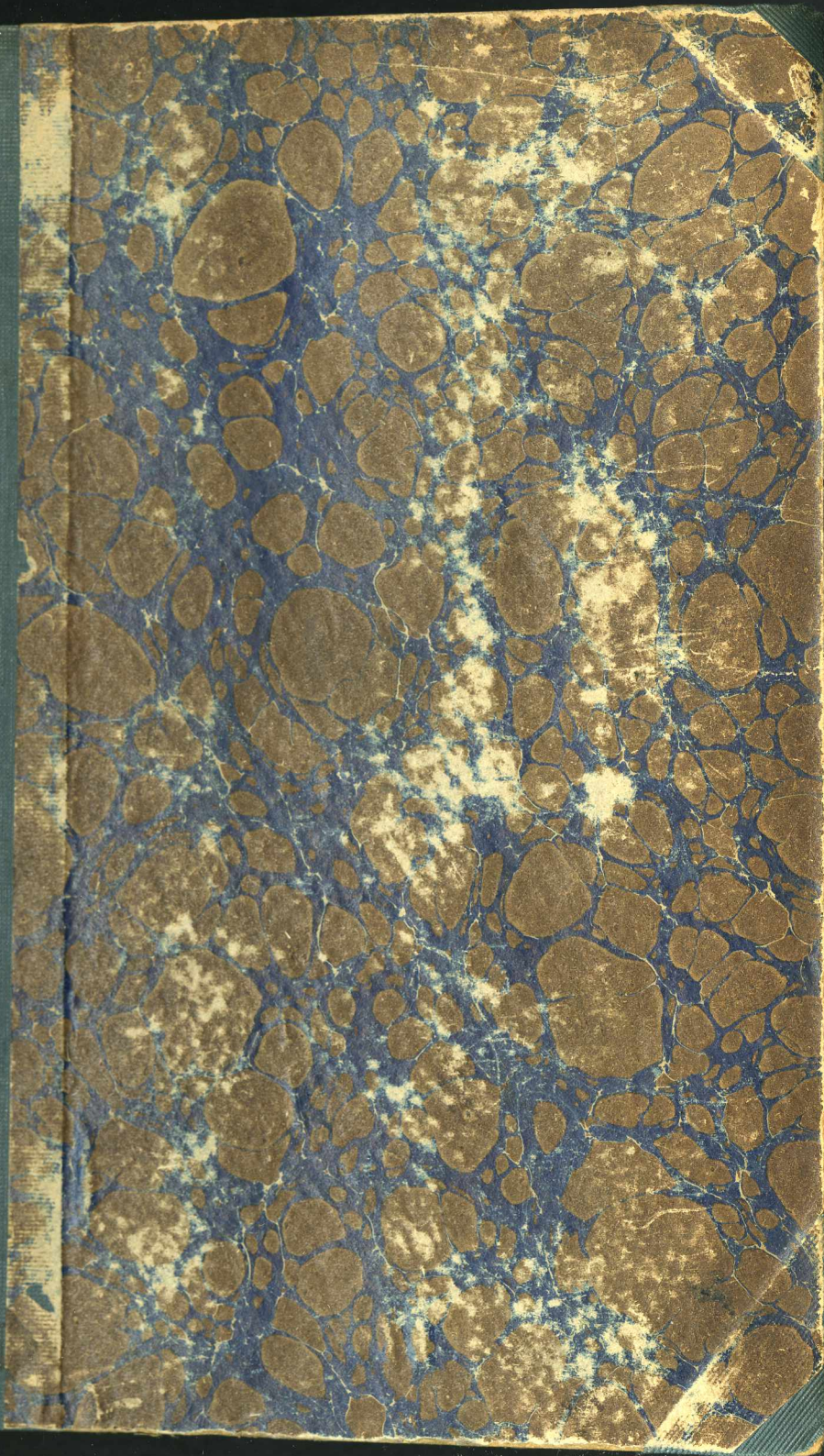


Politikai
röpiratok.

110.



110
891

Könyvecske,
a
föld- és tőkebirtokosok,
földhitelintézetek
és
takarékpénztárak
számára.

6.

Azok érdekében szerkesztve és
Ő NAGYSÁGA DEÁK FERENCZ URNAK
tisztelettel ajánlva :
Balásfalvi Orosz Antal
által.



SOPRON 1872.
NYOMATOTT ROMWALTER KÁROLYNÁL

1870

1000 és többi tőke

előfizetők

1000 és többi tőke

1870

1000 és többi tőke

1000 és többi tőke

DE BALLAGI GEZA

1870

1000 és többi tőke

Mélyen tisztelt nagy hazafi!

Őn, ki a nép szükségait, ohajait és szenvedéseit ismeri, Őn, kinek életfeladata, a népen segíteni; Őn, Osztrák-Magyarországnak legnagyobb s legönzéselenebb népbarátja, legjobban tudja, mily kiszámíthatlan kárt okozott és okoz folyton a nálunk meghonosult tőzsdei s üzletiszédelgés a legiszonyatosabb uzsorával egyetemben a közjólétnek!

Ezen réműletes, a birodalom pénzügyi és iparos romját végre okvetlenül előidézendő bajokon hatályosan segíteni addig nem lehet, míg a pénzügy, kereskedelem s földmivelés legfontosabb tárczái számára férfiak nem találkoznak, kik, a kivántatott gyakorlati szakismerettel birva, állásukat nem a minél gyorsabb önmeleggazdagodásra használják; oly férfiak, kik mint ügyes, erélyes is semminő oldalról befolyást nem tűrő műtevők, a közjólét valódi előmozdítására, emelésére és megóvására intézett szilárd s hajthatlan akaratjukat nem csak nyíltan kijelentnék, de ezen akaratjukat valószínűnek is, és magukat semminő bármilyen coteria, fenyegetés vagy megvesztegetés által erélyes, a megmentéshez mellőzhetlenül szükségesnek ismert műveletekben megtántorítani nem engednék.

Az összbirodalom népei már negyedszázad óta ily férfiak után hasztalan sóvárognak ugyan; mindazonáltal Osztrák-Magyarországban a becsületes emberek keblében még mai napig is él azon remény: hogy ezen szükséges férfiak a még,

hála Istennek, számos, becsületes, a nép iránt jó akarattal viseltető és befolyással bíró hazafiak által a lakosság milliói közt, és talán előbb, mint zsákmányéhes elleneinek tetszenék, megtaláltatni és az őket illető mentőhelyekre állatztatni fognak.

Időközben pedig kell, miszerint a pénzt szüükségző nagyobb és kisebb földbirtokosok s fekvőségek tulajdonosai azon veszélytől megmentessenek, melybe keverednek, ha szorultságukban az uzsorásokhoz folyamodni kényszerülvők, kik által egyoldalú törvények oltalma olatt rövid időn tönkre tétetnek.

Ezen szerény könyveeske, melynek minél tágabb körökbeni elterjesztése talán kívánatosnak látszanék, kijelöli azon utat és módot, hogy miként lehetne azon veszélyt elhárítani.

Bátorkodom tehát azt az osztrák-magyar birtokososztály érdekében a birodalom legnagyobb, legönzéstelenebb, a nép iránt legtöbb jó akarattal viseltető s ugyanezért közszeretetten és legfőbb tiszteletben részesülő férfit, „Deák Ferencz ur“ kegyes oltalmába és mindent eszközölhető pártfogásába tiszteletteljesen ajánlani.

Isten tartsa meg önt, nemes ur és honfi, nekünk és a birodalomnak még számos évekig! Ez óhaja minden becsületeseknek, számtalan tisztelőinek s hiveinek, kikhez magát is büszkén számítja

Bécs, 1872. Junius havában

a tiszteletteljes szerző:

Balásfalvi Orosz Antal.

Bevezetés.

Az 1848. év óta elődeink által alig névről ismert csapás súlyosodott reánk, melynek iszonyatos következményei a társas élet minden árnyalatába nyulnak és kivált a föld és fekvőségek birtokosain azóta számtalan, néha-néha meggyógyíthatlan sebet ejtettek.

Mint vérszomjas telhetlen vampyr kiszivja ezen csapás számtalan csatornán át az államnak és az összes közönségnek életerejét, a pénzt, és e körül még hatósági oltalom, vagy legalább hatósági elnézés alatt, rendszeresen is járhat el.

Nem feladatomban jelenben azon legnagyobb és legveszélyesebb, mert egyszers mind legesábitóbb társadalmi baj keletkezésének, elterjedésének történetét és többnemű különleges káros hatásait akár részletesen, akár csak általában megírni, erre többkötetű mű is alig lenne elégséges.

