának és ez irányban tervezett működésének, csekély erőmmel közreműködhessem arra, hogy hasonló törekvések hazánkban is mielőbb konkrét formát nyerjenek.*

*Somogyvár, 1893. év október hava.*

*A SZERZŐ.*

## BEVEZETÉS.



Az újabb német telepítési törvényhozás, az 1886-ik évi, Bismarck berezeg lengyel ellenes politikájának kifolyását képező, telepítési törvényből vette kiindulását. E törvény célja első sorban még nemzetiségi volt: a lengyel nép térfoglalásának gátat vetni s helyibük lehetőleg protestáns német nemzetiségű népet, mely egyszersmind az állam stabilis elemét képezze, letelepíteni.

Ez eszme kivihetőségének keretében merült fel aztán a telepítés kérdése egész gazdasági intenzivításában.

A viták folyamán jegezesedett ki a járadék birtok (Rentengut) fogalma és vezetett az 1890. és 1891. évi járadéktörvényekre.

Mindezen törvényeken mint szilárd alapon lett kiépítve az egész telepítési eljárás és telepítvény alakítás, mely most már tökéletes szervezetben s bámulatos eredményekkel működik és gyakorolja jótékony hatását.

A fejlődés genetikus menetét óhajtván követni, mielőtt a telepítésről magáról szólok, nem tartom szükségtelnek az előzményeket is tanulmányom keretébe vonni.

A felosztás alapjául az 1886-iki és 1890-91-iki törvényhozási munkálatokat veszem s a bennük kifejezést nyert vezérelvek szerint szólok először: »közvetlen állami telepítésről«, azután »Magán telepítésről állami támogatással.«

Végül »Tanulságok« című utolsó fejezetben saját subjectiv észrevételeimet kívánom közölni az előadottakról.

## I. RÉSZ.

# Közvetlen állami telepítés.

### I. A törvény célja és előzményei.

A bécsi congressus által Poroszország osztályrészéül jutott lengyel tartományok nemessége úgy nemzetiségi mint vallási szempontból, (a lengyelek t. i. majd mindannyian katolikusok) sokszoros akadályokat és kellemetlenségeket okozott a nagy Németországot megalkotó Bismarknak. Ő Németországot minden izében németnek kívánta látni.

Ellenállást pedig senki részéről nem tűrt.

Így elhatározta, hogy egy oly törvényt alkot, mely alkalmat ad a német kormánynak közigazgatási és társadalmi haladás leple alatt a nemzetiségi kérdést par force megoldani.

Így származott az 1864ki- törvényjavaslat »betreffend die Beförderung deutscher Ansiedelungen in Westpreusen und Posen«, mely rövid 7 §-ban 100 millió márkát szavaz meg lengyel nagybirtokok összevásárlására, azon célból, hogy azok parcellázva német parasztokkal telepítessenek be.

A porosz képviselőház 1886. évi február 22. és 23-án tartott ülései, — melyeken e törvényjavaslat

tárgyaltatott, nagyon heves ellenzéstől tanúskodnak. A lengyel nemzetiségű képviselők lángoló hazaszeretettel duzzadó kemény philippikákat szórtak a kormány szemébe, embertelenséggel, népfajuk erőszakos kiirtásával vádolván azt

A lengyelekhez csatlakozott az egész »centrum« párt, azt állítván, hogy a kormány nemcsak germanizálni, de egyszersmind protestantisálni akar, mert a katolikus lengyelek helyett előreláthatólag csupán protestáns németeket fog telepíteni

Külömben úgy ezen pártok, mint a »Freisinnig«-ek pártja is. főleg az igazságosság, a honpolgárok egyenjogúsága szempontjából, támadta meg a javaslatot, perfidiának nevezvén el azon irányát, mely szerint az elnyomandók a lengyelek maguk is, kénytelenek lesznek az elnyomatásukra használt összeghez hozzájárulni

Ezzel szemben a kormány és pártja avval védekezik, hogy ők csak védelmi és nem támadó politikát űznek, mert az utolsó félszázad alatt a lengyelek a németek rovására terjeszkedtek, a lengyel urak pedig a parasztokat nemzetiségi izgatásokkal lázítják.

A lengyel birtok szaporodását Lucius földművelésügyi miniszter is beakarta igazolni, de adatai csak az ellenfélnek tettek szolgálatot, mert arról tanúskodtak, hogy Posenben és Nyugatporoszországban a lengyel nagybirtokosok ingatlanainak csak  $\frac{1}{4}$  része jutott az utolsó 25 év alatt német gazdáik kezébe, míg a kisbirtoknak körülbelül 60%-a van mai nap is lengyel kézben (de, hogy mennyi

volt, arról nincs adatjuk) Ezekből oda concludál a minister, hogy »1816 óta a lengyel nagybirtok többet veszített, mint a lengyel parasztbirtok«

Ennyi az egész statisztikai alapra fektetett következtetés.

A többség hatalma azonban mindezek daczára szilárdan állott De maga is belátta úglátszik, mennyire pongyola s kevésbé átgondolt ezen első törvényjavaslat, úgy következményére nézve, mint keresztülvitelében, s így egy 21 tagú bizottság választását fogadta el, mely a javaslatnak tovább fejlesztésére lett kiküldve.

A 21 tagú úgynevezett XII-es bizottság munkálataiban alakul aztán a törvényjavaslat olyanná, mely érdeklődésünket nagyobb mértékben van hivatva lekötöni Itt lett behozva a járadékbirtok fogalma

Az eredeti törvényjavaslat 2. §-a ugyanis röviden csak azt mondja »Die Überlassung Kann in Zeitpacht oder zu Eigenthum ei folgen«

Ennek bővebb megfontolása némi aggályokra vezeteti Hogy I 1 miután úgyis félő, hogy a civilizált és sűrű népességű nyugatból nem fog elég vállalkozó a külterjes keletre telepedni, szükséges, hogy oly törvényt alkosson a kormány, mely szerint a település feltételei a parasztelemlre vonzók legyenek E vonzó-éi ő pedig, mint minden földművelő elemnél, de különösen a németnél a földszerzés reménye.

Mert, ha néhány bérlő akad is, azokra nagy actiót alapítani nem lehet. Másoldalról meg figyelembe veendő, hogy az a földművelő elem, mely



elhatározza magát arra, hogy keletre vándorol, nagyon kevés tőkével rendelkezik.

*Oly módot kell tehát kitalálni, mely alkalmas arra, hogy lehetőleg kevés főkével földtulajdont szerezhessen a telepes.*

Ennek megvitatásánál lett aztán felvetve az örökbér (Erbpacht) jogintézménye, mely Németországban hajdan nagyon általános volt, de már elvesztette létjogosultságát, kivált az 1850-iki márczius 2-iki törvény óta.

Ennek felújítását azonban, kivált reakciónárius látszata miatt, elvetették, bár a többség nagyon kíváncsnak tartotta behozatalát. Így aztán a feudális maradványu örökbér hamujából phönixként kel ki: *a liberális irányzatú járadékbirtok!*

Nagy súlyt fektetett a XII-es comissio az említett kiindulási ponton kívül, még arra is, hogy a járadékbirtokok ne csak könnyen alakuljanak, de *állandóságuk* is biztosíttassék, mit az eldarabolás megnehezítésével és a spekuláció megakadályozására irányuló rendszabályokkal kívánt elérni.

A XII-es comissio által bővített és módosított alakjában újra szőnyegre került a törvényjavaslat, és a porosz képviselőházban 4 napi hosszadalmas éles vitákra adott alkalmat. A kik előbb elleneztek, természetesen most újult erővel támadták meg, jórészt a már felhozott indokokból. Újat ellene csak a freisinnigek sorából hoztak fel és pedig speciel a járadékbirtok intézménye ellen, azt «glabrae adscriptio»-nak s feudális visszaesésnek kiáltván ki. De ezek véle-

ménye és túlzott ítélete pártállásuk természetében fekszik.

Sokkal váratlanabb tünete a vitának az, hogy csaknem az összes pártfrakciók elismerőleg s elvi szempontból dicsérőleg nyilatkoznak a járadékbirtok eszméjéről.

A conservatívek azon czímen, hogy a parasztbirtok szaporodni fog. A szabadelvűek azon jelszó alatt: a latifundiumok széjjel fognak daraboltatni. A szabadelvűek azonban, mint minden a tout prix ellenzék, mégis találtak, az elvi helyeslés mellett, utat és módot arra, hogy «ez esetben, mindezek daczára», mért nem szavazzák meg a törvényjavaslatot. E négy napi vita eredménye aztán a végleges törvényszöveg, mely a Herrenhausban egy nap alatt elfogadtatott s törvénynyé vált. E törvény 12 szakaszból áll s benne a járadékbirtok fogalma és jogi természete már határozottan körvonalazva lett.

A telepek megszerzése ugyanis készpénzért vagy járadék ellenében történhetett, melynek megválthatóságáról is intézkedés történik, a mit itt csak megemlítünk, a járadékbirtok konstrukciójáról csak később lévén szó.

A törvény *keresztülvitele* egy bizottságra bízott, melynek szervezete rendeleti úton lett szabályozva. E bizottság

## II. Az Ansiedelung s Commission

telepítési bizottság, mely a törvény szentesítése után azonnal kineveztetett és hozzá is látott működéséhez. Oly gyorsan akcióba lépett e bizottság, hogy már a törvény szentesítésének évétől 1886-ról is tudott a törvény 11. §-a értelmében (mely elrendeli, hogy a képviselőháznak az ügyek menetéről évenként kimentő jelentést tegyen), a törvényhozásnak előterjesztést tenni.

Ez első félévi működés csupán az előmunkálatokkal foglalkozott, melyeket azonban nagy munkakedvvel és erélylyel foganatosított.

Az «Ansiedelungs Commission» a legfőbb tanácskozó, felügyelő és határozatot hozó testület az állami telepítési ügyekben

Tagjai az állam által kinevezett főhivatalnokokon kívül, az állami szaktestületek és hatóságok meghívott főnökei, a kiknek hatás-, vagy érdekkörébe a comissionál szőnyegen levő tárgy épen tartozik.

Főhivatalnok 1886-ban 3, 1891-ben az ügykor szélesbulésével már 13 volt

Az 1892-iki jelentés szerint pedig a Comissio már következő hivatali szervezettel bír

### A) Főhivatalnokok

1. 1 osztály tanácsos
2. 3 tanácsos.
3. 3 assessor.
4. 1 vízépítészeti felügyelő
5. 1 földmérési felügyelő

6. 2 állami építész.
  7. 2 gazdasági szakértő.
- B) Földmérési osztály.

1. 4 mérnök,
  2. 7 napidíjas mérnök,
- C) Alsóbb hivatalnokok.

1. 12 titkár.
2. 9 segéd-titkár.
3. 19 napidíjas.
4. 12 irodai hivatalnok.
5. 12 segédmérnök, rajzoló technikus.

D) 3 szolga.

A hivatal 3 osztályra van felosztva: A) telepítési ügyek, B) vásárlások és időszakos kezelés, C) technikai iroda.

A hivatal 1892-ben 52,750 ügyszámot intézett el

A comissio plénuma 3 ülésre gyűlt össze, 5 napon át és 132 ügyben hozott határozatot.

Állandó és helyhez kötött működést csak a főhivatalnokok és különösen az elnök és ennek segéd-hivatala fejt ki.

A comissio üléseibe a tagokat az elnök hívja meg s egyszersmind egy hónappal az ülés napja előtt közli a tárgysorozatot is. A meghívott tagok meg nem jelenésüket előre tartoznak bejelenteni.

A megjelenő tagok aztán a napirendre kitűzött tárgyakról véleményt mondanak és határoznak.

Határozathozatal szótöbbséggel történik, tekintet nélkül arra, kik jelentek meg a meghívott tagok közül és hányan vannak.

A comissio, mint hivatal, összes ügyeit, a levelezéseket, s folyó ügyeket az elnök látja el, kinek hivatalos pecsétje van.

Az ügyvezetés a földmívelési ministerium felügyelete alatt áll és rendeletileg szabályoztatik.

A comissio *ügyköre* a »Regulativ« 2-ik szakasza szerint a következő:

1. Helyi kijelölése és körülhatárolása azon területeknek, melyeken birtokvételek telepítési célból tervbe veendők, és maga a telepítés előkészítendő.

2. Telepítési célokra vett birtokok adás-vételi szerződéseinek jóváhagyása.

3. Határozathozatal a közigazgatási kormányzattal való megállapodásokra nézve azon szabályokat illetőleg, melyek szerint a telepítési célokra vett birtokok igazgatása ideiglenesen, ezen hatóságok részéről történik.

4. Visszavétele ezen birtokoknak a közigazgatási kormányzat igazgatásából a comissio közvetlen rendelkezése alá és megállapítása azon elveknek, melyek szerint ezen birtokok azután igazgandók.

5. A megvett birtokok előleges telepítési és végleges szétosztási terveinek jóváhagyása és megállapítása.

6. Szabályozása azon föltételeknek, melyek szerint nem hivatalos személyek a comissio szolgálatába szerződésileg felvehetők.

7. Járadék szerződési minták megállapítása.

8. Meghatározása annak, elegendő biztosítéka van-e az államnak a szerződés tárgyát képező ingatlanon.

10. A telepítési szerződések végleges jóváhagyása.

11. A comissio működési körében felmerülő bevételek és kiadások előirányzata minden állami költségvetési évre. E költségvetés a ministerium által megerősítették s a comissio által át nem léphető.

12. Évi jelentés szerkesztése a ministeriumhoz. (A törvény 11. §-a értelmében).

13. Albizottságok és rendkívüli bizottságok alakítása a comissio egyes ügyleteire. Ily bizottságok tagjai lehetnek azok is, kik nem tagjai a comissionak.

Egyes üzletágak állandó igazgatása és felügyelete ily albizottságok által csak akkor történhetik, ha ahhoz a ministerium beleegyezését adta.

Az elnök vagy helyettese az albizottságok ülésein mindig elnökölhet.

Az Ansiedelungs Comissio eljárásának s a telepítvények alakításának legvilágosabb képét fogjuk nyerhetni, ha a teendők chronologikus sorrendjén megyünk végig.

### III. Birtokszerzés és kezelés.

Mindenek előtt megvétetik a birtok, minek rendszerint lengyel kézből kell történnie. Ha mégis német kézből történnék, ehhez a Staatsministerium külön engedélye kell. És tényleg mindeddig csakis lengyel birtokostól vett a comissio, kivéve néhány árverésen

hol a vételár csekély volta képezte, a kedvező fekvés és használhatóság mellett az irányadó momentumot.

E tekintetben persze sokféle panaszt hallani, kivált a német birtokosok részéről: hogy a tönk szélén álló lengyel birtokosokon segítve lesz — a rajtuk pedig nem, hogy a comissio túl fizeti a vételket, stb. S ez utóbbi úgy is van.

De épen ez fejti meg, hogy a lengyelek, kik a törvény megszavazása idején oly nagy panaszokkal léptek fel, oly végtelen sérelemnek tekintették azt, — most szépen hallgatnak, mert a legtöbbnek szolgálatot tett a comissio. Benne egy készpénzzel és jó áron fizető vevőt találtak, holott azelőtt bármily potom áron sem tudtak eladósodott, elhanyagolt és roskadozó épületű birtokaikon túladni. — Mutatja is ezt a nagybirtokoknak hivatalosan kimutatott vételára, melyből mindenki kiszámíthatja magának, hogy az Ansedelurigs comissio átlag fizetett hectárjáért:

1886-ban	568 márkát.
1887-ben	587
1888-ban	590
1889-ben	679
1890-ben	655
1891-ben	678
1892-ben	549

Vagyis, a hivatalosan, speciel lengyel birtokok vételére kirendelt új vevő, mesterségesen idézett elő és keltett (a maga kárára) egy új versenyt, mely az árakat az első négy év alatt 20%-al hajtotta fel.

A legutolsó évben csökkent csak az átlagos vételár, a mi a kereslet csökkenése által is okoztatott, de különben is az árak már oly magasra szálltak, hogy emelkedés alig volt képzelhető.

1892. évi június 30-ikáig vétetett összesen :

66951 *ha*, 93 *ar*, 76 *qm* — 40.693,081 márka  
42 fillér vételárért. Úgy, hogy az összes átlag hektáronként 608 márkára tehető.

Ha már most a birtok megvétetett, és fel lett szerelve, első dolog oda egy kezelő tisztet tenni. Ez kettős minőségű hivatalnok gazdasági *administrator* (Verwalter) és *telepítés-közvetítő* (Ansiedelungsvermittler).

Ezen tisztetek leggyakrabban tönkre ment német földbirtokosok sorából rekrutálódnak (tout comme chez nous). Egészben bár nagyon ideiglenes jellegű, de zsiros hivatalnak látszik. — Helyesen is van ez így. Mert elvégre is annyi ilyenkor az ellenőrizhetlen és discretionális teendő, hogy csak a »szükséget nem szenvedés« adhat biztosítékot a tisztakezésre. Ezenkívül meg az általuk leteendő 3000 márka kauczió.

A hatáskör és dotaczió tekintetében egészen megfelelő egy nagyobb uradalom tiszttartójának.

A Verwalter évi 1500 márka fizetést kap, szabad lakást, fűtést, világítást, 10 liter tejet, 12 mustra juhot, 2 urasági sertést, baromfitartást. A birtok összes természetményeiből a szükségeset háztartása részére felhasználhatja. Végül egy 2 lovas fogat jár neki; 7 kilométernél távolabb utazásoknál 3, 20 ki-



lométernél távolabbinál 6 márka napidíjat kap s e mellett kész útiköltségei megtérítetnek.

Tartozik a birtokon lakni s engedély nélkül azt egy éjjelre sem hagyhatja el.

A gazdasági személyzet és az átutazó hivatalos személyek, valamint a látogató telepesek ellátásáról gondoskodni tartozik. E célból felhasználhatja a birtok terményeit és a juh állományt is — elszámolás kötelezettsége mellett s ezen felül kap az ellátásért naponta:

1. 50 pfenniget minden gazdatiszt, kertész és kézműiparos után.

2. 15 pfenniget minden gazdasági cseléd és, helybeli szegény után.

Külömben 3 havi felmondás mellett elbocsátható, ezen belül az azon évre hátralékos fizetésnek dupláját nyeri végkielégítésül.

A gazdatisztnak azonban a gazdaság vezetésén kívül, még egy másik nagyon fontos kötelessége van t. i. a telepítés közvetítése, a miért is a Verwalter czímen kívül még Ansiedelungs-Vermittler nevet is visel, a melyet ajtaja felett egy messze feltűnő tábla hirdet s ilyen minőségében a telepítési eljárás összes lokális teendőit ő végzi.

Teendői ellátására egy egész sereg nyomtatvány és felvilágosító irat lesz neki átadva.

Ezek következők:

1. A telep fekvésének tervezete.

2. Felvilágosítás és utasítás az alakítandó telepek nagyságáról és értékéről.

3. Áttekinthető összeállítása a szerződési pontozat föltételeinek.

4. Egy pontozat minta járadékbirtokok vételének módozatáról.

5. Egy normál járadékbirtok szerződés.

6. Általános tájékoztatás a telepítvényekről a telepes vállalkozók részére,

7. Felhívás a telepes vállalkozókhöz, különös tekintettel a birtok fekvésére, nagyságára és az értékviszonyokra.

8. Egy füzet: telepes házak tervrajzával és költségvetésével.

9. Kimutatása azon terménykészletnek, mely az első évben a telepesek között leendő kiosztásra szolgáland.

Mindezen nyomtatványokkal felszerelve és minden irányban tájékozva, elkezdi a telepítés-közvetítő működését. Az egyes tagokat kijelöli s körülhatárolja, gondoskodik olcsó beszerzési forrásokról az épület anyagokra s a felszerelésre, gondoskodik a telepesek felmerülendő takarmány és termény szükségleteinek fedezéséről stb.

Az érkező telepeseket ő fogadja s megmutatja nekik a kijelölt telephelyeket, melyekből tetszésük s vagyonuk szerint választhatnak. Az előleges szerződést megköti velük, a mi a szerződési pontozat aláírása által történik, de csak akkor tekinthető egy telep végleg kiadottnak, ha a comissió jóváhagyja a szerződést.

Mindazonáltal nem szabad túlbuzgóan eljárnia a telepesekkel való megegyezéseknél, de a kiszabott feltételeket mindig szem előtt kell tartania.

Először is lehetőleg egy valláson levők telepítetnek egy telepre, különösen az iskola és templom kérdése egységes megoldhatásának szempontjából.

Aztán jó az is, ha lehetőleg egy helyről valók a telepesek, jobban együtt működnek.

Fel is van sorolva az utasításban, milyen telepes nem vehető fel egyáltalán, és milyen a legajánlatosabb.

Nem vehető fel az:

1. ki semmit sem ért a kis gazdasághoz;
2. kis gazdák, kik mindenáron nagy telepítvényt akarnak, a melynek vezetésével előreláthatólag nem fognak megbirkózhatni;
3. magasabb társadalmi helyzetből lesülyedt egyének, kik kénytelenségből válnak kis gazdákká, de már testi szervezetük is képtelenné teszi őket erre;
4. a kik büntetve voltak.

Ellenben legszívesebben felveendők azon telepes vállalkozók, kik gazdasági munkában nővén fel, helyzetüket a telepszerzés által javítják, mint: napszámosok és hivatásos kis gazdák.

A kincstár által telepítési szándékkal megvett birtoknak uradalmi kezelés ideje csak addig tart míg egyrészt a parcellázásra való előkészületek (felmérés, talajjavítás) tartanak, másrészt addig, a míg az ide szánt telepesek megszerezhetők, a mi alatt rendszeren 2—3 év letelik.

Sőt a gazdatisztek utasításban figyelmeztetve lesznek, hogy ennél jobban siettetni nem is czélszerű

a végleges betelepítést. Természetesen ez idő alatt nem lehet kívánni, hogy a birtok meghozza a kamatját, mert hisz nem a jövedelmezőség elérése, de jövőre való előmunkálatok képezik a célját.

Időszakilag véve a dolgot, az ily célra megvett birtokban 3 fázist különböztethetünk meg:

Először a magánkezelési fázist (Verwaltung im Grossbetrieb), mely alatt a birtok mint kincstári nagybirtok kezeltetik. Aztán jön az átmeneti korszak (die zwischenzeitliche Verwaltung), midőn már egy rész parcellázva van. S végre a telepes korszak midőn a gazdatiszt elhordja sátorfáját.

Már az első korszakba esik a mérnökök munkája, kik (a mint az már az adásvételi szerződés megkötésénél történt) a birtok parcellázási tervénél is, a kataszteri mappát veszik alapul. Esetleg eltérések utólagos helyreigazítás tárgyát képezik.

A mérnökök most belekezdenek azon kimerítő munkába, melyet *Theilungsplan* alatt értenek és a mely magában foglalja egyrészt a birtok jelenlegi állapotának minden irányú felvételét, másrészt annak jövőre való előmunkálatokat.

Ezen összes tervezet a következő 15 szakaszra oszlik, melyet a commissio megfelelő szakemberei dolgoznak ki:

1. Költségek.
2. Épületek.
3. Élő-holt felszerelés.
4. A felosztandó terület kimutatása.
5. A birtok felbecslése.

6. A járadék megállapítása.
7. Felosztási terv.
8. Talajjavítási terv.
9. Árkolás.
10. Utak és hidak.
11. Közös birtok.
12. Községi viszonyok.
13. Iskola és templom.
14. Fentartott birtokrészek.
15. Egyes telepek kimutatása.

*Költségek* címe alatt mindazon kiadások lesznek részletezve, melyek a birtok megszerzéséért tétettek<sup>^</sup> egészen annak kincstári kezelés alá történt átvételéig.

Tehát:

Vételár.

Illeték és átírási költség.

Takarmánykészlet.

Építési költségek.

Utak és hidak építésének költségei.

Az *épületek* szakaszára nézve a következők szolgálhatnak felvilágosításul. A régi épületek, a mennyire az új viszonyok szükségessé teszik, átalakítandók s az új paraszt gazdaságok számára adoptálandók. A túlhosszú gazdasági épületek, mint régi birkaaklok, ököristállók gyakran úgy értékesítetnek, hogy derékban új tűzfal által osztatnak ketté, úgy, hogy azok fele egyik, másik fele a másik szomszédos parasztbirtok tartozékát képezi. Ezen félépületből azután annyi helyiség készíttetik, a mennyi

csak elfér benne és a mennyit azon parasztbirtok nagysága eltűr.

Ha a helyi viszonyok, a földfelosztás lehetősége vagy az épületek alakja és száma e szétosztást nem engedik meg, akkor 3 módosítás van hátra.

1. Vagy más célra értékesíteni a kérdéses épületeket. Például egy helyen láttam, hogy paplakot, más helyen árvaházat vagy kórházat csináltak belőle.

2. Vagy úgynevezett Restguttá alakítják át, t. i. az egész nagybirtoknak parasztbirtokokra való parcellázásából fennhagynak egy terjedelmesebb részt, 150-300 morgenre valót vagyis akkorát, mely a megmaradt, (parasztbirtokra túlnagy) épületeket felhasználhatja.

Ez a maradványotok (Restgut) nem alakíttatik át járadékbirtokká, hanem rendszerint örökáron adatik el vagy bérbe adatik. A Restgut tulajdonosnak vagy bérlőnek kötelességévé tétetik, hogy addig, míg az új község meg nem alakul a commissió nevében felügyeletet gyakoroljon a telepések felett és különösen a közös (később községi) vagyron feletti felügyeletet ingyen teljesítse.

3. Vagy végre, ha a fennmaradt épületek egyik módon sem értékesíthetők, elrendeltetik azok lebontása és az anyag más parasztházak építésénél lesz felhasználva.

A felosztandó birtokon levő épületek aztán részletesen felsoroltnak a Theilungsplanban, értékük kitételével.

A harmadik pont alatt a »Grossbetrieb« kezelésére szükséges *élő-holt felszerelés* becsüje tétetik ki s az egésznek hozzávetőleges eladási értéke.

*A földfelosztásnál* irányadók:

a) parasztbirtokoknak *különböző nagyságúaknak kell lenniök*, hogy a jelentkező telepesek különböző igényeinek és vagyoni viszonyainak megfelelőhessenek. Az egyes telepek kiterjedésének mértéke a »Spannfähigkeit«, azaz egypár vonós állat tartásának lehetősége. Vagyis, ne legyen kisebb azon kiterjedésnél, mint a mekkorán egypár vonós állat munkaereje kihasználható és ha már ennél nagyobbaknak kell lenni, olyan legyen, hogy két párnak elegendő munkát adjon.

Ezen fogatos paraszt-kategórián kívül alakítanak még egész apró, csaknem zsellérhelyeket, iparosok s efféle mellékfoglalkozásúak számára. A legkeresettebb nagyság azonban a 7-10 hektár közötti telek, azért ezekre fektetendő a legnagyobb súly.

b) Az összeépített község szisztémáját nem kedvelik, mindenki a maga egytagban levő telkén lakik. A parasztok is így kívánják.

c) A telkek, hol csak valamiként lehetséges, mind egytagban adatnak ki.

d) A telek alakja a terep alakzatához alkalmazkodva, lehetőleg szabályos alakúvá szelendő ki.

e) A telek egyik vége főközlekedési (köves) útra düljön, a mely végén egyszersmind a lakóház és istálló helye is kijelölendő.

f)A telkek közti új válaszvonalokon menő, új köves utakat a magánkezelési időszak alatt a kincstár készíti és rendszeren nem számítja fel e munkát a telepések terhére.

g)A parcellák kijelölésénél rendszerint, mint felosztás alá nem kerülők megállapítatnak:

1. A szegényház-telek.
2. A közlekedési utak.
3. A község földje (Dotationsland), melynek jövedelméből községi terhek fedezése czéloztatik.
4. Temetőhelyiség, esetleg közkutak.
5. A bíró földje (Schullzen Dienstland), melyet fizetés gyanánt a bíró használ.
6. Homok és agyag-gödör.
7. Iskola és óvoda-telek.

