

A JELZÁLOGTEHERMENTESÍTÉS („ÚJ FÖLDTEHERMENTESÍTÉS”) KÉRDÉSÉHEZ.

ÍRTA:

DR. FELLNER FRIGYES

EGYETEMI M. TANÁR

A KÖZGAZDASÁGTAN TANÁRA A BUDAPESTI KERESKEDELMI AKADÉMIAÁN
A MAGYAR AGRÁR- ÉS JÁRADEKBANK VEZÉRTITKÁRA.

A jelzálogtehermentesítés („új földtehermentesítés”) kérdéséhez.

I

A mezőgazdaság nyomasztó helyzete, mint mindenütt, úgy hazánkban is az orvoslás módozatainak tárgyalására vezetett. Kétségtelen dolog, hogy a mezőgazdaságon csakis a tiszta hozadék emelésével és a terhek csökkentésével lehet segíteni. Minthogy a tiszta hozadék emelkedését eredményező magas nyerstermék-árak tartós biztosítása lehetetlen, mert az áralakulás gazdasági törvények szerint történik; a termelési költségek csökkentésének lehetősége pedig, különösen a kedvezőtlenebb körülmények között termelő gazdák nagy számára nézve korlátozott: a földbirtokon nyugvó terhek enyhítésének követelésével töreksenek a mezőgazdaság rentabilitásának javítására. Az előreláthatólag tartósan kedvezőtlen áralakulás a mezőgazdaság tiszta hozadékának emelkedésére kilátást nem nyújtván, a mezőgazdaságon nyugvó terhek enyhítésének nehéz problémáját tolja előtérbe.

Az u. n. «modern földtehermentesítés» alatt tartalmilag sok mindenfélét értenek. A szélső irányzattal, a melynek célja a mezőgazdasági ingatlanokra bekebelezett jelzálogadósság-teher kényszer-megváltása, tehát az összes magánadósságnak kivétel nélkül államadóssággá való átalakítása, nem foglalkozunk, mert gyakorlatilag kivihetetlen célú követ és indokolhatatlan törekvést jelent. A kik a földesuri kötelékkel kapcsolatos földtehermentesítésre utalva, követelik a «modern földtehermentesítést», elfelejtik, hogy akkor közjogi jellegű kötelezettségek és terhek megszüntetéséről volt szó és még ez a megváltás sem volt kényszerjellegű, hanem az érdekeltek önkényes megállapodása útján, pusztán az állami szervezet segítségével ment végbe.

Feladatunk csakis annak a napjainkban mindjobban érvényesülő és egyre általánosabb törekvésnek megvizsgálása, a mely a földbirtokon nyugvó túlmagas jelzálogadósságtehernek nem megváltására,

hanem csökkentésére irányul, a magas kamatozású kölcsönöknek állami közbenjárással alacsony kamatozású kölcsönökké való konvertálásával.

Ennek a törekvésnek jogosultsága csakis akkor van, ha a földbirtok annyira túlterhelt, hogy a földbirtokososztály és különösen a parasztsztyály széles rétege ilyen állami beavatkozás nélkül menthetetlenül elveszne. Egyedül az a körülmény, hogy a tényleges adósság teher nyomasztólag hat, még nem volna indok a földbirtokososztály külön érdekét egyetemes állami érdek gyanánt tekintő ezen állami beavatkozásra.

Mindenek előtt tehát meg kell állapítanunk a magyar földbirtokon nyugvó jelzálogadósság mérvét és a megterhelés arányát.

A mezőgazdaságilag hasznosított földbirtok megterhelésének tényleges magasságát nem ösmerjük; annak pontos megállapítása feltételeznél a földbirtokot tényleg terhelő jelzálogadósság mérvének és a földbirtok értékének ösmeretét.

A jelzálogi adósságokat az absolut kormány 1858-ban összeíratta s ez összeírás szerint a magyar korona országaiban ingatlan vagyponra (tehát földbirtokra és épületekre) összesen 120,566.958 firt volt jelzálogilag bekebelezve. E szerint nem volna nehéz, az ezen időponttól kezdve eszközölt bekebelezések és törlések különbözeteinek összesítése által a tényleges jelzálogteherállomány megállapítása. De sajnos, hogy a m. kir. központi (előbb országos) statisztikai hivatal csak 1875 óta mutatja ki a telekkönyvi birtoktestek telekkönyvi megterheletésében előfordult változásokat, vagyis az új terhek keletkezését, a régi terhek megszüntetését és az új és megszünt terhek különbözetét. Különben is ez adatokat nagy óvatossággal kell fogadni, mert nem megbízhatók. A statisztikai hivatalnak nem áll módjában, a hibás adatok jóvá tétele, mert az ösanyag maga, a melyet feldolgozásra kap, csaknem egészen hasznavehetetlen. Tudvalevő, hogy főleg vidéken, a telekkönyvi állapot a tényleges állapottal igen gyakran nincs összhangban. A terhek sokszor már megszüntek és a törlés még nincs bekebelezve, a törlesztéses adósságoknál pedig az egész teher erejéig marad a zálogjog bekebelezve, mindaddig, a míg csak az utolsó részlet nem törlesztetett. A biztosítéki hiteltőke bekebelezése is zavarólag hat a tényleges megterheletés megállapításánál. Ehhez járul, hogy a telekkönyvi hatóságok igen gyakran nemcsak a fő-, hanem a mellékjelzálognál is kimutatják e terheket, a minek szükségképi következménye, hogy egy és ugyanazon teher többször jön számba, annyiszor, a hány telekkönyvi birtoktest szolgál jelzálog gyanánt.

Megbízható statisztikai adatokat tehát nem a telekkönyvi hatóságoknál, hanem a jelzáloghitelt nyújtó pénzüzeteknél kell keresni.

Ezek az adatok azonban több szempontból szintén nem kielégítők. Mindenek előtt nem ösmerjük meg az adatokból a földbirtok összes megterhelhetését, mert nemcsak a pénzüzetek, hanem physikai és egyéb jogi személyek (káptalanok, árvatömegek, alapok stb.) is nyújtanak az intézeteknél még nagyobb mértékben – jeltzáloghitelt. A hazai pénzüzeteken kívül továbbá külföldi (főleg osztrák) intézetek is nyújtanak hazai ingatlanokra kölcsönöket, a miknek mérvéről tudomásunk nincs.

A földteher enyhítését célzó reformmozgalom első feladata volna tehát a mezőgazdasági eladósodottságot feltüntető gondos statisztika elkészítése. Csak ennek alapul vételével volna szabad az ily nagy horderejű és az egész hitelszervezetet alapjaiban érintő és az állampénzügyet is mélyen érdeklő kérdésben határozni. Ösmernünk kellene nem csak a jeltzálogteher absolut mennyiségét, hanem a fennálló személyhitel és közszolgáltatások összegét is, a birtokok nagyságtagozatára való tekintettel, továbbá a mezőgazdasági üzembe fektetett összes ingatlan és ingó értékeket, mert csak így nyernénk a mezőgazdaság eladósodottságáról és ennek jelentőségéről tájékoztatást.

Mínthogy azonban ilyen, – problémánk megoldása szempontjából alapvető fontosságú — statisztikával nem rendelkezünk, a meglévő statisztikai adatok felhasználásával kell tájékozódást keresnünk az ide vágó viszonyokra vonatkozólag.

A magyar földbirtokon nyugvó összes jeltzálogteher mérvét, hozzávetőleg a következő módszer segélyével állapíthatjuk meg, a nélkül, hogy az így nyert eredmény már a feldolgozandó statisztikai anyag megbízhatlanságánál fogva is – aggály nélkül elfogadható volna és bármely reform szempontjából alapul szolgálhatna.

A telekkönyvi birtoktestek telekkönyvi megterhelésében előforduló változások pénzértéke ki van mutatva a hivatalos statisztikában.

A magyar korona országaiban a keletkezett és telekkönyvileg bekebelezett összes új terhek értéke az utolsóöt évben volt:¹

1899-ban.....	622.116 millió korona
1900-ben	678.126 « «
1901-ben.....	587.984 « «
1902-ben.....	653.747 « «
1903-ban.....	790.861 » «
Átlag 1899-1903-ban.....	666.627 millió korona.

Az évenként bekebelezett összes új jeltzálogteher tehát 666.627 millió korona.

¹ *Magyar Statisztikai Évkönyv. 1903.* (87. lap.)