De a figyelmes és elfogulatlan szemlélő előtt igen különösnek látszik, hogy majdnem 24 év óta az osztrák-magyar birodalom egy ministeriumának és egy parlament-jének sem jutott eszébe arra komoly figyelmet fordítani, még kevésbé pedig a legcsekélyebb kísérletet tenni arra nézve, hogy ezen, a magára hagyott keleti pestis, cholera, vagy egyéb életveszélyes járványnál napról-napra inkább és halálosabb módon elterjedő bajnak netaláni sikeres gát vettessék. Kell-e, hogy a bajt közelebről megjelöljem? van-e félig-meddig beszámítási képességgel bíró egyén, ki azt amugy is el nem találná?

Amde nevezzük e szörnyet saját nevében.

A tőzsde az! és pedig a tőzsde 24 év óta változatlanul maradt rendszerében.

Európának, de kiváltképen Ausztria-Magyarországnak tőzsdéi, nem azon tisztességes vásárljai az értékpapíroknak, minőknek lenniök kellene; sőt inkább legtöbbszörre azon palotaszerű fészkek, melyekben a legocsmányabb, minden lelkiismeretet nélkülöző csalók, számtalan elcsábitott, vagy tévutra vezetett becsületes emberek társaságában szabadon járhatnak, kelhetnek, hogy ugynevezett tőzsdénagyok titkos vezetése alatt, tőzsde-, üzleti-, alapítói- és agio-szédelgést a legnagyobb mérvben üzzenek, vagy más szavakkal: hogy az együgyűeket hálójukba kerítsék, a közönség hisz-

kenységét vagy tudatlanságát megbizóik javára és saját hasznukra kizsákmányolják.

Ha ezen kölcsönös csalni akarás kizárólag a tőzsdei helyiségekre szorítkozna, ugy alig lehetne mást mondani, mint a hazárd-játék egyéb közönséges barlangjairól, melyek csodaszerűen Osztrák-Magyarországban szigoruan tiltvák, vagy mint a kis lotto-játékról, mely Osztrák-Magyarországban szinte csodaszerűen nemcsak megtiltva nincs, hanem maga a kormány által tartatik.

Észszerüleg véve mindenkinek szabad akaratjára bizandó volna, pénzével azt tenni, ami neki tetszik.

Azonban a mai szédelgő tőzsdejáték hatása sokkal inkább a játszók körén kívül, mint belől észlelhető.

Az összes közönség a legtöbnyire csalásra számított fogásokkal csinált napi árfolyamok által erkölcsileg kényszerítették, értékpapirokat venni vagy eladni, mivel a tőzsdei árfolyamok még a hivatalos „Wiener-Zeitung“-ban is megjelennek és ez által ugyszólván hivatalos jelleget nyernek.

A kormány maga is az állampapirok tekintetében aláveti magát a tőzsde souverain határozatának, és megengedi, hogy még beválthatlan, következőké valódi pénzt képező állami papirpénze is a mindenható tőzsdekirályok tetszése szerint szintugy értéktelenitessék, mintha fizetni képtelen, vagy beváltani nem akaró magánjegybankjegyeiből állana!....

Azonban az egyedüli valuta értéktelenítése következzszerűen minden élelmiszerek megráglulását idézi elő, és mindazok, kik változatlan határozott jövedelemre szorítvák, a legérzékenyebb nélkülözésnek magukat alávetni kényszerülnek; míg azok, kik magukat kártalanítani képesek, u. m. kereskedők, iparosok, napszámosságok stb. igényeiket felcsigázhatják.

Különösen pedig, és ez véleményem szerint a fő baj, a tőkebirtokosok, vakmerő tőkejátékosoknak gyorsan törént meggazdagodása által elvakitva, elcsábítatnak, pénzüket hasonlókép tőzsdejátékra fordítani*).

Ezen most említett körülménynek káros hatása a fekvőbirtokra nézve, kivált az uzsora-törvénynek megszüntetése óta kiszámíthatatlan.

A márczius előtti időben a tőkepénzes örült, ha pénzt biztos jelzálogra 5, Magyarországon 6% kamat mellett elhelyezhette, mert a cs. k. metalliques-kötvényeknek vétele, melyek mindig hasonlókép

*) Az új értékpapirok nagy tömege, melyek számára az utolsó években vérvetett a találatott, valamint nagyszámú bankok, bankházak és tőzsdeirodák létesülése nemcsak a kétségbeesett egyéniségeket, kik azt hiszik, hogy néhány forint tőkével kevés hét mulva gazdag emberekké lehetnek, hanem számatlan solid pénzes embereket és családapákat is játékra csábítanak.

ken fölül állottak, és melyeket a t. cz. tőzsde-uraknak ép oly kevéssé volt szabad értékükben csökkenteni, mint a bankjegyeket agioval terhelni, (mi, mellesleg mondva, bizonyítja, hogy erélyes kormány önmagát és népeit tőzsdecsalások ellen igen jól megóvni képes lenne :) 5%-nál kevesebb kamatot hozott és egyéb üzérkedési tőzsde-papírok még nem léteztek.

Birodalmunk az akkori sötét időkben sok egyéb előnyök mellett, melyeknek mai nap nyomát alig találhatni, a készpénznek bőségét is élvezte.

Bankjegyeink rendszeren és mindenkor kívánatra hasonló értékben ezüstpénzzel felváltattak, miért is mindenki, még a külföld is, az ausztriai bankjegyeket az arany- és ezüst-pénznél többre becsülte, és habár a bankjegyek névértékükön fölüli tőzsde-árral nem birhattak, azokra 2—3% felpénzt szívesen adott.

Igaz, hogy az akkori kormányok némi tulajdonokkal birtak, melyeket a jelen felvilágosult világ gyengéségnek, vagy nevetséges dolognak nevez; de állam és nép magát emellett jól érezte.

Igy például a márczius előtti kormányok tudni nem akartak arról, hogy irni és olvasni nem tudó egyén is váltót állíthasson ki. Sőt inkább a váltó kizárólag kereskedői papírnak nyilvánított, és kapott kölcsönökről legalább egy évre szöllő 5 vagy 6%-os költelevények lettek kiállítva.

A márczius előtti kormányok továbbá azt hitték, hogy az, ki készpénzt összetakarított, ha ezt becsületes üzletembernek, fekvőség vagy föld tulajdonosának, földmivosnak stb. építkezésekre s efélékre hosszabb időre kölcsönözni akarta, 5—6% kamatjövedelemmel megelégedhetik, miután a kölcsönvevő akkoriban valóban iparkodni kényszerült, hogy ezen kamatot is rendszeren fizethesse, míg a tőkepénzesnek egyéb fáradsága sem volt, mint pénzét odaadni, és ezért kamatait félevenként felvenni, és mert az akkori kevés számú takarékpénztárak a betéteket csak 4%-al kamatosították, részvényváltalatok, tőzsde- s alapítási szédelgés, tőzsde-irodák*), pénzváltó intézetek stb. még teljesen ismeretlen dolgok valának.

*) Ezen bankok, bankházak, tőzsdeirodák főleg ugynevezett tőzsdei megrendelések fogatosításával foglalkoznak, és csábitólag szerkesztett hírlapi hirdetévények által, melyek szerint többnyire koholt játék-társulatok nagy nyereséget tettek volna, és az élők közt fel sem található társulati tagok a pénz felvételére felhivatnak, a közönséget tévutra vezetik. Habár ezeken meg ezeken a tőzsde-játékkal veszedelmes megismerkedést drágán, sőt némelyek életükkel fizették, azért mégis mindig új áldozatok tolongnak ezen felette erkölcstelen intézetekhez, hogy szerencséjüket a tőzsde-játékban megkisértsék. Számtalan jól fizetett ügynök küldetik a birodalom minden részébe, hogy a közönséget ugynevezett részlet-levelekkel, sorsjegyrészletekkel stb. megsarcolják és nagyon is gyakran tényleg megcsalják. Legjobb esetben egy sorsjegyet 30%-al drágábban fizet, mint azt árfolyam szerint a pénzváltónál kaphatta volna; legtöbbször pedig a tudatlan falusi nép ilyes ügynökök által pénztől egyszerűen megfosztatik. Valjon van-e a kormánynak ezen új zsákmányolási rendszerről tudomása? Alig hiszem, mert iszonyu volna, ha ezen csalások hatásáigal is türetnének.

A ki kölcsöntöke után 6%-nál több kamatot követelt, uszorát követett el.

Igaz ugyan, hogy a márczius előtti időben is létezett az uzsorások átkos faja; de ezen vérszopók rút iparukat csak igen titkon üzék, és csupán könnyelműek, vagy gazdag szülők kiskorú gyermekei kerültek kiterített hálójukba.

Most azonban az uzsorás urak bátran felléphetnek; az uzsoráról szóló nyílt parancs törvényes úton megszüntetett, és kiki pénzét annyiért értékesítheti, mint csak lehet.