Mindezen területeket a kincstár ingyen adja a községnek és ezek ára senki terhére nem íratik.

Ezeken kívül szokásszerint tart fenn magának még a commisio más területeket is; a czélből, hogy azokon majd később valamely tervét létesítse, mint pl. ipartelep létesítése, moorkultura behozatala vagy azért, hogy még évek múlva is legyen területe oly intézkedések behozatalára, a melyeket előre nem láthatott, más szóval elővigyázat és óvatosságból.

*A birtok felbecslése* azon összeg kiszámítása a telepítvények között való felosztása által történik, a melynek be kell folynia, hogy a kincstár költségei megtérüljenek.

A czél tehát, mely szem előtt lebeg, az állam megóvása a károsodástól (Schadlos Haltung.)



A kimutatás, közelebbről úgy történik, hogy az összes költségekből, melyekről az 1. pont alatt volt szó, levonatik: az épületek és az instrukció becbértéke és a maradvány felosztatik az egyes telep-parcellák között, a földadó kataszter és a földminőségi osztályok kulcsának fölhasználásával.

*A járadék* megállapítása egy nagyon fontos és kényes részét képezi az összes munkálatnak, mert nagy részben ezen fordul meg a telep prosperálásának kérdése. Az Ansiedelungs comissionak jogában áll saját belátása szerint kimondani, hogy az illető földbirtokért kiadott tőke fejében a kincstár hány %-os járadékot köt ki. Az átlag 3% szokott lenni, de vannak  $1\frac{3}{4}\%$ ,  $3\frac{1}{2}\%$ -os járadékok is. Hogy magasabb vagy alacsonyabb %-ot állapítanak-e meg, az attól függ, hogy aránylag az előrelátható jövedelemhez, mily árban, drágán vagy olcsón vették-e a birtokot. Mert az Ansiedelungs-Comissionak első és fődolga a telepes boldogulására alapítani az egész munkát, tekintet nélkül arra, hogy többet vagy kevesebbet veszít-e a kincstár.

*A felosztási terv* szakaszában számszerűleg lesznek kimutatva a kiparcellázott telepek. Megemlítendő, hogy elvül el van fogadva, hogy minden községnél egy korcsmaépületet építenek, ehhez néhány hold szántót csatolnak és az egészet egy telepesnek adják bérbe «Krugstelle» név alatt.

Általános elvül el van fogadva, hogy mindazon *kultúrtechnikai munkák*, melyek keresztülvitele által a jövedelmezőség tetemes emelkedése remélhető,, rögtön a birtok megvétele után, tehát a magán-

kezelési időszak alatt a kincstár saját regiejében vitetnek keresztül s a felmerült költségek a telep vételárához csatoltnak aránylag hozzá. Ilyenek főleg az árkolások és az alagsövezések. Megjegyzendő, hogy épen Posen és Nyugatporoszország át nem eresztő altalajú földekből áll és ritka az a birtok, a hol az alagsövezési munkálatok ki nem fizetik magukat.

A kincstár tehát megkészteti saját terve szerint és közegei által a szükségesnek látszó alagsövezést és a költségeket a telepesnek úgyszólván előlegezi. Utóbbi azt 25 év alatt tartozik törleszteni, a fennálló tartozás után pedig 3% kamatot fizet. A csőanyagot a kincstár rendszeren egy sziléziai gyárból veszi, az átlag-árak loco gyár a következők:

5	cm.	átmérőjű cső	ezre	21	márka
8	»	»	»	30	»
10	»	»	»	42	»
13	»	»	»	80	»
15	»	»	»	115	»

A munkát vállalkozónak adja ki, a ki nyílt árok (Vorfluthgraben) köbméterjéért 40-50 pfenniget, az alagsövek lerakása, a hozzátartozó árkok ásása és újbóli betemetéséért pedig, folyóméterként 12 pfenniget kap. Még a telepítés megkezdése előtt 3-4 évvel csak 9—10 pfenniget fizettek de a munkadíj emez emelkedésénél fogva most már egy morgen alagsövezésének átlagos ára 40 márkáról 45-re emelkedett.

1892-ik év végéig mindössze 19,307 ha-t alagsöveztek 78 helyen mindössze 3.339,446 márka 76 pfennig árért, ebben persze az összes nyílt árkok és

mindenféle, a vízlevezetéssel egybekötött költségek is bennfoglaltatnak.

A 4 cm-es csöveket lassankint elhagyják és csupán 5 centimetereseket használnak. A csövek vége vascső darab, rácsozat nélkül.

*Az árkok és utak* készítésének költségeit szintén a kincstár előlegezi.

*Közös birtok*, illetve közcélokra szolgáló birtokként, ki lett hasítva egy-egy telek a szegények számára, temetőhelynek, agyaggödörnek, homokgödörnek, esetleg közkutatnak.

*A községi viszonyok* szempontjából már említve volt, hogy arra fektetik a súly, miszerint egy vallású és lehetőleg egy helyről való telepések jussanak egy telepre. Hogy hova, mily vallásúakat telepítsenek? ennél a legközelebbi községben már fennálló templom kérdése játsza a főszerepet. Több helyen a kincstár új templomokat is emel. Még eddig csak protestáns községben. De tervben van most egy katolikus templom (a Rajna mellől telepített németek számára) építése is. Az iskolák és tanítólak felépítésének összes költségeit valamint a körülbelül 3 hektárra menő tanító földnek adományozását egészen a kincstár viseli.

1892. év végéig összesen 43,000 h. készítettett el a felosztási tervzetnek megfelelőleg, az összes terület 64%.

Ezekben általános képét adtuk az állam tevékenységének a megvásárolt és telepítési célokra szánt birtokok kezelése körül.

A kezelés egy központi gazdasági hivatal (Gutsverwaltung) részéről történik s az adminisztratív szempont mindinkább háttérbe szorul a gazdasággal szemben. — A telepítés első nehézségeivel már megküzdött az állam, a telepesek rajokban jönnek annál nagyobb tehát a szükséglet az újonnan vett gazdaságok használható állapotba tételére, hogy mihamarabb telepeknek legyenek kiadhatók. Valóban lázas munkára van tehát szükség!

Nem tartom érdektelennek itt egyszersmind közölni a poseni Ansiedelungs-Comission 91—92. évi jelentéséből azon adatokat, melyek a Gutsverwaltung költségvetésére vonatkoznak.

A »Grosswirthschaftliche Verwaltung« alatt álló földek 4 osztályát különböztetik meg.

1. Az újonnan átvett s első 2 évi javítási és előkészítési rendszerben kezelt birtokok.
2. A viszonylag üzemképes birtokok.
3. A telepítés alatt álló birtokok.
4. A betelepített birtokok.

Mindegyik osztályhoz tartozó birtokokra természetesen reáfizet az állam. És pedig az 1. osztályba tartozóknál hectáronként 32 M. 55 Pfenniget, — a birtokok beszerzési értékének 4,8%-át. Egyes birtokoknál egész 25-ig felmegy e %, de itt legtöbb esetben elemi csapásokkal van indokolva. Legtöbbet költenek ezen birtokoknál a meliorációkra.

A 2. osztályhoz tartozó birtokoknál az átlag hectáronként 15 M. 77 Pfennig; a 3. osztályhoz tartozóknál 18 M. 36 Pf. és a 4-ik osztállynál 05 Pfennig.

Az összes kiadás 1801-92. évben 78 birtokra 1,042.615 Márka é- 17 Pfennig volt. Míg 1868-88. években 43 birtokra az összes kiadás: 220.887 Márkát és 49 Pfenniget telt ki. Innen emelkedett folytonosan a kiadás a birtokszerzéssel arányban.

Az összes birtokkezelési költség 1892. évi június hó 30-ára, — mert akkor záródik a gazdasági és a szerint a számadási év is — kilett: 2,442.867.84 Márkát.

Természetesen ezen összegbe benne van a felszerelések beszerzési költsége is, mely felszerelések közel egy millióra becsültek.

A kiadások nagyságát okozza az, hogy az egész birtok az összes talajjavítási munkálatokon keresztül vitetik, — bár nagyon gazdaságosan és tervszerűen (egy *ha* földre péld. csak 2 Márka áru műtrágyát fordítanak), — s így adatik át a telepeseknek, a kik átvétel után a termés nagy részét megkapják.

Ezzel a költséggel állítatott tehát elő a telepeseknek kiszolgáltatott termés és takarmány, mely az általuk beadott elismervények szerint egy millió márka értékű, ezzel a számos fuvar, melyet az állami gazdatiszt a telepeseknek rendelkezésükre bocsátott, s mely körülbelül  $\frac{1}{2}$  millió márkára becsültek. Úgy, hogy az egész kiadás úgyszólván megtérült vagy legalább is a telepítési cél érdekében productiv kiadás.

#### IV. Telepítési eljárás.

Mihelyt a felosztási tervezet elkészült és a comissio elnöke azt helybenhagyta, megindul a telepesek szerzésének munkája. Ez úgy történik, hogy mindenfelé, hol telepes vállalkozók vannak, felvilágosítások (Bescheid für Ansiedelungs Anträge) és kérdőívek küldetnek szét, melyek a telepes által kitöltendők. E kérdőívek kiterjeszkednek a vállalkozó összes életviszonyára. Milyen állam polgára, mi az ő és nejeének neve, kora, vallása, gyermekeinek száma, kora, vallása? Hogy áll a hadkötelezettség teljesítésével? Mi az ő és gyermekeinek foglalkozása? Milyenek vagyoni viszonyéi!? Mit hozhat a telepre? Maga fogja-e a telepes házat felépíteni vagy a kincstár által építettet veszi meg, stb.

A kérdőív hátlapjának függeléke a Bescheid. Ebből látjuk leginkább a vezéreszméket, melyek a telepítésnél követve lesznek.

Legalább annyi készpénzzel kell a vállalkozónak rendelkeznie, a mennyit az általa szükségelt épületek (rendesen a telek vételárának  $\frac{2}{5}$  része vétetik alapul) és a gazdasági felszerelés értéke képvisel. Csekélyebb hiányokat azonban 4%-os részletenként visszafizethető kincstári előlegekből is fedezhet. Vállalkozónak szabad választás van engedve akár készpénz fizetés mellett, akár járadékirtok alakjában örökáron vásárolni földet, — akár pedig azt bérleti szerződés útján kihasználni.

Első két esetben telepes rendszerint maga pénzéből emeli az új épületeket és ekkor 3 ingyen esztendő (Freijahre) kaphat, a mely idő alatt semmiféle járadékot nem fizet; míg fennálló épületek esetén, ingyen év nem jár neki.

Ha bérbe veszi a földet a szükséges gazdasági épületekkel, teljesen felszerelt gazdaságot vehet át. Kell azonban legalább annyi készpénzzel rendelkeznie, hogy összes felszerelését, valamint kauczióját (egy évi bér) sajátjából fedezhesse. Az évi bér rendszerint 3%-át teszi ki a föld és épületek értékének. De itt is, valamint a járadék birtoknál a comissió határozza meg a bérszázalékot.

A telepesvállalkozókhoz aztán egy »meghívás« is bocsátatik ki, mely a birtok területi és gazdasági leírását tartalmazza s utasításokat ad arra nézve, hogyan lehet a birtokot megtekinteni.

Leírja tehát a birtok fekvését, művelés ágazatait.

Egy részletes táblázatot közöl az egyes telepről, azok területéről, áráról stb. közli, hogy hol van legközelebb építési anyag, hogy barakkok állanak a telepeseknek ideiglenesen rendelkezésükre addig, míg házukat saját erejükből fel nem építik.

Ez irat továbbá magában foglalja azt is, hogy a telepes látogatóknak úti segély adatik s még az útiköltségekről is van táblázatos kimutatása.

E meghívás a telep megtekintésére czélszerűnek bizonyult, de különösen az, ha a telepes vállalkozónak alkalom adatott egy már kész betelepített

birtokot is megszemlélni, hogy ott a telepessel elszélgetve, bizalmat merítsen saját vállalatának sikeréhez.

A telep táblázatban ki van tüntetve az is, mennyi készpénz tőkével kell rendelkeznie annak, ki az illető telket meg akarja venni. Megfelel ugyanis ezen összeg azon készpénznek, a melybe előreláthatólag a teleknek a szükséges épületekkel való beépítése és gazdasági felszerelése kerülni fog.

Ezen egész összeget a vállalkozónak nemcsak ki kell mutatnia, de le is kell fizetnie. És pedig egy összeget egyenesen a kincstárnak azon régi épület fejében, mely a tagon már esetleg fennáll, egy biztosítéki összeget pedig a még emelendő épületek fejében, a comissió különleges pénztárába kell ideiglenesen letennie, hogy tőkéletes biztonság legyen az iránt, hogy a pénz meg van s nem fog elköltetni, — s melyet ő az építkezés előrehaladásával arányban visszkap.

A szerződési pontozat aláírásakor is kell egy kaucziót letenni a telepes vállalkozónak; ez azonban természetesen a vételárba lesz beszámítva.

A meghívás melléklete az »Allgemeine Auskunfft« a birtokszerzés jogi és pénzügyi kérdéseiről ad felvilágosításokat.

A szerződés tárgyát maga a föld képezi, minden épület és instrukció nélkül. A birtok megszerzése tulajdonul történik, járadékfizetésért.

A birtokszerzés különös megkönnyebbítésére szolgálnak a szabad évek (Freijahre). Az építésre szánt időszak.



De ezen években sem mentes a járadékirtok az áll mi és községi adók alól. épen csak a járadék-fizetési kötelezettség van felfüggesztve.

Továbbá kapnak az első termésig havonként kész terményt és takarmányt állataik számára, a mit csak akkor kell visszafizetniük, ha netán odahagyják a telepet.

Kapnak azonkívül vetőmagot is az első évben. Ekkor azonban az esetleg még lábán talált termésre semmi igényük nincsen.

A parcellázott birtok egy része ideiglenesen vissza lesz tartva a gazdatiszt számára, hogy azon gazdálkodhasson, kivált pedig, hogy vonós állatot tartson a célból, hogy segíthesse a telepeseket. Mert épületfuvarjaik legnagyobb részét a tiszt tartozik teljesíteni, sőt azt is láttam többször, hogy a munkával megakadt telepesnek a szántásban segédkezett.

Érdekes, hogy már ekkor kezdik figyelmeztetni a telepeseket, óvakodjanak a gépvásárló ügynökök unszolásától. De magam láttam, hogy nem sokat használ, mert alig építik meg házukat a telepesek, már annyira nyakukon vannak a gépágensek és oly szép ajánlatokkal kecsegtetik: »nem kell fizetni most még egy pfenniget sem, majd csak rátánként stb«, — hogy nem képesek ellent állani. S mire észreveszi magát a telepes, már tele áll pajtája legkülömbözőbb sokszor viszonyaira egész felesleges, drága gépekkel, melyek árának lefizetése később sok sanyarúságot okoz neki.

Végül figyelemreméltók azon elvek, melyek az építkezés tekintetében vannak felállítva.

A vállalkozónak szabad választására van bízva, hogy maga akar-e építeni vagy a commissiónál rendel-e meg egyik vagy másik épületet. Legtanácsosabbnak tartják, ha a commissio építi a pajtát, (mert van a kincstárnak egy saját birtokán gőzfürésze is s így ezt aránylag olcsón állítja elő), a többi épületet maga a telepes szokta előállítani. De ekkor is köteles a commissionak, tervét és költségvetését beküldeni, a mely sokszor persze csak egy primitív, gyermekes irónrajz, a melyből nem sokat lehet megérteni. Általános tapasztalatom különben, hogy az egész telepítés sikerét veszélyeztetheti a drága építés. Magyarázata annak, hogy a német telepeken sokszor drága épületek vannak, az, hogy a telepesek nagyrésze a civilizált nyugatból jön, a hol meg volt szokva szilárd, tehát drága anyagból épült lakóházak és istállókhöz, s ezeket szem előtt tartva, itt az extensiv keretben is, mindjárt monumentális építkezéssel kezd.

Pedig a megélhetésre nézve nagyon nagy különbséget tesz, hogy a vállalatba fektetett tőke mely része fekszik épületekben, mert ez a rész improduktív. Minél kisebb maga a birtok, annál nagyobb lehet persze az épületekre eső quota. Egészen kisbirtoknak 100-125%-ára is felmehet a föld értékének az épülettőke, a tulajdonos azonban csak mellékkeresetből élhet meg.

10 holdon felüli teleknél mellékkereset nélkül már bajos a megélhetés, ha az épületérték az összérték 50%-át túlhaladja.

Az »Allgemeine Auskunft« tehát minden irányban felvilágosítja a telepest s ha a helyszínén is megtekintette a telepet s kiválasztotta a maga telkét, minden megérett az ideiglenes szerződés, pontozat (Punctuationen) megkötésére.

Aláíráskor telepes vállalkozó a szerződés tárgya értékének 10%-át foglalóul az Ansiedelungs commissio kasszájába lefizeti

Az ideiglenes szerződés megkötése legczélszerubbén őszszel történik, mikor aztán a telepes hazautazik s tavasszal a neki kijelölt barakkokba beköltözködve, megkezd az építkezést.

A tiszt az ideiglenes szerződés megkötéséről értesíti az Ansiedelungs commissiót, mely a saját, végleges megnyugtására a telepes illetékes közigazgatási hatóságától, felőle alapos tájékozást szerez be.

Ha ez a hivatalos referencia jól ütött ki, a telepes, rendszerint még a tél folyamán, felszólíttatik az általa kimutatott tőke lefizetésére. Ez t. i. az, mely az épületek vételárául szolgál illetve az építkezésnek óvadéka.

Midőn ő ezen összeget a központi pénztárnál lefizette, az elnökség a végleges jóváhagyást megküldi s most már a szerződés, mely eddig csak a vállalkozót kötelezte, mindkét oldaláról kötelezővé válik.

A végleges normal járadékszerződés később, ünnepélyes alkalommal íratik alá.

Egy-két év múlva aztán, mikor telepesnek már az egész parasztgazdasága be van rendezve és utólagosan a commissio mérnöke minden egyes parcellát utána mért (mert eddig csak a kataszteri mappába lettek a beosztások belerajzolva) és az esetleges eltérések ki lettek igazítva, következik az Auflassung, azaz az új tulajdonosnak a telekkönyvbe való beiktatása.

#### V. A járadékszerződés.

Az egész telepítésnek legfontosabb része a járadékszerződés, mert ebből világlik ki legjobban a kincstár és a telepes közötti viszony.

Legyen szabad ennél egy kissé tovább időzni.

A jogi viszony, melyben a telepes és a kincstár közti szerződés kifejezve van, az, hogy *a telepes a telepet tulajdonul nyeri járadékfizetés ellenében.*

De nyeri azon célból, hogy azon legalább két év alatt rendezett, önálló gazdaságot hozzon létre s azt folytonosan fenn is tartsa.

Ez utóbbi feltétel, valamint a nemzeti cél azok, melyek tulajdonkép az egész telepítést uralják s ennél fogva annyira befolyásolják a fentjelzett jogi viszonyt, hogy az, az első években, valójában alig nevezhető tulajdonnak, az a járadék, pedig egyelőre inkább haszonbér, mint járadék.

A telepes tulajdonjogainak a telepítési közérdek szempontjából annyi korlátja van, hogy a tulajdonjogban foglalt jogosítványok közül valójában csak a szabad használati jog marad sértetlenül.

Azt mondhatnám, a jogi viszony egy hid, mely a bérlett viszonytól a földtulajdonoshoz vezet. De már az első évek állapota is (a melyekben telepest bérlőhöz hasonlítom) még mindig sokkal jobb egy bérlőénél, mert: szabadon gazdálkodhatik; szerződése lejártához kötve nincs; nemcsak megvan a biztos tudatában annak, hogy azt előbb-utóbb gyermekeinek tulajdonul meg fogja szerezhetni, de már most is úgy érezheti magát, mintha csakugyan tulajdonába ülne.

Mert utóvégre gondos, jóakaró és tehetős apától függni sokszor többet ér, mint a támasznélküli korlátlan önrendelkezés sivár büszkesége.

A járadék^ melyet a teleptulajdonos fizet a föld meghatározott tőkeértékének kamata és pedig rendszerint igen alacsony kamat a 3%-a, melyet félévenként utólag tartozik lefizetni.

Maga a vételár a tulajdonjog átírásával egy idejűleg, a telepre teherként bekebeleztetik s a telepes által tetszése szerint részletenként lefizethető, úgy azonban, hogy a részek legalább  $\frac{1}{20}$ -át képezzék a vételárának, s egy 10-el osztható összeget. A vételárnak utolsó tizedrészét azonban csak a kincstár beleegyezésével szabad lefizetnie.

S ebben fekszik a legsúlyosabb korlátozás, mert 50 éven belül nem szabadván neki a vételár utolsó

hányadát befizetni, legalább is 50 évig marad egy bizonyos függésben a kincstártól, a mely a birtok feletti szabad rendelkezésében korlátokat szab neki. Másrészt azonban az, hogy a telepes nincsen rászorulva a tőke visszafizetésére, reá nézve nagy könnyebbség, különösen ha csak a gazdaság jövedelméből kénytelen pénzelni. Mert minden a természeti erőkre alapított jövedelem jellemző tulajdonsága az egyformátlanság. Egyszer beüt a termés, máskor meg alig van mit pénzzé tennie, és hogy melyik fog bekövetkezni a kettő közül, annak csak az Isten a megmondhatója. Ezért az adósság visszafizetésénél a földbirtok természetének sokkal inkább megfelelőbb, ha azt mondom, *fizess a mikor tudsz*, mintha azt mondom, fizess évente egyformán.

Hogy ezen elv keresztülvihető volt, az már maga egy nagy haladás, még nagyobbá válik ezen előny a telepesre nézve, ha tekintetbe vesszük, hogy 50 évig ér rá a tőke lefizetését magának beosztani. És még 50 év múlva is, ha a kincstár mondana fel, a birtok értéke fejében csak a járadék 25 szorosát követelheti, vagyis 4%-os tőke alapján számíthat. Míg ha a telepes mondja azt fel, a  $33\frac{1}{3}$  szorosát kell lefizetnie.

A kincstár tehát éppen nem szorítja rá a telepest, hogy a vételárat lefizesse, sőt miután amaz utolsó  $\frac{1}{10}$  része csak a kincstár beleegyezésével váltható meg, a telepes a járadék fizetési kötelezettség azon része alól, mely ezen  $\frac{1}{20}$  után esedékes, csakis a kincstár akaratával szabadul fel. A telepesnek csak

előny ez, a kincstárnak pedig nem hátrány, mert biztonsága arra nézve, hogy ki fog elégíteni, a birtokkal való rendelkezési jog korlátolt voltában megvan, s neki éppen az a célja, hogy állandó s helyhez kötött földbirtokos elemet teremtsen.

A telepítési szerződésnek egyik legfontosabb, feltétele, a telepes részéről fennálló azon kötelezettség, hogy a neki átadott birtokot legalább két év leforgása alatt élőholt felszereléssel, gazdasági épülettel ellássa, és önálló, rendezett gazdasággá tegye.

Már említve volt, hogy a telepes birtokát pusztán felszerelés nélkül kapja meg. Ha azon már van épület, vagy valamely faalkotmány ennek vételárát készpénzben le kell fizetnie a comissio pénztárában. Az emelendő épületek értékének megfelelő összeget pedig biztosítékképp kell letennie s ez összeget a/építkezés arányában visszakapja, Ez az összeg és a foglaló az a készpénz szolgáltatás, melyet a telepesnek teljesíteni kell.

Ha a telepes 1 év alatt meg nem kezdi, vagy 2 év alatt be nem fejezi az építkezést (így szól a szerződés 3. §-a), a kincstárnak joga van őt a telep azonnali elhagyására kényszeríteni. A mit meg is érdemel, mert akkor csakugyan renyhe, használhatatlannak bizonyult. Ilyenkor persze a telepen tett munkálatokért és építkezésekért kártérítést nem kérhet s ezt bírói utón nem szorgalmazhatja, az állam azonban méltányosságból saját belátása szerint adhat neki kártérítést.

Az illetén távozó telepesnek, a netán kapott pénzbeli előlegeket, meg kell térítenie, valamint a kapott termények és takarmányok árát, illetve az államnak, az általa befizetett építési óvadéokra az összes előlegek értékének erejéig, megtartási joga van, s csak a maradékot adja ki kamat nélkül.

Ez biztosítja tehát az államot arról, hogy telepese erélyesen hozzálát a munkához és jó karba helyezve birtokát, — azt el nem hagyja.

De vannak a tulajdont korlátozó más megszorítások is, melyek a telep állandóságát és egységét biztosítják s melyek az egész jogviszonynak a sajátos s agrár-politikai szempontból jelentős ismérveit kölcsönzik.

E korlátozások a szerződés 7. és 8. §§-aiban foglaltatnak.

Mindenekelőtt mindaddig, míg az egész vétel árát és adott előlegeket le nem fizette, nem szabad a birtokot feldarabolni, a mi igen fontos, de közgazdasági szempontból helyes tilalom is, mert a telepítés akar ugyan kis birtokokat, de nem akar törpe birtokokat!

A melyek különben a lefizetéseket sem volnának képesek teljesíteni.

Egy megszorítás az is, hogy az egész telep csak oly vevőnek adható el, a kit a. Ansiedelungs comissio vagy jogutódja elfogadhatónak tart. (ge-nehm).

A minden birtokváltás esetében még örökösödés folytán való birtokváltás esetén is, a kincs-tárnak visszavásárlási joga van.



Ezen megszorítások már nem annyira gazdasági, mint politikai okokban rejlenek.

A telepesnek mindig a telepen kell lakni s annak felvirágoztatásán fáradozni. Végre még egy megszorítás az is, hogy a telepesnek, ha fogatos, évenként 20 igás és 30 kézi napszámot kell leszolgálnia, ha pedig nincs fogata, évenként 30 kézi napszámot.

El kell ismernem, hogy ezen kikötések egy része oly szigorú, a modern jog felfogással oly ellentétben állanak, hogy akaratlanul meghökken az olvasó, kivált, ha magyar légkörben nevelkedett.

De két dolog az, a mi e tekintetben megnyugtatólag hatott rám.

Az egyik annak megfontolása, hogy itten nem szocialis, de nemzeti kérdéstről van szó, — két nemzet harczát látjuk itt lejátszódni a hol az erősebb az úgynevezett »békés küzdelmet« fölényének és hatalmi önkényének minden tőle telhető eszközével iparkodik kihasználni hogy a gyengébbet (ki azonban még mindig elég erős arra, hogy ellenfelét önvédelemre gerjessze) végleg leteperje.

A háborúban pedig végcél a győzelem!