A hazai hitelintézeteknél az utolsó öt évben újonnan folyósított jelzálogkölsönök értéke volt:^x

1899-ben.....	182.042	millió	korona
1900-ban.....	147.480	«	«
1901-ben.....	184.431	«	«
1902-ben.....	294.131	«	«
1903-ben.....	405.377	«	«
Átlag 1899-1903-ban.....	242.692	millió	korona.

Ehhez még az Osztrák-Magyar Bank által magyar ingatlanokra ugyanezen időszakban évenként átlag engedélyezett 12.930 millió korona jelzálogkölsönt adva,² megtudjuk, hogy évenként 255.622 millió korona hitelintézeti jelzálogkölsön folyósítatik.

Ha már most ezt a 255.622 milliónyi hazai pénzügyi jelzálogkölsönt levonjuk a 666.627 milliónyi összes új terhekből, kapjuk azoknak az új kölcsönterheknek összességét, melyeket a magánosok és egyéb jogi személyek (káptalanok, alapítványok, árvapénzalapok és külföldi, főleg osztrák pénzügyi intézetek stb.), szóval, nem a hazai hitelintézetek nyújtanak. E szerint a magánosok és egyéb jogi személyek javára évenként bekebelezett új reálkölsönök összessége 411.005 millió korona.

Ezekből az adatokból már most megállapítható a magánosok és egyéb jogi személyek nyújtotta (vagyis a nem hazai pénzügyi jelzálog! kölcsönterhek állománya. Mert a hazai hitelintézetek javára évenként újonnan bekebelezett jelzálogkölsönök értéke (255.622 millió korona); úgy aránylik a magánosok és egyéb jogi személyek javára évenként újonnan bekebelezett jelzálogkölsönök értékéhez (411.005 millió korona), valamint ezeknek összes kölcsönállományaik. A pénzügyi jelzálogkölsön-állomány értéke 1903. év végén (2,030.452 millió korona,³ az Osztrák-Magyar Banké 250.484 millió korona,⁴ összesen tehát 2,280.936 millió korona) ösmert lévén, a magánosok és egyéb jogi személyek nyújtotta összes reálkölsönök állománya gyanánt 3667.746 millió korona értéket nyerünk.

Ha már most az összes intézetek jelzálogkölsön-állományát 2,280.936 millió koronát, ehhez a 3667.746 millió koronához adjuk,

¹ *Magyar Statisztikai Évkönyv. 1899.* (274. lap); továbbá *A m. kir. kormány 1900. évi működéséről és az ország közállapotairól szóló jelentés és statisztikai évkönyv.* (626. lap); *Magyar Stat. Évkönyv 1901.* (274. lap); *Magyar Stat. Évkönyv 1902.* 299.. lap); *Magyar Stat. Évkönyv 1903.* (300. lap).

² *Magyar Statisztikai Évkönyv 1903.* (308. lap).

³ *U. ott* (301. lap).

⁴ *U. ott* (309. lap).

kapjuk az 5948.682 millió koronányi összes jelzálogkölcson-állományt, mely azonban az épületeken nyugvó jelzálogterheket is magában foglalja. Ha tehát tisztán a mezőgazdasági földbirtokon nyugvó jelzálogterheket akarjuk megösmerni, akkor ebből az 5948682 millió koronányi értékből le kell ütni az épületeken nyugvó terheket. Minthogy a pénzintézetek 2280.936 millió koronányi jelzáloghitel-állományából 30.89% esik az épületekre, ¹ ezt az összes jelzáloghitel-állományra átalánosítva, kapunk 1837.547 millió korona értéket, mint épület-jelzálogterhet. Ezt levonva az összes jelzálog-hitelállományból, 4111.135 millió korona jelzálogterhet kapunk, a mely a mezőgazdaságilag hasznosított földbirtokon nyugszik.

A mezőgazdasági jelzálogkölcsonök összessége tehát a 4 milliárd koronát meghaladja.

Ennek a 4111.135 millió koronának jelentősége, a mely mint jelzálogkölcson a magyar földbirtokot terheli, csak úgy mérlegelhető, ha meg van az a relatió, melyben az eladósodás súlya kifejezésre jut ha szembeállítjuk a mezőgazdaságilag hasznosított földbirtok értékével. A földbirtokon nyugvó terhek összegéből soha sem volna szabad a földbirtok értékének egyidejű megállapítása nélkül következtetést vonni; mert a földbirtok eladósodottságának mérlege nem pusztán passivákból áll, hanem ezeknek a cselekvő értékkel való szembeállításával állítható csak fel.

Kérdés tehát, mennyi a magyar föld értéke? Nálunk a földterületnek műveléságak szerinti pénzértéke nincs megállapítva, ezért módot kell keresni, hogy bizonyos más megbízható adatok felhasználásával a földbirtok értéke kipuhatótassék. Erre többféle módszer kínálkozik, a mi annál megnyugtatóbb, mert így a különböző módszerek segélyével nyert eredmények egymás ellenőrzésese szolgálnak s a vastagabb tévedéseket kizárják.

Mindenek előtt a jelzálogul lekötött birtoktestek értékére vonatkozó adatok alapján megállapítható a mezőgazdasági földbirtokok hitelértéke. A pénzintézetek részére jelzálogul lekötött földbirtokok területe 1893-ban kitett 7,476.079 kat holdat, 866,218.151 forint értékben. A hitelintézetek részére jelzálogul lekötött földbirtokok kat. holdankénti (1600 □ öles) átlagos értéke tehát 115 frt. Ha ezt az értéket az egész ország földbirtokterületére generalisáljuk, úgy ezen 115 frt értéknek a

¹ Az 1903. év végén a hazai hitelintézetek által adott jelzálogkölcsonökből 1,384.583.000 korona földbirtokra és 645,869.000 korona bérházakra volt bekebelezve, míg az Osztrák-Magyar Banknak magyarországi ingatlanokra adott jelzálogkölcsonöiből 191,545.392 korona volt földbirtokra és 58,938.830 korona bérházakra bekebelezve. (*Stat. Évkönyv 1903.* (301. és 309. lap).

magyar korona országainak terjedelmét kitevő holdak számával való szorzata adja a magyar földterület értékét. E szerint a magyar korona országainak 53,565.775 kat. holdnyi termő területe 6.160,064.125 frt, vagy 12.320,128.250 korona értéket képvisel.

A magyar föld értékének becslésére más mód is ajánlkozik. Az, a mely a tiszta hozadéknak megfelelő kamatlábbal való tőkésítésében nyilvánul. A magyar korona országai összes termő területének kataszteri tiszta hozadéka volt:¹

1893-ban.....	151,793.616 forint
1894-ben.....	151,377.686 «
1895-ben.....	151,322.998 «
1896-ban.....	151,067.711 «
1897-ben.....	151,173.902 «
1898-ban.....	151,056.166 «
1899-ben.....	151,038.435 «
1900-ban.....	151,005.280 «
1901-ben.....	150,989.410 «
Átlag 1893-1901.	151,109.442 forint.

Tudjuk, hogy a kataszteri tiszta hozadék a tényleges tiszta hozadék mögött messze visszamarad. Azt kell tehát megtudnunk, hogy milyen az arány a kataszteri és a tényleges tiszta hozadék között. A tényleges tiszta hozadéknak egyik legpregnansabb kifejezője a földbér. Ha tehát tudom, hogy milyen arány van a kibérelt földbirtokok bérösszege és kataszteri tiszta hozadéka között, úgy megközelítő tájékozásom van a tényleges és kataszteri tiszta hozadék aránya felől. A hivatalos adatok szerint:²

az 1899-ben kibérelt földbirtokok bérösszege volt
Magyarországon.....43,279.118 frt,
Horvát-Szlavonországokban.....997.813 «

a magyar korona országában 44.276.931 frt,
az 1899-ben kibérelt földbirtokok kataszteri tiszta hozadéka volt Magyarországon.....17,922.109 frt,
Horvát-Szlavonországokban.....503.892 «

a magyar korona országában 18,426.001 frt.

Ha ezt az arányt elfogadjuk a kataszteri és tényleges tiszta hozadék közötti arány gyanánt, úgy a tényleges tiszta hozadék csaknem

¹ *Adatok az egyenesadók reformjához.* VI. kötet. Kiadja a m. kir. pénzügy-ministerium. Budapest, 1902. (18. lapon).