Nem csak a tőzsde-játékban, vagy a számtalan tőzsdék és pénzváltó-irodáknak hanem a számtalan: „pénz mindenért“ fölirattal bíró incasso-üzletekben, zug-zálogházakban és egyéb szédelgésre számított vállalatokban a legcsábítóbb és áthatlan hálók nyilvánosan kiterítvék, hogy bennök az értetlen, hiszékeny, vagy pénzre szorult közönséget megfogni és pénzét elvenni lehessen.

36 - 150%-os uszora-kamat már nem is ritkaság; sőt én Magyarországbani utolsó utamon, Zala-Egerszegen egy emberbarátot fedeztem fel, ki magának apró kölcsönökért forint- és naponként egy krajczárt, tehát 365%-ot fizettet, és daczára ennek, a vidékbeli ostoba parasztok részéről, kiknek egy krajczárnaponta nem is látszik soknak, oly keresletnek örvend, hogy néhány év óta már több háznak tulajdonosává lett!

A márczius előtti időkből a Bécsben, Pesten, Prágában és Triestben létezett üzér-milliomosokat, de az uszora és csalás által koldusbotra jutott szerencsétleneket is könnyen megszámlálni lehetett: ma nap a milliomosok alig, a koldusok pedig éppen meg nem számlálhatók!!

A márczius előtti időkből kereskedők, becsületes iparosok és kézművesek ritkán, föld- és fekvőségek tulajdonosai pedig soha nem jöttek zavarba, hogy hol vegyenek kölcsönt, ha ilyenre szükségük volt.

Ez igen természetes is volt. Akkor a birodalom majdnem általános jólétnek örvendett, a becsületesség és az adott szónak beváltása nem volt a népesség közt csak szórványosan előforduló tulajdonság, mert akkor nem volt megengedve a népet vallásában, istenbeni és a lélek halhatatlanságábani hitében nyilvánosan háborgatni, vagy az újabb kor szavaival kifejezve: a nép még akkor értelmetlenebb volt, semhogy a mai felvilágosodottság hasznos és jövedelmező voltát kellőleg felfogni és felhasználni bírta volna.

Csak a fukaroknak szolgált örömeikre, arany- és ezüst pénzüket tisztogatni, hogy azoknak fényében gyönyörködhessenek; bankjegyeket szépen kisimitva, csomagokra halmozni; vagyonukat naponta csillogó szemmel megolvasni; minden krajczárt maguktól megvonni, hogy azt nagyobb darab pénzzel fölcseréljék, és semmi szín alatt az egyszer zsebre rakott huszastól meg nem válni.

A kisebb s nagyobb pénzösszegek többi tulajdonosai örültek, ha pénzüket bizton és hasznosan elhelyezhették.

Mióta azonban a tőkének legnagyobb része tőzsdejátékra, az értékpapirokalkali üzérkedésre, vagy részvényvállalatokra fordittatik, az a föld és fekvőségek tulajdonosaira nézve majdnem hozzáférhetlen.

A mai viszonyokat szemügyre véve, azon tőkepénzeseknek, kik pénzüikkel a tőzsdén nem üznek „*va banque*“-játékot, hanem azt solid értékpapirokba fektetni akarják, tulajdonkép igazat kell adni, ha pénzüiknek fekvőségekre leendő kikölcsonzésétől félnék.

Igaz ugyan, miszerint a hitelbankok és részben a takarékpénztárak is földbirtokra és fekvőségekre nagyobb tőkét adnak; de ezen intézetek késedelmes adósok ellenében a váltó-hitelező állásában és jogaiban részesülnek, azaz: a kamatokat pontosan nem fizető adóst azonnal bíróilag exequáltatják.

Az egyszerű kölcsönadó konok jelzalogos adósával így el nem bánhat

Ő kényszerülve van ügyét ügyvédnek átadni és ez által adósát bepereltetni, ki viszont kénytelen ügyvédet állítani, ha mindjárt az első napon makacsságból elmarasztalni nem akar.

Minthogy jelenben az ügyvédség is szabad foglalkozás, ügyvéd tehát az osztrák-magyar birodalomban most már majdnem annyi van, mint milliomos, minden ügyvéd pedig élni akar, és mert köztudomás szerint a legegyszerűbb per is bizonyos törvénycsavaró fogások és csel fogások által — eltekintve a felebbvitel jogától — hosszúra nyújtható: ennél fogva könnyen megeshetik, hogy a jelzalogos hitelező csak 2–3 év mulva kapja tőkéjének és a hátralékos kamatoknak első krajczárját kezére, míg hosszabb és nagyobb pereknél rendszeren mindegyik fél saját költségeit viselni köteleztetik. A hitelző tehát mindenesetre az ügyvédi és perköltségeket elvesztette. Ha pedig, mi gyakran úgy van, egyedül ezen jelzalogos tőke kamatainak élvezetére utalva volna, akkor a pernek folyama alatt vagy keserű inséget szenved, vagy adósságba keveredik.

Ily veszélyeknek a tőkepénzes nincs kitéve, ha pénzt biztos, kamatozó értékpapirokba fekteti, csak hogy kamatjövedelme ritkán több 6%-nál, ha kizárólag solid, nagy áringadozásnak alá nem vetett értékpapirokat vesz. Ellenben, ha pénzt ugynevezett szerepvívó nyereszkedési papirokba helyezi, úgy megtörténhetik, hogy némely évben 6%-nál jóval kevesebb jövedelmet huz, és ha pénzzavarba jöve, ilyes papirjainak egy részét eladni kényszerülne, azok vételárával szemben érzékeny veszteséget szenved.

A legnagyobb földbirtokos pedig jelenben is a hitelbankoknál és némely takarékpénztáraknál, rendszerint alig kap az összes becsértéknek 40–45% nál nagyobb kölcsönt, névleg 6–7, tényleg azonban 8–10% kamat mellett.

De ki segít a kisebb birtokosokon, t. i. azokon, kiknek vagy csak 400 frtra van szükségük, vagy csak ennyiért képesek fedezetet nyújtani?

Avagy ezen százerekre menő hasznos s becsületes állampolgárok, azon emberek, kik az államnak aránylag a legnagyobb pénz- és véradót fizetik, azért jussanak segély nélkül, vagy a kérelhetlen uzsorás körmei közt tönkre, mert a nagy bankok és takarékpénztárok kisebb kölcsönügyletek kötését méltóságukon alólinak tartják?

Az egyes iparosok, valamint az egykoron oly solid kereskedők legnagyobb része a korlátlan és fonákul kezelt iparszabadság által már ugy is tönkre téve vagynak, és alig egyebek, mint egyes telepek rosszul fizetett napszamosai, vagy a gyárosok és nagy-üzérek bizományosai.

Ha most még a kis-gazdák osztálya is tönkre jut, miből állana a birodalom népessége?

Számos tőzsde-milliomos, néhány száz nagyiparos, néhány ezer pénzváltó, tőzsdeiroda- s incasso-üzlet-tulajdonos, pénz és gabona-uzsorás, néhány százezer orvos, ügyvéd, állam- és magánhivatalnok, pap és honoratiorból; a többi részét pedig képeznék a rosszul fizetett elégtelen napszamosok és kézi munkások milliói, ugy koldusok, csavargók és mindennemű gonosztevők, kiknek őrizetére egy millió katona, rendőr és börtönfelügyelő alig lenne elég, eltekintve attól, hogy akkor legalább kétannyi börtön és fegyház kellene a befogott gonosztevőknek államköltségei eltartására. Ez volna aztán az egykor oly hatalmas ausztriai császárság!!!

Azonban mindnyájunk szerencséjére, a pénzre szorult föld- és fekvőségbirtokosoknak jövő sorsa, egy genialis férfiú tevékenysége folytán, kedvezőbb fordulatot veend, mint azt a tisztelt olvasó a következő sorokból, melyeket különös figyelmébe ajánlok, kiviheti.

ELSŐ FEJEZET.

Az eddig mondottak átolvasása után, a figyelmes olvasó meggyőződhetett, hogy a pénzre szorult osztrák-magyar föld- és fekvőségbirtokosoknak helyzete általán véve nem a legjobb, azoké pedig, kik már terhelt fekvőségre olcsó pénzt még is felvenni ohajtanának, valamint az ugynevezett kisbirtokosok vagy kölcsönvevőké, igen veszélyes.

Jelenben, midőn minden sokkal drágább, mint 25 év előtt és mindez sokkal magasabb áron értékesíthető is, megfogható ugyan az 5 vagy 6%-os kölcsönök utáni kívánat, de ezek elnyerése igen bajos.

A hirlapokban 6% melletti nagy kölcsönök ajánlatnak ugyan, de

forduljunk csak ezen emberbaráti kölcsönzőkhöz (kik tulajdonkép mindig közbenjárók vagy ügynökök) és csodálkozni fogunk, hogy minő különös mellékjárulékok, avagy veszteségek merülnek fel a kölcsönvevő kárára a hirdetett 6% kamat mellett a készpénz gyantán adott értékpapiroknál.