Még a kímélet is, a mellétekintetek sorába tartozik! S így a jogérzetünket sértő kikötések, a telepítő kormányoknak egy aggályára vezethetők vissza:

Hátha nem sikerül a cél, a megnémetesítés, — hátha a lengyelség körébe plántált német szigetek (mint ez kivált a szláv nemzetek nagy assimiláló tulajdonságánál fogva, már nem egyszer történt)

nem bírnak elég önálló életerővel és elszlévosodnak!? Ezek tekintetbe vétele az egyik enyhítő ok. A másikat csak az értheti meg, kinek alkalmá volt saját szemeivel meggyőződni azon atyáskodó, gyengéd bánásmód felől, melyben az Ansiedelungs comissio telepeseit részesíti.

Nem kell azokat féltetni, hogy a szigorú kikötések bármelyike is alkalmazásba jöjjön velük szembe, míg dolgozni akarnak és jó németek maradnak. Sőt — a dolog természetében van, hogy kéz kezet mos! — A míg a telepések, kik magukat előszere-tettel »Königsbauern«-nek nevezik, a porosz kormány érdekében járnak el, addig viszont a lehető legkíméletesebb elbánásban fognak onnét részesülni. Hisz első sorban magának a telepítő kormánynak áll érdekében, hogy »vivat, crescat, floreat« minden egyes telepese, mert csak megelégedett, prosperáló elem teljesíthet nemzeti és culturalis missiót.

E szempont figyelembe tartásával mindent megérthetünk. Ez magyarázza meg azt, mért szállhat a birtok, még örökösödés esetén is csak olyanra, ki a comissionak tetszik; mert a comissionak biztosíték kell arra nézve, hogy a telep mindenkori birtokosa jó német legyen s ellenállhasson — védbástyaként — a szláv áramlatnak.

A feldarabolási tilalom — gazdaságilag is indokolva van, hisz a birtokok elaprózása elleni harcz nem mai keletű az agrár irodalomban, sőt különösen örökösödés esetén nem egy ország joga tiltja és tiltotta meg a paraszt birtokok feldarabolását.

De a gazdasági érdek összefüggésben van a politikaival is, mert ha a telepes birtoka felaprózásával elveszti gazdasági existenciáját, elveszti ellentállási képességét és függetlenségét is.

Legnagyobb megütközést keltett s a szocialista irányú körök heves támadásának volt kitéve az a kötelezettsége a telepeseknek, hogy kézi és igásnap-számot is tartoznak leszolgálni. A jobbágyi viszony felújításáról, feudális reakzióról stb. beszéltek! De ha átnézzük a szerződés 15-ik pontját (az egész szerződés szövegének fordítása e munka végén a 125. lapon van) látjuk, hogy mindezen munkák közcélokra vétetnek igénybe. Közérdekű építkezések, híd és útépités, tűzoltó szolgálatok teljesítése, egyszóval közmunkák, melyeket a közigazgatási kormányzat mindenütt megkíván a községlakosoktól, s melyekre egy képződő községnél — ilyen a telepeseké — kétszeresen szükség van. Sőt a szerződésből az annál inkább kiviláglik, miután ki van téve, hogy a munkák csak addig vétetnek igénybe, míg a község megalakul s a közterhek államilag rendeztetnek.

De most itt az ideje, hogy rendszeresen szóljunk a telepeseknek adott rendkívüli előnyökről, melyek kell hogy ellensúlyozzák az állam érdekében statuált azon megszorításokat, melyeket mindeddig felsoroltunk.

A telepes első évben leginkább házának felépítésével van elfoglalva. A Comissio ad neki barakkokban szállást, minden hónapban kikapja termény

konvenczióját a tisztól, s állatai takarmányát, — mit nem is kell visszatérítenie, vagy megfizetnie, hacsak el nem hagyja a telepet — a gazdatiszt az építkezéshez szükséges fuvart uradalmi erővel szolgáltatja.

Őszig míg építését be nem fejezte, a gazdasággal semmi gondja, addig még minden uradalmi kezelésben történik.

Őszszel megkapja a szükséges vetőmagot, sőt sokszor a földmunkához való segítséget is, ha az uradalom teheti.

Most aztán beszerzi a még hiányzó haszonmarhát is, melynek takarmányozásáról szintén a kincstár gondoskodik, valamint egész télen ellátja a telepest az élelmezésre szükséges terménnyel.

Szabadságában áll a vállalkozónak az is, hogy telkén az uradalom által a kisgazdaságok beosztása szerint bevetett földek termésének learatását kérelmezze, melyre különben semmi igénye nincsen, hacsak egyúttal természetesen havi járulékáról le nem mond.

Megtörténvén az, hogy egyik másik szegényebb telepes nem tudja magának a kellő állatlétszámot beszerezni, a comissionától részletfizetésre tulajdonul, vagy kölcsönbe kap marhát.

Az erre vonatkozó szerződőiket érdekes ismertetni.

A részletfizetésre történő eladásnál, a marha átmegy a vevő telepes birtokába és használatába, a tulajdonjog azonban a comissionak van fenntartva,

mindaddig, míg a vételárt le nem fizeti. Éppen ezért a jószágot nem szabad tovább eladnia s ezenfelül is a comissio hivatalnokainak felügyelete alatt áll.

A részletfizetés negyedévenként történik, az egyes részletek összegét természetesen a vételár határozza meg. Ha vevő egy részlettel hátralékban marad, úgy a comissio a marhát visszaveszi s a vételár egytized részét kártalanítás fejében megtartja, illetve behajtja, az ezen felül fizetettet neki megtéríti. Ha az állat véletlen folytán elvész, a kárnak az első évben  $\frac{1}{4}$ , a második évben  $\frac{2}{4}$ , harmadik évben  $\frac{3}{4}$  terheli a telepest. A pactum reservati donimii consequential tehát éppenséggel nincsenek levonva.

Az állat egészséges voltáért a comissio nem szavatol! Vitás esetekben vegyes választott bíróság határoz. A szerződést a telepes és neje kötik és írják alá.

Ha kölcsön adatik marha a telepesnek, úgy ő, ezt a comissio hivatalnokainak szigorú felügyelete mellett, *ingyen* használhatja. Az esetleges borjú őt illeti. Ha a marha eldöglik, a marha átengedési értéke — mely a szerződésben kitételek — és legjobb piaci ára közti különbözet  $\frac{1}{3}$ -át a telepes viseli, ha vétkes a telepes, természetesen ő viseli az egész kárt, vétkes akkor is, ha a betegséget a felügyelőnek azonnal be nem jelenti.

A marha értékére telepes részletfizetéseket szolgálthat, melyek javára könyvehetnek és takarékpénztárba helyeztetnek. A kamatokat esetleg kártérítésbe igen. de a vételárba nem számíthatja be.

Jogosítva van ugyanis a telepes a kölcsönt felmondani oly formán, hogy a vételárt lefizeti, mire a jószág tulajdonába megy át.

Ha a kölcsön szerződéses tartamán túl egy hónap letelt, a fiskusnak jogában áll vagy a marhát visszavenni, vagy a vételárat követelni. Egyéb határozmányok ugyanazok, mint a vételi szerződésnél.

A kölcsönszerződés felmondhatásának módja gyanánt a vételár teljes lefizetése van odaállítva, a comissionak egyáltalán az a célja, hogy, nagy szegénység eseteit kivéve, a kölcsönszerződések mind vételi szerződésekbe menjenek át s a telepes megszerezze a marha tulajdonjogát.

A comissio két szarvasmarha gulyát is állított fel, hol egyenesen erre a célra tenyésztik és tartják készletben az állatokat, mert haszonállatok nélkül a telep prosperálása nem remélhető, sok telepes pedig nincs abban a helyzetben, hogy azonnal vehessen. Így hát az állam jár kezére.

De ezenkívül készpénz kölcsönöket is kap a telepes. Ezek az úgynevezett »Ergänzungs Darlehne« kiegészítő kölcsönök vagy tán jobban hangzik: segélykölcsönök. Ezek mértéke az ideiglenes szerződésben már előre kitétetik és pedig következő cynosura alapján. Egész 5 hectárig terjedő telekre a megkívánt befizetésnek 75%-a adatik kölcsön, 15-30 hectárig 50% és 0-15 hectárra 25%. A kölcsön 4% kamat mellett rendszeren 25 év alatt félévi rátákban lesz visszafizetendő. Természetesen nyomban esedé-

késsé válik akkor, ha telepes megválni kívánna telkétől. De még az is megtörténik, hogy az így felvett előre meghatározott magasságú kölcsön sem elégséges. Ekkor kivételesen a comissio elnöke engedélyezhet egy másik kölcsönt is.

### VI. Utolsó intézkedések.

Végre, hogy befejezzem a telepítés chronologicus sorrendjét, megemlítem, hogy mire az egész birtok el van adva, be van telepítve, az az ideiglenesen visszatartott rész is, mely egy ideig tartózkodási helyei képezte a volt gazdatisztnak, midőn már újjólag minden fel lőn mérve és e szerint ki lettek igazítva a telekkönyvek, az egyházi és iskolaügyek rendezve, stb. akkor megalakítja as comissio az új községet vagy esetleg egy szomszéd községhez való csatlakozást viszi keresztül.

A község költségeinek fedezéséhez az állam az által járul hozzá, hogy mint már említve volt, köz-célokra: bíró földje, egyházi alap, iskola, óvoda stb. ingyen jelöl ki földeket (Dotationsländer), azonkívül például az időközileg bérbeadott vadászati jogból befolyt összegekét a község rendelkezésére bocsátja. A szegényterhet is az első években az állam viseli.

A község külön Statútumot kap, mely a községi törvénynek csak kiegészítését képezi.

A községi adókat fizeti minden adó alany és adótárgy és a községi terhek adóként vettetnek ki és szedetnek be.

A közmunka azonban természetben teljesítendő.

A közös bika és kan tartása községi terhet képez.

Mihelyt egyszer ezen ügyek is elrendezvék, az A. C. részéről már csak tágabb felügyeletre van szükség. Erre rendszeren egy szomszédos, megbízható német földbirtokost kér fel a comissio bizonyos csekély tiszteletdíj mellett, ki aztán hetenkint egyszer ellátogat a telepre, meghallgatja az emberek panaszait, figyelmezteti fizetési kötelezettségeiknek betartására, és jelentést tesz a comissionak.

Egyben még egy czélszerű intézményt kívánok felhozni, hogy ti a comissio központi pénztára minden telepesnek kívánatra folyószámlát nyit, mi a sokféle fizetéseket és elszámolásokat nagyon egyszerűsíti és a telepeket sokféle fejtöréstől megmenti.

## VII. Bérletek.

Az Ansiedelungs Comissio kezdetben súlyt fektetett egynehány oly község telepítésére, a hol mindazokat összeszedték, kik rendes bérletet akartak vállalni.

Néztem ilyen telepet is, de két nagy hátrányát láttam. Az egyik, hogy a paraszt természetének fő-



csábja a birtokszerzés reménye — a telepítés ezen variációjánál nincsen kihasználva; — a másik pedig, hogy a kincstár építvén fel az egyes bérgazdaságok épületeit, amint minden nehézkesen dolgozó hivatalos apparátusnál lenni szokott, oly drágán épít, hogy aránylag magas bért kell követelnie, vagy pedig nagyon sokat veszít rajta.

Áldozatot hozni egy államnak szabad ott, ahol egy maradandó közigazdasági, sőt tán nemzeti érdeket istápol, ott azonban a hol 12 évi bérrel köti le a telepest, az áldozat rosszul van alkalmazva.

A comissio egy 10 hektáros bérgazdaságnál rendszeren

ház és istállóépítésre	3000	
pajtára	1200	együtt 4200

márkát szokott kiadni. Ha 650 márka átlag árban veszem hektárját — 6500 márka, akkor is már 64%-át képezi az épületérték a földértéknek!

Maga az Ansiedelungs Comissio is felhagyott most már a bérrendszerrel és a járadékbirtokokra fekteti a fősúlyt.

Sőt legújában, már magukat a bérgazdaságokat is, melyeknek czélszerűtlenségéről mindinkább meggyőződnek, járadékbirtokká alakítják át.

### VIII. Eredmények.

Az a kérdés már most eléri-e a német állam a településre megszavazott 100 millió márkájával céljait és mennyiben? Vegyük sorba a különböző szempontokat.

I. *A pénzügyi szempontot* legjobban megvilágítja a statisztikai adat.

1886-tól egészen 1892. év végéig a 100 millió márkából ki volt adva ..... 45,7 millió  
 ebből megtérüli eddig ..... 2,4 »  
 tehát kiadás ..... 43,3 millió  
 mely kiadást nagy vonásokban következőkép oszt-  
 hatnék fel:  
 föld és felszerelés vétele ..... 37,4 millió  
 meliorációkra ..... 2,8 »  
 kölcsönökre ..... 0,7 »  
 vagyis ..... 40,9 millió  
 márka az az összeg, mely az összkiadásból idő-  
 vel visszatérülhet, míg a fenmaradó 24 millió, mint  
 örökre kiadott, pénzügyileg fond perdúnek kell te-  
 kintenünk.

Mintán pedig 1892. év végéig összesen 1648 telep készült el, melyekből 1170 már tényleg el van foglalva; azt lehet mondani, hogy a több rendbeli kamatveszteségeket nem számítva egy telepés circa 1400-1500 márkába, tehát közei 1000 forintjába kerül a német kincstárnak.

Első pillanatra ez nagyon is soknak látszik! De ha meggondoljuk a dolgot, és felteszszük, hogy ezen telepés

csakugyan jól sikerül, és a hozzákötött várakozásnak megfelelő, culturalis, nemzeti célját teljesíti, a nyugatról hozott industriaja által nem csak saját földjeinek éltekét és adóképeségét emeli, hanem a példa által új szomszédjaira is mindinkább emelkedő hatással van, akkor bír jóval több évi hasznot hozhat az államnak az egyezer forint kamatjánál

De a kiadott összegek nagy része culturabb célok javára is betudható, a mennyiben minden új telep számára iskola, némelyekben templom, kórház stb. épül.

1892 elég épült összesen 39 új iskola 7 pedig épülőfélben van, felállított 12 új népkönyvtár Ezek pedig mind bennfoglaltatnak az 1000 forintban.

Hogy az ilyen és hasonló kiadásokra, melyek szükség szerint egyszer s mindenkorra történnek a 100 milliónak egy magas százaléka el fog kelni arra már a képviselőházi tárgyalások alkalmával elő voltak készülve

Ez a százalék pedig az eddigi számadási adatok alapján meglepő csekély 5% Az összes többi része a rendelkezési alapnak értékbe (föld és épület) lesz fektetve és idővel visszatérül a kincstárba es újra kiadható

Hogy hány telepes letelepítésére elég a 100 millió, az különösen két dologtól függ:

1. Hogy a földtőke felmondása majd a telepes vagy a kincstár részéről történik-e?

2. Hogy a telepesek mekkora része fogja az előző 50 éven keresztül a birtok értékének 90%-át visszafizetni.

Az első pontnál az alternatíva 25% érték-különbséget tesz ki a kincstárra nézve.

Mert mondjuk, a birtok 100 egységért lett véve és 3% járadékra kiadva, ekkor ha telepes mond fel a rente 3373 szorosát fizeti, tehát az egész 100-at, de ha a kincstár mond fel, a járadéknak csak 25-szörösét követelheti  $25 \times 3 = 75$ . Mindkét eshetőség a fentebbi kérdést nagyban befolyásolni fogja. Az eddigiek szerint tehát, addig, míg felmondásról nincs szó, azt lehetne következtetni, hogy 100 millióból egyelőre 2500-3000 családnál több alig lesz letelepíthető és majd várni kell, míg a földértékbe fektetett összegek bármely oldalról történendő felmondás által, ismét visszafolyznak a kincstárba.

De a mily mértékben a kölcsönpénzek visszafolyni kezdenek, oly mértékben lehet azokat újra hasonczéla használni.

II. *Nemzetiségi szempontból*, ha továbbra is be fog tartatni a ma tapasztalt óvatosság az iskolák, óvodák körül, — ha a német telepesek valóban prosperálni fognak és anyagilag is erősebbek levén, lengyel szomszédaik közt ők viszik majd a vezérszerepet, a hegenomiát a szomszédos kisvárosi piaczon, vidéki termény- és állatvásárokon, adminisztratív és politikai összejöveteleknél, a mint ez most már mindenfelé látszik: akkor nem félő, hogy a szláv nyelv ragadós tulajdonsága daczára is, ismét-

lődjének Németországban azon degermanizáló esetek, melyek a Nagy Frigyes idejében történt telepítések egynémelyikénél épp oly sajnosan tapasztaltatnak, mint a mi erdélyi magyarjaink egy részénél az elrománosodással.

III. *Közgazdasági és társadalmi* szempontból mennyire éri el a német állam céljait?

Erre legjobban csak akkor lehetne felelni, ha már kész virágzó telepen volnának megfigyelések gyűjthetők. Most az egyes telepek a kezdet nehézségein s a kivételes állapotokon még alig lévén túl, az egyesek boldogulása még nem képezi az általános siker normáját.

Mikor én néztem meg a telepeket 1892. év augusztus havában, (a legidősebb telep 1888-ban jött létre) ezeknek csak akkor járt le a 3 ingyen évök és azon évben kellett volna megkezdeniök a járadékfizetést. De mivel rossz termés volt, halasztást kaptak.

Ezen telepek tehát még a kedvezményes időbe estek s még nem abba, hol a telepesek a terheket is rendszeresen viselik, nemcsak az előnyöket élvezik.

Hogy pedig az ingyen évek alatt a parasztok kellemes benyomást tettek rám, abból ugyan nem lehet általános következtetéseket vonni.

Tapasztalásaim alapján egyáltalán nem mondhatom, hogy az ingyen éveket célra vezető intézménynek tartom.

Három éven, át rászokik a parasztszjárású telepes arra, hogy nem kell fizetni egy fillért sem!

Mi a következmény? Hogy ő erre a kaptafára ren-dezi be mindjárt egész gazdaságát. Reákap az in-gyenélvezőnek életrendjére, annál is inkább, mivel az ilyen paraszt ész (ha német is) nem nagyon gon-dol előre, sőt inkább furfangon töri a fejét, hogyan lehetne a 3 évet meghosszabbítani?

Egyszer csak itt van a 4-ik esztendő. Beáik-nak egyszerre az összes fizetések. Rente, kölcsön, drainage, sőt sokszor a földadó is akkor kezdődik.

A telepes akkor könyörög, kétségbeesik és vagy sikerül még egy ingyen évet kapnia, vagy tán csak obskuros magánkölcsonnel segít magán. Pedig ez már első lépés a tönk felé.

Az egyének és a dolog természetével sokkal összhangzóbb, ha talán az építési évet kivéve, a fizetés rögtön megkezdődik, lassanként emelkedő mértékben, már csak azért is, hogy telepes a ter-minus betartására és helyes gazdálkodásra legyen szorítva.

Volt olyan telepes is, a ki »bánta az órát, mikor ide telepedett,« de ez csak egy elenyésző kisebbség; s az elégedetlenség oka rendszerint egyéni körülmények-ben, családi bajokban vagy a sorscsapásokban volt fellelhető.

A nagyobb rész reám inkább megelégedett be-nyomást tett.

Természetesen ezek közt is van különbség; az in-dusztriális vidékről jött telepes kevésbé tud alkal-mazkodni, mint az agrikultur részekből származott. Az egyes telepes egyéni tulajdonságaitól is sok függ.

Néha pedig minden fellelhető ok nélkül is, egyik telep sikerül, a másik nem.

Megtörténik, hogy egyik-másik telepes visszalép vagy vétség folytán kizáratik. Eddig közel 7%-ra ment volt, a második gazda kezén levő birtokok száma. Ez a szám a fizető évek bekezdésével okvetlen emelkedni fog, véleményem szerint tán 20%-ra is! De ez nem olyan nagy baj, mert eddig mindig örvendetesen tapasztaltattott, hogy az első gazda mindig nyereséggel adja tovább telkét a másodiknak, a mi kétségtelen bizonyítéka annak, hogy a telepek fejlődésképesek. így az összes eladások közül 21 esetben csak 2-nek nem volt nyeresége az eladásnál, 75-100%-os nyereségek pedig, a telepítéskor szükségelt vagyonértékhez képest, nem tartoznak a ritkaságok közé.

Főoka az értékemelkedésnek az, hogy a telepes az építkezésekhez ingyen fuvarot kap, az építő anyagok és felszereléseket pedig olcsó áron kapja, mert az államtól veszi, a ki pedig olcsón vesz, mert tömegesen vesz.

Volt olyan telepes is, a ki eladta telkét második gazdának s aztán újért folyamodott, mert az első beszerzés költségei sokkal kisebbek s az első telepítés sokkalta előnyösebb, mint a másodkézből való vétel.

A jelentkező települők száma mindinkább szaporodik.

Az 1891/92-ik évben telepített összesen 270 telepes, a mi a múlt évhez képest 40% emelkedés.

Ugyanazon évben folyamodott telepért 1236 egyén, ezek közül figyelembe vétetett: 688 — 4,694.660 márkányi vagyonnal. Ezekből rekrutálódnak az új telepesek.

1892. júniusig az Ansiedelungs Comissio jelentése szerint telepítettett: 1146 telepes átlag egyenként 17,6 hektár területen, 11.628 márka átlagos becsértéssel.

Ezek közül:

I. vallásra nézve:

evangélikus . . . .	1036	90%
katholikus . . . .	110	10%

II. illetőségre nézve :

a) a telepítési tartományokból	455	39,8%
b) Németország többi részeiből	639	55,7%
3) Más országokból	52	4,6%

Az 1892-ben telepített 270 telepes 4217,48 hektárt fog elfoglalni; s összes vagyonuk: 2,907413,03 márkára rúg, átlag egyenként tehát 10-11000 márka vagyonnal bírnak. Ebből látjuk legjobban, hogy mindinkább növekszik azon telepesek száma, kik nagyobb 15-20.000 márkás vagyonnal jönnek a telepre, kik aztán az átlagot ennyire felemelik, dacára annak, hogy a legtöbb mégis csak 3—4000 márkát hoz magával, beleértve a gazdasági é<sup>^</sup> házi felszerelés értékét.

Feltűnő volt előttem, hogy aránylag legtöbb v.myonnal rendelkező telepes vállalkozók azok, kik oly vidékről származnak, a hol régi usus szerint egy *fú örökl* az osztatlan apai paraszt gazda-



ságot, a többi pedig vele segítségként gazdálkodik, a míg megtakarított magának egy kis vagyont, — ezek a fiatalabb fiúk rendszeren a legvagyonosabb vállalkozók.

Ha végig tekintünk ezen állami telepítés egész szervezett eljárásán, szemünk elé idézzük az összes elért eredményeket s constatált jelenségeket, már most is látnunk kell, hogy Németországban az állami telepítés munkája a siker biztos útján van.

## II. RÉSZ.

### Magántelepítés állami támogatással.

#### I. Az 1890. évi június 27-iki törvény.

Az 1886-iki évi törvény 2., 3. és 4. §§-aiban a Rentengut alapításának feltételei, a telepítő kormány-céljaira, felvéve és szabályozva lettek.

Tudjuk, hogy e szakaszok az eredeti kormány javaslatban nem foglaltattak, s csak a képviselőházi tárgyalások során lettek indítványba hozva és felvéve, midőn felismerték, hogy a teleptulajdon szerzésének módjai elhatározó jelentőséggel bírnak az egész település létesíthetésének kérdésére.

A »Rentengut«-ok alakítása azonban, csak az állam telepítő tevékenységének körén belől és csak Posen és Nyugatporoszország tartományokban volt megengedve.

Hogy e telepítés csakugyan szép reményekre jogosít, arra már megelőző fejtegetéseimben nem egy helyen mutattam rá, s épp ezen nagy remények keltették fel azt a törekvést, hogy a járadékirtokok alakíthatásának joga s maga az egész intézmény, a német birodalom egész területére terjesszessék ki, ne csak az állam, de magánosok használatára is szolgáljon. E törekvések

vezettek az 1890. évi június 27-iki törvényre »Über Rentengüter«.

A *Javaslat indokolása* szerint különösen két szempont volt irányadó.

Először a mezei munkások állandósítása illetőleg telepítése (Sesshaflmachung), másodsor a lápos és futó homokos területek benépesítése.

Az~ ijesztő mérvekben szaporodó kivándorlás, égető munkáskézhányt idézett elő a keleti részekben. A járadékbirtokok képezése által kisebb vagyonú vagy csaknem vagyontalan mezei munkásoknak és parasztoknak meg van adva a lehetőség, hogy földbirtokot szerezzenek, hogy otthonuk legyen s gazdasági önállóságra tehessenek szert, más oldalról így egy állandó helyhez kötött munkásosztály fejlesztetnék, mi által kivált a nyugat nagyobb birtokai intenzívebb, jövedelmezőbb mivelhetése éretnek el.

A másik ok a lápos és homokos földek betelepítése, a melyek részben állami, részben magán tulajdont képeznek, s melyek hasznosíthatóvá tétele az állam ez irányú Intensiv törekvései által lehetővé vált.

A brémai kísérleti állomás és a General Comissio együttes tevékenységének sikerült végre a lép-talajok sikeres művelési módját megállapítani s most csak telepésekre van szükség, kik a gazdasági üzemet vigyék.

E kifejezett indokokon kívül, melyek a »Landes Oekonomie Kollegium« 1879. évi határozatában ta-

lálják már csirájukat, számos más és igen fontos ok is közrehatott, hogy a járadékbirtok létesítése, mindenütt örömmel fogadtatott.

Különösen fontos ezek között az, hogy a gazdasági viszonyok természetének megfelelőleg szükségét érezték egy oly tulajdon szerzési módnak, a mely tulajdont adjon ugyan, de a vételár, vagy inkább megszerzési és használhatási egyenérték szolgáltatásában oly könnyebbségeket nyújtson a megszerzőnek, hogy szegényebb, sőt csaknem vagyontalan is juthasson földtulajdonhoz. A mi által úgy a kivándorlásnak, valamint a szociáldemokrata eszmék terjedésének természetes gát vetetnék.

Ez egyszersmind módot nyújthat arra is, hogy a végletekig kihasznált jelzáloghitel helyett — mely mindeddig ily esetekben egyedül sietett segítségére a megszerzőnek — más, és a megszerzőre előnyösebb segínyt nyújtsanak, maguk a jogintézmények, akkor, ha a megszerző nem rendelkezik kellő tőkével.

A római jogból átvett korlátlan tulajdonjog mellett, mely az eladónak többé semmiféle ingerenciát nem enged, a megszerző jogaiba s a melynek megszerzésénél az egyenértéket rögtön szolgáltatni kell, — minden más alakzata az osztott tulajdonnak, mint örökbér, örök haszonbér és emphyteusis elvesztette volt jogosultságát.

A jogállapot az volt, hogy az 1850. márczius 2-iki törvény meghozatala óta, az örökbér és ehhez hasonló alakulatok meg voltak tiltva.

A járadék kikötése (91. §.) ugyan meg volt engedve »feste Geldrente,« de azon korlátozással, hogy 30 éven túl nem lehet a megváltást elhalasztani s a járadék 25-szörösénél többet nem lehet megváltási összegként követelni. Ily korlátozások között a járadék alig különbözött a törlesztéses kölcsöntől s nem nagy alkalmaztatásnak örvendett.