² *Adatok az egyenesadók reformjához.* V. kötet. Kiadja a m. kir. pénzügy-ministerium. Budapest, 1901. (50. és 70. lap).

két és félszer (2.40:1) oly nagy mint a kataszteri. Hogy tehát a földbirtok tényleges tiszta hozadéknak mérvét fixírozhassuk, a fenti 151.109 billió forint kataszteri tiszta hozadéknak 240-szeresét véve, 362,662.650 forint tényleges tiszta hozadékot nyerünk. Ennek húszszorosa (5%-os tőkésítés) adja a magyar föld hozadéki értékét 7,253.253.000 forintot (14,506.506.000 korona). A föld hozadéki értéke tehát jóval meghaladja annak fent kimutatott hitelértékét, a mi különben könnyen érthető, ha tekintetbe vesszük, hogy a jelzáloghitelt nyújtó pénzügyintézetek a biztosítékul szolgáló ingatlanok becslésénél rigorózan járnak el.

Végül még egy módszer segítségével kísérsük meg a magyar föld értékének becslését. Adataink vannak arra nézve, hogy évenként mennyi azoknak az ingatlanoknak értéke, melyek haláleset folytán cserélnek gazdát. Egy generatio kihaltával, illetve az örökösöknek az örökhagyókkal szemben való átlagos túlélése (survie moyenne) folytán átlag az összes ingatlan birtok gazdát cserél, vagyis az egyik generatio kezéről a másikéra megy. Ha ennél fogva az ingatlanok örökösödési annuitása ismeretes, úgy ennek a generatio átlagos élettartamával való szorzata adja az egy generatio kihaltával haláleset folytán gazdát cserélt összes birtok értékét. A haláleset folytán gazdát cserélő ingatlanok összes értéke volt:¹

1897-ben.....	268.420	millió	korona
1898-ban.....	252.515	«	«
1899-ben.....	265.249	«	«
1900-ban.....	263.226	«	«
1901-ben.....	320.603	«	«
1902-ben.....	268.312	«	«
1903-ban.....	276.571	«	«
Átlag 1897-1903.....	273.556	millió	korona.

Egy generatio élettartama hazánkban 33 évre tehető. Ha tehát ezt a számot szorzási coefficiensnek vesszük a 273.556 millió mellé, úgy megkapjuk az egy generatio kihaltával, haláleset folytán gazdát cserélt összes ingatlan értékét, mi 9,027.348.000 koronának felel meg. Meglepő az eredmény a fentebb nyert több mint 14 milliárd mellett, főleg ha tekintetbe vesszük, hogy ez a 9.027 milliárd az épületek értékét is képviseli. Ennek magyarázatául két körülmény szolgál. Az egyik az, hogy a telekkönyvi hatóságok kimutatásaiban a hagyatéki ingatlanok értéke gyanánt az átíratási illeték kiszabásánál alapul vett érték, vagyis az adóérték szolgál, a mi főleg a mezőgazdasági ingatlanoknál a valódi forgalmi értéken nagyon jelentékenyen alul marad. A tényleges érték kipuhatolása céljából ezen 9.027 milliárdnak 2.4-szeresét véve – a

¹ Magyar Stat. Évkönyv. 1903. (86. lap).

fenti alapon 21,665.635.000 korona értéket nyerünk. Fontosabb a másik körülmény; az nevezetesen, hogy abban a 9.027 milliárd koronányi értékben képviselve nincsenek a holt kéz, a vallás- és közalapítványi, kincstári, községi, compossessoratusi stb. szóval a korlátolt kötött forgalmú birtokok, a melyek nem esnek örökösödési illeték alá, hanem a helyett illetékegyenértékét fizetvén – a fenti kimutatásban nem szerepelnek. Ha tehát a 34.27%-ra menő kötött birtokok pótlásául a 9.027 milliárd koronából 34.27%-ot, vagyis 3,093.672.159 koronát a kötött birtokok egyenértéke gyanánt a fent nyert 21.665 milliárdhoz csatolunk, úgy a magyar korona országainak összes ingatlanaira 24,759.307.159 korona forgalmi adó-értéket nyerünk. Ebből az eredményből azonban az ország épületeinek értékét le kell ütnünk, hogy a mezőgazdasági földbirtok értékét megkaphassuk. Az épületek értéke 4,432.774.386 korona.¹ Ennek levonása után a földbirtok forgalmi adó-értéke gyanánt 20,326.532.773 korona összeget nyerünk.

A magyar föld értéke a különböző módszerek szerint:

hitelérték.....	12.320,128.250 korona
hozadéki érték.....	14506,506.000 «
forgalmi adó-érték.....	20.326,532.778 «

Ezen három érték átlaga 15,717.722.341 korona mint végeredmény a magyar föld összértéke gyanánt elfogadható.

Wekerle 4 milliárd forintra becsüli a magyar föld értékét 1896-ban,² míg *Földes* 1885-ben 5 milliárd forintra.³

Most már mérlegelhetjük a mezőgazdasági eladósodottság jelentőségét.

Ha az összes mezőgazdasági jelzálogterhet (4111135 millió kor.) szembeállítjuk a magyar föld értékével (15.717-722 millió kor.), úgy megtudjuk, hogy a mezőgazdaságilag hasznosított magyar földbirtok értékének 26.17%-áig van jelzálogadósságokkal terhelve.⁴

¹ L. az erre vonatkozó részletes becslést *Dr. Fellner F.* A magyar nemzeti vagyon becslése tekintettel egyéb államokra. Budapest, 1901. (16. lap.)

² *Wekerle*: Die Agrarverhältnisse in Ungarn. (Neue Freie Presse 1896. május 1. számában.)

³ *Földes*: Magyarország statisztikája. Budapest 1885. (197. lap.)

⁴ *Földes* (id. m. 204. l.) három ismert tényezőtől, az épületeken és földbirtokon nyugvó jelzálogteherállomány, mint ismeretlen tényező megállapítását már megkísérelte és eredményül az összes ingatlanokra tehát földbirtokra és épületekre) 20-25% megterhelhetési arányt nyert. Az általunk követett módszer annyiban tér el *Földes* módszerétől, hogy harmadik ismert tényezőnek nem az összes jelzáloghitel évi gyarapodását vettük, hanem az ebből az intézeti évi jelzáloghitel-gyarapodás levonása után nyert, magánosok és egyéb jogi személyek által nyújtott jelzáloghitel évi gyarapodását, mi által megbízhatóbb eredmény nyerhető, mert az arány tagjai ponlosabbak. Akkor azonban a statisztikai anyag még hiányosabb volt.

Nem szabad azonban figyelmen kívül hagyni, hogy az a 4111 milliárd korona, mely 26.17%-ig terheli a földet átlagos teher. A magyar földnek ugyanis tetemes része, így az egyházi javaknak, a családi hitbizományoknak stb., szóval a kötött birtokoknak, vagyis a föld 34.27%-ának legnagyobb hányada adósságmentes. A fent kimutatott tehertömeg, azaz az eladósodottság mérvét képviselő 4.111 milliárd korona tényleg szűkebb körre, kisebb területre szorul; minthogy e szerint az adósságteher kevesebb értékkel áll szemben, a valósággal eladósodott földbirtokok adósságterhének átlaga jóval magasabb. Ez szám szerint kifejezést nyer abban, ha a földbirtok 15.717 milliárdnyi értékéből, a kötött birtokok értéke gyanánt 5.386 milliárdot leütünk s az így nyert szabad forgalmú földbirtok 10331 milliárd koronányi értékével hozzuk relatióba a 4.111 milliárdnyi jelzálogteherállományt, a mely mintegy 40% eladósodásnak felel meg. (39.80%.)

A fent nyert 26.17%, melyre a magyar földön nyugvó jelzálogteher arányát képviseli, a földbirtok tényleges megterheltetésének valódi arányát még nem mutatja.

Nem hagyhatók figyelmen kívül a földbirtokon nyugvó közterhek és egyéb nyilvánjellegű kényszerszolgáltatások sem.

Így a magyar korona országaiban a földadó	75,034.909 korona	¹
ennek ált. jövedelmi pótdója.....	23,121.315	« ²
a II. oszt. kereseti adónak legalább ² / ₃ része	12,520.338	«
ennek ált. jövedelmi pótdója (30%).....	3,756.101	«
kis- és nagyközségek és rendezett tanácsú városok pótdója.....	19,773.812	« ³
vármegyei pótdó.....	1,689.152	« ⁴
a törvényhatósági joggal felruházott városok házi adója.....	653.774	« ⁵
útadó.....	8,345.641	« ⁶
vízszabályozási járulék a Tisza és mellékfolyói mentén alakult vízi társulatok által kivetve.....	6,153.238	» ⁷
	151,048.280 korona.	