Sőt azon bankok és takarékpénztárak is, melyek tényleg 6%-os kölcsönöket adnak, ezeket csak záloglevelekben nyújtják, melyek értékesítésénél a kölcsönvevő a tőkének néhány százalékát veszteni és ezen fölül provisiót s egyéb díjakat fizetni kényszerül, melyek nagy kölcsönöknél nem jelentéktelenek.

Minden jelzálogos kölcsönkérő tehát a jelen, rendelkezésre álló kölcsöntőkékben szegény időben nagyon megelégedhetik, ha a kapott készpénzért évenként tényleg csak 8 vagy 9%-ot fizetnie kell, miután ezen kamatot könnyen beszerzi, ha a kölcsönt gazdasága javítására, hasznos építkezésre, avagy más nyereséget hozó üzletre fordítja.

Azonban a főbaj abban rejlik, hogy a bankok a nagyobb föld- és fekvőségbirtokosoknak ritkán adnak a hatóságilag megállapított becsérték 40%-nál nagyobb kölcsönt.

Ha tehát a földbirtokos tervezett miveleteire ennél többet szükségel, úgy a többletet sem banknál, sem takarékpénztárnál meg nem kapja, mert ezeknek alapszabályaik értelmében csak is árvaszerű, azaz: kétszeres jelzálogos biztosíték mellett szabad kölcsönt adni.

Kénytelen tehát magán-hitelezőkhöz folyamodni. De ezek pénzüket a fentjelzett okoknál fogva hosszabb időre jelzálogos biztosíték és bekebelezett adóslevelek mellett ki sem adják, hanem csakis rövid lejáratu váltókra, éskülfönösen azoktól, kik nem árvaszerű biztosítékot nyújtó, azaz: a becsértéknek félig máris terhelt fekvőségekre kölcsönt kérnek, többé vagy kevésbé roppant és soha sehogy el nem viselhető kamatot követelnek.

Legjobb esetben pedig a kapott többlet aránylag csak jelentéktelen és a kölcsönkérő szükségletének kielégítésére elégtelen fog lenni.

Vegyük például, hogy 100,000 frtra becsült fekvőségnek tulajdonosa valamely hitelbanknak 40,000 frttal már tartozik, mely tőkétől tényleg 8%-ot fizet, azonban kell neki a szükséges jobbitmányokra mégis 20,000 forint; valljon kapná-e ezt valamely banknál, sőt annál is, melynek már adósa, 8% mellett? Igen kétféle, hogy ez utóbbi neki a korábbi kamatláb mellett többet, mint még legföllebb 5000 frtot adjon, idegen bank pedig ezen 5000 frtot csak a mellett adná, ha neki az elsőbbség, t. i. a 40,000 frt eredeti tartozás előtti első helyeni bekebelezés megengedtetik, mely engedélyt ezen bekebelezett tételnek tulajdonosa alig fogja megadni.

De a földbirtokoson az 5000 frttal, ha megkapná is, segítve nincs, mert 20,000 frtra van szüksége.

A magánhitelezőhöz fordul tehát, és talán van is azon szerencséje, hogy egyiknél-másiknál meghallgatásra talál.

Valljon mit gondol a tisztelt olvasó: mennyit és minő feltételek alatt kap ezen derék férfitól.

Annak szokásszerű előrebocsajtása után, „hogy a pénz most ritka és nehezen kapható, hogy a fekvőség elegendő biztosítékot nem nyújt“ stb. a földbirtokos 15,000 ftos váltó mellett (mert adóslévélről a pénzügyérek tudni nem akarnak) legfeljebb 5000 frtot kapna, és pedig csak is 6 hónapra és a 15,000 frtra eső (a legkedvezőbb esetet feltételezve) havonkénti 2%, s így 1800 frt. kamatnak előre leendő levonása mellett.

Ilyes ügylet a jelenkor legelőnyösebb, legritkább ügyleteihez tartozna, mert a kölcsönkereső 100,000 frt értékű fekvőségére már is 45,000 frttal adós volna, mely után évenként 3600 frt kamatot kell fizetnie, és minthogy ezen adósság árvaszerű fedezetére fekvőségekben 90,000 frt érték igényeltetik, a fentebbi tényleg adott 5000 frt, ha a korábbi hitelezők részéről a birói végrehajtás eszközölné, alig, a 15,000 frt pedig csak akkor találna kielégítést, ha a magán-hitelező képes lenne a végrehajtásnál árverezni és a fekvőséget mintegy 55,000 frton megtartani; de e végből legalább 50,000 frt készpénzzel kellene birnia, hogy a saját követelése előtt bekeblezett hitelezőket kielégíthesse, a végrehajtási s egyéb költségeket kifizethesse.

Egyébiránt — mint tudva van — mainap a legbiztosabb egyén is havonkénti 3% kamaton alól pénzt váltóra nem kap, legalább Bécsben, Pesten és Prágában nem.

Ha pedig a jelesített földbirtokos ezen feltételeket elfogadja, úgy kedvező voltuk daczára rövid időn tönkre van téve.

Mint fentebb kimutattattott, 20,000 frt helyett készpénzben csak 8200 frtot kapott volna, melyekkel alig lenne képes a szükséges javításokat eszközölni.

De a 45,000 frt 8% kamatján kívül hat hó mulva 15,000 frt váltótartozását kellene megfizetnie, a mit bizonynyal nem fog tehetni.

Feltéve, hogy a váltóhitelező további hat hó meghosszabbítást enged, és hogy nem embertelen uzsorás, hanem megelégszik a kikötött havonkénti 2% kamattal, úgy mindazonáltal a lejárat napján 1800 frtot fizetni kellene,

Az ily adós tehát kapott, 50,000 frtnyi készpénzbeni kölcsönért évenként 7200 frtot vagy átlag véve $14\frac{1}{2}$ % kamatot fizetne, birtoka pedig névértékű 60,000 frt adóssággal terhelve van.

Még az esetben is, ha a váltó-hitelező a fenemlitett kedvező feltételek alatt folyton félévi hosszabbítást engedne, az adós ezen roppant kamatfizetést soká el nem bírhatná, és az első véletlen baleset őt okvetlenül tönkre tenné.

De mi történne akkor, ha a magán-hitelező 2% helyett

3—4%-ot követelne havanként? és mi, ha a kölcsönkereső pénzt nem talál?

Az előzményekből tehát önkénytelenül felmerül azon kérdés:

Mit tegyenek a már eladósodott fekvőségeknek pénzre szorult tulajdonosai, mit általán az ugynevezett „kis emberek“, kik sem bankok, sem takarékpénztárak, sem tisztességes tőkepénzeseknél segédelmet nem találnak, hogy uzsorás kezekbe ne kerüljenek és okvetlenül tönkre ne tétessenek?

Bátor leszek ezen életkérdést jelen könyvecske utolsó fejezetében terjedelmesebben tárgyalni, és annak megoldását keresni. Előve a legközelebb következő fejezetben a t. cz. tőketulajdonos urakhoz, kik tőzsdéjátékot nem űznek, és sem az értékpapirokai spekulációval, sem pénzuzsorával nem foglalkoznak; továbbá azon pénzirtokosokhoz, kik pénzüket eldugva tartják, vagy szekrényükben holtan hevertetik, (kivéve azon sajnálandó elmebetegeket, kiket fukaroknak nevezünk); végre mindentisztességes pénzintézetekhez, melyek fekvőségekre hosszabb idejű, vagy évenkénti részlettörlesztésre kölcsönököt adnak; — mind saját érdekükben, mind azon föld- és fekvőségbirtokosok érdekében, kiknek olcsó kölcsönre szükségük van, néhány szót tartok intézendőnek.

MÁSODIK FEJEZET.

Minden értelmes embernek igyekvése oda irányul, hogy erőteljes éveibeni munkásság által tőkét gyűjtsön, melynek jövedelméből öreg napjaiban legalább gond nélkül élhessen.

Ilyes tőkék gyűjtésére a takarékpénztárak a legjobb alkalmat nyújtják, és a ki óvatos és nem könnyelmű, az mindenkép azon lesz, hogy betett pénzét vissza ne vegye, sőt inkább azt új megtakarítás által szaporítsa, és hogy a féléves kamatok is tőkésíttessenek, míg ekként jelentékenyebb tőke képződik.

Ily módon az 5% kamatok és ezek kamatainak hozzácsatolásával 16 év múlva egy forintból kettő lesz, miután a takarékpénztárak a betétek után csak felette ritkán adnak 5%-nál többet.