Hogy tehát a járadék sajátos jelentőségét viszszerje, oly törvényre volt szükség, mely megengedje, hogy a járadék, vagy annak legalább egy része, a felek megegyezése szerint megválthatlan is legyen és a felmondási idő és a megváltási összeg ne legyen eleve törvényhozásilag meghatározva, hanem a felek szerződészerű megállapodásnak tartassák fenn.

Ez a »járadékbirtok« egyik jelentős, ismérve az 1890-iki törvény értelmében.

A járadék maga tehát egy határozott évi pénzbeli (vagy terménybeli) szolgáltatás, mely a felek megállapodása szerint vagy megváltható vagy nem váltható meg. (egészben vagy részben).

Az oly ingatlan, melynek tulajdonjoga ily járadék fizetése értelmében ruháztatott át a megszerzőre, »járadékbirtok.«

Ez az egyik oldala a jogintézménynek, mely annak lényegét teszi, a másik, a melynek agrárpolitikai jelentősége van, az, hogy az ilykép átruházott tulajdont bizonyos irányban korlátozni lehet.

Az eddigi törvények szerint a tulajdonban foglalt jogosítványok korlátozása tiltva volt. Most két irányban szabad megszorításokat kikötni.

1. A járadékirtok egyes részeinek elidegenítéséhez és a birtok szétdarabolásához az eladó Belegyezése szükséges.

2 A szerződésben kiköthető, hogy a járadékirtokos tartozik a birtok gazdasági önállóságát, az azon lévő vagy emelendő épületek jókarban tartása, egy meghatározott gazdasági leltár fentartása vagy egyéb szolgáltatások által biztosítani.

E kötelezettségek a telekkönyvbe bejegyezhetők és ez által dologi hatályt nyernek.

E kikötések által eladó a tulajdonjog átruházása után is befolyást gyakorolhat az eladott birtokra s ellenőrizheti, hogy annak gazdasági egysége és önállósága, a mit a két megszorítás célzó, fenntartassák s ebben fekszik a törvény nemzetgazdasági súlya, mert kis- és középirtokok létesítése és fenntartása, a gazdasági viszonyok egészséges alakulása érdekében elsőrangú agrárpolitikai programponot képeznek.

Magától értetődik, hogy a korlátozások csak addig maradnak érvényben, a míg a járadék fizetési kötelezettség fenn áll.

De még egy másik nagyon fontos elvi intézményt von maga után a járadékirtok eszméje. A járadékirtokká alakítandó területnek ugyanis jelzálogi tehermentesnek kell lennie.

Ez azonban éppen nagy akadályt képez, mert Németországban is ritka a tehermentes birtok s ott is épp úgy, mint nálunk a jelzálog az egész birtoktestet terheli s egyes részek csak a hitelezők bele-

egyezésével voltak eladhatók, mert a rajta levő teher csak a hitelezők beleegyezésével törölhető, a teherrel együtt pedig, mely egyetemlegesen nehezedik a birtoktest eladott részére is, alig veszi meg azt valaki.

A jelzálog megköti a tulajdonost, de mint dologi teher megköti az ingatlant is.

Ezen a bajon a német törvényhozás bizonyos körben már eddig is segített volt.

Ez történt az 1850. évi márczius 3-iki törvényben »über den erleichterten Abverkauf von Grundstücken«. Ezen törvény értelmébe minden birtoktulajdonosnak, hűbéri vagy hitbizományi birtokosnak jogában áll a hitelezők, a hűbéri és hitbizományi várományosok *beleegyezése nélkül is*, a megterhelt vagy megkötött birtok egy részét elidegeníteni, ha ez erre hivatott hatóságok (Kredit Directionen, General-Comission) bizonyítványt állítanak ki arról (Unschädlichkeits Attest), hogy az eladás az érdekeltek biztonságát nem sérti. Az eladásból befolyt vételár vagy a kikötött járadék azonban az eladott részbirtok helyébe lép s a hűbéri és hitbizományi várományosoknak illetve a hitelezőknek biztosítékul szolgál.

Ilyen bizonyítvány azonban csak oly birtokrészek elidegenítésére állítható ki, mely a főbirtok területéhez képest kis terjedelmű és értékű, (von geringerem Werth und Umfang).

Ez által természetesen a csekély és közep-nagyságú birtokok létesítésének mérhetlen megköny-

nyitése lett eredményezve s viszont a jelzáloghitel kizsákmányolása is szűkebb korlátok közé szorítottatott.

De áttötetett a hitbizományok sokat támadott sánczfala is s épen a kisbirtokos parasztosztály érdekében, melynek fenntartása minden okszerű agrárpolitikának legfőbb gondja kell hogy legyen!

Ennek a törvénynek kiterjesztése a járadék-birtokok létesítése céljából való eladásokra az a módosítás, mely Dernburg és társai indítványa folytán a törvény 1. §-ába felvétellett.

Még pedig olyképen, hogy az »Unschädlichkeits Attest« *nagyobb* birtokrészek elidegenítésénél is kiállítható »bei der Abveräusserung grösserer Trennstücke«.

Az »Unschädlichkeits Attest« kiállítása mindazonáltal nem veszélyezteti a hitelezők érdekeit, sőt a commissio határozottan mindig ezeket képviseli és tartja szem előtt. Joga van ugyan egy kisebb birtokrészletet a jelzálog teher alól minden kárpótlás nélkül, egyszerűen kibocsátani, de ehhez csak akkor van joga, ha a hitelezők biztonsága egyáltalán nincs veszélyeztetve. A többi esetekben a készpénz illetve a járadékváltásgkötvények, melyek a birtok eladásából befolyanak a Verwendungs Verfahren során a hitelezők javára tartatnak vissza.

Az egész törvény különben mindössze 5. §-ból áll. Mindazáltal fontosságához mérten — hosszú tárgyalásokon ment keresztül.

A Herrenhaus-ból indult ki — Németországban ennek is van iniciatívája — a képviselőházban alaposan



letárgyaltatott s még egyszer visszajött a Herrenhaus-ba módosított alakban, s így talált elfogadást.

Mint 1890. évi június 27-iki törvény »über Rentengüter« szentesítettet.

Az 1. §-ban van megállapítva a járadékbirtok fogalma s az a már méltatott szabály, hogy a járadék a felek beleegyezése szerint megválthatlan is lehet.

A megváltási összeg és felmondási határidő meghatározása — ezentúl — a felek szabad egyezkedésének dolga, mindazáltal a járadékélvező a járadék 25-szörösénél nagyobb váltság összeget nem követelhet, mely intézkedés a járadékkötelezett érdekében hozatott be — így mondja az indokolás is — nehogy a járadékélvező, jogának nehéz időben való felhasználásával sújthassa a járadékkötelezettet.

A járadéknak a telekkönyvbe való bevezetésénél a megállapodások: a megválthatlanságra, a megváltási összegre és felmondási időre vonatkozólag be kell hogy vezetessenek, ellenesetben a járadék harmadik személyekkel szemben olyannak tekintetik, mely a kötelezett által 6 havi felmondásra a járadék 20-szorosával megváltható. Ez intézkedések a telekkönyvi nyilvánosságból folynak s harmadik jóhiszemű jogszerző jogainak megóvására szolgálnak.

Az 1. §-ban foglaltatnak továbbá a határozmánfok a tehermentes birtok alakításról, melyről már szó volt.

A második §. a határozott pénzjáradékkal egy rangúnak mondja a bizonyos mennyiségű szemes

termény járadékot, mely pénz értékben fizetendő. Németországban ugyanis a szemes s bizonyos hüvelyes termények (búza, rozs, árpa, zab, borsó, lencse, bab) évi átlag ára hivatalosan közzétételik és ezen ár alkalmazásba vételével kell a határozott termény-járadékot pénzben lefizetni.

A 3. és 5. §-ban van közvetve kimondva az, hogy a járadékbirtok tulajdona korlátozható: a szét-darabolás és részadás megtiltása által, továbbá a gazdasági egység és önállóság fentartására való kötelezettség által. De ugyanitt egyszerismind meg van adva, a biztosító szelep arra nézve, hogy az eladó az ily kikötések által nyert fölényét önkényes visszaélésekre fel ne használhassa, a nálánál rendesen gazdaságilag gyengébb telepes ellenében.

A hivatolt szakaszokban ugyanis arról történik intézkedés, hogy az ily tilalom és korlátozás fennállása esetén az «Auseinandersetzungs Behörde» (General Commissio) birói határozatával a feldarabolás és részadás *megengedhető* és a gazdasági függetlenség fentartására való kötelezettség feloldható, ha azt közgazdasági érdekek így kívánják.

E két szakasz is a járadékbirtokos érdekében áll fenn, nehogy akkor, midőn a korlátozások közgazdaságilag nem indokoltak többé, — mert hisz csak ezen érdekből állanak fenn — a tulajdonost még mindig terheljék.

Ezzel szemben azonban az 5. §. szerint, ily esetben a járadék élvezőnek joga van a járadéknak, annak huszonötszörösével való megváltását követelni,

a mit természetesen meg is fog tenni, mert ezentúl már nincs érdekében, hogy bármi relációt is fentartson a telepes a vevővel.

Különben a törvényszöveg szó szerinti fordítása a 138-ik lapon található.

## II. Az 1891. évi július 7-iki törvény.

Az első járadéktörvény megalkotta a járadék-birtok jogi formáját és föltételeit, a járadékbirtokok tömeges létesítésére való törekvés azonban ismét meddő maradt volna, ha idejekorán, már 1891-ben, kivált Sombart képviselő ismételt tanácsára és figyelmeztetésére (innen lex. Sombart) nem hozzák meg a II. járadéktörvényt, melynek neve: «Gesetz betreffend die Beförderung der Errichtung von Rentengütern von 7-ten Juli 1891.»

Ez tulajdonkép csak kiegészítő részér képezi az az első törvénynek, a mennyiben elrendeli, hogy az első törvényben meghatározott bizonyos terjedelmű járadékbirtokok alakítására *az állam segélyét és hitelét* oda adni tartozik. Mert hiába engedte meg az I. törvény, hogy szabad járadékbirtokokat alakítani, ez engedélyt alig használta fel egy-egy nagyobb birtokos és azt is csak oly célból, hogy zsellér munkásokat telepítsen gazdasága körül, a miből az ország közgazdaságára vajmi kevés haszon esett.

S legtöbb birtokos mégis csak azért és csak olyan feltétel alatt hajlandó birtokát eladni, hogy pénzt, tőkét lásson utánna, melylyel akár adósságát törleszthesse, akár fennmaradó birtokait jobban instruál-

hassa, akár pedig bizonyos másnemű fizetéseket teljesíthessen.

Azon tán csekélységgel magasabb évi járadék, melylyel néhány holdnyi járadékbirtokká alakított területe, többet hozhatna neki az eddigi magánkezelésnél, nem képez elég ingert arra, hogy a nagybirtokos tömegesebb paraszt-járadékbirtok alakítására határozza el magát.

Ezen segitendő, a II. járadékbirtok-törvény négy ngy elvet állít fel.

a) Az állam minden általa megállapított szabályok szerint alkotott birtok járadékát magához válthatja, a midőn is az ennek megfelelő tőkét járadékpapirokban fizeti ki.

b) Az állam a járadékbirtokosoknak az első befektetés céljából kölcsönöket is nyújt, melyek a fennebbiekhez hasonló amortizationalis járadékpapirokban adatnak ki.

e) Az állam egy hivatalát (General Comissio) a közönség rendelkezésére állítja, mely a járadékbirtok alakításnál felmerülő összes jogi, mérnöki és másféle teendőket a szerződő felek nevében elvégez és egyszersmind lehetőleg felügyel arra, hogy egyik fél se lehessen megrövidíthető.

d) Mindezen teendőkért oly csekély díjat szed, hogy még az állam költségei sem fedeztetnek teljesen. a mi által az állam direkt is hozzájárul a járadékbirtokok alakításához.

Ezen törvényjavaslatot is fölötte hosszadalmasan tárgyalták, jóllehet mindenkiben meg volt a meggyő-

ződés, hogy ezen II. járadéktörvény az elsőhöz okvetlen szükséges; az a hivatal pedig, mely a telepítést támogatni volt hivatva, a General Comissio, már eddig is fennállott és azt csak kibővíteni s ez új hatáskörrel felruházni kellett.

A megváltás a dologi terhekre nézve sem volt új, sőt maguk a megváltást közvetítő Rentenbankok is már régóta működésben állottak.

A tárgyalások során kivált két szempontból történtek ellenvetések: a telepes szempontjából és a kincstáréból. A telepes részéről feudalismust, glæbae adscriptiót láttak újra ébredni, de okoskodásuk hajótörést kellett, hogy szenvedjen annak felismerésén, hogy a járadékirtokvevő szabad akaratából veti magát alá a szerződés feltételeinek s hogy a birtokot megterhelnie, eladnia mindig szabadságában áll, még akkor is, midőn a vételár utolsó részletének lefizetéséhez az eladó beleegyezése szükséges. Kivéve mégis az első 10 évet Ezen 10 év leforgása előtt csupán a General comissio beleegyezésével történhetik meg az eladás, mely intézkedés célja a speculatio megakadályozása, nehogy az előnyös föltételek között vett, és felszerelt birtokok, nyereséggel s csupán a nyereségért azonnal továbbadathassanak.

A kincstár szempontjából felhozott aggályok, hogy arra újabb áldozatokat ró és kivált, hogy a járadékok pontos be nem fizetése esetleg tetemes veszteséggel járhatna; szintén eloszlattattak, a meny nyiben ki lőn mutatva, hogy a kincstár csupán köz-

vetíti hitelét, a járadék pedig az állami adóval egy rangra emeltetvén, annak behajtása a legnagyobb biztosítékokkal van ellátva A mit pedig az állam mégis rákölt, az bőven megtérül a telepítés egyéb előnyei által

A törvény 15 §-ból áll Szó szerinti fordítását szintén tanulmányomhoz mellékeltem (lásd 141. lapon)

A törvény mindjárt első szakaszában kimondja, hogy a megváltható járadékok megváltását a Rentenbankok felszólításra elvállalhatják Nincsenek tehát kötelezve a megváltásra, hanem csak akkor viszik azt keresztül, ha az a törvényben világosan megjelölt vagy a General Comissio saját belátása szerint szükséges föltételeknek megfelel

Egy föltétel már itt is meg van jelölve, tudniillik kis- vagy középterjedelmű járadékbirtokoknál foglalhat csak helyet a megváltás. A mi megszorítás, mert az I. törvény szerint bármily nagyságú járadékbirtok alakítható

A kormány különös súlyt fektet annak megvilágítására, mit ért »mittlerer oder kleiner Umgang« alatt s ezt rendeleteiben többször magyarázza Felfelé a határ egy oly parasztgazdaság, a hol a tulajdonos és családja művelik a telket és napszámosokra még nem szorulnak Lefelé egy oly kis gazdaság, a hol a birtokosnak legalább táplálékát termi meg a föld és így nála meg a *föld a fő, és nem a ház* Az nem változtat a dolgon ha ezenfelül munkával is kell keresnie megélhetést.

Egy másik megszorítás az is, hogy csupán *mezei* telkek és csakis *újonnan alakított* telkek megváltása történhetik a Rentebank által. Ez által biztosítani kívánja magát az állam a tekintetben, hogy csakugyan parasztbirtokok alakíttassanak s hogy az intézmény nem fog felhasználtatni, adóssággal terhelt kisbirtokok tehermentesítésére.

Ezen megszorításokkal a törvény egy határozott kört jelölt ki a megváltás keresztülvihetőségére s ez, agrár-politikai jelentőségének egyik fő biztosítéka, mert csak ott fogja a G. C. segélyét nyújtani, a hol ilyen kisebb és középterjedelmű parasztgazdaságokra osztatik szét a birtok, s miután a G. C. segélyével legkevesebb galibával és költséggel történhetik a járadékbirtok képzés — s egyszersmind biztosítva van az, hogy az ily járadék finanszírozását a bank szónélkül elfogadja: alig lesz járadékbirtok alapító, ki ezentúl a G. C. közbenjárását nélkülözni kívánja.

Ajánlatot a megváltásra tehet: 1. a járadékélvező, ha erre a másik fél beleegyezése nélkül szerződésileg jogosítva van; 2. a járadékkötelezett, ha ezt szerződés szerint a másik fél beleegyezése nélkül teheti. 3. A járadékkötelezett, ha a járadékélvező által felszólítatik a megváltásra, a bankhoz fordulhat ennek keresztülvitelére, jöllehet különben maga a másik fél beleegyezése nélkül nem tehetne ily ajánlatot.

Ebben az utolsó pontban van tehát csak szándékos eltérés a telek szerződéses jogától, ámbár

nem annak sérelmére, csak a megváltás megkönnyítésére és a telepes érdekében, mert mint látni fogjuk, a Bank mindig kevesebb kamatot hozó váltásgkötvényeket ad, mint a mennyi a kikötött járadéknak megfelel.

A megváltás úgy történik, hogy a járadékélvező a járadék 27-szeres összegét kapja  $3\frac{1}{2}\%$ -ot kamatozó járadékkötvényekben, vagy  $23\%$ -szoros értékét  $4\%$ -os kötvényekben.

Vegyük fel, hogy a járadék 100 Márka volt. Az egyik megváltás szerint ennek 27-szeresét, vagyis 2700 márkát, — kapja tulajdonos. Ennek  $3\frac{1}{2}\%$  kamata 945 márka, tehát 5,5-del kevesebb mint 100 *m.*, a megváltott járadék. Hogy  $3\frac{1}{2}\%$  mellett épen annyi jöjjön, ki  $28\frac{4}{7}$ -es megváltást kellene nyújtani.

A másik esetben  $100 \times 23\frac{2}{3} = 2366,50$  márka ennek  $4\%$  94,66 *M.* Ezen esetben tehát valamivel több a kamat.

Ezen levonást azonban az állam nem dugja zsebre kezelési költségek vagy más cím alatt, hanem az teljesen a járadék fizetőnek válik javára. Helyesen is van ez így, mert míg egyrészt egy kis előnyt ad, a szegényebb szerződő félnek, — addig a járadékélvezőt ezen kis levonás által el nem ijeszti.

Hisz már elég szívességet tett neki azzal, ha eladott birtokának árát állampapírban a fizetéképtelen vevő helyett kifizeti.

Egyelőre azonban a Bank csupán  $3\frac{1}{2}\%$ -os papírokat ad ki, melyek különben a tőzsdén már 1892-ben



99-el jegyeztettek s magasabb kamatú papírnak kiadására csak akkor volna indokolt a kincstárnak átmennie, ha amazok tetemesen pari alá szállanának.

Megjegyzendő az 1. §. 3. bekezdésének ezen soraira: «vagy a mely összegre az nem lehetséges», hogy a járadékkötvények kerek összegekről állítatnak ki s a mennyiben a megváltási összeg ezeket túlhaladná, «Kapitalspitzen», a megváltás készpénzben történik.

A törlesztés oly módon történik (3. §.), hogy a járadékkötelezett a megváltásul adott járadékkötvények (és készpénz) névértékének, ha  $3\frac{1}{2}\%$ -osok  $4\%$ -át, ha  $4\%$ -osok  $4\frac{1}{2}\%$ -át  $60\frac{1}{2}$  éves, illetve  $56\frac{1}{22}$  éves időn át fizeti az eredeti német törvényhez mellékelt táblázatos törlesztési terv szerint.

Vagyis körülbelül  $\frac{1}{2}\%$ -ot fizet amortizációként,  $3\frac{1}{2}\%$ - $4\%$ -ot pedig kamat gyanánt.

A járadékbank ezenkívül a 2. §. szerint gazdasági épületek emelése, vagy felszerelés beszerzése céljából is adhat járadékkötvényekben ily törlesztéses járadékkölcsönt. Ez az úgynevezett «Baurente», mely a megváltástól egész külön is előfordulhat.

A megváltás keresztülvitelénél az a kedvezmény is biztosítva van a telepesnek, hogy ha a járadékbirtok átvétele s a megváltás egy időre esik, az első évben nem kezdődik még meg a törlesztés, hanem csak a másodikban, a mikor aztán az első évben elmaradt kamat hozzácsapatik a törlesztendő tőkéhez.

A megváltást az 1850. márczius 2-iki törvény által felállított «Rentenbank»-ok eszközlik. Akkori-

ban ezek a földesúri viszonyból származó dologi terhek megváltására és a függési viszonyok végleges feloldására lettek felállítva Az összes ilyenmű dologi terhek, ha a kötelezett le nem fizette azokat, hivatalból megváltattak, a húszszoros értékkel, kivéve az állam javára fennállókkal, melyek ez által közvetlenül váltattak meg.

Az intézmény tehát már ismeretes és elterjedt volt.

A 6. §-ban foglaltatnak aztán némely módosítások, az 1850. márczius 2-iki törvényhez képest.

Ezek közül fontos a 4. pont, a mely szerint a járadék kötelezett a törlesztési terv szerint hátralékos tőkét is lefizetheti, azonban csak az első 10 éven tul. Ezen szabály jelentőségét mar indokoltam

Ki van mondvá, hogy a járadék, mint az állami adó szedhető be közigazgatási végrehajtás útján.

Továbbá a *b)* pont szerint mindazon esetekben midőn a G C segélyével és útján járadék megváltás történik, a G köteles ennek a telekkönyvbe való bevezetését kérelmezni

Az ajánlat a járadék megváltására a General Comissionál tétetik meg, mely ezen II. járadék törvény céljaira tisztán mint közigazgatási hatóság szerepel, — s mely az ajánlatot elfogadhatja, de nem tartozik elfogadni — Tehát facultatív közbenjárás

A 7. §-ban meg vannak azonban bizonyos cynosurák jelölve, a melyekhez a General Comissio tartja magát s melyeknek hiánya esetén egyáltalán nem nyújt segédkezet. Ezek a következők:

1. a megváltandó járadéknak mint tehernek elsőbbséggel kell bírnia minden egyéb teher fölött;

2. kellő biztonságnak kell fenforognia. Ez pedig akkor forog fenn, ha a járadékbank —járadék huszonöt-szöröse, a kataszteri tiszta jövedelem harmincz-szorosát, hozzávéve az épületek tűzbiztosítási értékének (Feuerkassenwerth) felét, meg nem haladja; vagy a becsérték  $\frac{3}{4}$ -en innen marad.

A tűzbiztosítási érték felének felvétele a biztonsági értékbe azt czélozza, hogy az épületek, — a mennyire biztosítva vannak, tehát a meddig fix biztosítékot képeznek — szintén figyelembe vétessenek az érték megállapításánál. Sőt a 8. §. tovább megy és a még *építendő* gazdasági épületek többletértékének figyelembevételét is kimondja, a mely esetben azonban a járadékkötvények megfelelő része csak az épületek felépítése után adatik ki.

Ez a §. ugyanis Sombartnak egy nagyon helyes és életrevaló megjegyzése alapján vétetett fel. Ő azt állítja, hogy egy épületekkel ellátott birtok földértéke és egy puszta parasztbirtok földértéke között, egyharmad értékkülönbség van. Ha nem is ily magas, tagadni nem lehet, hogy a beépített birtok érték-emelkedése jóval nagyobb, a reá épített felépítmények költségeinél.

Egyszerű és világos esetekben a 9. §-ban szabályozott becslő eljárás mellőzésével a comissio, belátása szerint állapítja meg a biztonság határait.

Ezen szakaszokban van letéve a megváltás financiaiális szabályozása. Vegyünk most concrét példát.

Miután a comissio állal megkívánt biztonság a lehető legnagyobb, meglehet, hogy a járadéknak csak egy része lesz megváltható. Akkor egy rész lesz bank-járadék, a másik a magánjáradék (Privatrente). Lehet az is, hogy a felek a járadék egy részének megválthatlanságát állapították meg. Lehet tehát megválthatlan járadék is.

Tegyük fel: 240 frt évi járadék vételárban egyezett meg az eladó és a járadékbirtokvevő és pedig úgy, hogy a 40 frt egyelőre fel nem mondhatónak lett eladó által kijelentve, míg a 200 frtot nyomban a járadékbanknak fogják finanszírozás végett átadni, a birtok földadója legyen 100 frt, becsüje pedig 6000 frt.

Első teendőjük lesz megtudni azt, hogy mekkora azon összeg, a melyet a járadékbank a birtokra adhat

Erre a II. járadéktörvény 7. §-a felel meg. E szerint vagy az adó harminczszorosa, vagy pedig egy különös becsű (besondere Taxe, lásd 9. §.) képezi a biztonsági határt a bank számításánál. A huszonöt-szörös bank járadéknak, vagy magyarul mondva a kölcsön magasságának, a földadó harminczszorosánál kisebbnek kell lennie, vagy legalább nem lehet magasabb, mint egy különös becsű  $\frac{3}{4}$  része. Itt a földadó harminczszorosa lenne 3000 frt; — ez kevés! Próbáljuk a másik alapot. A becsünek (6000 frt)  $\frac{3}{4}$  része = 4500 frt. Ez már jobban megközelíti a megváltható (200 frt) járadéknak 4%-os tőkéjét 5000 frtot. Tehát ha ezen alapot választjuk, kapunk 4500 frt értékű 3S százalékos rentepapírt.

Ennél többet a járadékbank nem ad. Ennek huszonötöd része tesz 180 frtot, a miben  $3\frac{1}{2}\%$  kamat és  $\frac{1}{2}\%$   $60\frac{1}{2}$  évig járó amortizáció foglaltatik (lásd II. járadéktörvény 3. §), csakhogy amint már említettem és megokoltam a járadékbank 27-szeres alapon számítja ki a tokét (lásd II. járadéktörvény 1. §.). Hogy tehát megtudjam, mennyi évi járadéknak felel meg a huszonötször 180 frt = 4500 frt, el kell ezen 4500-at 27-tel osztani, a mi tesz  $166.66\%$  frtot. A kialakult 240 frt tehát ezután következőképp fog megoszlani:

A járadékbank kötvények által megváltott .....	166.66%
Már előre megválthatlan járadéknak stipuláltatott .....	40
A fennmaradó.....	$33.33\frac{1}{2}$
évi járadék privátrente gyanánt marad fenn	
összesen	240 frt.

*Az eladó járadékra jogosult kap:*

A megválthatlan járadék címén.....	40
A fennmaradó privátrente címén további változásig .....	$33.33\frac{1}{2}\%$
A 4500 frt járadékpapír $3\frac{1}{2}\%$ hoz neki.....	157.50
	$230.83\frac{1}{2}$
marad hiány évente .....	9.16%
összesen	240.00fr.

Tehát igenis a járadékélvező a bank általi finanszírozás által veszít kb.  $5\frac{1}{2}\%$ -ot, de azt a törvényhozás már így kívánta, a hiányt pedig telepes javára írja. A birtokot terhelő megválthatlan járadék

is a 10. § rendelkezései szerint a járadék élvező kérelmére az állam által átvehető. Tudniillik nem az eladó, hanem az állam lesz ezentúl a jogosított fél, s ez veszi át a szerződésből folyó összes jog-sítványokat is. A jogosított személyében történik tehát egyedül változás.

A §. utolsó pontja szerint mindazáltal ily enged-mény esetén, az állam jogosítva van a megváltást követelni, illetve azt a járadékbank által keresztül-vitetni. Az államnak ez csak akkor fog érdekében állani, ha már nem kell többé a telep feloszthatlan-ságát és gazdasági önállóságát biztosítani. A telepítés vezérelvei szerint tehát semmiesetre sem fog sietni vele, úgy hogy a felek akaratától való ezen eltérés, nem szolgál a telepes hátrányára.