¹ id. *Egyenesadó-Statistika. VI. köt.* (18. lap).

² *U. ott.* (270. lap).

³ A földbirtokot terhelő községi pótdónak közel 20 millió korona összegét a következő módszerrel állapítottuk meg: A kis- és nagyközségek és a rendezett tanácsú városok pótdója az 1886: XXII. t.-cz. 130. §-a és illetve az 1886: XXI. t.-cz. 14. §-a alapján a föld-, ház-, keresetadó, a nyilvános számadásra kötelezett vállalatok és egyletek adója, bányaadó és tőkekamat- és járadékadó, mint egyenes állami adók arányában vettek ki; a községi adókivetés alapját képező ezen állami adók 1899. évi összegéből 48,094.886 firtból a 25-996 millió írtra rugó földadóra 54% esik:

Tehát a földbirtokon nyugvó közszolgáltatások tetemesen meghaladják a 151 millió koronát. Tetemesen meghaladják, mert még számba véve nincsenek ekkor a földbirtokot terhelő egyházi szolgáltatások (párber stb.) az ingatlanok átruházása után járó illetékek, betegápolási adó, iskola-adó, a Duna és mellékfolyói mentén alakult vízi társulatok által kivetett járulékok stb.

Hogy ezeknek a közterheknek tőkeértékét megkaphassuk, tőkésítenünk kell a fenti 151,048.280 koronát 4%-kal s így 3,776.207.000 korona tőkeértéket nyerünk.

A 15.717 milliárd korona értékű földbirtokon nyugvó tényleges teher tehát $4.111 + 3.776 = 7887$ milliárd korona, azaz a kölcsöntőke és közterhek tőkeértékének összössommája.

A magyar földön nyugvó átlagos összteher a földértéknek 50.23%-áig terjed; vagyis a magyar mezőgazdasági birtok értékének fele részéig van megterhelve, részint adósságokkal, részint közterhekkel.

Feladatunk már most annak megállapítása, hogy a földbirtokon nyugvó ez a jelzálogadósság, miként oszlik meg a földbirtok különböző nagyság-kategóriái között, más szóval, milyen arányban terheli a kis-, közép- és nagybirtokot? Mielőtt azonban ennek a kérdésnek vizsgálatához fognánk, tisztáznunk kell előzetesen azt, vajjon növekedett-e a jelzálogadósság az utolsó tíz évben és ha igen, milyen jelentőséget kell ennek tulajdonitanunk?

ez a százaléktétel képviseli azt az arányt, a mely az önkormányzati pótdadókból a földbirtokot terheli. Így találtuk, hogy a kis- és nagyközségek és a rendezett tanácsú városok pótdójából 16,477.5S9 írtból 8,897.898 írt terheli a földbirtokot, a mihez még 989.008 írt kizárólag a földbirtokot terhelő pótdadó andadó, a mi 9,886.906 írtot eredményez. (L. az adatokra: *Magyarországon az állami egyenesadók alapján kivetett vármegyei és községi adók statisztikája az 1898-1899. évekről*. Kiadja a magyar királyi pénzügyministerium. Budapest 1904. 1742. lap).

⁴ Az 1883: XV. t.-cz. 9. és 13. §-ai értelmében az 1899. évben kivetett vármegyei pótdadó alapját képező állami egyenes adók összegéből 56,208.498 írtból a 31,733.143 írtnyi földadó 56 $\frac{70}{100}$ -ot képvisel, a mely arányszámot a vármegyei pótdadó 1,508.173 írtnyi összegére alkalmazva, kaptuk a fenti eredményt. (Az adatokra 1. *ugyanott* 1828. lap.)

⁵ Az 1886: XXL t.-cz. 14. §-a értelmében a törvényhatósági joggal felruházott városok házi adója alapját képező állami egyenes adók összegében 6,730.237 írtban az 1,328.753 írtnyi földadó csaknem 20%-kal szerepel, a mely arányszámot, ezen városok 3,268.869 írtnyi házi adójára alkalmazva, kaptuk a fenti összeget. (*U. ott* 1832. lap).

⁶ Az útdadó volt: 1891-ben 8,564.853 írt, 1892-ben 8,126.429 írt. Átlag 8,345.641 írt. Ennek legalább fele terheli a földbirtokot. (L. *Az egyenes adóreformok tárgyában összehívandó szakbizottsághoz intézett emlékirata a pénzügyministerium vezetésével megbízott m. kir. minisiterelnöknek*. Budapest 1893. (Mellékletek 24. oldal.)

⁷ *U. ott*. (Mellékletek 31. oldal.;

Az 1894. évben a bekebelezett évi összes új jelzálogteher 273,253.000 frt volt¹; a hitelintézetek által folyósított jelzálogkölcsonök évi összege pedig 107,113.458 frt². Tehát a magánosok és egyéb jogi személyek nyújtotta évi jelzálogkölcson 160,139.558 frt volt. Ösmert lévén a hitelintézetek jelzálogkölcson-állománya is 1894. év végén, a mi kitett 614,558,000 frtot,³ teljesen a fent részletezett módszer alapján megállapítható, hogy az összes jelzálogteherállomány 1568.356 millió frtra rúgott. Ebből 27·52°₀-ot véve a bérházakra,⁴ megtudjuk, hogy a mezőgazdaságilag hasznosított földbirtokon 1894-ben 1136.745 millió frt, vagyis 2273.490 millió korona adósság volt jelzálogilag bekebelezve. Az utolsó tíz év alatt tehát a magyar földbirtokon jelzálogilag bekebelezett adósság 2273.490 millió koronáról 4111.135 millió koronára emelkedett, vagyis 1837.645 millió koronával gyarapodott.

Hogy a módszerünk alapján megállapított eredmény, a tényleges állapotot megközelíti, annak ellenőrzésére szolgáljanak a következő hivatalos adatok. Az új és megszüntetett jelzálogterhek különbözete, vagyis a jelzálogteher-szaporulat összege volt a magyar korona országai-ban 1894-1903-ig:⁵

1894-ben.....	136.602	millió	korona
1895-ben.....	231.080	«	«
1896-ban.....	234.192	«	«
1897-ben.....	267.012	«	«
1898-ban.....	214.303	«	«
1899-ben.....	275.140	«	«
1900-ban.....	329.247	«	«
1901-ben.....	148.542	«	«
1902-ben.....	194.132	«	«
1903-ban.....	260.310	«	«

Összesen 2,290.560 millió korona.

Ebben a 2.290 milliárd koronában azonban az épületeken lévő jelzálogteher-szaporulat is bennfoglaltatik. 1894-ben, a mint láttuk, az összes jelzálogterhek 27.52%-a volt épületekre kebelezve, míg 1903-ban 30.89%-a. E két arányszám átlagát 29.20%-ot véve, a földbirtokra eső jelzálogteher-gyarapodás 1621.723 koronát tesz ki. E két módszer segélyével elért eredmények átlaga 1729.684 millió korona mutatja a mezőgazdasági jelzálogteher gyarapodását az utolsó tíz esztendőben.

¹ *Magyar Statisztikai Évkönyv, 1895.* (101. lapon.7)

² *Dr. Vargha Gyula: A magyar hitelügy és hitelintézetek története.* Budapest 1896. (581. lapon.)

³ *Közgazdasági és Statisztikai Évkönyv. 1894-1895.* (264. lap.)

⁴ *Vargha id. m.* (578. lap.)

⁵ *Magyar Stat. Évkönyv. 1903.* (87. lap.)

Meggyőződésünk szerint ennek az 1.7 milliárd korona jelzálogteher-gyarapodásnak különösebb jelentőség nem tulajdonítható. Mert az eladósodás arányszáma a jelzálogadósság szaporodásával is kedvezőbbé válhatik, ha egyidejűleg a jelzálogi fedezetül szolgáló földbirtok értéke megfelelően emelkedik. Gyakran tapasztalható hiba tehát a jelzálogterhek gyarapodására való utalással, az eladósodás növekedésére mutatni. Az eladósodás emelkedéséről csak akkor lehet szó, ha a jelzálogadósságok szaporodásával nem jár karöltve a földbirtok értékének megfelelő emelkedése. A jelzálogterhek gyarapodása tehát még nem jelenti az eladósodás növekedését.