Azokban a társadalmi viszonyok annyira megváltoztak, hogy senki, ki csak néhány száz forintnyi pénzzel bir, 5% kamatjövdelemmel meg nem elégszik, mert mindenkire nézve könnyű, minden kockázat nélkül évenként 6—6½ %-os kamatot nyerni, ha jó és biztos kamatozó értékpapirokat olcsó áron venni tud.

6½ %-nál több kamatjövdelem pedig, kockázat nélkül, értékpapirok vásárlása által alig lesz elérhető.

Ezt a föld- és fekvőségek birtokosai jól tudják, és azért szívesen fognak kapott kölcsönért teljes biztosíték nyújtása mellett, évenként 6½—7% kamatot fizetni.

Annak okát pedig, hogy a tőkepénzesek 8 és 9% kamat mellett sem akarnak fekvőségekre hosszabb idejű kölcsönöket adni, hanem az értékpapírok után járó sokkal csekélyebb kamatjövedelemmel megelégszenek, fentebb már előadtam.

De ha ezen tőkebirtokosok teljes biztosítékot nyerhetnének arra nézve, hogy nem csak a fekvőségekre kölcsönzött pénzüknek kikötött kamatját a lejáratí határidőn pontosan megkapják, hanem hogy a később kellő időben felmondott tőkájük is lejáratkor visszafizettetni fog, úgy nem hiszem, miszerint a tisztességes tőkepénzesek közül sokan a felett gondolkodnának, valljon mi jobb: pénzüket el nem értékteleníthető és biztos, mert el nem idegeníthető fekvőségekre adni, vagy értékükben változó papírokba helyezni?

Jelen könyvecske utolsó fejezetében a tőkebirtokosok megtudni fogják, hol és kitől nyerhetik e biztosítékot.

Azon pénz-, különösen holtan heverő vert arany- és ezüstpénzbirtokosoknak okoskodása, melyek a közjólétre nézve káros eljárásukat szépiteni vagy igazolni akarják, rendszerint következő:

a) Nékem van annyijövedelmem, a mennyi kell, nem vagyok tehát azon haszonra szorulva, melyet szekrényemben fekvő készpénzem hajthatna.

Igen szép, tisztelt uraim; de a pénz nem arra való, hogy a szekrényben heverjen, vagy a földbe rejtessék, hanem hogy folytonos, és mennyire lehet, közforgalomban maradjon. Az önök pénze tehát, míg önöknél holtan hever, a közjóra nézve is holt pénz, és ha számos nagy tőkebirtokos úgy cselekednék, mint önök, akkor ökvetlenül pénzszükség támadna. Minden jóra való állampolgárnak kötelessége, hogy valamely módon a közjó érdekében hasznos szolgáltatot tegyen; azonban a ki pénzt elrejtí, a közjóra nézve oly ártalmas, mint a tőzsde- vagy hazard-játékos: mert az előbbi a pénzt, mely általános használatra rendelve van, ép úgy, mint a tőzsde- vagy hazard-játékos csak egy helyre gyűjtí, és elvonja a közforgalomtól.

Hogy ön pénzének hasznos jövedelmére nem szorul, hihető, és önre nézve jó! de van számos polgártársa, kiknek pénz kell, ezért kamatot szívesen fizetnek és teljes biztosítékot nyújtanak.

Csakugyan nem tudná ön, hogy mit tehetne biztos jelzálogra adott pénzének kamataival; szerezze meg magának a polgári diszkoronát és az emberiség nagyrabecsülését az által, hogy ezen kamatokat jótékony célokra, vagy a szegények javára fordítja.

Tőkée daczára ennek, teljes értékében megmarad, habár fekvőségre van is kiadva.

b) Ha pénzemet takarékpénztárra vagy bankra bizom, ki biztosít, hogy az illető intézet meg nem bukik és pénzemet el nem veszem?

Ez iránt senki nem biztosíthatja, különösen a szédelgés, csalás és sikkasztásnak jelen korszakában. De biztosíték nyújt-

ható önnek arra nézve, hogy fekvőségekre biztos elhelyezett pénzét soha el nem vesztheti. Sőt ezen könyvecske utolsó fejezetében megismerkedhetik azon módozattal, miként volna képes jelzálagra adott kölcsönöknél még a perlekedés kellemetlensége ellen is magát biztosítani.

e) Készpénzem arany és ezüstben áll. Ha azt papírpénzzel felváltom és kikölcsönzöm, akkor kitéve vagyok azon könnyen bekövetkező veszélynek, hogy a papírpénz ép úgy, mint az 1809–11. években hivatalból értéktelenítettik, tehát inkább biztos őrizet alatt tartom.

Oly eszélytelen, megfoghatlan az egész művelt világban eddig sehol, mint csak nálunk, elő nem fordult eljárás, minő gróf Wallis pénzügyminisztersége alatt az 180⁹/₁₁-dik évi hirhedt értékle szállítás, bizonytalán sehol már nem történhetik. Megeshetik ugyan, hogy jövőben valamely kormány az állampapírok kamatját ismét leszállítani kényszerülne, és ez annyiban okszerű lenne, a mennyiben az állami kincstár ez által nyerne; de a papírpénznek hivatalbóli értéktelenítése, mely szerint t. i. kimondatnék, hogy a papírpénznek forintja csak 50 vagy 40 krajczár, a legnagyobb esztelenség lenne, mert ez által senki sem nyerne, hanem mindenki vesztené. De önök uraim önmagukat károsítják, ha pénzüket holtan hevertetik, mert 16 év alatt az évi 5% kamat elesésével egész tőkájüket úgy elvesztették, mintha azt 15 év előtt valaki ellopta volna.

Azokkal, kik pénzüket visszafartják és elrejtik, eleve végeztem. Ugy hiszem, miszerint néhány őszinte szavammal némelyeket meggyőzőn sikerült, hogy semmivel nem igazolható eljárásukkal nem csak a közjónak, hanem maguknak is ártanak.

Ismertem egy igen gazdag magyar nembest, kinek azon különös szokása volt, hogy mindig egy legalább 50,000 frttal nagy bankvagy államjegyekben terhelt övet viselt pusztán testén, és ezen boldogot semmi sem bírhatta arra, hogy ezen 30 évnél tovább holtan fekvő pénzétől megváljon.

Ezen nevetséges uri ember engem barátságával szerencsélte-tett, habár ez csak arra szorított is, hogy majdnem naponta meglátogatott, velem társalgott és gyakran ebédre hívott.

Egykoron nagy szorultságban levén, elhatározám ezen uri ember barátságát próbára tenni. Előterjesztém tehát kényes helyzetemet, és kérdém, hajlandó volna-e engem megmenteni, ha ez egy fillérjébe sem kerül?

Ő azonnal késznek nyilatkozott erre, mert mint mondá, engem igen kedvel.

Erre köztünk következő rövid beszélgetés fejlődött:

Én. Mit tart az osztrák leszámítoló bank felől?

Ő. Én igen solid pénzintézetnek tartom.

Én. Bizna arra pénzeket?

Ő. Mindenesetre.

Én. Hallja tehát kedves barátom! Ön velem közlé, hogy pénzkészletét övbe rejtve mindig testén hordja, — igaz-e az?

Ő. Mindjárt meg fogom erről győzni. (Erre nadrágját felgombolva, egy szarvasbőrből készült, meglehetősen széles tüszüt vett elő, melyet felbontva, nagymennyiségű ezeres és százás bankjegyeket mutatott) Lásssa amice itt van 50,000 frt jól megolvasva.

Én. Hiszi, hogy ezen bankjegyek a leszámítoló bank őrizete alatt szintoly bizton volnának, mint hasán?

Ő. Arról meg vagyok győződve.

Én. Ha tehát csakugyan barátom, úgy adja át ezen 50,000 forintot csak egy évre a leszámítoló banknak, mely érte szívesen 3% kamatot fizet, és ajándékozza nekem ezen 1500 frtot tevő kamatjövedelmet, melylyel magamat tökéletesen rendezhetem. Önnek ezen nagylelkűség egy krajczárjába sem kerül, mert pénze, míg hasán marad, egy fillér hasznot sem hajt. Egyébiránt tüszijét, ha netalán annyira reá szokott volna, hogy nélküle jól nem érezné magát, hason mennyiségű közönséges papírral megtömheti és tovább hordhatja, és így legcsekélyebb pénzáldozat nélkül barátját nagy szorultságból megmentené. Reményelem, hogy ezt tenni fogja, mert megígérte, hogy segít rajtam, ha pénzébe nem kerül.

Ő. (Néhány pillanatig megzavarodva, gondolkodva.) Amice! kedves barátom! az nem lehet, habár bevallom, hogy igaza van. Én öreg ember vagyok és számos év óta már annyira megszoktam kész vagyonomat tüszüben testemen hordani, hogy okvetlenül megbetegedném, ha pénzem csak egy napig is nálam nem lenne. Kivánjon mindent tőlem, csak ezen áldozatot ne, és pénzt sem kölcsönül, mert elvem ellen van, bárkinek csak 10 frtot is kölcsönözni!