A 11. §-ban az van kimondva, hogy a megelőző szakaszok rendelkezései az *állam* által alakított jára-dékbirtokokra csak annyiban alkalmazhatók, a meny-nyiben segély kölcsönökről van szó, természetesen, mert ott az összes járadék fizetési és megváltási ügyek az Ansiedlungs Commissio pénztárai által kezel-tetnek, mint azt a 86-iki törvény ismertetésénél láttuk.

A következő §-okban tulajdonkép a törvény rendelkezéseinek egy külön fejezete van letéve, mert ezekben rendeltetik ki, mint közvetítő hatóság a járadékbirtokok létesítése céljából a General Commissio.

Mindvégig csak a megváltásról magáról volt szó, most járadékbirtokok létesítésére adandó állami segély-ről és kedvezményekről es a megváltás közvetítésé-

rol van intézkedés, mely eljárások kapcsolatosan is keresztül vihetők, de történhet a közbenjárás tisztán a járadékbirtok létesítésének elősegítésére és könnyítésére.

A General Comissio tetszése vagy inkább a telepítési érdek vezérelve szerint elvállalja a közvetítést vagy nem. Kötelezve nincs rá.

A Comissio adja a szükséges mérnöki munkákat, beszerzi az adatokat, bejegyezteti a birtokváltozást a telekkönyvbe, megcsináltatja és ellenjegyzi a járadékbirtok szerződést, gondoskodik az adóteher megosztásáról az újonnan alakított telepékre — s mindezt a törvényben megállapított csekély költségátányért. Az eljárás bélyegmentes és a jogi aktusok hivatalból vitetnek keresztül (így a bekebelezés)

Miután a járadékbirtok alakítás a, az eladó jól felfogott érdekében mindig a járadék megváltással szokott kapcsolatban lenni, a közvetítés által a General Comissio a vételárak és a járadék magasságának alakítására is befolyással bír, mert vagy már a limime visszautasítja a kérelmezőket, vagy pedig azzal rontja le azokat, hogy a megváltás közvetítését megtagadja

De még a vételár magasságába is beleszólhat a General Comissio a II. járadéktörvény 7. § 2-ik pontjában említett e szó »Sicherheit« értelmezése alapján. Egyszerűen azt mondja a vételárt (akár járadék, akár annak megfelelő toké) túl magasnak tartom, a vevő nem fog megélni, tehát jövődjét

biztosítottak nem látom, — vagy szálljon le követe-  
telésével eladó vagy pedig csináljátok nélkülöm!

Miután pedig a General Comissio közvetítése nélkül a költségek aránytalanul nagyok és az eljárás fölötte bonyolult, mindenki a Comissio támogatását és segélyét igyekszik megszerezni, a Comissio pedig csak ott lép közbe, a hol ezt a közgazdasági, a telepítési érdek, megkívánja, így befolyásolja és arányit-hatja az egész telepítést.

A Comissio-t kétes esetekben a kormány ren-  
deletileg instruálja, állami hatóság lévén, állam-  
felügyelet alatt áll s így a kormány közvetve kezében  
tartja az egész telepítési ügyet s annak egészséges  
mederben való haladását biztosítja.

Magántevékenység állami támogatással és fel-  
ügyelet alatt még pedig a legszerencsésebb alakban,  
miután a magánosok s épen a parasztosztály anyagi  
érdekeit mozdítja elő.

A General Comissio s ez által az állam befo-  
lyása a járadékbirtokokra a 4. §. által is biztosítva  
van, mely szerint addig, míg a járadékbirtokot jára-  
dék terheli, a birtokot szétदारabolni vagy részeti  
elidegeníteni nem szabad a Comissio beleegyezése  
nélkül.

Egyébként az I. járadéktörvény összes hatá-  
rozmányai a megváltás alatt álló járadékbirtokra is  
teljes érvényűek.

10 évre pedig a járadék megváltása esetén is  
biztosítva van a tulajdonos, illetve az állam befo-  
lyása, mert ezen innen, — a 6. §. 4. pontja szerint, a



járadék alól való teljes mentesítése a kötelezettnek, a tőke visszafizetése által, — ki van zárva.

Ezenfelül is a járadék egy részének megváltatlansága a felek által szabadon kiköthető s addig, míg a járadék a birtokot terheli, az mindennemű a járadéktörvény által megengedett dologi korlátoásokkal terhelhető.

Nehezebb a személyes szolgálatok biztosítása a járadékbirtok mindenkori tulajdonosa részéről, a mi természetesen nem nyert törvényes szabályozást, mert nem dologi jog. A járadékbirtokos ugyanis ingatlanát szabadon elidegenítheti — (csak az állami telepeken köthető ki az elidegenítés tilalma, hacsak az Ansiedlungs Commissio-nak tetsző személy részére) — másrészt meg az nem képezhet dologi jogot, hogy a járadékbirtokos tartozzék az elidegenítő tulajdonoshoz vagy bárkihez munkába járnival — pedig az állandó mezei munkás szerzése a törvény egyik intencióját képezte.

Ezen az elővételi jog kikötése által lehet segíteni. A tulajdonos ugyanis, ha a telepe esetleg olyannak akarná a telepet eladni, ki nem volna jó munkás, a telepet ő veszi vissza tőle s csak olyannak adja el megint, ki a kívánalmaknak megfelel.

Továbbá az eladó szolgálati szerződést köthet telepesével, a mely szerint a járadék egy részét köteles kézi vagy ígás napszámmal leszolgálni.

### III. A „General Comission”.

Mindkét járadéktörvény rendelkezései szerint a General Comissio az a hatóság, mely az államot képviseli, határoz, közbenjár és segédkezik, — ideje, hogy megismerkedjünk vele közelebbről

A General Comissio a porosz agrár-törvényhozásnak egy régi, még 1811-ben Stem Haidenberg által alapított intézménye, mely az ősi birtok terheinek megváltása alkalmából lőn teremtvé tulajdonkép egy teljhatalmú exposituraja a földművelési miniszternek, melynek hivatása, annak különböző fontos ügyeit kivált olyanokat, a melyek személyes érintkezés es helyszíni szemle által végezhetők el legjobban, saját felelősségére elintézni

Administratív es bírói jogokat gyakorol es csupán a miniszternek felelős Azzal közvetlenül levelez, ítéletei es határozatai ellen csak a miniszterhez lehet felelőbeadni.

A General Comissio elnöksége ennél fogva egy nagy hatalommal és felelőséggel ellátott, de egyzersmind szép fizetésű hivatal is. Alatta all a tanács (Collegium), Regierungsrathe és »Oberregierungsrathe«-kból, kik helyben laknak, azonkívül a Special Comissare, kik a vidék főbb helyein decentralizálva vannak elhelyezve Ezen hivatalnokok seiege ez tartoznak meg az ide beosztott mérnöki közegek is A hatóságok pedig a Comissio-nak megkért sésere neki segédkezni tartoznak (így a katasteri hivatalnokok is).

A mérnököket kivéve, az összes hivatalnokoktól úgy jogi mint gazdasági képzettséget kívannak meg.

A szűkebb Poroszország 3 General Comissio-ra van beosztva: a boroszlói, a brombergi és a frankfurtira. Azonkívül fennállanak ily Comissio-k: Merseburgban, Szászország, — Hannoverben, Hannover és Schleswig-Holstein, — Kasselben, Hessen Nassau, — Münsterben, Westphalen és a Rhemprovinz egy része, és Düsseldorfban, Hohenzollern és a Rheinprovinz másik részének számára.

A General Comissio ügykörébe mai napság a régi földesúri terhek megváltása körüli eljáráson kivülmég sok más is tartozik. Ő nála jelentendők be jés ő viszi keresztül a Komassatiokat. Ő képviseli Poroszországban a \_culturmélnökség administratív formáját, mert minden vízi ügyben ő bíraskodik, ő alakítja meg a vízi társulatokat, valamint egyéb hivatalból alakítandó gazdasági szövetkezetet is. Ő végzi a mezőrendőri bíróság funkcióit.

Az úgynevezett ödlandsankauf-ot a saját felelősségére ő eszközli. Ugyanis a porosz állam, melynek agrár tendentiája már a legrégebb időkre vihető vissza, nagyon régóta azt a dicséretes működést követi, hogy állampénzen összevásárol természetlen területeket, melyek aztán \_a kincstári erdészetnek fel-erdősítés végett átadatnak. Ezen egészséges állam-működés nemcsak meggátolja bizonyos vidékeknek közgazdasági hanyatlását, hanem új értékeket teremtvé, emeli a földbirtok adóképességét, munkát szerez ezen elszegényedett vidékeken a szegényebb

néposztálynak és mindezen kívül javítja is az országnak klimatikus viszonyait.

Leghatalmasabb ilyenemű működése látható Nyugatporoszországban, hol közel 1 □ mértföldnyi hajdan letarolt homokbuczkákat vásároltak meg, melyeket 100 éven keresztül a szél kevert fel. Átlag 21 márkát fizettek magyar holdjáért.

Az utolsó 5 év alatt 2 □ mértföldet felerdősítettek. Ilyen területek láthatók kivált a Stargard, Konitz, Schlochau, Bütow, Behrent, Karmau kerületekben.

Egy másik érdekes teendője a General Comissionnak az úgynevezett Moor Colonisation. Poroszországnak tudvalevőleg sok láp területei vannak (Hochlandmoore és Gründlandmoore), melyek eddig terméketleneknek tartottak. Újabban részint Rimpau és másoknak töltés és homokozási systemája által, tehát physikai javítások alapján, részint műtrágyákkal chemiai behatás által rájöttek, a moorterületek termékenyítésének és mivelhetésének módjára. Kivált az úgynevezett Central Moor Comission intensiv és lankadatlan működésének valamint a brémai Moor-Versuchs-Stations-Stelle tudományos kísérleteinek köszönhető ezen nem várt eredmény. A General Comissio hivatása már most, ezen lakatlan területek betelepítését tőle kitelhető módon elősegíteni és a cél elérésére a meghívandó telepéseknek, a kincstár nevében kölombozó előnyöket és könnyítéseket biztosítani. E téren a kivitelben még nem nagy siker lett elérve, de úgy remélik, hogy éppen a járadékbirtok behozatala fog a dolognak új impulzust adni.

De a General Gomissio eddigi legfontosabb működése mégis az, melyet mint »Auseinandersetzung- Behörde« teljesít, a hol tulajdonkép mint telekkönyvi hatóság szerepel, és quasi a hitelezőket képviseli az adóssal szemben. Mert a Ritterschaft és Landschaft hitelintézetek (még Nagy Frigyes idejéből fennálló különleges földhitelintézetek) követeléseit kivéve, ő adja bizonyos esetekben a zálogjog alóli felmentést és eszközli az úgynevezett Verwendungs Verfahren-t, mely a jelzálogban fekvő biztosítéknak egy más biztosítékkal való helyettesítését célozza. Tehát egy jelzálogot, másikkal cserélhet fel, vagy egy bírói létbe helyezendő hasonértékű készpénz vagy értékpapírral helyettesíthet, vagy végre kimondja, hogy a jelzálog egy csekélyebb része tehermentesíthető a nélkül hogy e helyett a hitelező újabb biztosítéket követelhetne.

A General Comissio működési körébe a járadék- birtok körüli teendőket már az 1850. évi márczius 2-iki törvény utalta. A legújabb két járadéktörvény ezeket csak megerősíti és kibővíti. Mert a General Comissio kötelességét képezi járadék birtokok alakításánál, nemcsak mindkét szerződő félnek segítségére lenni, és rendelkezésére állani, de még ily szerződő felek összetoborzását, eladó és vevő telepes felkérését is hazafias kötelességévé teszi a ministeri rendelet.

Ő vezeti aztán a két fél között a sokoldalú tárgyalásokat, ő állapítja meg a járadék megengedhető magasságát és a Rentebérlő által fizetendő tőkét, ő engedményezi az esetleges Freijahrt, ő osztja

fel a parcellákra saját méltányos belátása szerint a földadót, elhárítja a legkülömbözőbb akadályokat, végre megköti a szerződést. Erre intézkedik, hogy az évi fizetések egyenesen a járadékbankhoz történjenek és hogy más oldalról ezen bank az eladónak járó papírtokét folyósítsa, a mellett úgy harmadik személyek jogait, valamint a járadék bankokéit is védelembe venni tartozik.

A General Comissio az üdvös cél elérésére kivételes jogokat is élvez. Pl. az 1876. aug. 25-éről szóló telepítési törvénynyel ellenkezőleg, a mely a telepítési engedélyek megszerzését a politikai hatóságoktól teszi függővé, elengedi a telepítési engedély megszerzését azoknak, kiket a General Comissio telepítésre méltóknak talál.

Továbbá pl. az 1891-iki törvény 12. §-a értelmében a General Commissionak jogában áll a járadék-birtok szerződés alapján a szerződő felek kívánságára hivatalból a birtokrészt az eladó nevéől a vevőére áttelekkönyveztetni, a nélkül, hogy az 1872. márczius 5-iki törvény értelmében az eladó külön átengedési okmányt (Auflassung) állítson ki.

A Comissio tehát igen tágkörű hatóság. Mennyire megkönnyíti az ilyen orgánum az agrárpolitikai törekvéseket! Hisz általa a földm. minister úgyszólván naponta érintkezik az egész ország földbirtokos és földművelő népével.

S mennyire népszerű e hatóság, mely arra van hivatva, hogy a gyengébb magánfelek érdekeit védje s direkt tanácsadás által támogassa őket!

#### IV. Egy telepítés kronologikus sorrendje.

##### 1. Előmunkálatok.

A General Commissio és szervei, mint mondtam, jogosítva vannak az érdekelt fél felhívására egy nagyobb birtoknak járadék birtokokká való átalakításánál az összes eljárást bizonyos mérsékelt díjatalányért keresztülvinni s ezzel kapcsolatban a járadék megfelelő részének megváltását közvetíteni. Nincsenek kötelezve ez eljárásra s így, ha egyébként törvényben körülírt föltételek t. i. a birtok tehermentesített volta és a kellő biztonság megvolna is, egyéb, a tulajdonosban vagy a birtok fekvésében vagy a célbavett telepítés minéműségében rejlő indokokból az ajánlatot visszautasíthatják.

Hogy az egész eljárás képét adjam, kronologikus sorrendben követni fogom egy ily járadék birtok alakítás összes teendőit.

A tulajdonképi eljárást az úgynevezett »Specialcommissaire« vezetik, a kik a General commissiónak vidéki közegei.

A commissio maga, mint már említettem, a legfőbb bírósági és közigazgatási fórum telepítési ügyekben, irányt jelöl s egyes esetekben határoz, a helyi tevékenységet azonban a nevezett commissariatusok vezetik ellenőrzik. A commissio ezeket az elvi kérdések eldöntésénél és minden irányelv kitézésénél rendeleteivel utasítja s instrukciókkal látja el.

A commissariatusok számára egyenesen a minisztériumoktól is adattak ki egyes rendeletek, melyekben a telepítési törvények magyarázata foglaltatik s egyszersmind lelkükre lett kötve az is, hogy itt nem magánérdekek pusztá istápolásáról, hanem fontos állami és közgazdasági érdekekről van szó, hogy tehát maguknak is oda kell hatniok, hogy a telepítési ügy a lakosság lehető legszélesebb köreiben ismeretes és kedvelt legyen.

A birtokosok, kik birtokukat járadékbirtokokká akarják alakítani, ajánlataikat a Special commissariatusoknak nyújtják be, kik a Commissióhoz terjesztik fel azokat. Ha a Commissionak Collegiuma az ajánlatot elfogadhatónak látja, felhatalmazást ad a biztosnak, a ki az ajánlattevővel egy General Verhandlungot, tárgyalást tart. Ezen a tulajdonosnak igazolnia kell tulajdonosi minőségét, bemutatnia a felosztandó birtok hiteles telekkönyvi másolatát, kataszteri birtokívét. Be kell mondania, hány telepet akar létesíteni s milyen átengedési értékben; milyenek a birtok fekvési és termelési viszonyai. Ha több járadékbirtok szándékoltatik, úgy, hogy nyilvánvaló legyen, pusztá vagy község jöhet-e létre, stb. egyszóval minden ilyenmő tájékoztató felvilágosítást tartozik megadni, valamint arról is határozni, hogy az egyes birtokok javarésze egészen meg lesz-e váltandó vagy csak részben? s ha terhek vannak a birtokon, hogy hova szándékozik a váltságösszeget fordítani.

Ha már jelentkeztek telepes vállalkozók, az ezekre vonatkozó adatokat is közölni tartozik ajánlattevő



Nagyobb birtok felosztása esetén egy felosztási terv is készítendő, valamint egy térkép, mely a birtok talajviszonyait és a művelési módokat feltüntesse.

Az alapítandó telepek nagyságára nézve az az utasítás, hogy a föld minősége s termőképessége szerint fogatos paraszttelpek 15, *ha-30 ha*, nem fogatos paraszttelpek 8—10 *ha* terjedelműek, munkástelepek, pedig ennél is kisebbek lehetnek, egészen 2 *ha* terjedelemig.

A felosztási tervet már a biztosok készítetik el s közlik az ajánlattevővel és az esetleges vállalkozókkal is.

A tárgyalási jegyzőkönyv az összes adatokkal együtt a Commissióhoz terjesztetik fel, a commissariatus véleményes jelentése kíséretében.

Ha a Commissio ezek után az ajánlatot végérvényesen elfogadja, a törvény 12. §-a értelmében a telekkönyvbe a telepítési eljárást bejegyezteti, minek az a joghatálya, hogy későbbi bejegyzések nem bírnak érvénnyel.

A commissariatus ezután a felosztandó birtokot mérnökkel felmérési és az egyes telepeket a helyszínén is kijelölteti, úgy, hogy a térképen is ki lesznek tüntetve. A megjelölés egyelőre barázdák, hancsikok vagy czövekek és egyéb nem szilárd jelek által történik, hogy a birtok művelhetése ez által ne akadályoztassák.

A mérnök a terület kimutatását és a telepek felosztási tervét a tulajdonosnak átadja s ez a meny-

nyiben már vannak vagy időközben jelentkeznek telep vállalkozók, ezeknek kiadja a telepeket a Comissio jóváhagyásától függő joghatálylyal, olyformán, hogy szerződési pontozatokat irat alá velök.

A telepvállalkozók azonban közvetlenül a General Comissionál is jelentkezhetnek s ez a leggyakoribb eset.

A Comissio a jelentkezőkhez kérdő íveket küld szét, a melyek mintáját az 1868-iki törvény alapján folyamatba tett állami telepítésnél már láttuk.

Az érdeklődők általános tájékozást nyújtó felhívásokat is kapnak, melyekből a telepítés föltételeiről és módjáról tájékozást szerezhetnek.

A jelentkezett vállalkozók és a járadékbirtok alakító tulajdonos között, azután a biztosok közvetítik az érintkezést s megegyezés esetén szerződési pontozatokat iratnak velük alá.

A felosztási terv elkészüli e után az egyes alakítandó járadékbirtokok felbecslése is megtörténik és pedig az esetleg már megállapított vételáraktól függetlenül. Ennek a becsünek  $\frac{3}{4}$  értéke erejéig ad ki a járadékbank váltságkötvényeket. Miután a vételár, illetve átengedési érték, melynek alapul vételével a járadék kiszámíttatik, sokszor nagyobb a becsünél s miután a megállapított becsünek is csak háromnegyedrészeig állíttatnak ki járadékkötvények, a járadék egy része mindig Privátrente, magánjáradék fog maradni s ez a rész a felek megállapodása szerint megválthatlan is lehet.

Ezen körülmény, illetve az egész megváltási mód megmagyarázását a biztosoknak különösen lelkére

köti a Commissio, miután e tekintetben sok félreértés jött már létre.

A telepszerzés tekintetében is a műveletlen parasztsztyály köreiben sok tévnézet terjedt el. így, hogy a Commissio adományozza a telepeket vagy épen ajándékozza. Ezzel szemben a C. aztán körlevelek utján tudatta, a telepszerzés feltételeit és különösen hangsúlyozta, hogy bizonyos csekély forgótökével, (hectáronként 3-10 márka) okvetlenül rendelkeznie kell a vállalkozónak, különben nem vétetik fel.

S ezt jó is megjegyezni, mert a tulajdon és használhatási jog, mondhatni minden vagyon nélkül megszerezhető, mivel a föld kifizeti magamagát. Az üzemben tartáshoz azonban, okvetlenül kell forgó töke, mert különben csakugyan ajándékba adatnának a telepek s az összes felszerelés is.

Az egyes járadékbirtokok átadása a telepes vállalkozóknak, azután egymásután megtörténik. A mint egy-egy telepre vállalkozók akadnak, a Commissio mérnöke véglegesen leméri a telepeket és körülhatárolja azokat rendesen kövekkel, a biztos megkötötteti a járadékszerződést és beterjeszti jóváhagyás végett a General Commissiohoz. Értesíti a kataszteri hivatalt a birtokváltásról, annak bevezetése végett S mikor a megerősített szerződés leérkezik, ennek alapján a telekkönyvi bejegyzések foganatosítása végett az illetékes hatóságot megkeresi.

Azután folyamatba teszi a Verwendungs-Verfahren, mely nem egyéb, mint a váltságkötvények kiosztása a felosztás alá került birtok dologi hitelezői

között, ha ilyenek vannak. Legtöbb esetben ugyanis a felosztandó birtok meg van terhelve s ilyenkor a járadék-kötvények első sorban a dologi hitelezők kielégítésére fordítandók, miután a járadék birtokoknak a 90-iki törvény első szakasza szerint tehermentesen kell megállapítaniok.

A Privatentére nem terjed ki ez eljárás, miután az a telekkönyvbe bevezettetvén, ily alakban szolgál a hitelezőknek biztosítékkal.

Természetesen a Verwendungs Verfahren és az állam hitele által nyújtott biztosítékok mellett is, a hitelező az egyes járadékbirtokok alakításánál esetleg megkívánhatja követelése biztosítását annak járadék-kötvényekkel való kielégítése előtt is, hogy a tehermentes lejegyzési engedélyt kiadja. Ez sok nehézséget okoz a vevőknek, mert a lejegyzési vagy törlési engedélyre már szükségök van, mielőtt a váltás kötvényeket megkapták volna. Ezen akadályon segítő, ajánlkoztak bankok, kik csekély provisióért a megváltási összeget előlegezik, úgy, hogy a hitelező a járadékkötvények kiadása előtt is kielégíthető. A kötvényeket azután a bank kapja.

A járadékszerződés, mely a járadékbirtok átvevő és a tulajdonos között köttetik, itt is, mint a 86-iki törvények alapján létesített telepeknél, nagyobb figyelmet érdemel. Miután a Comissio jóváhagyása nélkül a szerződés nem érvényes, a Comissio által megállapított formulare szerint köttetik meg minden szerződés.

Legtöbb esetben, már a felosztási terv elkészülte előtt, vagy éppen az állami közbenjárás kikérése előtt

is jelentkeznek telepes vállalkozók, kik egy telepet ki akarnak venni a kikkel a végleges szerződés még meg nem köthető, miután az előmunkálatok befejezve vagy még megkezdve sincsenek.

Ezekkel eladó, szerződési pontozatokat (Punctatio) irat alá, méhek a vállalkozóid nézve kötelezők, de az eladó részéről csak akkor, ha a G. C. jóvahagyását megadja

A Punctatióban a terület térmértéke felvételik, a későbbi eljárás folyamán felmerülhető változások miatt előforduló vitakérdésekben a Comissio határoz, végérvényesen megállapíttatnak a vétel, illetve járadék feltételei is. Átvevő bizonyos előleget is tartozik lefizetni. Már itt ki van téve az a kötelezettség, hogy átvevő a telepet épületekkel felszerelni és gazdasági üzemben tartani tartozik Ennek biztosítására kaucziót tesznek le, mely a kötelezettség megszegése esetén átengedő javára elvész.

Ha a szerződés nem jön létre, különösen, ha a commissio nem adja meg a jóvahagyást, átvevő pedig már birtokba lépett s a Punctatióból folyó kötelmeinek a maga részéről eleget tett, a köztük fennforgó viszony haszonbérletnek vétetik, az átengedési érték 4%-a, mint bér mellett, mely haszonbérlet azonban a legközelebbi gazdasági év bevégeztével (őszi vetés) egyszerűen felbontható.

## 2. A járadék birtok szerződés

A járadékszerződések ugyanegy schema szerint készülnek, melyet a General C. állított össze, miután azonban az egyes járadék-birtokvételek sokban kü-

lönböznek egymástól, jobbnak látom a brombergi G. C. 1893 febr. 27-iki kornatával közölt és Werner Albert birtokos nemesi birtokából alakított járadékbirtokra vonatkozó szerződést pontonként ismertetni, a helyett, hogy a schemat egyszerű fordításban mellékelném. Ez a szerződés is azért közöltetett, hogy irányadóul szolgáljon s miután ez évben készült, a legújabb keletű.

A szerződés címe tulajdonkép járadékbirtok-szerződés, mert így tartja a Commisso, magára a *birtokra* is messzemenő intézkedéseket tartalmaz.

S ez így is van.

A szerződés első szakaszában a járadékbirtok telekkönyvi, helyrajzi és térképi pontos megjelölése es a vételár, valamint az átadás időpontjának kitétele foglaltatik

A vételár azért tétetik ki, mert tulajdonkép mégis csak vételről van szó, meliért tulajdont szerez a vevő s mert a járadék is a vételárból számíttatik ki s eg) eb számításoknak is ez képezi az alapját A birtok minden jelzálogtól, dologi tehertől és más magánjogi megterheléstől mentesen adatik at Megjegyzendő azonban, hogy a szolgálmak ezen terhek alól kivétnak így különösen az út átjáró szolgálmak.

A patronatus nem terheli a járadékbirtokokat, de ha Restgut marad, arra szállanak a jogok és kötelességek is, melyek a kegyurasagból folynak.

2 §. Épületek. Ha nincs még megfelelő épület vagy a járadék-birtokeladó vagy a vevő tartozik

azokat felépíteni. Ha megvannak, akkor járadék-birtokvevő azokat átveszi s a vételár a többihez számítatik. A meglevő s a még építendő épületek értéke is figyelembe vétetik az 1891-iki törvény 7. és 8. §§. szerint a becsű megállapításánál.

Járadék-birtokadó a kívánt épületeket záros határidő alatt tartozik felépíteni. Ha nem tenné, 500 márkáig terjedhető pénzbüntetéssel sújtható az államkincstár javára, mely bírság közigazgatási úton hajtatik be.

Ha járadék-birtokvevő tartozik épületet emelni s azt záros határidő alatt nem tenné meg, közigazgatási úton azonnal kimozdítható a birtokból.

E súlyos sanctiók indokolva vannak az által, hogyha a gazdasági épületek nem készülnek el kellő időre, az egész telep virágzása lehetetlenné van téve s így nemcsak a telepítési czél van veszélyeztetve, de az államnak, mint hitelezőnek, biztonsága is.

3. §. Utak, árkok, közös munkálatok. Ezen szakaszban rendezve van az utak és árkok fentartásának kérdése, az átjárások szolgálma, a telepesek szomszédos telkein vagy a birtokos földjén a megnyiben egy rész még nem volna kiadva. Megtörténik ugyanis, hogy a telepeknek csak egy része van még kiadva, a másik még a birtokos kezelése alatt áll, de a telepesek csak ezen a területen át juthatnak telepeikhez.