Mindenütt tapasztalható, általános jelenség a jelzálogterhek gyarapodása.¹ Ez azonban természetes következménye a megterhelési alap növekedésének, vagyis annak, hogy a fedezetül szolgáló jelzálogok értéke emelkedett. A jelzálogterhek növekedése hazánkban a nagymérvű építkezésekre és a földbirtok forgalmi értékének emelkedésére vezethető vissza.

A hitelszervezet fejlődése biztosította a jelzáloghitelhez való könnyebb hozzáférhetést a nép alsóbb rétegeinek is. Ez pedig nagyon megkönnyíti a földbirtokszerzést a vételárhátralék jelzálogi bekebelezésével, úgy hogy a földéhségből fakadó nagymérvű kereslet a földbirtok után, ennek áremelkedésével jár. A földbirtok forgalmi értékének ezen emelkedése újabb jelzálogi fedezet gyanánt jelentkezik, tehát a földbirtokos osztály érdekében áll.

¹ így *Ausztriában* az u. n. «egyéb birtokon», a hová a kisebb terjedelmű mezőgazdasági birtokok tartoznak, a jelzálogadósság 1867-től 1899-ig 2447 millió koronáról 4588 millió koronára emelkedett (*Josef Ritter v. Hattingberg: Referat betreffend die Frage der Hypothekenschuldung. I-III Band. Wien 1903. – II. köt. 9. lap.*) Az osztrák jelzálog-statistika nem osztályozza a jelzálogokat gazdasági minőségük szerint, hanem jogtechnikai-adminisztratív szempontból, a telekkönyvi hatóságok minémüése alapján. Vagyis megkülönböztet tartományi birtokot (landtäflicher Besitz), a mely jogtörténeti s nem gazdasági kategória; ide főleg a nagybirtokok tartoznak, városi birtokot, melyeknek betétei elsőfolyamodású törvényszékek által vezetettek s de tartoznak még Bécs és Prága elővárosai; bányabirtokot; végül egyéb birtokot, hova az előbbi kategóriák egyikébe sem tartozó birtokok vétetnek. Ez az utolsó csoport foglalja magában tehát a mezőgazdaságilag hasznosított földbirtokok nagy tömegét. De zavarólag hat gazdasági szempontból, hogy ide foglaltatnak mindama házak is, a melyek nincsenek elsőfolyamodású törvényszékekkel ellátott városokban. Az összes jelzálogterhet Inama-Sternegg 1898 végén 4-772 milliárd forintra becsülte. Ez az 1881. évi felvétellel szemben 1724 milliárd fjt emelkedést jelent. Vagyis az évi jelzálogteher-gyarapodás Ausztriában 179 millió fjt. (*Gr. P. Olanesco: La statistique internationale des prêts hypothécaires. 1901. 12. lap.*)

Dániában a jelzálogteher 1866–1895-ig 1,696.700.000 koronával emelkedett; *Romániában* 1890 óta az évi átlagos emelkedés 64,773.365 frank. (L. u. o. csatolt táblázatot.)

A jelzálogadósságok emelkedése önmagában véve tehát a mezőgazdasági néposztályra nézve nem aggályos. Erre a jelenségre aggálylyal inkább a hitelező tőkések mutathatnak, mint a kik tőkéjüket a mezőgazdaság rendelkezésére bocsátják és az aránytalan hitelezéssel tőkéjüket veszélyeztetik. Mert ha jelzálogkölcsonők, a földnek belső, reális hozadéértékét messze túlhaladó forgalmi értéke alapján nyújtatnak, úgy a földnek ily módon való nagymérvű túlterhelése folytán a hitelezőket tetemes veszteség éri az által, hogy kielégítési végrehajtás alkalmával, a hitelezők kielégítésére befolyt összeg elégtelensége miatt évenként milliókra menő tehertételeket kell törölni. így:

1892-ben	4306 esetben	5.004 millió	korona
1893-ban	3486 «	6.390	« «
1894-ben	3906 «	5.186	« «
1895-ben	5863 «	9.606	« «
1896-ban	4060 «	6.336	« «
1897-ben	7498 «	7.706	« «
1898-ban	9537 «	11.179	« «
1899-ben	12278 «	10.939	« «
1900-ban	4938 «	8.435	« «
1901-ben	6574 «	23.856	« «
1902-ben	8147 «	27.149	« «
1903-ban	12761 «	30.004	« «

Átlag 1892- 1903-ban 6946 esetben 12.649 millió korona.

volt e czímen a jelzáloghitelezők vesztesége.¹ Az utolsó tizenkét évben tehát 151790 millió koronát vesztek a jelzáloghitelezők annak következtében, hogy az ingatlan túlterhelt volt.

Kérdés mikor lehet a földbirtok túlterheléséről beszélni? A hitelező szempontjából akkor, ha a jelzálogul szolgáló ingatlan eladásából a hitelező fedezetet nem nyer. Az adós földbirtokos szempontjából akkor, ha a jelzálogadósság a földbirtok tisztahozadéértékét túlhaladja, ha az átlagos rendes tisztahozadék a jelzálogadósság kamatoztatására nem elég. Már a fenti adatokból látható, hogy hazánkban a földbirtok nagymérvű túlterheléséről nem lehet szó. Mert a gazdaságok összes számából évenként átlag igen csekély százalékra megy azon esetek száma, a mikor a jelzáloghitelezőket veszteség éri a kielégítési végrehajtás alkalmával befolyt összeg elégtelensége folytán. Ugyanis a gazdaságok száma a magyar korona országaiban 2,795.885.² Átlag évenként pedig úgy a föld-, mint a házbirtokok végrehajtásánál

¹ Magyar Statisztikai Évkönyv. 1903. (87. lap.)

² A magyar korona országainak mezőgazdasági statisztikája. IV. köt. Budapest 1900. (7.. lap.)

6946 esetben éri ilyen veszteség a hitelezőket. Ennek harmadrészét a házak fejében levonva, tehát 4631 esetet véve mezőgazdasági ingatlanokra, úgy találjuk, hogy az összes mezőgazdasági ingatlanoknak 16%(-e (pro mille) jelentkezik a hitelező szempontjából túlterhelve. (A valóságban azonban a kép kedvezőtlenebb, mert csak a megterhelt gazdaságok számát kellene venni, erre azonban adataink nincsenek.)

Igen fontos azonban éppen problémánk szempontjából az a kérdés, hogy a túlterhelés miképpen jelentkezik az egyes birtok-kategóriáknál: a kis-, közép- és nagybirtoknál? Vajjon a kis- vagy nagybirtokok vannak-e jobban megterhelve? Más szóval, hogyan oszlik meg a fent megállapított 4111 milliárd korona jelzálogteher-állomány a birtoktestek nagyság-tagozata szerint? Sajnos, hogy erre a kérdésre megfelelő statisztikai adatok hiányában még kevésbé tudunk szabatos választ adni mint az általános megterhelés mérvére nézve.

Hivatalos adataink vannak az összes hazai hitelintézetek jelzálogkölsöneinek nagyságkategóriáiról és darabszámairól.¹ A megfelelő átlagok felvételével megállapíthatjuk az egyes nagyságkategóriákba eső jelzálogkölsönök mérvét.

A hitelintézeti jelzálogkölsönök				
nagyságkategóriái	darabszáma	átlaga	összege	‰
		k o r o n á k b a n		
200 koronán alul	114913	100	11,491.300	8·25
200— 1.000 kor.-ig	294336	600	176,601.600	
1.000— 2.000 «	92171	1.500	46,085.500	33·61
2.000— 4.000 «	62906	3.000	188,718.000	
4.000— 10.000 «	42061	7.000	294,427.000	
10.000— 20.000 «	15833	15.000	237,495.000	35·93
20.000— 40.000 «	7729	30.000	231,870.000	
40.000— 100.000 «	5315	60.000	318,900.000	
100.000— 200.000 «	2074	130.000	269,620.000	22·21
200.000— 400.000 «	672	300.000	201,600.000	
400.000—1.000.000 «	243	500.000	121,500.000	
1.000.000 koronán felül	64	— ²	182,627.600	
Összesen	638317	—	2,280 936.000	100,—

¹ Magyar Statisztikai Évkönyv. 1903. (300. lap.)

² Az 1 millió koronán felüli kölcsönkategóriára nem vettünk fel átlagot, hanem a hitelintézeti kölcsön 2.280 milliárd koronányi összegéből az előző kölcsön-kategóriákra eső összegek levonása után mutatkozó 182-627 millió koronát állítottuk be.