Itt van tehát tisztelt olvasó, egy tökéletes classikus bolond. Egyébiránt ezen uri ember igen jól élt, fényesen és minden kényelemmel lakott és szerette a vendéget is; nem volt tehát pizkos, magától is mindent megvonó zsugori, de egyben, t. i. szenvedélylyé fajult azon szokásában, hogy pénztét mindig gyümölcstelenül testén hordotta, és senkinek, még a legnagyobb biztosíték mellett pénzt nem adott, tökéletes bolond.

Ha fölteszszük, hogy ezen szerencsétlen 30 év óta átlag csak 25,000 frtot hordott hasán, úgy csupán 4%-al számítva, önmagának legalább 40,000 frt kárt okozott. És hány ily bolond van mai nap is a birodalomban? Ki számítja ki azon kárt, mely az által a munkás ipar- és üzletvilágnak és a földművelésnek közvetve okoztatott? Vajha ezen szigoru igazságon nyugvó rövid életváz a jelzett elmebeteg csak néhányait is meggyógyítani képes volna!

Következő jó szándékból sugalt, a t. cz. tőkebirtokosokhoz intézett szavaim talán nem lesznek teljesen feleslegesek.

Már gyakran előfordult, hogy a hitelbankok ezereket kellően el nem helyezhettek.

Hogy ezen pénzek gyümölcstelentül ne heverjenek, mi a részvényeseknek nem csekély kárt okozna, kamatozó értékpapírok vétettek és ezek letétben tartattak, vagy pedig ezen pénzfelesleg váltóleszámítolásra fordítottak.

Ha ilyenkor számos jelzálogos kölcsön végetti kérvény érkezett és ha készpénz kellett, az értékpapírok, vagy leszámított váltók egy része gyorsan eladandó volt, és ekkor gyakran megtörtént, hogy a bankok nem nyertek, hanem veszítettek, ha a jelzálogos kölcsönüzletet visszautasítani nem akarták.

Alapszabályaik értelmében a hitelbankok és takarékpénztárak fekvőségekre kölcsönöknél igen ovatosan eljárni kényszerülvők. Ennek következtében többnyire alig adnak a kinyomozott becsérték harmadánál többet első helyreibe bekebelezés mellett, ha tehát a fekvőség már terhelve volna, mindenkor az elsőbbséget követelik, vagy pedig pénzt nem adnak.

Ez azonban nagy hátrány nem csak a földbirtok, hanem a bankok és takarékpénztárakra nézve is, mert a legbiztosabb zálogra, a földbirtokra, sokkal kevesebbet kölcsönöznek, mintsem kölcsönözhetnének.

Még egy más, az alapszabályokban gyökerező baj is van számos hitelintézetnél és takarékpénztárnál.

Nem szabad t. i. alapszabályaik értelmében 500 forinton alóli kölcsönügyleteket kötniök.

Ez legalább egyéni véleményem szerint oly eljárás, mely a birodalomnak kisebb, de főfontosságú földbirtokára annyira károsan hat, hogy általa a hitelbankok és takarékpénztárak nagy hasznosságát majdnem semmisre látszik.

Miért ne legyenek becsületes emberekkel, kiknek csupán 400 frtra vagy kevesebbre van szükségük, vagy kik 40 frtnál nagyobb összegért árvaszerű biztosítékot nem nyújthatnak, ügyletek köthetőek?

Vagy talán az államkormányoknak a hitelbankok és takarékpénztárak engedélyezésénél csak az volt szándékuk, hogy a nagy földbirtokosnak nyujtassék segély, ellenben a kisebb, vagy 500 frtnál kevesebbet szüükségű kölcsönkérők az uzsorások kérlelhetlen körmei közt lassan bár, de bizton tönkre menjenek?

Ez iszonyu volna, ha így lenne!!

En tehát be nem látom, hogy valamely hitelbank csupa uriságból mért utasítson vissza például 1000 rendbeli 300 frtos ügyletet, melyeknél 300,000 frtot a legjobb biztosíték mellett elhelyezhet és évenként legalább 18,000 frtot tisztán nyerhet, miután ezen kölcsönkérők egyike sem szabódna, évenként 9—10% kamatot szívesen fizetni, mert jól tudják, hogy az uzsorásnak legalább 30%-ot fizetniök kellene?

Ellenvethetni talán, hogy a kis ügyletek ily terjedelmes voltánál számos kezelési személyzet és több üzleti kiadás kívántatik.

Ezt megengedem, de ép ezért a fentebbi esetben csupán 18,000

frt évi tiszta jövedelmet számítottam, holott csak 9%-al véve a nyers jövedelem évenként 27,000 frtot tenne. Azonban jól berendezett hitelbanknál 1000 egyszerű pénzügylet lebonyolítására 5–6 jó hivatalnok elég lenne, kiknek fizetése 1200 frtjával legfeljebb 7200 frtot venne igénybe: 1800 frttal pedig a kívántatott több mennyiségű papir, tinta stb. csak beszerezhető volna?

Mégis ellenvetni lehetne, hogy többen, sőt talán sokan ezen kisebb jelzálogos adósok közül fizetésre képtelenné válhatnak, és hogy a bank ennek folytán kényszerülve volna, évenként néhány száz birói végrehajtást eszközölni.

Ez lehetséges ugyan, habár mint bizonyos dolog meg nem engedhető; mert a kisebb jelzálogos adósok rendszerint pontosabban fizetnek, mint a nagyobbak; de csak olvassuk át ezen könyvecske utolsó fejezetét figyelemmel, és meg fogjuk találni annak módját, miként lehessen a jelzálogos adósok minden gondolható rendetlen fizetése ellen magát biztosítani, sőt a bankok és takarékpénztárak azt is megtalálják, hogy legcsekélyebb veszély nélkül jövőben az eddigieknél sokkal nagyobb tőkéket adhatnának, és pedig akár az első, akár a második, vagy akár az utolsó helyeni bekebelezés mellett, a föld és fekvőségek birtokosainak, ha azoktól az ott megjelölt és általuk bizonynyal és készséggel elfogadandó feltételnek, mint olyannak teljesítését követelnék, mi nélkül a kérelmezett kölcsönt nem kapják.

Végre a mindinkább tovább terjedő elszegényedés dacára sokan találkoznak, kik folytonos takarékoság, vagy véletlen szerencse, u. m. örökség, lotto-nyeremény s egyebek által kisebb, 2–3000 frtnyi tőkéhez jutottak és gyakran nem tudják, miként gyarapíthatnák veszteség veszélye nélkül annak jövedelmét annyira, hogy látüket koros napjaikra nézve lényegesen megjobbítsák.

A takarékpénztárak a betéteket legfeljebb 5½ %-al kamatosítják; ezen jövedelem adandó életjáradékul tekintve, mai nap csak csekély, mert jó kamatozó értékpapírok, ugymint elsőbbségi kötvények, vagy záloglevelek stb. beszerzése által évenkénti 6–6½ % jövedelem biztosítható.

Sokan ezen kisebb tőke-birtokosok közül csábító hirdetévények által megvakítva, pénzüket ugynevezett mérvadó, vagy első rendű tőzsdepapírokba fektetik, melyek nem csak rendes évi ötös kamatot, hanem évenkénti nagy fölös-oztalékot is kilátásba helyeznek. Azonban ezen hiszékeny kisebb pénz-birtokosoknak már százai a várt nagy jövedelem tekintetében nem csak keserű csalódást szenvedtek, de a vételárnak legnagyobb részét, hogy minden kárba ne menjen, el is veszítették!!

Mások ugynevezett pénzküpeczek által ámíttatják el magukat. ezeknek adván kis tőkájüket bizonytalan, gyakran költött vagy hamisított váltóért, melyet 50%-al leszámitolhatnak, vagy a végből, hogy ígért 24–30% bizonyos évi jövedelmet huzzanak.

Ilyes zsebelők, kik között nem kevés jogtudó, (elkergetett ügyvédi fogalmazó, volt jegyző, ügyvéd stb.) találhatik, számtalanok, és ezek felhasználják a hírlapok hirdetésvényi rovatát, hogy még czimük és lakásuk kitétele alatt is, a hiszékeny oktondiakat magukhoz csábitsák, a „nagy és kis tőkebirtokosoknak“ az esetre, ha pénzüket rendelkezésükre bocsájtják, bizonyos 24—30% kamatot, sőt az üzletbeni részesülést és az üzleti könyvek betekinthesét is nyilvánosan igérvén.