4. §. Azon leltári tárgyak, melyeket a járadék-birtokvevő a birtokkal együtt megvett. Itt vannak

kitéve azon szolgáltatások, terményekben és munkában, melyekkel a járadék-birtokeladó a vevőt segíteni tartozik.

Ezek megállapításával a C. utasítása szerint »bizonyos bőkezűséggel« kell eljárni, hogy a telepeseknek az első időben meglegyen a támaszuk. Az eladó úgy is elég előnyt nyer a megváltás által.

Itt van egyszersmind szerződésbe foglalva az eladó s vevő között kötött szolgálati viszony, ha a kis terjedelmű járadékbirtok napszámos szerzés céljából alakíttatik.

Vevő kötelezi magát eladó részére évenként bizonyos számú kézi- vagy ígás-munkanapot személyesen vagy alkalmas helyettes által leszolgálni, még pedig bírság terhe alatt.

Ez által a vevő az eladónak állandó s szerződés által lekötött napszámosává lesz.

Birtokváltás esete ellen eladó az elővételi jog fenntartása által biztosítja magát, a mikor megint csak olyan vevőnek adja el a birtokot, a ki a szolgálati szerződést is elvállalja a birtokkal együtt.

Az 5., 6. és 7. §§-ban a vételár lefizetésének módozatai foglaltatnak.

Az 8. §-ban az előleg összege van megállapítva, mely ha jelzálogi teher törlesztésére fordítandó a C. pénztárába, ha nem, az eladó kezeihez foly be.

Ennek lefizetéséig a vevő nem léphet birtokba. A tulajdonjogot pedig csak a birtoknak nevére való átiratásával szerzi meg, addig csak birtokol.



A vételár többi része a járadékok által fedezettik. A szerződéshez egy táblázat is mellékelve van, melyben az összes számadatok rendszeresen csoportosítva vannak.

A táblázat egy rovatában ki van tüntetve a vételár. Egy másik rovatban a becsú és pedig a föld és épületek becsúje külön és összegezve.

A felvett esetben, melynek szerződését tárgyaljuk. Grouan György telepének vételára: 12,500 márka.

A becsú:

a földé.....	9100
az épületek.....	800
	11,900

Mint tudjuk, első sorban ebből azt számítjuk ki, mennyi a maximum, melyet ezen összegből a Rentenbank átvállal. Ez a becsú háromnegyede. Ennyi járadékkötvényt ad ki a Rentenbank, tehát 8925 márka értékűt. Ha ezt 27-tel elosztjuk, ki jön az a járadék, mely a 8925 márkának megfelel.

$8925 : 27 = 330.55\%$ . Ez az az összeg, melyet a bank mint járadékot megvált.

Előlegként fizetendő volt 1000 *m*, maradt a vételárból 11,500 *m*. Ez összeget elosztjuk 25-tel mert ezen esetben mint rendszeren huszonötszörös értékkel megváltható 4%-os járadék van kikötve.

$11,500 : 25 = 460$ , ebből a bank megvált  $330.55\frac{5}{9}$  márkás járadékot, —  $49.44\frac{4}{2}$  márkás járadék magánjáradéknak marad, mely a felek megállapodása szerint megváltható; a még fennmaradó 80 márka pedig,

mint egy 4%-ot kamatozó 2000 forintos jelzálogteher lesz bekebelezve.

Végeredmény tehát:

Vételár.....	12,500	márka
Becsű.....	11,900	»
Előleg .....	1000	»
Járadék évi .....	460	»

melynek huszonötszöröse kiteszi a vételár hátralékot.

Ebből megváltatott a Rentebank által a becsű 36-od részének megfelelő ..... 330.55% márka

járadék, mely  $60\frac{1}{2}$  év alatt lett törlesztve s melynek 27-szeresét 8925 márkát (a becsű  $\frac{3}{4}$ -ét) a járadékbirtokeladó megkapja.

Magánjáradék..... 49.44% »  
 mely jelen szerződés esetében 10 év múlva bármelyik fél részéről 3 hónapi felmondásra 25-szörös értékkel megváltható.

S végre a fenmaradó 2000 *m* jelzálogként van bekebelezve, a mi nem szabály, sőt ritkább eset. Csakis akkor fordulhat elő, ha teljes biztosíték van.

A járadékbirtok vevőnek ez esetben fizetni kell évenként:

1. A rentebank járadék törlesztésére 357.— márka  
a miben benne van az amortizáció
  2. a magánrente .....  $49.44\frac{4}{2}$  »
  3. a jelzálog kamatait ..... 80. »
- összesen  $48644\frac{4}{2}$  márka.

Ha a kataszteri tiszta jövedelem 30-szoros érteke vetetik fel, akkor oh nagy lehet a megváltott járadék, hogy épen csak túl ne haladja ezt.

Ha a becsübe felvett épületek meg csak azután emelendők, a váltságkötvények megfelelő része csak akkor adatik ki.

Ha a 91-iki tv 5§-a értelmében szabad év (Freijahr) eszközöltetik ki, a számítás meg csak komplikáltabb lesz mert akkor a megállapított és törlesztendő váltságtökéhez az elmaradt egy évi kamat is hozzacsatoltatik s a törlesztési részletek ezen összeg után számíttatnak ki

A 8. § a megváltásról szól. A Rentebank törlesztési részletei  $60\frac{1}{2}$  éven át, valamint az adók, negyedévenként utólag a kijelölt pénztárnál fizetendők be, és mint az adók hajtatnak is be.

A megváltási összeg járadékkötvényekben és a mely összegre az már nem lehetséges készpénzben adatik ki és pedig a járadékbirtok eladó kezeihez, ha nincs már törlesztendő jelzálog kölcsön, ellenkező esetben a C. által meghatározott helyre fizetendők, a mely körülmény a Verwendungs verfahren során állapíttatik meg.

A törlesztési részleteket a vevő fizeti s az első 10 éven belül nem válthatja meg az egész tőkét.

9 §. A 91-iki tv 11 §-a értelmében a járadékbirtokok első felszerelésére az építkezésekre is adhatók kölcsönök a Rentebank által (Baurente). Az ezekre vonatkozó megállapodások foglaltatnak ezen 9 szakaszban Ezen kölcsönök is  $60\frac{1}{2}$  év alatt tör-

lesztendők. Ha kölcsönvevő azonban nem épít, ha csődbe jut, vagy ellene végrehajtás vezetettik, a bank azonnal visszakövetelheti ezen kölcsönt.

A 10. §. a telekkönyvi bejegyzéseket sorolja fel. Maga a szerződés a bejegyzések alapjául szolgáló okmány, s az illetékes tkvi hatóság, a G. C. megkeresésére hivatalból foganatosítja azokat.

A bejegyzések ezek:

1. a körülírt birtok tehermentesen lejegyzendő és
2. külön tkvbe vezetendő mind a három lap, a hol a szerződés adatai szerint töltendő ki. A C) lapon bevezetendő *első helyen* a Rentejáradék s az esetleges Bau rente, *második helyen* a privátrente, *harmadik helyen* a jelzálog, a törlesztésekre, kamatozásra, megváltásra, felmondásra vonatkozó összes határozmányokkal.

A sorrend az egyes terhek rangsorozatát jelenti.

3. Bejegyeztetik az a megszorítás, hogy a járadékbirtok csak a G. G. beleegyezésével darabolható szét és csak annak beleegyezésével idegeníthetők el egyes részei.

Ha a járadékbirtok egy másik szomszédos birtokkal egyeztetik (Adjacenten Kauf), akkor az egész birtok egy tkvbe vezetettik, egységes járadékbirtokká válik s a telkek az egészre bejegyeztetnek.

4. Az utak, árkok, közös területek tehermentesen jegyeztetnek le és csatoltatnak a megfelelő birtokhoz.

11. §. A táblázatos kimutatás számtani kijavítása a G. C.-nak marad fentartva.

A 12. §. a költségekről intézkedik, melyek rendszerint felében viseltetnek.

A szerződés 3 példányban állíttatik ki, az eladó, a vevő és a Comissio részére.

### 3. Községi, egyházi és iskolai ügyek rendezése.

Ha a telepek gazdaságilag létrejöttek és virágzanak, a közigazgatási és kulturális szükségletek és kötelességek fedezetéről is gondoskodni kell. Mint a chronologicus sorrend utolsó láncszeme tehát a községi, egyházi és iskolai viszonyok rendezése jelentkezik.

A terhek viselésének megkönnyítéséről a járadékbirtok eladónak kell gondoskodni, a mi egyes földek közcélokra való kihatása által történik, mint azt a 86-iki Ansiedelungs törvénynél láttuk. Csak-hogy ott az állam maga tette ezt, itt pedig a felszandó birtok tulajdonosa. Erre kötelezi az 1876-iki Ansiedelungs törvény, a mely szerint ha valaki egy telepet (Colonie) akar létesíteni, be kell jelentenie, hogyan fognak a községi viszonyok rendeztetni; a mi itt a Verhandlungon történik.

Fontos dolog a G. C. és a közigazgatási hatóságok hatáskörének elválasztása a telepítési ügyekben. A G. C. ugyanis a járadéktörvények keretében közigazgatási hatáskörrel bír. így ezen ügyekben az 1876-iki telepítési törvény által megkívánt letelepülési és telepalakítási engedélyt, melyet máskor a közigazgatási hatóságok adnak ki, ő adja ki s az esetleges ebből folyó vitákat maga intézi el, felelősségnek a ministerhez lévén csak helye.

Az építési engedélyt azonban a közigazgatási hatóság adja ki.

A települési és telep létesítési engedélyek kiadásáról az a legközelebbi közigazgatási hatóság értesítendő, a melyhez a telep tartozni fog, vagy a melynek kerületében mint önálló község fog megalkulni.

A községgé való alakulás, vagy más községbe való bekebelezés körüli eljárás azonban tisztán közigazgatási útra tartozik, így egyes községek határainak eltolása az alakult telepek befogadására, a telepések felvétele a községlakosok bizonyos osztályába, a községi kormányzat megállapítása, a községi terhek felosztása.

Az egyházi viszonyok rendezése már a General Verhandlungnál, melyet a comissárius a birtokossal tart, szem előtt tartandók, tehát: hogy lehetőleg egy valláson levők legyenek a telepen és hogy külön egyházközség alakítása esetén, meg lesz-e a törvény által kívánt egyházi vagyon? A felosztási terv az illetékes egyházi hatósággal közlendő s minden egy telep eladásakor a vevő neve s a vételár. A további eljárás aztán az illetékes egyházi hatóság dolga, a G. C. biztosa azonban azt minden törekvéseiben támogatni köteles.

Az iskolai viszonyok úgy a tanítási, mint vagyoni szempontból, szintén kezdettől fogva szemmel tartandók és gondoskodni kell, hogy minden tekintetben a törvények és viszonyok kívánalmainak elég legyen téve.

Az eljárás — a comissáriusok támogatásának igénybevételével — az illetékes tanügyi hatóságokhoz tartozik.

#### 4. É l e t b ől v e t t p é l d á k

A theoria illusztrálására egész röviden, néhány konkrét példát akarok felhozni, azokból a miket saját szememmel láttam

Az egyik, mely gyári munkásoknak törpe járadék birtokokat alakít. A második és harmadikban a gazdasági önfentartásra van a birtokok nagysága alapítva, köztük a főkülömbőség csak az, hogy míg az egyiknél a járadék birtokon eladó építette fel a lakásokat, sőt ada a gazdasági instrukciót is, addig a másikban a telepe^ mindenben magára van hagyatva.

##### I. Példa: *Jagdschutz*

Bromberg város közeli környékén, Witte földbirtokos gyári munkások telepítésére ajánlotta tel birtokát. — És pedig oly képen, hogy Witte a General Comissióval közösen megbeszélte tervek nyomán, saját költségén állítja fel minden járadék birtokon a szükséges épületeket. Az építési vállalkozóval kötött szerződést a General Comissió ellenjegyzti úgy, hogy akár Witte, akár a vállalkozó esetleges visszaéléseit ellenőrizhesse. — Witte ad telepeseinek egy évre élni való nyerstermékeket, számítana a következő, ad átlag egy telepesnek 5 Morgent a 200-1000 m. A telepes elé kétféle épület költségvetést terjeszt a melyek közül a telepes szabadon választ. Egyik 1706, a másik 1409 m á r k á b a kerül. Vegyük a

számítás alapjául az átlagot 1600 márkát. Mindenemű mellékiadások fejében mint: iskola nagyobbitás, utak, egy évre előre burgonya, rozs és takarmány — miket mind a General Comissio ir elé — 150 márkát számít telepenként.

Tehát egy 5 Morgen kiterjedésű járadékbirtok — a földértéket 1000 márkának véve fel — kerül 2750 márkába, vagy mint Witte felhívásában árulja: évi 110 márka Rentébe, a mi 25-öde a 2750 márka vételárnak, azaz 4%-a.

Mikor ott voltam épen építeni kezdtek, ennél fogva a megejtendő Special taxe még nem történhetett meg, míg az épületek el nem készülnek. De a velem levő General Comissio elnök oda nyilatkozott, hogy ez körülbelül 2600 márka fog lenni. Ezt tehát a kiszámítás alapjául felvehetjük.

2600 márka lévén a becsü  
ennek  $\frac{3}{4}$  része erejéig ad ki a  
Rentebank 37 $\frac{1}{2}$ %-os névértékű

Rente papirost a mi kitesz	1950 márka
A telepes vevő foglalóként	
lefizet	500 »
marad fedezetlen	300 »
mely tőkének megfelelő 12 márkás évi Rente stipuláltatik	

Összesen 2750 márka

A járadékbirtokos (elepes pedig így áll:  
Foglalóként letett 500 márkát.  
Rentebank Rente czímén fizet a



járadékbanknak 4% után amortizációt	78 márka
Privat rente czimén Wittének	12 »
	Összesen 90 márka

Az első tétel  $60\frac{1}{2}$  év alatt lesz amortizálva. A másodiknál nincs benne az amortizatio. Witte azt a 10-ik évtől kezdve felmondhatja, de addig is ezen 4%-nál többet nincs joga követelni.

Mindenik fél jól jön ki. Mert míg Witte egy morgenje, mely eddig a maga beismerése szerint 4,5 márkát hozott, így 6 márkáért van értékesítve, addig az a kis gyármunkás, ki ez ideig egy büzhödt, egészségtelen fekvésű zsúfolt városi lakásért évente 100 márkánál is magasabb házbért fizetett, most évi 90 márka fizetése mellett saját tulajdonában lakik, egészséges falusi levegőt szí és még ráadásul kis földje vagy inkább nagy kertje segítségével kitarthat egy tehénkét és termelheti legalább is a maga zöldségét. E számításba nincs felvéve az előlegül lefizetett 500 márka, a mi mintegy a tulajdonjog megszerzéseért jár, de ha ennek 4%-át 20 márkát hozzávesszük is a 90 márkához, még akkor is 110 márka évenként alig haladja meg a városban fizetett bért s ugyanezért az összegért egészséges helyen tulajdont, otthont szerzett a telepes, a mi a legfőbb.

Ily apró járadékirtokok, melyeknél nem annyira a birtok, mint inkább a lakás képezik a főmomentumot, természetesen csupán biztosított mel-lékkeresetű gyári vagy vasúti munkások számára engedélyezhetők, mert a földbirtok hektárjából nem lehetne 76 m. járadékot elvárni.

Különben elég ügyes keresztülvitelnek tartom, hogy ily csekély földbirtokra képesek voltak oly olcsó lakást építeni, hogy az összértéknek a felépítmény csupán 58%-át tegye ki.

II. Példa: Alyrode.

A második példát Friedländer nevű frankfurti bankárnak strelitzi uradalmában láttam; Friedländer ez uradalmat pár éve, úgy látszik pénz elhelyezés céljából jó olcsón vette meg egy tönkre ment lengyel családtól

Alig egy esztendeje, hogy a II. járadéktörvény meghozatott (1891. július 7-én), már 1892. márcziusban elhatározta magát, hogy az uradalomnak egy félreeső és így nehezen kezelhető 2000 morgen kiterjedésű pusztáját átlag 50 morgen nagyságú parasztbirtokokra osztja; a General Comissio terve és tanácsa szerint a kívánt épületekkel beépíti, utakkal iskolával ellátja, sőt a parasztokat még gazdasági instructióval is felszereli. Már ott létemkor 1892. augusztusban az épületek nagy része fel volt állítva, sőt már némelyikbe a többnyire messze földről jött népek is épen letelepedőben voltak. Annál inkább érdekelt épen ezen telepítést megtekintennem, mert egyike az elsőnek lévén, mindenfelé halottam említését vagy jobban mondva, ócsárlását.

Azt beszéltek, hogy íme a járadéktörvény is csak spekuláció tárgyát fogja képezni, a tőke itt is kizsákmányolja a szegény embert és rabszolgát csinál belőle stb.

Egyhamar rájöttem, hogy a kik ezt beszéltek, azok közül egyik sem volt ott. Mert semmi rész-

letről nem tudtak felvilágosítást adni. Így felette kíváncsi voltam magam, mit fogok ott látni. És meg voltam lepetve.

Mert úgy a föld értékét nem találtam túlságosan felvéve, mind az épületek szoliditása, hygienikus méretei és csaknem azt mondhatnám luxuriosus kinézése felette kielégítettek.

A bevonult telepések nagyon megelégedetten nyilatkoztak, bár ebből a jövőre biztosan következteni nem lehet.

Az emberileg kigondolható előfeltételek azonban, melyek egy telep felvirágoztatására szükségesek, mindannyian előre megfontolva és létesítve látszottak lenni.

Vételára egy 50 morgen kiterjedésű beépített és felszerelt járadékbirtoknak következőkép állott

Átvett aratásért	350	márka
Épületért építő vállalkozónak	2550	»
Szállítás és nyers anyagokért		
Friedländernek	450	»
Leltári tárgyakért	450	»
40 morgen szántó á	100	
márka	4000	»
10 morgen rét á	1200	»
120 m.		
összesen	9000	márka

A különös becsű otllétemig még itt sem vétett fel. Vegyük, hogy kitett 8000 márkát.

Adnak $\frac{3}{4}$ értékig járadékpapírt	6000	márkát
Készpénzben lefizet telepes	1500	»
Fenmarad privat Rentére	1500	»
összesen	9000	márka

A telepes lefizet foglalóul 1500 márkát és marad évi terhe:

A 6000 márka után fizet a	
Rentebanknak 4% amorti-	
satiót .....	240 márkát
1500 márka 4%-ának meg-	
felelő privat Rentét	60 »
összesen	300 márkát

Vagyis átlag 6 márka terheli morgenjét, a mit paraszt munkával egy könnyen elbír.

Egy-egy telepes átlagban 100 tallér vagyont hozott magával, úgy hogy az 1500 márka foglaló lefizetése után is még mindig maradt egy kis forgó tőkéje.

### III. Példa: *Kiessling*.

A harmadik járadékbirtok telep, melyet felkivánok említeni Kiessling nevű községhez tartozik és Marienburg tájékán fekszik. A birtok 1000 morgen kiterjedésű, melynek kat. tiszta jövedelme annak idején 2703 márkára volt téve.

Eddigi tulajdonosa Heinrich Bieber magánzó azt 1863-ban 170.000 márkáért vette meg és saját vallomása szerint ily felosztás mellett 255.000 márkáért reméli eladhatni. Vagyis a kat. tiszta jövedelem 66-szorosán vette és 93-szorosán reméli eladni.

A General Comissio elnökén és közegein (Special Comissäre) kívül, Bieber úr veje, ki ott »Kreis-Baumeister« és mint ilyen a General Comissio megbízásából felügyel a telepesek által állítandó épü-

letekre (mert még ilyenre is kiterjed a G. C. figyelme) kísérték engemet.

Ezen a telepen maguk a telepesek építik fel házaikat a saját tervük és ízlésük szerint, a General Comissio felügyelete alatt és támogatásával. Iti láttam, hogy mégis legjobban jön ki az a telepes, a ki maga épít, mert legjutányosabban tudja a felépítményeket előállítani, kivált akkor, ha mint ez esetben is, a birtokos kötelezi magát az építésekhez szükséges fuvarokat ingyen teljesíteni.

Az általam betekintett tervezetek szerint 21-24% közt ingadozik az ily felépítmények ára az egész birtok értékéhez, a mi máris egy fontos zálogát képezi a boldogulhatásnak.

A kiesslingi birtok vételára különben morgenként 300 márkában lett megállapítva, a mi bár elég magas, de tekintve a jó földet és előnyös gazdasági fekvést, annak 4% kamata, parasztmunka által könnyen elő lesz teremthető. Ezen telepesek is általában 3000 márka értéket hoztak magukkal; a mi ismét fedezi a General Comissio által megszabott minimumot, (morgenként 30-40 márka könnyű, 40-50 márka nehéz talajnál) a mi körülbelül a föld vételárának  $\frac{1}{2}$  részét teszi ki.

### III. RÉSZ.

#### Tanulságok.

Mindeddig iparkodtam a németországi telepítési törekvéseket és azok különböző szisztémáját lehetőleg tárgyilagosan elmagyarázni. Szabadjon most még saját subjectiv felfogásomat és helyszíni tapasztalatomból vont következtetéseimet röviden érinteni.

Mert hisz ezen egész munkám indító oka nem más, mint hogy megismertessem a külföldön látottakat olvasó közönségünk azon tagjaival, kiknek kötelességszerű hivatása volna az abból előnyösnek bizonyultat, nálunk is viszonyainkhoz alkalmazva felhasználni,

Épen ezért tartom szükségesnek a tárgynak magának ismertetésén kívül, még oly észrevételek megtételét, melyek a dolgokat még más oldalról is megvilágítják.

Ez egyszersmind alkalmat ad nekem arra, hogy bármennyire is bámulója legyek a németországi telepítési törekvéseknek, mégis praecizírozhassam azon pontokat, melyekben nem értek egészen egyet a most ott dívó eljárással.

De mindenekelőtt, az előbbi fejezetekben nyert tájékozás alapján, most már vonjunk párhuzamot az

Ansiedelungs Comissio, és General Comissio telepítési működése, vagy mondjuk egyszerűbben az állami és magán telepítés között;

Míg az Ansiedelungs Comissio az államnak rendelkezésére álló minden eszközzel dolgozik, a kitűzött cél elérésére, addig a General Comissio ez irányú működése a társadalmi tevékenységben leli mozgató erejét.

Az állam azonban itt is megadja úgy az iniciatívát, valamint anyagi és erkölcsi pártolását különböző formákban.

Az Ansiedelungs Comissio a legerősebb állami omnipotentia kifolyása, míg a General Comisso egy bizonyos fokig számolva a status quoban kifejezésre jutóit egyéni szabadság felfogásával, annak a bizonyos szociális olajcseppnek a letéteményese, a mely ott a liberális korszak kórtünetei ellen orvosság gyanánt adatik be. Az elsónél az állam hatalmát veti latba, a másodiknál atyáskodó szellemben gyakorolja bd'olylását segítve az intentióit megértő gyermekei!, nem törödvén azokkal, kik a maguk utján kivannak jární! Mindkettő társadalmi célokat tűzött ki.

De míg a második tisztán ezek propagálására szorítkozik, addig az első e mellett a politikai (nemzeti) célokra fektetik a fősúlyt! És ezek azok, melyek pénzbe kerülnek!

Hisz láttuk közel 1000 frtjába került egy telepese az Ansiedelungs Comissionak, míg a General Comissio, csaknem ingyen, gombaként termesztí őket. Egyedül a bromberei General Comissio (a többi csak lassab-

ban kezdi meg működését), 1891 augusztusról, 1892. augusztusig 700 birtokeladási ajánlatot kapott és közel 1000 Rentengutot alapított ezen hihetetlen rövid idő alatt. Hisz mint többszörösen említtem, a törvény csak 1891 július 7-én lett szentesítve 1892-ben 900 új telep alapított 10 millió marka váltságösszeggel és ezek közül 497 épületekkel is teljesen fel van szerelve 1893 végéig pedig a General Comissio elnöke közel 4000 *telepet* vél kiadhatni

Az összehasonlítást még tovább folytatva, azt találok, hogy

Az a hátrány, mely az Ansiedelungs Comissionnál abból származik, hogy kénytelen a földet tan 25%-al drágábban megfizetni, nemcsak mert specziális czélokot tart szem előtt, de azért is, mert az állam mindig drágábban szokott venni, persze a General Comissio járadékbirtokainál elesik és így ott a 3%-os Rente nem sokkal olcsóbb, mint itt a 4%-os. Továbbá az Ansiedelungs Comissio drágább épületeket állít vagy alht'al, minek okait már fentebb megmagyaráztam.

Vége az Ansiedelung Comissio telepese jobban el van kényeztetve, önállósága csekélyebb és ez majd ellenálló képességének hátrányára fog válni.

De ez mind a dolog természetében rejlik és absolute nem rovandó fel az Ansiedelungs Comissio tagjai működésének

Mindebből pedig az következik, hogy amely állam a telepítésnél csupán az *agrársociális* czélt tartja szem előtt, az jobb példát alig talál a német járadéktörvényénél, a ki azonban *nemzeti* és politikai



célokat is kíván a telepítéssel elérni, az tanuljon az Ansedelungs Comissiotól.

De mindent csak: cum grano salis. Mert itt is megtalálható — a fény mellett az árnyék!

A mire annál is inkább fel kell hívnom a t. olvasó figyelmét, mert árnyékok gyanánt előltem feltűnő aggályaimon egykönnyen segíteni lehetne.

Mi tagadás benne, az emberi tevékenység fő-rugója mégis csak az önérdék, — s így a dolgok megítélésénél ennek mérlegelését szem elől tévesz-tenünk nem szabad.

A telepítésnél az államot önérdék vezeti épp úgy, mint a magánost.

Csakhogy épp itt van a különbség. Hogy miután az állam az egyeseknek, *közös* érdekeit képviseli (vagy legalább kellene hogy tegye!), azért annak *önérdeke közérdekké* válik. Míg a magánosnál csak ritka esetekben emelkedik az önérdék az egoismus niveauja felé.

Ezek folytán egészen más mértékkel kell mér-nünk az Militarismus szempontjából, a liberalismus rovására adandó concessiókat az államnál és a magánosoknál, ha telepítőként állítjuk őket egymás mellé. Mert míg az állam önérdékének kielégítését más irányú vívmányokban találja, (nemzeti létérdek, adóalap növekedés, belbéke biztosítása stb.), addig a magános, mégis csak többé-kevésbé, egyenes és subjectiv anyagi előnyökben találhatja ezt meg.

Ennélfogva, a míg az állam mint telepítő nem akar nyereszkedni, hanem csak magasabb ethikai

célokat tart szem előtt, sőt ezek kedvéért még anyagi áldozatokat is hoz, addig a magános, ha Rentengutokat alakít, in ultima analysi mégis csak nagyobbára önérdékből cselekedhetik. Ez pedig két irányú lehet; vagy drágán akarja a földet értékesíteni; vagy állandó napszámost kíván szerezni.

Első esetben egy dologra kívánok figyelmeztetni, — s ez Sombartnak a 70-ik lapon felemlített teoriája, melynek elvi jogosultságát el kell ismernem, de félek, hogy tán túlságos nagy súlyt tulajdonítottak neki.