E táblázat csak a hitelintézeti kölcsönök tagozatát mutatja. (Tekintettel arra, hogy e 638.317 darab kölcsönből 557.138 darab,¹ tehát 87.28% esik földbirtokra és csak 12.72% bérházakra, a tagozat tisztán a mezőgazdasági jelzáloghitel szempontjából is elfogadható.) Ha ezt a tagozatot a magánosok és egyéb jogi személyek jelzálogkölcsönállományára is általánosítjuk, úgy megtudjuk, hogy a mezőgazdaságilag hasznosított földbirtokra bekebelezett 4111.135 milliárd korona kölcsönből:

1.000 K-án aluli kölcsönökre	.....	339,168.637	korona	} 1.720,921.110 K	
1.000 K— 20.000 K-ig terjedő kölcsönökre	1.381,752.473	«			
20.000 K—200.000 K-ig	«	«	1.477,130.805		«
200.000 K-án felüli kölcsönökre	.....	913,083.085	«		

esik. Más szóval, a nagy kölcsönöket a nagybirtokokra, a kis kölcsönöket a kisbirtokokra bekebelezetteknek tekintve, mondhatjuk, hogy az egész jelzálogkölcsönállomány összegéből

a törpebirtokokra	8.25	%	} 41.86 %
a kisbirtokokra	.....	33.61	%
a középbirtokokra	.....	35.93	%
a nagybirtokokra	.....	22.21	%

esik.

Statisztikai vizsgálódásaink alapján, hozzávetőleges tájékozódást nyerhetünk a jelzálogtehermentesítés problémájának pénzügyi horderejéről. Noha a tőketörlesztést és kamatot magában foglaló évi annuitásokban visszafizetendő jelzálogkölcsönöket 50, sőt újabban nagy mérvben 60 évre engedélyezik; és már az utolsó évtizedben, de különösen az utolsó években a kölcsönöknek túlnyomó része 4%-os alapon engedélyeztetik: számításaink, alapjául – tekintettel arra, hogy a kisbirtokokon nyugvó kölcsönterhekről van szó – átlag gyanánt 35 év alatt törlesztendő, 5%-kal kamatozó megterhelést véve a statisztikai vizsgálódásaink alapján fent kipuhított 4111135 millió korona jelzálogteher 5%-os kamatoztatására évenként 205.556 millió korona, törlesztésére (1% annuitásokban) további 41.111 millió korona fordítandó. A kisbirtokokat terhelő 1.720 milliárd korona 86 milliót igényel kamatoztatásra és 17 milliót törlesztésre, összesen 103 millió koronát. így tehát hozzávetőleg tájékozódhatunk a probléma pénzügyi jelentőségéről.

II.

Hazánkban – a külföldi hasonló törekvések hatása alatt – egyre élénkebben nyilvánul az mozgalom, mely a kisbirtokokon nyugvó

¹ Id. *Magy. Stat. Évkönyv.* (300. lap.)

terhes jelzálogkölsönöknek, állami közbenjárással alacsonyabb kamatozású kölcsönökké való konverzióját sürgeti.¹

Vizsgáljuk meg közelebbről, mennyiben jogosult ez a mozgalom?

Kétségtelen dolog, hogy az állami érdeket, a földbirtok külön érdekeivel azonosítani nem szabad; de a földbirtokosztály jogosan igényelheti az államtól, hogy a törvényhozás és közigazgatás, fennállásának azon általános feltételeit megteremtse, a melyek őt képessé teszik arra, hogy feladatának, – a földbirtokot, mint nemzeti termelési tényezőt, rendeltetészerűleg hasznosítani, megfeleljen.² Fennállásának feltétele megszűnik a földbirtok általános túlterhelésének bekövetkeztével. Ha tehát az általános eladósodottság oly nagy, hogy a földbirtokosztály, főleg pedig a parasztsztyály széles rétege állami beavatkozás nélkül menthetetlenül elvész: úgy módot kell keresni a tehermentesítés kerestülvitelére államsegélylyel. Nézetünk szerint tehát azt a törekvést, a mely a jelzálogadósságokkal túlterhelt törpe- és kisbirtokosztály adósságterheinek állami beavatkozással való csökkentését célozza, elvi szempontból kifogásolni nem lehet.

Az első kérdés azonban az, hogy lehet-e nálunk a törpe- és kisbirtok túlterheléséről beszélni? Azt, hogy a földbirtok általános túlterheléséről nálunk szó nem lehet,³ fentebb kimutattuk. Minthogy azonban a jelzálog-teherállomány megoszlása az egyes birtokkategóriák szerint aránytalan, kérdés, vajjon a törpe- és kisbirtok nincs-e túlterhelve? Ennek megállapítását a következőkben kísérreljük meg.

A hivatalos statisztikái távlatok” szerint – a mint az a fentebbi táblázatból kitűnik – a 20,000 koronáig terjedő hitelintézeti jelzálogkölsönök darabszáma 622.220. Ebből 87.28% esik a földbirtokra,⁴ vagyis 605.296. Mondhatjuk tehát, hogy;â% törpe- és kisbirtokokon nyugvó hitelintézeti jelzálogkölsönök darabszáma 605.296. Ehhez a magánosok és egyéb jogi; személyek által nyújtott 20.000 koronán

¹ L. Barta Ödön beszédét a „képviselőházban 1901 nov. 25-én (Az 1901. évi október hó 24-ére hirdetett országgyűlés képviselőházának naplója. I. köt. Hiteles kiadás. Bpest 1902. 194. lap); majd 1902 márczius 18-án (u. ott IV. köt. 338. lap.) – Horánszky Lajos felszólalását a képviselőházban 1904 június 24-én. – Bernát István előadása: «Az új földtehermentesítés» címűen a Gazdasági Egyesületek Országos Szövetségének IX. rendes nagygyűlésén 1904 decz. 9-én (Köztelek 1904 decz. 11. száma 2067. és köv. lap).

² Buchenberger: Agrarvvesen und Agrarpolitik. Zweiter Band. Leipzig, 1893. (238. lap.)

³ L. jelen *dolg.* 10. lap.

⁴ Ugyanis a hitelintézeti jelzálogkölsönök darabszáma összesen 638.317 darab, ebből 557.138 darab esik a földbirtokra, vagyis 87.28%. míg a többi 12.72% a bérházakra. (*Magy. Stat. Évkönyv. 1903.* 300. lap.)

aluli jelzálogkölsönök darabszáma adandó. Kérdés mennyi ez? – A fenti táblázatból látható, hogy a 20.000 koronán aluli jelzálogkölsönök összege 954,818.400 korona, a miből 30-89%-óí a bérházakra eső kölsönök fejében levonva, megtudjuk, hogy a földbirtokot terhelő 20.000 koronán aluli intézeti jelzálogkölsönök összege 65=),874.997 korona. Megállapítottuk továbbá, hogy az összes, úgy hitelintézeti, mint magánosok és egyéb jogi személyek nyújtotta 20.000 koronán aluli mezőgazdasági jelzálogkölsönök 1.720,921.110 koronára rúgnak.¹ Ebből levonva a fenti 659.874 millió koronát, megállapíthatjuk, hogy a 20.000 koronán aluli, magánosok és egyéb jogi személyek által földbirtokra adott jelzálogkölsönök összege 1.071,046.113 korona. Ezekből az adatokból megállapítható a magánosok és egyéb jogi személyek által földbirtokra adott 20.000 koronán aluli kölsönök száma. Mert a földbirtokra engedélyezett 20.000 koronán aluli hitelintézeti kölsönök darabszáma úgy aránylik a magánosok ilyen kölsöneinek darabszámához, mint a vonatkozó kölsönösszegek állománya (605.296: $X = 659,874.997: 1.071,046.113$). E szerint a magánosok és egyéb jogi személyek által a földbirtokra adott, 20.000 koronán aluli jelzálogkölsönök száma 982.458 a mit a hitelintézeti ilyen kölsönök számához adva, megtudjuk, hogy a 20.000 koronán aluli, tehát a törpe- és kisbirtokon nyugvó jelzálogkölsönök összes száma 1,587.754 darab. Más szóval, 1,587.754 törpe- és kisbirtok van jelzálogadóssággal megterhelve. És ez maximális összeg; mert az lehet, hogy kis kölsön nagy birtokra van bekebelezve, tehát e kis kölsönök egy része nagybirtokon nyugszik.