Természetes, hogy mindazon együgyűek fensülnek, kik azt hiszik, hogy minden, mi az újságban áll, való is, (többnyire pedig az ilyeneknek köszönik Hoff, Rothberger Friedmann, Feitel és számtalan más hasonló czégek gazdagságukat.)

Az ilyes fensülések végeredménye majdnem naponta a „törvénycsarnok“ vagy „csőd“ és „bukás“ czimű rovat alatt, mely szerint a hitelezők vagy semmit, vagy követeléseknek csak néhány százalékát kapják, — olvasható.

Ismét mások ezen kis emberek közül, kik az újságban olvasák, hogy Swarcz, Weisz, Mayer, Müller, stb. urak, (Isten tudia kik és hogy általán vannak-e a világon) A. bankárnál, vagy B. pénzváltónál váltott részlet-levelekre ezen vagy azon főnyereményt tettek, vagy hogy „Hazugfi“ ur C. cégnek nyilvános köszönetet mond azon nagylelkűségért, melynél fogva a nála tett 200,000 frtos főnyereményt mindjárt a sorsolás után majdnem ingyen kifizette, legjobban vélnék cselekedni, ha részletfizetésekre sorsjegyegeket, vagy legalább sorjegy-részeket vesznek.

Ezen óvatoss speculansok azonban minden részfizetésre vett sorsjegyet legalább is 30%-al drágábban fizetnek, mintha azt a tőzsdei árfolyam szerint vették volna, és miután a sorsjegybirtokosok százazerei közt csak igen kevesen örvendhetnek fő- vagy nagyobb nyerménynek, tehát többnyire megtörténik, hogy a részlet-játékos, gyakran évek mulva, ha jegye végre a legcsekélyebb nyerménnyel kisorsoltatik, nemcsak semmit sem nyer, sőt inkább befektetett tőkájének 20 és több százalékát elveszti; nem tekintve azt, hogy ma számos részletjátékos vagy részlet-sorsjegy vevőjének egész pénze bukott cégéknél veszett, vagy hogy azok érvénytelen részletlevelekkel és sorsjegyrészletekkel csalárd ügynökök áldozatjává lettek. Csakis azok, kik állam- vagy hatóságilag engedélyezett magánsorsjegyet a kibocsájtási áron, vagy ezen alul vesznek, lehetnek biztosítva, hogy befektetett tőkájüket és ennek legalább 3% kamatját egykoron visszakapni fogják. Minden egyéb merő speculatiója nyereszkedő, a közönség hiszékenyséjét saját előnyükre kizsákmányolni törekvő cégégeknek és egyeseknek és a sorsjegybirtokosok reménye csak felette ritkán valósul,

Még rosszabbul járnak azok, kik fáradaalmasan megtakarított kis tőkéjüket a számtalan tőzsedejáték-üzletek valamelyikére bizzák.

Nagyon is gyakran olvashatni a hírlapokban felhívásokat, melyek szerint ez vagy ama játzó-társulat értesítettik, hogy X. 500 frtos befizetésére eső 30—40frtnytőzse-nyereményét felveheti; (mi, ha igaz volna, 72—96% évi jövedelmet adna,) vagy pedig ez vagy ama bankár vagy pénzváltónak a tőzse-játékban becületessége, óvatossága, jártassága, ügyessége és higgadtsága*), vagy Isten áldása által a tőzsejátékban bebizonnyult szerencséje fennhangon hirdetik és a közönség, mely minden valószínűséggel nyerni akar, játszásra buzdittatik.

De mindez legtöbbnyire hazugság, csábitás, ámitás! és ezen fölül a közjólétnek ép oly ártalmas, mint a tőzsedejáték maga; mert elvonja a kis tőkét és a legbecületesebb hivatalnokot, a leggyöngédebb családapát, véleményük szerint semmi kockázattal, hanem csakis biztos nyereséggel járó tőzsejatekra csábitja.

És mi ennek eredménye? Az ilyszerü állam és társadalomnak veszélyes játékok rendezői mindinkább gazdagodnak, anélkül, hogy az államnak, vagy községnek félig-meddig megfelelő adót fizetnének, a játzóknak legnagyobb része pedig elszegényül és végre vagy a bűnnek karjaiba vettetik, vagy koldussá lesz.

Kicsiny tőke csupán vagy csalárd üzérkedés, vagy különös szerencse folytán hozhat nagy kamatot. A csalárd üzérkedés ha nagy mérvben nem üzetrék, hol nyereség és veszteség egymást legalább ellensúlyozza, előbbutóbb végveszélyhez, és igen gyakran börtönbe vezet; a ki pedig nagyon is sokat a szerencsébe bizik, és ennek kedvéért minden vagyonát kockáztatja, az boldond, vagy ostoba.

A kis tőkebirtokosra nézve mainap legjobb és legbiztosabb, ha megtakarított pénzét takarékpénztárba teszi, ezt a kamatokkal és ezek kamataival szaporítja és mihelysteként 1000 frt tőkéje összegyül, ezt fekvőségekre 7—8% mellett biztosan kiadja.

Ellenvethetni, hogy nagy birtokos ily kicsiny összegeket jelzálogos kölcsönül elfogadni nem szok, és hogy általán 1000 frtnyi tőkének jelzálogra való előnyös elhelyezése sok bajjal, lótás-futással és költséggel jár.

*) Gaz- és Cs. lf és bármi ilynevü uraknak nemcsak tőzsejatekban ügyességet, hanem a hiszékeny emberiséget kizsebelő és rövid időn minden fáradság nélkül őket meggazdagító nagy mértékbeni ravaszsgót és fúrtingosságot is tulajdonitok, és ezen vivmányok, elég sajnos, képezik dicső pénzügyi helyzetünknek fénypontját.

Ezen könyvecskének mindjárt következő utolsó fejezete minden kis tőkebirtokosnak felvilágosítást adand az iránt, hogy hová kelljen fordulnia, hogy pénzét minden fáradság és hasztalan költségeskedés mellőzésével biztos fekvőségekre nem csak kiadhassa, hanem hogy a közte és adósa közt megállapított kamatokat is mindenkori lejáratkor megkaphassa, valamint tőkájének visszafizetését, ha ezt valamikor felmondás mellett kívánná, teljesen megnyugtató módon biztosíthassa.

HARMADIK ÉS UTOLSÓ FEJEZET.

Az utolsó évtizedben keletkezett majdnem megszámlálhatlan bankok és részvényvállalatok közt valahára egy biztosító bank lépett életbe, mely, jelenleg a maga nemében az osztrák-magyar birodalom területén egyedül állván, a föld- és fekvőség-birtokosok, valamint a becsületes, azaz: sem tőzsdeiszédelgést, sem pénzüzsorát üzni nem akaró tőkebirtokosok rég érzett szükségletének teljesen megfelelni óhajt, és ugyan azért megérdemli, hogy birodalmunknak leghasznosabb vállalatai közé számítatva, a népesség minél tágabb körében megismertessék.

„Általános jelzálog-biztosító-bank“

e vállalat neve, mely már több országban, u. m. Németországban, Hollandiában, Angolországban s. a. t. régóta áldástelyesen működő hasonló intézetek mintájára, — habár eddigi szomorú pénzügyi helyzetünk és oly helyeken, hol találni nem szabadna, nagyon is meghonosult egykedvűség és — mondjuk ki egyenest — az anyagi közjólétnek önhaszonbóli elhanyagolása következtében a tönkre ment föld- és fekvőség-birtokosok ezereire nézve későn — végre nálunk is engedélyeztetett, és mely működését Bécsben (belváros, Wallfischutza, 10 szám: a:) 1872. évi ápril havában megkezdette.

Egy férfit, kitől legelkeseredettebb ellenei — és mely kiténő férfi nélküli ezeket? — sem merészlik kiváló genialitását és terjedelmes pénzügyi ismereteit — valamint nagy pénzügyi vállalatoknak vezetésében kiténő gyakorlati jártasságát megtagadni, a főnevezett biztosító-bank jelenlegi főigazgatóját, Rea ch J. urat illeti azon érdem, hogy nem csak, mint mondatott, a jelzálog-biztosítási ügynek a gyakorlati külföldön már régóta létező alapvonásait az osztrák magyar birodalomnak a külföldétől némelyekben nagyon eltérő pénzügyi viszonyai és szükségleteihez alkalmazta, hanem az általánosan ismert és köztiszteletben álló gróf Wickenburg C., Hardegg Domo kos, Bulgarini Sándor, báró Doblhoff-Dier Antal, báró

Raule Tivadar, mégis Graf Lipót, Mandl Leon és Dr. Zucker József urakat azon elhatározásra is bírta, miszerint az általa világosan és érthetően kimunkált bankkezelési tervzet és a bank-alapszabályok alapján, véle együtt mint alapítók a hatósági engedélyért folyamodjanak.