Mert hát tagadni nem lehet; hogy egy felszerelt parasztbirtok és egy ugyanakkora puszta föld között nagyobb az értékkülömbőség, mint a föld és az épületek és a felszerelés tényleges költségei, vagy akár annak külön-külön számításba vett becsárának összege között. Hisz nálunk is tudvalevő dolog, hogy senki sem képes oly magas vételárt vagy földbért adni, mint maga a földművesnép. De nem kell elfelejtenünk, hogy ennek oka kivált kettőben keresendő:

hogy saját munkáját nem számítja,  
 hogy igénytelenebb, nélkülözni képesebb.

Az elsőt értékesíteni, vagyis az arra való regie költséget megtakarítani, jogérzetünk nem tilthatja, mert a munkaerő ép oly közgazdasági tényezője a productionnak, mint akár a tőkekamat vagy a vállalkozó nyereség; — de az igénytelenséget, nélkülözést, tán nyomort tőkésíteni, az már az uzsora országába tartozik!

Hogy tehát a Sombart-féle teoriánál a megengedett határból a meg nem engedettbe át ne csapjunk, erre kell nagyon ügyelni. Nem azért említem

e pontot, mintha egyenesen tapasztaltam volt, hogyan a General Comissio elhibázta a határszabást, de azért, hogy olvasóim előtt, minél inkább megvilágítsam az ügynek nehéz és végzetessé valló oldalait akkor, ha egyszer nem elég óvatos kezekbe jutna a General Comissionak ezen fontos functiója.

Mihelyt pedig egyszer belenyugodna abba a General Commissio, hogy egy oly indokolatlan magas vételárba történjék a megegyezés, a mely a járadékbirokkos telepes prosperálását gátolja vagy lehetetlenné teszi, akkor már hiába ad segélykölcönt vagy bármit, annak a telepesnek, azt lábra állítani nem lehet, — sőt minél tovább folytatódik a kísérlet, annál mélyebbre sülyed, a helyett, hogy emelkednék.

Általában kérdés, hogy egészséges dolog-e a telepesnek, ki úgyis túlságos adósságban leledzik. — még újabb betáblázott adósság felvételét megengedni Hisz már úgyis olyan annak a telekkönyve mint egy csordultig telt pohár, melynek megtöltésénél azonban, az ő érdekében való alapos megfontolás és ellenőrzés mellett, egy nálánál sokkal okosabb, jártasabb óvatosabb jóakarója, a General Comissio segédkezett Ha most megengedtetik telepesnek, hogy ő később saját belátása szerint, szabadon bármikor újabb terheket kebleztessen birtokára (mert hát kapni mindig kap, a ki keres, — csak az a kérdés, hogy mily áron), akkor a csordultig tele pohárra ép az a csöpp eshetik rája, mely arra volt szükséges, hogy kiomoljon a tartalma.

Most mérlegeljük a másik esetet a midőn t. i. a földbirtokos azért alakít járadékbirtokot, hogy állandó napszámosra tegyen szert.

Tudjuk ugyanis, hogy ép e célból engedi meg a törvény, hogy a járadék egy részének megválthatlansága a járadék élvező részéről szerződésileg kimondathassék, sőt még az is meg van engedve (lásd 76. lapon), hogy annak egy része természetben leszolgálható napszámban legyen kikötve.

Tudjuk, hogy ezen concessió azért adatott, hogy kivált nagybirtokosoknak csalétekül szolgáljon és saját érdekükben arra bírja őket, hogy nagy latifundiumaik egy részét járadékbirtokokká alakítsák és így a kivándorolni óhajtó mezei munkás az országban visszatartassék.

De kérdem vajjon nem-e adhatnának az ilyenmű kikötések önkényes visszaélésekre alkalmat, és ez esetben a kivándorlást csakugyan meggátolják-e? sőt a szocializmus terjedését korlátoznák-e?

Nem merek ma még Ítéletet mondani, mert a dolog ezen formában új és tapasztalatokra még hivatkozni nem lehet.

De úgy hiszem, képzelhető volna olyan eset, a melyben egy lelkiismeretlen földesúr oly kíméletlenül használná ki a járadék birtokos részéről kikötött természetben leszolgálendő kézi vagy igásnapszámot, hogy a telepes, feltéve, hogy a kellő jogorvoslat módját egy könnyen meg nem találja), annyira elkeseredik, hogy inkább ott hagyja az egész járadék birtokol, mint hogy továbbra is fentartsa ezt a szolgálati viszonyt.

Már most mi történik? Járadékbirtokos távozni akar, — birtokát el szeretné adni, hogy kis tőkét, melyet abba idővel befektetett ismét szabaddá tehesse.

De tegyük fel, hogy vevőt nem talál reá, meri új vállalkozók is félnek a hírhedt földesúr szigorától S ezen esetben az elővételi jogból sem húzhat hasznot, mert nem található vevőt, nincs oly ajánlat, melynél (a fentartott elővételi jog értelmében) a járadék élvező többet volna kénytelen adni.

Így aztán nem marad más hátra telepesünknek, mint akkőzt választani, hogy vagy a helyzetet tovább tűrje, vagy pedig a járadék élvező részéről oly vételárral beérje, a melyet az neki önkényesen szab.

Hogy ebben meg nem térülnek sem befektetett tőkéskéje, sem munkája, az több mint valószínű éa hogy egy ilyen eset aztán a szociáldemokratia terjedését nem korlátozza, azt könnyű belátni.

Ezen és hasonló esetek kikerülése céljából okvetlen szükséges volna megállapítani, hogy járadékélvező az elmenni vagy eladni kívánó telepesnek köteles még más ajánlattevő hiányában is nemcsak az eredeti vételárat megadni, de még hozzá az általa teljesített befektetéseket is méltányosan kárpótolni (a mire a General Comissió felügyelhetne).

De még tovább megyek s kérdem nem-e általában veszélyes *felmondhatlan Rente kikötését magánosnak megengedni*, kivált azért, mert mint láttuk, önkényes visszaélésekre szolgálhat alkalmul.

de mert a kívánt célra — napszámosok megsza-  
porítására — nem is abszolút szükséges.

Igaz, hogy az a napszámos, a kit meg nem  
váltható Rente alapján nyerek, biztos, állandó és  
olcsó is lehet, — míg a nélkül, bár szaporítottam  
birtokom vidékén a napszámosokat, de a napi ár a  
szabad kereslet törvényének lett alávetve.

De míg első esetben, kényszerhelyzetből kifolyó  
robotos fogja az olcsó de kedvetlen s valószínűleg  
rosszabb napszámot ledolgozni, addig a másik eset-  
ben szabad akaratból, szabad munkás fogja a való-  
színűleg jobb és ennél fogva értékesebb munkát vé-  
gezni; míg továbbá az elsőnek, a munkaadó által  
monopolizált kötelezettségeit a szociális haladás  
maholnap elsőpri és marad legfeljebb csak a régi  
elkeseredés fulánkja, addig a másik alakja a nap-  
számosoknak, a szabad munkás, fenfogja magát tar-  
tani, a míg napszámosra szükség lesz.

Hisz az elővételi jog fentartása elég biztosíté-  
kit nyújt a földesúrnak arra, hogy csak jóra való és  
munkás embert kapjon, a járadék birtok második  
vevőjében, igaz, hogy ha e reményében csalódik,  
akkor semmi módja nincs telepessel, elégedetlenség-  
gét éreztetni, de ez jól van így. Ne is legyen!

A fel nem mondható járadék élvezőjének sincs  
ugyan direkt módja telepesei felett uralkodni, a míg  
az pontosan fizet, de van, mihelyest annak pontossága  
bármiképp kifogásolható és sokkal közvetlenebbül és  
sokszorosabban éreztetheti vele elégedetlenségét mint  
egy közönséges más hitelező adójával. Egy szóval

egy bizonyos és pedig hosszú éveke terjedő fokát, a függésnek tagadni nem lehet.

Függés egy organizált közhatalomtól, pl. államtól eltérhető, mert ennek könnyen kell hogy elérhetőek legyenek a biztosító szelepei. De a függés egy magános egyéntől, egy oly viszony, a melyből származható önkény ellen, a biztosító szelepek — ha egyáltalában meg is találhatók — az oktalan gyenge telepes által csak lassanként és ritka esetekben lesznek fellelhetőek.

Ennélfogva szerintem a személyes szabadságnak nálunk megszokott felfogásával össze nem egyeztethető.

De még az állami telepítésnél is van egy oly pont, mely tán az omnipotenciában túlmessze megy. T. i. hogy a telepesnek még egyenes leszármazású fia sem örökölheti az apa által tulajdonul szerzett vagyont, az A. C. külön engedelve nélkül.

Hogy ezen kikötést idegen örökösökre nézve fentartják, érthető, mert az esetleg *nem német* is lehet, de a német apának és anyának a gyermekére nézve, tán nem csak superflua cautela, de egy kissé túlzott feltétel. Különben ők avval indokolják, hogy félnek esetleges lengyel anyáknak (a mi különben még eddig elő nem fordult) német apák gyermekeire gyakorolható behatásától és hivatkoznak, Nagy Frigyes idejében alakított német gyarmatok ellengyelesedése körül tett szomorú tapasztalatokra.

De hát még ez az embertelennek látszó kikötés sem ijeszt, még »mumus«-képpen sem senkit, mert

jól tudják a német vállalkozók, hogy az A. C.-nak eszében sincs ilyenmű jogával élni.

Ezen egyéni megjegyzéseimtől eltekintve, a fentvázolt úgy állami mint magán telepítést egy oly korszakalkotó haladásnak tartom, úgy agrár, valamint szociális téren, hogy annak tanulmányozását és ott a hol szükséges alkalmazásai nem ajánlhatom eléggé.

Csak egy az, a mit az egész eszmének, egységesen átgondolt keresztülvitelében nélkülözők: s ez a jövőre, a telepes családátya elhalálózása esetére való gondoskodás!

Mert vegyük csak: Inkább keveset mondok, ha állítom, hogy átlag legalább is 35 évesek a telepes vállalkozók. Az átlag élethosszat pedig ott nem vehetjük többnek, mint maximum 45-50 évnék

Tehát legjobb esetben, átlag 10-15 évig fizeti telepes az 50-60 évre szóló adósság terheket.

Aztán meghal.

Következik az örökség felosztása.

Most vegyünk fel egy konkrét példát, és nézzük mi történik:

A telepes megszerzett egy 50 Morgen területű járadékbirtokot Morgen-enként 150 márkáért, összesen tehát 7500 márkáért. Felszerelése már volt, s miután az eladó tulajdonos, az építkezéseknél segítkezik neki, sikerül 2500 márkával a legszükségesebb épületeket felállítania és felszerelését kiegészítenie.

A járadékbirtok összértéke tehát 10.000 márka. a miből 7500 járadéklevelekben lelt kiállítva.



A Rentenbankkölcsönt  $3\frac{1}{2}\%$ -val kell kamatoztatnia és  $\frac{1}{2}\%$ -val törlesztenie, úgy, hogy egy Morgen-enre 6 márka rente esik.

A járadék 10 évi törlesztése után meghal és hátrahagyja feleségét és 5 gyermekét.

Mint az 1891-iki törvényhez csatolt táblázatból kitűnik, 10 év alatt 100 márkából 5-87 márka lett lefizetve, úgy, hogy az elhunyt járadékkötelezett birtokának terhére még egy 705975 márkás járadékkötelezettség áll fenn.

Miután az özvegy és a gyermekek meg akar-  
nak osztozkodni, a birtok jelenlegi értéke szerint becsülendő meg. A becslő eredménye 10.500 márka, azaz a birtok értékének  $5\%$ -val való javulása, ebből a 7059,75 márkás járadékterhelés levonandó, és marad felosztandó 3440 25 márka.

Az eset a poseni vagy Nyugatporosz örök jog szerint bírálattal el, miután a hagyaték ott fekszik.

Az özvegy miután férjével vagyonszövetségben élt, közszerzemény címén megkapja a hagyaték felét, tehát 1720,12 márkát, a másik félrész ötfelére esik 344,02 márkával az öt gyermeknek.

Ha tehát az özvegy, a ki legjobban jár, a gyermekeket ki akarná készpénzben elégíteni, egy 172012 márkás jelzálogkölcsönt kellene felvennie, a melylyel a járadékterhelés a járadékterheléssel, 705975 márkával együtt 877987 márkával volna megterhelve. Kérdés most egyáltalán, adnának-e ilyen magas megterhelésre kölcsönt, és ha talán adnának is, tekintettel

arra, hogy a járadékteher folytonosan s fokozatosan csökken, 5%-on alul alig adnának.

Nagy kérdés, hogy aztán ilyen megterheletés mellett lehet-e a birtokon tovább gazdálkodni s lehet-e egyáltalán megélni.

Ez csak a legeslegritkább esetekben fog történni, a rendes az lesz, hogy a járadék birtokot el kell adni s a befolyt vételáron osztozkodni.

Vagyis a járadék birtok vevő, mihelyt egynél több gyermeke van, rendes körülmények között minden valószínűség szerint annak néz elibe, hogy a halála után birtoka nem gyermekeié — hanem idegené lesz.

Másszóval, kimondható: hogy a földbirtok ily magas megterhelése az örökösödési egyenlő osztály mellett csakis a földbirtok stabilitásának rovására történhetik meg

Hisz az állam saját magával jön ellentmondásba, midőn egyrészt az mondja mint a G. C. »A járadék birtokot felosztani nem szabad«. Másrészt pedig mint törvényhozó »Az örökség egyformán osztandó el«.

A földbirtok mobilizálását elősegíteni, pedig nem lehetett azon állam intentiója, a mely a járadék birtok eszméjét megvalósította.

Ha tehát a járadék birtok eszméjének következetes keresztül vitele, továbbra is intentiója marad a német törvényhozásnak, úgy hinném, alig lesz elkerülhető, hogy az örökösödés ügye a járadék birtok speciális viszonyaihoz képest legalább is azon időig

korlátoztassék, míg a rajta fekvő Renten-Bank adóságok törlesztve nincsenek

Erre pedig Németországban nem lesz nehéz megtalálni a megoldást, hisz csupán a westpháliai 1882. évi april 30-án kelt Landguterordnung-ot kell szem előtt tartani, mely szerint a legidősebb fiúörökös örökli a birtokot s társörököseit a hagyatéki ingatlan lehetőleg alacsony becsüje alapján elégíti ki. A birtok becsértéke gyanánt a katasteri tiszta jövedelem 20-szorosa vétetik fel, jöllehet Westphában az ingatlanok értéke gyakran a 40-szerest is túlhaladja, és ezenfelül is számításon kívül hagyatnak az épületek és a felszerelés

Ezen alacsony becsű alapján jó létre a hagyatéki osztály, s a főörökös (Anerbe) készpénzben elégíti ki társörököseit, minek lefizetésénél is hosszú lejáratokat van joga igénybe venni

A társörökös le is mondhat a készpénzben való kielégítésről és állásának megfelelő ellátást követelhet a hagyatéki birtokon, — a mely esetben viszont tőle is állásának megfelelő munkát követelhet a főörökös.

Ezt kívántam a járadékirtok eszméjének egysege érdekében megjegyezni

Minden elméleti fejtegetéstől eltekintve, azonban úgy tapasztaltam, hogy néha a legszebb reményekre jogosító telepek nem-prosperálnak, máshol pedig a legkedvezőtlenebb kilátásokon is győzedelmeskedett a telepes.

Ez gondolkodóba ejtett s igyekeztem a telepesekhez intézett kérdések útján is kipuhatolni, hogy mi idézheti elő legjobban a település sikerét?

Arra a következtetésre jutottam, hogy

1. minél józanabb és munkásabb a családapa-  
és anyja,
  2. minél több a munkás családtag,
  3. minél jobb a föld,
  4. minél több a szakértelem,
  5. minél csekélyebb az épülettőke aránya a föld-  
értékhez,
  6. minél csekélyebb az egészen ki nem használ-  
ható és nem egészen czélarányos gépekben fekvő tőke.
  7. minél kevesebb a különteher (adósság),
  8. minél olcsóbb a bér vagy járadék,
  9. minél több tartaléktőkével rendelkeznek,
- annál nagyobb a bizonyosság, hogy a telepes  
prosperálni fog.

A sorrendet az általam mérlegelt *fontosság súlya* adja meg.

Az első két pont fontossága azonban *túltesz mind a többin*. Hisz a családapa és anyja minősége mindig általánosan elismert fontosságú volt de hogy a családnak *hány* munkás tagja van arra úgy láttam, kevesebb súlyt szoktak fektetni. Pedig éppen újabb tapasztalataim ismét megerősítették bennem, *hogy ez a parasztgazdaságnak, tán leg-hatalmasabb tényezője*.

Mert a parasztgazdaságnak előnye mások felett éppen abban áll, hogy a munkás erejét nem számítja, minél több tehát egy olyannak ezen ingyenes munkaereje, annál többszörös előnnyel bír menzei munkaerejű gazdaságok felett.

## IV. RÉSZ.

### Szövege az 1886. évi ápril 26iiki törvénynek.

#### **Német telepítvények létesítéséről Posen és Nyugat-Porosz- ország- tartományaiban.**

##### I.§.

A kormánynak egy 100 milliós alap bocsátatik rendelkezésére, hogy Posen- és Nyugat-Poroszország tartományokban német parasztok és munkások telepítése által, a német elemnek az ellengyelelítő törekvésekkel szemben való erősítése céljából

1. Földbirtokokat vegyen.

2. A mennyire szükséges azon költségeket fedezze, melyek keletkeznek

*a)* az első felszerelésből;

*b)* a községi, egyházi és iskolai viszonyok első rendezéséből, —

új kisebb vagy középterjedelmű telepeken vagy egész községeknél, akár, külön ezen célra vásárolt, akár más, az állam tulajdonát képező birtokokon.

A birtokvétellel csak annyira kell terjeszkedni, a mennyire a 2. pont értelmében szükségelt költségek fedezése után elegendő fedezet marad.

## 2. §

Egyes telepek átengedésénél az állam károsodása lehetőleg kikerülendő.

Az átengedés történhet: tulajdonul, a tőke lefizetése vagy járadék ellenében vagy haszonbérbe is.

## 3. §

Ha a telep átengedése határozott járadékért történik (járadékbirtok), úgy annak megválthatósága mindkét fél beleegyezésétől függővé tehető.

A megváltási összeget és felmondási határidőt a felek szerződésileg állapíthatják meg. A járadékélvező mindazáltal a járadék 25-szörösénél többet nem követelhet, ha a megváltás az ő ajánlatára történik.

A járadéknak a telekkönyvbe való bevezetésénél a járadék megválthatóságának kizárására, valamint a váltságösszeg és a felmondási határidő meghatározására vonatkozó megállapodásoknak a telekkönyvbe be kell jegyeztetniök.

Ha ez nem történt, az ingatlant terhelő járadék harmadik személyekkel szemben olyannak tekintetik, mint a mely a kötelezett által 6 havi felmondás mellett az érték 20-szorosával váltható meg.

## 4. §

A meghatározott pénzáradékokkal egy tekintet alá esnek azon meghatározott szemes terménybeli szolgáltatások, melyek az 1850. márczius 2-iki meg-

váltási törvény 20. és 25. §§. alkalmaztatásával megállapított évi piaczi ár szerint pénzben szolgáltatandók be.

### 5. §.

A mennyiben egy telephelynek elidegenítésénél a járadékbirtokos rendelkezési szabadságában oda korlátoztatik, hogy a birtok szétdarabolása vagyis egyes részeinek elidegenítése csak a járadékélvező beleegyezésével történhetik, a megtagadott beleegyezés az e célra kirendelt békéltető hatóság bírói határozatával pótolható, ha a szétosztás vagy elidegenítés közérdekből kívánatosnak látszik.

### 6. §.

Ha a járadékbirtok megszerzője szerződésileg arra köteleztetett, hogy az átvett telep gazdasági önállóságát az azon levő vagy emelendő épületek jókarban tartása egy meghatározott gazdasági leltárnak fenntartása vagy más szolgáltatások által tartósan biztosítsa, a kötelezett a békéltető hatóság bírói határozatával ezen kötelezettsége alól felmenthető, ha a telep gazdasági önállóságának fenntartása, túlnyomó közgazdasági érdekekkel ellenkezik.

### 7. §.

Ha az 5. §. esetében a járadékélvező beleegyezése pótoltatik vagy a 6. §. esetében a kötelezett felmentése kimondatik, a járadékélvező ha a szerződésben más megállapodás nincsen, az egész jára-

déknak annak 25-szörösével való megváltását követelheti.

### 8. §.

Az összegek, melyeket az állam kártalanításként nyer, valamint a bevételek az újból eladott birtokból és időszaki haszonból, minden évben az állami költségvetésbe veendők fel és 1907. évi márczius 31-ig — mennyiben nem kincstári birtokok és erdők eladásából erednek az 1. §-ban jelzett alapba folynak. A megjelölt időponttól kezdve ezen bevételek az általános állambevételek közé vonatnak be.

### 9. §.

Az 1. §-ban jelzett célokra szükséges összegek előállítására adóslevelek bocsátandók ki. Mikor, honnan, mily összegre, mily kamatra, mely felmondási feltételek mellett és milyen árfolyammal adassanak ki az említett adóslevelek, a pénzügyminiszter határozza meg. Különben a kölcsön kezelésére és törlesztésére, valamint a kamat elévülésére nézve az 1869. évi december 19-iki törvény szabályai jönnek alkalmazásba.

### 10. §.

Az ezen törvény 1. és 2. §-ából folyó perenkívüli és telekkönyvi eljárás, valamint a békéltetőhatóság eljárásai bélyeg- és költségmentesek.



**11. §.**

Az országgyűlésnek minden évben jelentés teendő a törvény keresztülviteléről különösen a vételekről és eladásokról, a telepítésekről vagy az arra való előkészületekről.

Az 1. §-ban jelzett alap összes kiadásairól és bevételeiről, az államháztartásra fennálló szabályok szerint számadás teendő.

**12. §.**

Ezen törvény keresztülvitele, a mennyiben az a 9. §. rendelkezései szerint nem a pénzügyminiszter által történik, egy külön bizottságra ruházandó, mely az államminiszterium alá van rendelve.

A bizottság szervezete, székhelye, ügyköre és jogainak szabályozása királyi rendeletek útján történik.

A személyi és tárgyi kezelési költségek az 1. §-ban jelzett alapból fedezendők. Ezek az 1887. évi április 1-én kelt királyi rendelet szabályainak, mintájára az állami költségvetésbe veendőek fel.

(Normal)

## Járadék-birtokszerződés,

mely egyrésztől a kir. kincstár, képviselve az Ansiedelungs Comissió által Posen és Nyugat-Poroszország; részére, másrésztől N. N. között a telepes helynek tulajdonul való átengedése iránt az 1886. évi ápril 26-iki törvény értelmében kötött a mint következők:

### I. §.

A kir. kincstár a tulajdonát képező a (Zfalvi) tkvben az (X) lapon jegyzett birtokon az (Al) által készített és a (brombergi) levéltárban őrzött (U-val) jelölt térképen (A Bj-vel jelölt területet, mely áll (1—stb.) járadék birtokul átengedi N. N.-nek azon kötelezettség mellett, hogy az átengedett területet az átadás napjától számított 1 év alatt a kincstár által jelzett helyen üzemképes gazdasági teleppé kiépíti, valamint a szükséges élő holt felszereléssel ellátja, — valamint a 2. §-ban jelzett készpénzfizetésekért, úgy-szinte az 5-8. §§-ban jelzett és az 5. §-ban meghatározott ingyen évek után kezdődő állandó járadékért, az ott jelzett kötelezettségek mellett.

Azt, hogy a telep kiépítésére és élő holt felszereléssel való ellátására vonatkozó kötelezettségnek elég van-e téve, a kincstár belátása szerint határozza meg.

Az átengedés egészben történik, de felszerelés és készletek nélkül és a nélkül, hogy a területért vagy az eladott tárgyak határozott minőségeért jótállás vállaltnék.

A birtokot netán terhelő kegyuraság annak jogaival és terheivel együtt, az átadásból ki van zárva.

## 2. §.

A telephely átadása annak átíratása előtt a szükséges épületek felállítása céljából már (X)-én megtörtént. Az átadással az átvevő jogot nyert a telepet a 13. és 14. §§-ban foglalt megszorításokkal mint haszonélvező használni.

Az átadás előtt az átvevő az átvett épületekért és fakészletért (X) márka készpénzt fizetett le vételárként a fiskusnak, ezenkívül a telep kiépítésére és felszerelésére szánt (X) márkányi készpénz vagyont igazolt és ezt az Ansiedelungs Comissió külön pénztáránál mint nem kamatozó betétet azon megszorítással tette le, hogy csak a kincstár beleegyezésével vehető abból valami vissza. A visszavétel az építkezés és felszerelés előrehaladásához képest engedélyezendő a kincstár által.

Azon esetben, ha a letett összeg az átvevő vétke nélkül a telepnek az A. C. elnöke által megállapítandó módon való felszerelésére, ennek véleménye szerint, nem elégséges és az átvevő a hiányzó összeget máshonnan nem tudja előteremteni, kincstár megígéri, hogy neki kiegészítésül, az építkezés előre-

haladása által kívánt részletekben, megfelelő kölcsönt fog nyújtani, legfeljebb (z) márka erejéig, az 5. §-ban kikötött és a telekkönyvbe vezetendő járadék után első helyen való betáblázásra, mely kölcsön (y) %-val kamatoz és egyenlő (u) féléves részletekben fizetendő vissza.

A kölcsön még vissza nem fizetett részének és kamatainak az elsőbbség a törlesztett részletek fölött fenntartandó.

### 8. §.

Ha az átvevő a telep kiépítését az átvételtől számított fél év alatt meg nem kezdi és a kiépítést és a szükséges felszerelés beszerzését 2 év alatt be nem fejezi, a kincstár a szerződéstől visszaléphet oly hatálylyal, hogy az átvevő köteles a telepet tüstént elhagyni és a neki esetleg nyújtott segélykölcsönt kamataival együtt, felmondás nélkül azonnal visszafizetni. Ezen joggal élhet kincstár akkor is, ha ezen szerződésből folyó kötelezettségek teljesítését telepes-től kikényszeríteni nem sikerült, vagy ha telepes vonakodik a telepnek nevére való átíratásához, a szerződésből folyó terhek telekkönyvi biztosítása mellett, beleegyezését adni.

Visszalépés esetén a vállalkozónak nem áll jogában a telepet az általa fizetett előleg vagy a településből felmerült költségei fedezésére visszatartani, vagy a telepre fordított kiadásai megtérítését követelni

Egy erre vonatkozó ítélet kizárásával kincstár fenntartja magának a jogot ily esetekben határozni:

hogy a telepesnek az építkezésekre fordított kiadásai egészben vagy részben megtéríttessenek-e?

Ellenben, a visszalépési jog gyakorlása esetén a kincstárnak joga van, teljes kártérítést követelni, a telepszerző részére az első gazdasági évben kincstári tulajdonból kiutalt járandóságokért a lejobb kitett érték alapul vétele mellett (13. §.) és a birtokos által az ingyen évek alatt húzott haszonvételekért.

Az évi haszonvétel értéke gyanánt a teljesített előlegfizetések figyelembevételével — az 5. §-ban meghatározott évi járadék állapíttatik meg.

Az előlegfizetések, esetleg fizetett törlesztési részletei a segélykölcsonnek és a telep kiépítésére lefizetett összeg, még letétben levő része kamatmegtérítés nélkül vissza lesznek fizetve, annak levonásával, a mit a telepesnek a maga részéről kell a fennálló szabályok szerint a kincstárnak megfizetni.