Ezzel szemben pedig ugyancsak a hivatalos statisztikai adatokból kitűnik,² hogy:

az 5 kat. holdig terjedő törpegazdaságok száma..... 1,459.893

az 5 – 100 kat. holdig terjedő ksigazdaságok száma..... 1,311.218

A törpe- és ksigazdaságok összes száma..... 2,771.111

Ebből megállapíthatjuk, hogy a 2,771.111 törpe- és kisbirtokból 1,587.754, vagyis 57.29% van jelzálogadóssággal megterhelve, a többi 1,183.357 (42.71%) tehermentes.

Ebből az eredményből látható, hogy hazánkban a kisbirtokososztály pusztulásáról beszélni nem lehet, mert több mint két ötödrésze tehermentes földdel rendelkezik. És most lássuk, milyen a megterhelés aránya? A 100 kat. holdig terjedő törpe- és ksigazdaságok területe – a hivatalos adatok szerint³ – kitesz 22,664.125 kat. holdat. A hitel-

¹ L. *jelen dolg.* 16. lap.

² Id. *Mezőg. Stat.* IV. (7. lap.)

³ Id. *Mezőg. Stat.* IV. (8. lap.)

intézetek részére jelzálogul lekötött földbirtokok kat. holdankénti átlagos értéke 230 korona. E szerint a törpe- és kisbirtokok értéke 5,212.748.750 korona. Megállapítván fentebb, hogy a törpe- és kisbirtokokon 1.720,921.110 korona jelzálogkölcson van bekebelezve, a megterhelés átlaga 33.02%. Minthogy azonban, a kisbirtokok egy része tehermentes, a tényleges megterhelés szűkebb körre szorul, vagyis kisebb értékű jelzálogi fedezeten nyugszik. A fenti 52 milliárdból a tehermentes ingatlanok fejében 42%-ot levonva, és a tényleg jelzálogi fedezetül szolgáló 3.022 milliárd korona értékű kisbirtokokkal szembe állítva az 1720 milliárd jelzálogterhet, a kisbirtokok tényleges megterhelés! aránya gyanánt 56.9%-ot nyerünk. Vagyis a kisbirtok tényleg alig van felén túl megterhelve. Nem áll tehát, hogy túlságosan eladósodott. Egyeseknek birtoka lehet túlterhelt, de másoké kevésbé van megterhelve, sőt kétötöde tehermentes.

A kisbirtokososztály általános eladósodottságáról beszélni nem lehet. A másfél millió kisbirtokos között, a kinek birtoka jelzálogadósággal meg van terhelve, lesz sok, a ki minden kényszerítő ok nélkül, meggondolatlanul és gazdaságellenes módon adósodott el, de az ilyen magángazdasági kötelmekért az államot szavatосként bevonni, az állam lényegének félreismerése. Állami beavatkozásnak nem lehet helye ott, a hol 2,771.111 kiscgazda közül 1,183.357 kiscgazda tehermentesen tudta – ugyanazon conjunctura mellett – birtokát megőrizni. A tényleg megterhelt kis földbirtokoknál az eladósodásnak azt a fokát sem állapíthattuk meg, a mely ennek az államfentartó és a népegész oly fontos elemét képező osztály menthetetlen pusztulására mutatna, tehát az állami beavatkozást szükségessé, elkerülhetlenné tenné.

Az u. n. új földtehermentesítés előfeltétele, a kisbirtokososztály általános és nagymérvű eladósodottsága nincs meg.

De lássuk van-e általában jelentősége az esetleges conversiónak az egyes kisbirtokos szempontjából? Kimutattuk fentebb,¹ hogy a kisbirtokokat terhelő 1.720 milliárd korona jelzálogos kölcsönök kamatoztatására és törlesztésére igényelt évi szükséglet 103.255 millió korona. Az 1,587.754 jelzálogadósággal terhelt kisbirtokosra fejenként 65.03 korona évi kamatteher esik. Esetleges conversiónál a tényleges átlagos kamatteher legfeljebb 1%-kal lenne csökkenthető, a mi fejenként 10.83 korona kamatmegtakarítást eredményezne. Azt hisszük nem fog akadni senki, a ki állítaná, hogy a kisbirtokososztály sorsának javítása szempontjából – ilyen tényállás mellett – a conversiónak jelentőséget lehetne tulajdonítani.

¹ L. *jelen dolg.* 17. lap.

A kisbirtokososztály helyzetének javítására tehát a jelzálogkölcsönök conversiója nem alkalmas, eltekintve attól, hogy ugyanily jogon követelhetné a többi kereseti osztály is az államtól terhes kamatozású kölcsöneinek conversióját.¹

Nem szabad szem elől téveszteni azt sem, hogy a kisbirtokososztályhoz igen sok kézműves, szatócs, korcsmáros stb. is tartozik, a kik sokkal magasabb hitelre tarthatnak igényt és magasabb hitelt élveznek, mint a mennyi a földbirtokuk hozadéka alapján indokolt. A kisbirtokos-osztály nagy kontingensét képező ezen más hivatásosztály kamatterheinek állami közbenjárással és szavatossággal való enyhítése nem célja a parasztosztályt, a hivatásos földművesnépet szem előtt tartó földtehermentesítési akciónak. Már pedig a conversio előnyeitől elzárni a más kereseti forrással is rendelkező kisbirtokosokat, gyakorlatilag alig keresztülvihető osztálypolitika volna.

Az állama szavatosság mellett eszközölt conversio szükségessége ellen szól az a körülmény is, hogy minden állami beavatkozás nélkül nagy arányokban folyik – a hitelintézetek közt kifejlődött verseny folytán a magasabb kamatozású kölcsönöknek alacsonyabb kamatozású kölcsönökké való átváltoztatása. Vagyis: nemcsak a terhes magánkölcsönök convertáltak kedvezőbb intézeti kölcsönökké, de a hitelintézeti kölcsönöket is a verseny folytán – olcsóbb kamatozású hitelintézeti kölcsönökké változtatják.² Ma már a kisbirtok számára is megnyíltak az olcsó hitelforrások és megközelíthetők a nagy fővárosi hitelintézetek is, a vidéki hitelintézetek közvetítése útján, de közvetlenül is. A hitelintézetek részéről a záloglevelek kelendőségével – megindult élénk kereslet a jelzálog-kölcsönök után nemcsak ezek kamatcsökkenésében, hanem abban is nyilvánult, hogy a nagy intézetek a kis és legkisebb jelzálogkölcsönök nagyobb arányú engedélyezésére is indítatva voltak. Hitelszervezetünk mai keretében tehát a kisbirtokos-osztály elől nincs elzárva az olcsó hitelforrás. A baj másutt van. Nem abban kell keresni, hogy nem jut alacsony kamatozású törlesztéses kölcsönhöz az alsó földbirtokos osztály, – a mi a tényleges állapot félreösmerése, – hanem abban, hogy a kölcsönösszeg csekélységével fokozott arányban emelkednek a mellékköltségek, eljárási kiadások, a melyek az ily olcsó

¹ A jelzálogkölcsönöknek államsegélylyel való conversiójáról *von der Goltz* így nyilatkozik: « . . . dies würde eine ziemlich gewaltsame und tiefeinschneidende, die Interessen aller übrigen Volksgruppen verletzende Massregel sein.» (Dr. Th. Freiherr von der Goltz, Agrarwesen und Agrarpolitik. Jena, 1904. 140. lap. Ugyancsak ellene nyilatkozik Buchenberger: id. m. II. 140. lap.)

² L. e kérdést részletesen kifejtve és számadatokkal igazolva: *Fellner F.* Adalék mezőgazdasági hitelpolitikánkhoz. Budapest, 1977. 10. (6. és köv. lap.)

kölcsönök megszerzésével járnak. A conversiónak állami közbenjárással való keresztülvitele helyett sokkal megfelelőbb és egyszerűbb volna a súlyos bekebelezési és egyéb, az eljárással kapcsolatos bélyeg- és jogilletékek körül kedvezményt adni a kis kölcsönöknél és az eljárás olcsóságát biztosítani.

A kisbirtokos-osztály törlesztéses kölcsöneinek – külön hitelszervezet intézményi biztosítása útján való – kielégítését azért tartják e mozgalom hívei szükségesnek, mert a kisbirtokos-osztályon, mai teherállása mellett, nézetük szerint, az érték feléig adott kölcsönökkel segíteni nem lehet, mivel a kisbirtokos-osztály igen nagy részének fennálló terhei lényegesen meghaladják ingatlanának fél értékét. Biztosítani kell tehát külön intézménnyel ezen kisbirtokok részére annak lehetőségét, hogy az érték 75%-áig nyugodt, csendes törlesztéses kölcsönt kapjanak.

Ez az érv megállana, ha nem volna téves maga a kiindulási pont, nevezetesen, hogy a kisbirtokon a mai hitelszervezet keretén belül nem lehet segíteni az érték feléig adott kölcsönökkel. Kimutattuk ugyanis, hogy a tényleg megterhelt kisbirtokok átlag az érték 56.9%-áig vannak megterhelve jelzálogkölcsönökkel, vagyis a kisbirtok tényleg alig van felén túl megterhelve, nem áll tehát, hogy lényegesen felén túl van terhelve. A záloglevelek biztosításáról intézkedő 1876: XXXVI. t. ez. 13. §-a értelmében a birtokérték feléig engedélyezett kölcsönök szolgálhatnak a záloglevelek kibocsátásának alapjául. Kérdés azonban, hogy miután a földbirtok becsértékének megállapítása egyéni mérlegelésen alapszik, számtalan esetben nem-e haladja meg a zálogleveles annuitásos kölcsön a jelzálogul szolgáló birtok tényleges értékének 50%-át? Különösen a hitelintézetek között az utóbbi években kifejlődött nagy verseny mellett engedélyezett kölcsönöknél, a midőn a kölcsönvevő igen gyakran kész terheesebb feltételeket vállalni, csakhogy magasabb kölcsönt kapjon. A hitelszervezet mai keretében tehát -- főleg a tényleges megterhelés arányát szem előtt tartva – a kisbirtokos-osztály hitelszükséglete könnyen kielégíthető. A gyakorlati életet tekintve, legalább is kérdéses, hogy az erős verseny mellett 50% alapján engedélyezett zálogleveles kölcsönök tényleg nem-e emelkednek a birtokérték 60-70%-áig, míg egy esetleges külön hitelintézmény létesítésével monopolszerűleg, a verseny kizárásával, a birtokérték 75%-a alapján engedélyezett kölcsönök nem-e terjednének szintén a birtok tényleges értékének csak 60-70%-a erejéig. És ez a szempont annál is inkább mérlegelendő, mert a kölcsönökért szavatoló állam érdeke volna, hogy a becslés szigorú legyen. Más szóval, gyakorlatilag az engedélyezendő kölcsönök mérve, összege tekintetében a mai állapot alig változnék,

csak névleg volna különbség a kölcsönök engedélyezésénél a megterhelés tekintetében, tényleg nem.

Túlbecsülni tehát a jelzálogkölcsönöknek állami szavatosság mellett a birtokérték magasabb hányadáig való engedélyezését nem szabad. Ennek jelentősége távolról sem ér fel azzal a hátránnyal, azzal a visszas állapottal, a mely a zálogleveleknek és ezen államilag garantált kölcsönök alapján kibocsátott új címleteknek versenyéből származnék. Itt ugyanis a következő nehézséggel állunk szemben. A birtokérték magasabb hányada erejéig engedélyezett kölcsönök alapján kibocsátott címletek másodrendű papírok a záloglevelek mellett. Ha tehát állami garancia nélkül bocsátatnak ki e papírok, úgy ezeknek kelendőséget csak is magasabb kamatozásukkal lehet biztosítani, ezt pedig épen a conversio teszi lehetetlenné. Ha ellenben a papírok államilag garantált címletek gyanánt kerülnek forgalomba, úgy az állampapi ú okkal azonos klasszist képezvén, a záloglevelek kelendősége és árfolyama szenved a versenyben.

Eltelkintve az itt felsorolt nehézségektől, egész sorozata áll elő a megnyugtató és kielégítő módon alig megoldható problémáknak.¹

Az első kérdés mindjárt az, hol a kisbirtok kritériuma? A holdak számában hiába keressük, mert ez művelési ágak és vidék szerint változik. A hozadék sem fogadható el alapul, mert egy és ugyanazon birtokra nézve ez, az azt megművelő gazda szerint, módosul. Függs a hozadék a gazda ügyességétől, szakértelmétől, tőkeerejétől stb.²

Feltéve azonban, hogy némi önkényességgel, akár a holdak száma, akár az érték alapján, a földbirtokok bizonyos kategóriájára a kisbirtok fogalma alkalmazást nyer, előáll egy további nehézség. Az nevezetesen, hogy semmi biztosíték nincs annak meggátlására, hogy az a kisbirtokos, a kinek jelzálogkölcsöne ma állami közbenjárással alacsonyabb kamatozású kölcsönné változtattott, holnap újabb terhes jelzálogkölcsön felvételével nem jut-e a conversiót megelőzőnél is rosszabb helyzetbe, hiába hozván áldozatot az állam.

Ennek megakadályozására a terhelési tilalom behozatala a földbirtokra vonatkozólag a kizárólagos eszköz. Az állami közbenjárással keresztülvitt conversio teljesen hatálytalan, a terhelési tilalom egyidejű intézményi megvalósítása nélkül. A terhelési tilalom pedig sokkal több hátránnyal jár a kisbirtokosra, mint az a kamattöbblet, a melyet a conversio elmaradása esetén fizet.

¹ Találóan mondta *Schmoller* tanár egy felszólalásában: «... bei den Fragen der Entschuldung steuern wir, möchte ich sagen, auf ein uferloses Mehr hinaus.» (*Die Agrarkonferenz vom 28. Mai bis 2. Juni 1894.* – Berlin 1894. – 262. lap.)

² L. e kérdés alapos kifejtését *Dr. K. ti. Ran:* Über den kleinsten Umfang eines Bauerngutes. Heidelberg 1851.

Így a terhelési tilalom nemcsak elzárná a jelzáloghitel forrását, de lényegesen korlátozná a személyhitelt is. Ez pedig a kisbirtokosra nézve sok esetben egyértelmű volna gazdasági megerősödése feltételeinek elvonásával. Örökösödés esetén a terhelési tilalom gyakran gátolná a földbirtokra vonatkozó hagyatéki igényeknek olyan rendezését, hogy az egyik örökös átveszi a hagyatéki birtokot és örökösársait jelzálogkölcson felvételével elégíti ki. A terhelési tilalom a földbirtok-értékre is nyomasztó hatást gyakorolna, a mi a kisbirtokososztály vagyoni veszteségét jelentené.

További megoldásra váró kérdés a következő is. Ha a kisbirtokososztályon az állam segíteni akar, úgy kétségtelen, hogy a már tényleg megterhelt kisbirtokokon nyugvó jelzálogkölcsonök konverziójánál nem állhat meg, mert ez nem volna igazságos, sem gyökeres orvoslás, hanem a jövőben a még tehermentes kisbirtokok részére is biztosítandó az ily olcsó, államilag garantált kölcsönök engedélyezése; mert különben a kisbirtokosok előbb súlyos jelzálogkölcsonöket vennének fel és ezeket konvertáltatnák. Ha tehát nem csak a már bekebelezett jelzálogkölcsonök conversiója, hanem a jövőben felveendő ily kis jelzálogkölcsonök engedélyezése is állami közbenjárással történék, a mi természetes folyamánya volna az ily jelzálogtehermentesítési műveletnek: úgy az állam olyan kockázatot vállalna magára, a melynek mérve előre meg nem állapítható. Ilyen korlátlan pénzügyi felelősséget pedig az állam nem vállalhat el. Mihelyt pedig az állam az esetleges hiányokért csak bizonyos maximális összegig, tehát korlátolt mértékig vállal szavatosságot, úgy az egész művelet is ennek megfelelő határok közé szorul és célját el nem éri. Mert vagy a becsérték szigorú megállapítását vonja maga után, hogy minél kisebb összegek engedélyeztetesenek, vagy nem részesedhetik minden jogosult a conversióban. De az sem kívánatos, hogy a magánhitelezők kizárásával az állam legyen a mezőgazdaság főhitelezője; még pedig nemcsak pénzügyi, hanem politikai tekintetéből sem.

A kifejtettek után a kisbirtokokon nyugvó jelzálogkölcsonöknek állami szavatosság mellett, alacsonyabb kamatozású kölcsönökké való átváltoztatására az időt nemcsak hogy elérkezettnek nem látjuk, hanem – feltéve, hogy ennek előfeltétele: az általános túlterhelés megállapítható volna – maga az orvoslás eszköze annyi hátránnyal, megvalósítása annyi nehézséggel járna, hogy mellette állást nem foglalhatunk. Az ilyen esetleges conversióból származó mérsékelt előnyök nem érnek fel a megvalósítással kapcsolatos nagy hátrányokkal.