A mennyiben a vevőnek törvény szerint egész épületek vagy épületrészek visszavételére van joga, ezen jog érvényesítése a kincstár minden követeléseinek megelőző kielégítésétől tétetik függővé.

#### 4. §.

Az eladott telep átíratása akkor történik, ha a vevő az előbbi szakaszban jelzett kötelezettségeit teljesítette, vagy a kincstár az átvételtől számított 3 éven túl még 1 hónapot lefolyni hagy a nélkül, hogy a 3. §-ban kikötött visszalépési jogával élne.

Az átvevő kötelezve van a kincstár által megjelölendő időben az átíratásba az illetékes törvény-

kezesi hatóságnál beleegyezését adni. — Az átkebelezéshez szükséges katasteri bizonylatokat a kincstár tartozik beszerezni.

### 5. §.

A telep átvevője kötelezve van:

18.... július 1-től egy évi (X) márkás járadékot félevenként utólag mindenkor október 1-én és április 1-én a kincstár által meghatározandó pénztárba, addig is az (n)-i kerületi pénztárba levonás nélkül befizetni.

Ezen kötelezettség teljesítéséért és az esetleg nyújtott segélykölcsonért az átvevő személyesen egész vagyonával felelős.

Aláveti magát minden egyéb járadékrészlet és minden kamatfizetési és törlesztési részlet nem fizetése esetén az azonnali végrehajtásnak.

Az első (x) évek 18... július 1-től kezdve ingyénévek, oly módon, hogy a járadékfizetés csak 18... október 1-én kezdődik. A járadék egy tizede csak mindkét fél beleegyezésével váltható meg.

A járadék maradványának megváltása a másik fél beleegyezése nélkül a kincstár által a szerződés megkötésétől számított 50 év alatt nem követelhető. Részleges megváltást az átvevő csak akkor követelhet, ha a megváltandó rész legalább egy tizede az egész járadéknak és egy 10-vel osztható járadékösszeg.

A megváltásra vonatkozó kérelem csak 6-hó napi felmondás mellett tehető meg.

A megváltási összeg a mennyiben a kincstár követeli a megváltást, a járadék  $(25)^*$ -szörösében, tehát az egész járadékra  $(x)$  márkában, — és ha a telep megszerzője vagy valamelyik utódja követeli a megváltást, a járadék  $(33\frac{1}{3})^*$ -szorosában, tehát az egész járadékra  $(x)$  márkában állapittatik meg.

## 6. §.

A parcella vevője, illetve a birtokban utódja kötelezve van az átvétel napjától épületeit, valamint összes bútorait és az egész gazdasági leltárt: tűzkár, a lábán álló termést pedig jégkár ellen teljes értékében biztosítani.

A biztosító társaság kiválasztása az A. C.-nak illetve jogutódjának marad fenntartva.

A vevő kötelezi magát, hogy vagyona biztosítását kizárólag a kincstár által kijelölt társaságokra ruházza és a kincstár előtt kívánatra mindenkor igazolja a biztosítási kötelezettség teljesítését. A biztosítási kötelezettség megszűnik, ha a vett telepet járadék vagy segélykölcson többé nem terheli.

Az 1. és 3. pontokban foglalt kötelezettség megszegése esetén a vevő a kincstárnak az évi járadék Vio-ében megállapított bírságot tartozik fizetni. Egszersmind jogosítva van a kincstár a kérdéses biztosítási ügyletet a teleptulajdonos nevében és költségére jogérvényesen megkötni.

\*) Jelenleg így van

## 7. §.

A telep megszerzője maga és a birtokban utódai, a kincstár szerződésszerű jogainak biztosítására alávetik magukat rendelkezési joguk korlátozásának annyiban, hogy a telep tulajdonosa, — az 1886. ápril 26. tv. 5. §-ában foglalt módosítással, — nincs jogosítva az ingatlant feldarabolni vagy egyes részeit elidegeníteni, — hogy az egész telep tulajdonjogát sem ruházhatja át másokra, mint a kik erre az Ansiedelungs-Comissio által, Posen és Nyugatporoszország részére, vagy az annak helyébe lépett hatóságtól határozott engedélyt nyertek.

## 8. §.

A telep megszerzője és utódai kötelezve vannak, azon lakni és annak gazdaságát maguk vezetni, hacsak nincs nekik a kincstár részéről megengedve a gazdaságot egy az által elfogadott helyettes vagy bérlő által vezetetni.

Kötelezettek továbbá a telep gazdasági önállóságát a rajta levő vagy emelendő épületek valamint a leltár jó karban tartása által fenntartani.

Ha, ezen kötelezettségek megsértése esetében a hozzájuk intézett felszólítás daczára 3 hónapi időtartam alatt orvoslásról nem gondoskodnak, valamint minden a kincstár által kifejezetten jóvá nem hagyott birtokváltozás esetén, különösen akkor is, ha ilyen változás örökösödés által történik, a kincs-



tárnak visszavásárlási joga van a vevő és jogutódai ellen a következő feltételek mellett:

*a)* A visszavásárlási jog kiterjeszkedik a telepre a rajta levő épületekre, a leltárra és meglevő készletekre, ha ezek a teleptulajdonoséi.

*b)* A kincstár ajánlatit a visszavásárlási ár megállapítására, a mennyiben erre nézve másként egyezség nem jött létre, — a visszavásárlási jog elvesztésének terhe alatt, — minden egyes esetben a 7. és 8. §§-ban foglalt kötelezettségek megsértéséről való tudomásvételtől illetve örökösödés esetén a beállott birtokváltozás közlésétől számított egy év alatt tartozik a General Comissio-nál megtenni.

*c)* A visszavásárlási ár, a földbirtok a rajta levő épületek és leltár, valamint az esetleges készletek akkori közönséges értéke szerint határozatik meg. A visszavásárlási ár megállapítása a kincstár ajánlatára a General Comissio által történik.

*d)* A visszavásárlási árból tekintettel a kincstár javára, a telepet terhelő járadékra, a mennyiben az míg egészében fennáll egy (x) márkányi összeg, ha pedig a járadék már részben megváltatott egy megfelelőleg kisebb összeg, valamint a visszavásárló egyéb ellenkövetelései levonásba helyezendők. Ezen ellenkövetelések közé, ha a visszavásárlási jog az átvételtől számított 12 év óta belül vétetik igénybe (2. §.), a kincstár felveheti, az ingyen évek alatt húzott haszonvételek értékét (3. §. 4. pont), valamint a telepesnek kiutalt járandóságokat alább kitüntetett értékben (13. §.).

e) Kincstár az általa kifogásolt szerződés sértés folytán való visszavásárlási joga elvesztésének terhe alatt kötelezve van a c) pont szerint megállapított visszavásárlási ár megállapításától számított 3 hónap alatt a járadékbirtokossal szemben kijelenteni, hogy visszavásárlási jogával élni akar.

Ha a vevő a 7., 8., 10. §§-ban elvállalt kötelezettségeit az átíratás megtörténte előtt szegné meg vagy ha a kincstár által jóvá nem hagyott birtokváltozás ez időpont előtt történék meg, a 3. §-ban a kincstár javára szabályozott visszalépési jog lép hatályba, összes ott kikötött hatásaival.

## 9. §.

A kincstár beleegyezését valamely birtok vagy tulajdonváltozáshoz csak akkor fogja megtagadni, ha tények igazolják azt a feltevést, hogy a változás folytán az 1868. ápril 26-iki törvény céljainak elérése veszélyeztetve leend.

A megszerző mindazonáltal az ily változáshoz való jóváhagyásra bírói ítéletet nem kérhet, kivéve az 1868. ápril 26-iki törvény 5. §-ának esetét.

## 10. §.

A telep birtokosának a kincstár a 8. §-ban szabályozott visszavásárlási joga érvénybe lépésének terhe alatt tiltva van a kincstár, illetve az Ansiedelungs Commissio engedélye nélkül szeszes italokat árusítani.

**11. §.**

A kincstár a telep megszerzője részéről ezennel felhatalmaztatik, hogy őt és a telepet a gazdasági kerületnek községgé való alakítására a községi viszonyok rendezésére vonatkozó tárgyalásoknál és különösen a szavazati jog és községi terhek megosztása tekintetében képviselje.

**12. §.**

Az eladott földbirtok telekkönyvi átírásánál vevőnek kérelmeznie, illetve ajánlatba hoznia kell a következő terhek telekkönyvi bekebelezését: az 5. §-ban megállapított járadék és a megváltási föltételek, az esetleg nyújtott segély kölcsön, a 6. §-ban átvett biztosítási kötelezettség, a rendelkezési szabadságnak a 7., 8. és 10. §-ban kikötött korlátolásai és a 8. és 10. §-ban kikötött visszavásárlási jog; és pedig mindazon terheket megelőző rangsorozattal, melyeknek harmadik személyek ellen való hatályához a tkvi bekebelezés szükséges.

A bekebelezendő terhek egymásközi rangsorozatára nézve megállapíttatik, hogy az egyes járadék-részletek esedékességök után, rangsorozatban a járadéktörzs és a többi ezen szerződés alapján bevezetett terhek után lépnek vissza.

**13. §.**

Miután a telep átvevője tekintettel az épületek és gazdasági leltár hiányára az első évben nem volt

azon helyzetben, hogy a szerzett birtokon maga gazdálkodjék, annak haszonvétele a kincstárnak volt fentartva.

A kincstár azért a telepesnek természetbeni járandóságokat adott, melyek értéke, a mint azt mindkét szerződő fél elismeri, (x) márka.

#### 14. §.

Vevő beleegyezik abba, hogy a kincstár a vadászati jog hasznosításából eredő összes bevételeket a település tartama alatt levonja, a mivel szemben kötelezi magát, hogy az 1. §-ban megjelölt birtoknak összes ebből befolyt hasznait, ha még be nem telepített tagokra is vonatkoznának, összegyűjteni és annak idején az ezen birtokon letelepült telepesek községi terheinek könnyítésére, azoknak rendelkezésére bocsátja. A település kezdő és végpontját a kincstár belátása szerint határozza meg.

#### 15. §.

Az 1. §-ban jelzett birtok teherlapján következő terhek vannak kitéve; mely terheket az átvevő a járadékon kívül a szerzett telephelyre esedékes mértékben az átkeblezés napjától kezdve átveszi.

A vevő azon idő előtt is, midőn az átkeblezés megtörtént és valamely község kötelékébe való felvétele folytán a közterhek másképp rendezettek, kötelezve van szükség szerint kézi és igás napszámmal

nyilvános és egyházi, híd és útépítési, árok, védgát és partépítési és fenntartási, valamint tűzoltási, ezé-lókra szükségelt munkáknál ingyen közreműködni, a mennyiben a kincstár véleménye szerint az, gazda-sági existenciájának befolyása nélkül lehetséges.

A követelt munkának azonban évenként nem szabad túlhaladnia :

- a) fogatosoknál 20 igás és 30 kézi napszámot,
- b) fogatnélkülieknél 30 kézi napszámot.

Ha a vevő ily munkára való felszólításnak ele-gendő mentség nélkül nem tett eleget, a kincstárnak jogában áll minden elmulasztott igás napszámért 4 márkát, s minden elmulasztott kézi napszámért 1 márkát követelni.

Másnemű birtokot terhelő szolgáltatásra vevő az átírás megtörténte előtt a telepítő kincstár által nem kötelezhető.

## 16. §.

A mennyiben a szerződésből, az átadásból, a felmérésből és bevezetésből (Fortschreibung) a tkvi átírásból és a szolgálmányok szabályozásából költ-ségek merülnének fel, ezeket a kincstár viseli. A sze-mélyes költségeket mindegyik fél maga viseli.

## 17. §.

Az ezen szerződéshez csatolt, a szerződő felek által beleegyezésük jeléül szintén aláirt «különös feltételek» ezen szerződés kiegészítő alkatrészét képezik.

**18. §.**

Minden ezen szerződésből folyó jogok és kötelességek ellenőrzése a kir. kincstár, illetve az azt képviselő Ansiedelungs Gomissio, Nyugatporoszország és Posen részére, vagy az ennek helyébe lépő hatóság jogkörébe tartozik.

## SZÖVEGE

az 1890. évi június 27-iki törvénynek.

### **járadékbirtokosnak**

#### **1. §.**

Földbirtoknak tulajdonul való átruházása oly meghatározott pénzjáradék fejében, melynek megválthatósága mindkét fél beleegyezésétől tétetik függővé, meg van engedve.

A megváltási összeget és felmondási időt a felek szerződésileg állapíthatják meg. A járadék élvező mindazáltal a járadék 25-szörösénél magasabb váltáságot nem követelhet, ha a megváltás az ő ajánlataira történik.

A járadéknak a telekkönyvbe való bevezetésénél a járadék megválthatóságának kizárására, valamint a váltásösszeg és felmondási határidő meghatározására vonatkozó megállapodásoknak a telekkönyvbe be kell jegyeztetniük. Ha ez nem történt, az ingatlant terhelő járadék harmadik személyekkel szemben olyannak tekintendő, mint a mely a kötelezett által hat havi felmondás mellett az érték 20-szorosával megváltható.

A járadékbirtokok képzése céljából történő elidegenítésekre, a megkönnyített eladásokról szóló törvényes határozmányok állanak fenn azon módo-

sítással, hogy az Unschädlichkeits-Attest nagyobb rész-birtokok elidegenítésénél is kiadható, ha a dologi hitelezők biztonsága ez által nem kisebbedik.

## 2. §.

A meghatározott pénzjáradékokkal egy tekintet alá esnek azon meghatározott szemes terménybeli szolgáltatások, melyek a megváltási törvények segélyével megállapított évenkénti piaczi ár szerint pénzben szolgáltatandók be.

## 3. §.

A mennyiben egy birtokjáradékért való elidegenítésénél, a járadékbirtok megszerzője rendelkezési szabadságában oda korlátoztatik, hogy a birtok szétdarabolása vagy egyes részének elidegenítése csak a járadékélvező beleegyezésével történhetik, a megtagadott beleegyezés az e célra kirendelt békéltető hatóság (Auseinandersetzungs-Behörde) bírói határozatával pótolható, ha a szétosztás vagy elidegenítés a köz érdekében kívánatosnak látszik.

Ha a járadékbirtokszerző szerződésileg arra köteleztetett, hogy az átvett birtok gazdasági önállóságát az azon levő vagy rajta emelendő épületek jókarban tartása egy meghatározott gazdasági leltárnak fentartása vagy más szolgáltatások által tartósan biztosítsa, a kötelezett békéltető hatóság bírói



határozatával ezen kötelezettsége alól felmenthető, ha a birtok gazdasági önállóságának fentartása túlnyomó közgazdasági érdekekkel ellenkezik.

### 5. §.

Ha a 3. § értelmében a járadékélvező beleegyezése pótolttatik vagy a 3. §. értelmében a kötelezett felmentése kimondatik, a járadékélvező, ha a szerződésben más megállapodás nincsen — az egész járadéknak annak 25-szörösével való megváltását követelheti.

## SZÖVEGE.

az 1891. július 7-iki törvénynek.

**Járadékirtokok alakításának előmozdítására.**

### 1. §.

A közép vagy kisebb terjedelmű járadékirtokokat terhelő járadékok a felek ajánlatára a Rentenbank által megválthatók, hacsak azok megváltósága mindkét fél beleegyezésétől nem tétetett függővé.

Az ajánlat megtételére jogosítva van:

a járadékélvező a mennyiben a járadék megváltását a másik féltől követelheti;

a járadékirtokos, a mennyiben a megváltásra a másik fél beleegyezése nélkül jogosítva van, vagy ha a megváltás a másik fél részéről igényeltetik.

A járadékélvező váltságként vagy a járadék 27-szeres értékét 37½%-os, vagy a járadék  $23\frac{2}{3}$ -szoros értékét 4%-os járadékkötvényekben, azok névértéke szerint, vagy a mely összegre ez nem lehetséges készpénzben — nyeri.

A váltságösszeg a járadékirtokos által fizetendő Rentenbank járadék által lesz kamatoztatva és törlesztve.

## 2. §.

Az 1. §-ban meghatározott minőségű járadék-birtokoknak felszerelésére szükséges lak- és gazdasági épületek költségeire, a Rentenbank a járadék-birtokosnak  $3\frac{1}{2}\%$ -os vagy  $4\%$ -os járadékkötvényekben, vagy a mely összegre ez nem lehetséges, készpénzben, — kölcsönöket adhat.

E kölcsönök egy Rentenbank járadék fizetése által kamatoztatva és törlesztve lesznek.

E kölcsönök a Rentenbank által nem mondhatók fel; a banknak azonban joga van, a kölcsönt illetve le nem törlesztett részét azonnal visszakövetelni, ha az adós azon feltételnek, hogy az épületeket rendesen fenntartsa és biztosítsa nem tett eleget, ha csődbe jut, vagy ellene a hátralékos Rentenbank járadék behajtására végrehajtásnak kell vezetettnie.

## 3. §.

A járadék-birtokos a járadék átvétele időpontjától a Rentenbanknak egy Rentenbank járadékot tartozik fizetni.

Ezt kiteszi:

1. azon esetben, ha  $3\frac{1}{2}\%$ -os járadékkötvények adattak ki váltságul vagy kölcsönül, a járadékkötvények névértékének, valamint a kiegészítésül adott készpénznek  $4\frac{1}{2}\%$ -a;

2. azon esetben, ha  $4\%$ -os járadékkötvények adattak ki, váltságul vagy kölcsönül a járadékkötvé-

nyék névértékének és a kiegészítésül adott készpénznek  $4\frac{1}{2}\%$ -a.

A járadékirtokos a  $4\%$ -os Rentenbank járadékot  $60\frac{1}{2}$  éves törlesztési idő alatt, a  $4\frac{1}{2}\%$ -os járadékbank járadékot  $56\frac{1}{19}$  éves törlesztési idő alatt tartozik lefizetni.

#### 4. §.

A meddig a járadékirtokot Rentenbank járadék terheli a járadékirtok gazdasági önállóságának megszüntetése annak feldarabolása vagy egyes részeinek elidegenítése csak a General Comissio beleegyezésével történhetik.

#### 5. §.

Ha a járadék megváltása vagy a kölcsön engedélyezése a járadékirtok létesítésével egyidejűleg történik, úgy a Rentenbank járadék fizetése a járadékirtokos kérelmére az első évben elmaradhat. Az ez által a Rentenbank kárára okozott különbözet, — az által lesz fedezve, hogy a váltságtőke a járadékkötvények és a kiegészítésül adott készpénz egy évi kamatával növeltetik és ezen összegtől fizetetik a 3. §. értelmében felszámított Rentenbank járadék a  $60\%$  vagy  $5\frac{1}{12}$  éves törlesztési idő alatt.

#### 6. §.

Egyebekben a Rentenbankok felállításáról szóló 1850. márczius 2-iki törvény és az azt kiegészítő

törvényes határozmányok irányadók a következő módosításokkal:

1. Az ország Rajna balparti részeire, valamint a hohenzollerni részekre vonatkozó ügyek a münsteri Rentenbankra ruháztatnak át.

2. A dologi terhek helyébe lépő pénzbeli járadékokra fennálló határozatok érvényesek az 1. és 3. §§-okban említett járadékokra.

3. Azon határozmányok, melyek  $4\frac{1}{2}$  éves törlesztési időt illetve a járadéknak 9 tizedre leszállítását feltételezik, alkalmazást nem nyernek.

4. Mily összegek szükségesek az 1850. márczius 2-iki Rententörvény 23. §-a esetében a két törlesztési időszak különböző éveiben a járadékrészletek megváltására, kitűnik az I. és II. alatt mellékelt táblázatokból. Ilyennemű tőke megváltás a járadékbirtok létesítését követő 10 év leforgása alatt, csak a General Comissio engedélyével lehetséges.

5. Hátralékok átruházása Rentenbank járadékokra tilos.

6. A General Comissio kérelmére a telekkönyvben bejegyeztetik, hogy a földbirtok mint járadékbirtok a Rentenbanknak járadékköteles. E bejegyzésben a Rentenbankjáradék összege, valamint a törlesztési idő felveendő.

7. A járadékbank járadék átvétele január 2-án és július 1-én is történhet. Ennek megfelelőleg kamatoznak aztán a kiállított járadékkötvények.

8. Ezen törvény alkalmazása folytán a General Comissio-nál felmerülő költségekbe az 1875. június

24-iki békéltető, ügyek költségeiről szóló törvény h-  
iaiozmányai — a 12. §-ban foglalt szabályok épség-  
ben tartása mellett, — irányadók azon módosításai  
hogy az átalány tételek megállapítására a 2 §. 1  
pontjának elvei alkalmazandók Az évi érték a kiadott  
járadékkötvények kamatai szerint határoztatik meg.

9. A szakministerek állapítják meg, hogy vált-  
ságul vagy kölcsönül 3½os vagy 4%os járadék-  
kötvények állítandók-e ki és mely időponttól kezdve.  
Míg a 4%-os járadékkötvények folyó értéke a berlini  
tőzsdén állandóan a névértéken vagy azon alul áll,  
IV A-os jaiadekkolvenyek csak az elfogadó beleegye-  
zésével állíthatók ki.

## 7. §.

A General Comissio a járadék megváltására vagy  
a kölcsön engedélyezése iránti kérelmet visszauta-  
sítani köteles.

1 ha a megváltandó járadék vagy a kölcsön nem  
bír elsőbbséggel a járadékbirtok magánjogi terhei előtt,

2 ha a kellő biztonság a Rentenbank járadékra  
nézve hiányzik

A biztonság esete akkor vehető fel, ha a Ren-  
tenbank járadék 25-szoros értéke akár az ingatlanak  
az utolsó földadó becslésnél megállapított katasteri  
tisztja jövedelmének 30-szorosát hozzászámítva azon  
érték felét, melyre az épületek (valamely az 1880  
márctzius 2-iki járadéktörvény 19 §-ában megállapí-  
tott biztosító társaságnál) biztosítva vannak felül  
nem haladja, akár az ingatlanak nemesi, tartományi

vagy különös becsüje által megállapítandó értéke első háromnegyedrészt el nem éri.

### **8. §.**

Ha az ingatlan értéke a különös becsü által lesz megállapítva, úgy a szükséges lak- és gazdasági épületek felállítása által elérendő értéktobblet is figyelembe vehető.

A Renten-bankjáraadék átvétele azonban, ezen esetben, egészben vagy egy részében az épületek rendszeres felállítását követő legközelebbi átvételi határidőre teendő át.

### **9. §.**

A különös becsü a General Comissió által két járási biztos és épületek felbecslése esetében egy építési szakértő közbenjöttével vétetik fel és halároztatik meg.

Egyszerű és világos esetekben, a telepítési bizottság jogosítva van a becsüt saját belátása szerint meghatározni vagy a biztonságról magának más megfelelő módon meggyőződést szerezni.

### **10. §.**

A járadékélvező ajánlatára a járadéknak csak mindkét fél beleegyezésével megváltható része is átvehető a Rentenbank állal, ha a járadék ezen része a járadékbirtok egyéb magánjogi terhei előtt elsőbbséggel bír és a járadék ezen részének megfelelő Rentenbankjáraadék 25-szöröse azon összeg hozzászámításával, mely a 6. §. 4. pontja értelmé-

ben, az ezer járadékbirtokot már terhelő Rentenbank-járadék megváltására, az ajánlat megtétele esetén szukái ges, a 7 §-ban előirt biztonság határain belül marad

A járadék élvező karpótlása ezen torvény szabályai szerint történik az átvett járadékok a járadékbank járadékok előjogaival bírnak

Ha a járadék átvétele megtörténik, az állam belép a járadékélvezőnek összes s a járadékszerződésből folyó jogaiba

Az állam kívánatára ezen járadék a jelen torvény határozmányának megfelelő Rentenbankjaidekba alakítandó át

### 11. §.

A 2 §-tol a 10 §-ig terjedő rendelkezések az állam által kiadott járadékbirtokra csak annyiban nyernek alkalmazást, a mennyiben a járadékbirtok felszerelésére kölcsönök adattak

### 12. §.

A járadékbirtok létesítése valamelyik érdekelt fél kérelmére a General Comissio közbenjárásával történhetik

A kérelem visszautasítandó, ha a járadékbirtok létesítését ténybeli vagy jogi nehézségek akadályozzak, különben a telepítési bizottság a járadékbirtok létesítése iránti szerződést esetleg kapcsolatban a jaiadék megváltása vagy kölcsön engedélyezése iránti szerződéssel, felvetetni és megerősíteni tartozik.

A megerősített szerződést a General Comissio a tulajdonjog átíratása végett, az illetékes telekkönyvi



halóságnál tartozik benyújtani. Ezen esetben a járadékbirtok tulajdonjogának megszerzése a birtok változásnak a helybenhagyott szerződés alapján történt telekkönyvi bejegyzése által történik.

A General Comissio a mint a járadékbirtok létesítése iránti kérelmet elfogadhatónak ítélte a tkvi hatóságot megkeresni tartozik, hogy a járadékbirtok létesítése iránti eljárás folyamatba tételét előjegyezze.

Ezen előjegyzésnek az a joghatálya, hogy a később bevezetett magánjogi terhek a járadékbirtok átvevőjével szemben hatálytalanok.

A járadékbirtok tulajdonjogának átíratával egyidejűleg az előjegyzés törlendő.

Az eljárásra és költségekre nézve a tulajdonközösség megszüntetésére fennálló szabályok irányadók a következő megszorításokkal:

1. A járadékbirtok szerződéses megalapítására csak az van jogosítva, a ki más esetekben a szabad elidegenítésre jogosult.

2. A járadékbirtok megállapítására és a Renten bankjáradék átvétele folytán szükséges bejegyzések a telekkönyvben a General Comissio megkeresésére történnek. A General Comissio megkeresésére alkalmaztatik az 1872. évi május 5-iki tkvi rendtartás-41. §-a.

3. A járadékbirtok létesítéséért a békéltető ügyek költségeiről szóló 1875. június 24-iki törvény 2. §-ának 3. pontjában megállapít ott díjtételek fizetendőek. Ha a Rentenbank járadék átvétele a jára-

dékbirtok létesítésével köttetett egybe, csak a 2. § 3. pontjában s nem egyszersmind a 2. §. 1. pontjában megállapított díjtételek vetendők ki.

i. A járási közigazgatási hatóság beleegyezésével a földadó, mely eddig a járadék birtokokká alakított földbirtokok után fizettetett a General Comisbió által megállapított becsű szerint elosztható a járadékbirtokokra.

### 13. §.

Azon járadékbirtokoknál, melyek ezen törvény hatályba lépése előtt állítottak fel, — a járadék-megváltása a Rentenbank által, a járadékélvező kérelmére csak a járadékbirtokos beleegyezésével történhetik.

### 14. §.

Az 1881. évi június 17-iki törvény, mely újból megengedi a Rentenbankok közvetítését a dologi terhek megváltásánál, ismét hatályba lép azon módosítással, hogy a 4 és 6. §§-aiban meghatározott időtartam elesik és hogy azon megváltásoknál is alkalmazást nyer, melyek az 1883. évi december elseje után tétettek folyamatba az illetékes békéltető hatóságnál.

### 15. §.

Ezen törvény végrehajtásával a pénzügyi és földmivelésügyi miniszterek bízhatnak meg — a 12. § rendelkezései tekintetében az igazságügyminiszterrel egyetértésben