Az alaptőke négy millio osztr. ért. forintba alapított meg, erre 40 %, vagyis 1.600.000 ft. már befizettetett és az összes 20.000 darab részvény oly biztos kezekben van, hogy azok eddig a tőzsdén forgalomba sem jöttek, mi a vállalat valódi soliditásának fényes, ma nap ritka bizonyítéka.

„Az általános jelzálog biztosító banknak“ alapszabályai és programja az alapító urak egyikének szíveségéből tudomásomra jutottak.

A társulat célja: meghatározott díjak s megállapított feltételek mellett — jelzálogos követeléseket biztosítani az által hogy jótállást vállal a jelzálogos kölcsönökről szálló adóslevelek szerint telyesítendő kötelezettségek, u. m. a kikötött kamatok s évi törlesztések pontos fizetése, vagy a felmondott tőkék visszafizetése iránt.

A társulat továbbá jogosítva van: jelzálogos követeléseket magához váltani, elzálogosítani, eladni s azokra kölcsönt adni, — azoknak behajtását átvállalni, valamint tőkét és kamatot kifizetni, fekvőségeket szerezni, eladni vagy kezelni.

Ugy szinte jogosítva van, folyó pénzeket hasznosan s biztosan elhelyezni, idegen pénzeket a befizetett részvénytőke erejéig kamatozó pénztári jegyek kiadása mellett átvenni, és végre az engedmény utján szerzett jelzálogos követelések arányához képest — rendeletre szálló kamatos kötvényeket a beváltott jelzálogos követelések $\frac{2}{3}$ része erejéig kiadni.

Mínthogy azonban „az általános jelzálog-biztosító-bank“ gyakran még a bécsi közönség által is, két más helybeli, majdnem egyenlő, vagy hasonló nevet viselő üzérkedési bankkal felcseréltetni szokott, mi már némely kellemetlen csalódást szült és az Bécsen kívül általában még kevésbé ismeretes, — ennél fogva a t. cz. föld- és fekvőség-birtokosok, a pénzintézetek és általán a becsületes tőke érdekében fekvőnek tartom, ha a tisztelt olvasó közönségnek az új általános biztosító-bank és különleg a jelzálog-biztosításnak **Reach J.** ur által még 1871 évi Január havában szerkesztett és készségesen rendelkezésemre bocsájtott programját betekintés és ha lehet elfogadatlan megbírálás végett a következőkben szószerint közlöm.

PROGRAMMJA,

az általános biztosító-bank osztályát képező
jelzálog-biztosító- és takarékbanknak.

Köztudomásu, hogy hosszabb idő, jelesen az 1848. év óta a jelzálogos hitel állapota mindinkább rosszabbult; a jelzálogos kölcsönök kieszközlése körül növekvő nehézségek iránti panaszok napról napra gyakoribbak.

Ilyes panaszok más országokban is felmerültek ugyan, de sehol hangosabbak és sehol alaposabbak nem valának, mint az osztrák-magyar birodalomnak országaiban.

Akár az aránylagos tőkeszegénységben, akár a Bach-korszaknak fonák törvényeiben, melyek a jelzálogos kölcsönök kamatját 5 %ra határozták, vagy akár mindkettőben keressük ennek okát maga a szomorú tényállás el nem vitatható. És a jelzálogos hitelnek ezen helyzetében nem csak azon föld- és házbirtokosok szenvednek, kik olcsó kölcsönnek nyerhetése esetében beruházásokat tennének, vagy új bérházakat építenének, hanem még inkább szenvednek a már is eladósodottak.

A felmondástóli folytonos félelem mázsányi teherként nyomja a jelzálogos adós keblét. Elhalt föld- és házbirtokosok özvegyei és gyermekei, kiknek egyedüli övöksége sok esetben csupán valamely föld vagy háznak elegendőkép tehermentes részében áll, nagyon is gyakran valamely jelzálogos tőkének visszakövetelése által, mely csakis kényszer-eladás útján törleszthető, egyedüli vagyonuktól megfosztatnak, sőt szorgalmas iparosok, becsületes mezei gazdák, kertészek és zsellérek is, kik fáradalommal csekély vagyonot szereztek és elegendőt keresnek, hogy kamattartozásukat pontosan fizethessék, apró jelzálogos kölcsönnek felmondása által elszegényülhetnek, vagyonukat veszthetik.

A tőkebirtokos mind ezt látja és érti is. Ő bizonyosan tiz esetben kilencszer nem gondolna felmondásra, ha a tőke és kamat megfizetése iránt biztos volna, vagy ha valaki neki e biztosítékot nyujtaná. És hányszor nem kérelmezné a hitelező az árverést, ha ezen utolsó eszközt választania nem kellene, hogy ismét pénzéhez jusson.

A földbirtokos pénzviszonyainak nagyobb állandósága mellett a földbirtokba vagy házba fektetett tőkének mozgósága is kétség kívül nagyobb lenne. Azonban éppen abban keresendő a föld- és házbirtokos szerencsétlensége, hogy fekvőségre adott minden tőke és következve az azt terhelő jelzálog nehezen mozgósítható, gyakran holtan heverő kincs. —

Való és elvitázhatatlan a nemzetgazdászatnak azon elve: hogy csak azon birtok nevezhető értékes és szabad tulajdonnak, melyet minden pillanatban nagy

vezetés nélkül a legkönnyebben felcserélhető szerré, folyó pénzzé tenni lehet.

Ezen jótéményt eddigelő az ingatlan, tehát épen azon vagyon nélküli, mely egyébként, — ha ebben segély nyújtatik, — a legtöbb hasznot hajtó és legbecesebb birtokot képezné, miután legkevésbé van ingadozásnak alávetve.

Minden javaslatokban, minden reform-tervekben, melyek eddig a földhitel emelésére fölmerültek, kifejezve van, miszerint a föld- és házbirtokra nézve főleg szükséges:

1. több tőke, azaz: annak lehetősége, hogy földbirtokra könnyebben pénzt kaphasson;
2. minél alantabb kamatláb;
3. oltalom a tőkének felvétele utáni nagyon is gyors és rövid lejáratu felmondás ellen;
4. méltányos elnégzés a kamatfizetés körül nevezetes balesetekben;
5. alkalom a tetszés szerinti részfizetésre, vagy alkalom a tervszerű törlesztésre.

Kétséget nem szenved, hogy e kívánalmak szintoly méltányosak, mint alaposak, ámde az a kérdés: hogy miként lehessen ezeket a tőkebirtokosnak nem kevésbé igazolt, gyakran merőben ellentétes követelményeivel összeegyeztetni?

Mert a tőkepénzesnek érdekében fekszik:

1. lehető magas kamatnak, legalább nem csekélyebbnek elnyerése, minő a pénznek biztos állampapírokba, elsőbbségi kötvényekbe s egyéb értékpapírokba való elhelyezése által elérhető;
2. a kamatoknak rendes befolyása;
3. a tőke feletti akár egész, akár részbeni gyors, könnyű és lehetőleg költség nélküli rendelkezhetőség.

Kétségen kívül áll, hogy korunknak hatalmasan kifejlett vállalkozási szelleme, vasuti és gőzhajozási vonaloknak létesítése és gyarapítása, különböző iparvállalatok, bankok, hitelintézetek és biztosító-társulatok alapítása, állam- vagy községi kölcsönök felvétele által — a tőke birtokosoknak bő alkalom nyújtatik, ebbeli óhajukat másként valósítani.

De annál tovább halasztatik a föld- és házbirtokosok kívánásának teljesülése és bizonyos, hogy ez mindinkább rosszabbul, ha a pénzt kereső földbirtokos és a tőkepénzes közt oly intézetek közvetítőleg fel nem lépnek, melyek, mint a nagy víztartó, az összefolyásnak egy vagy másfelőli rendetlenségét kiegyenlítik.

A pénzre szorult földbirtokosok szükséglete és a tőkepénzesek kívánalmai közt nyilvánuló ellentétek kibékítése, — ez volna korunk naktulajdonképi feladata, kíváltoly túlnyomólag földművelési államban, minő a mienk.

Beállanak ugyan oly időszakok is, midőn az értékpapírok üzletén a túlcsigázott részvényüzlet által sulyos sebek ejtetnek és a tőke nyugodt elhelyezést óhajt.

Ily időben sok tőkepenzes hajlandó volna, pénzét ismét föld- és házbirtokosnak kiadni, csak állana rendelkezésükre oly mód, mely őket a jelzálogos kölcsönnek nehézkessége és mozdíthatlansága ellen oltalmazva, annak szükség esetében gyors és olcsó visszakapása iránt csak némileg biztosítaná.

E cél elérésére már számos mód nyilvános megvitatás tárgyává tétetett, és legtöbb elismerésben részesültek a földhitel-bankok és hitelegyletek vagy záloglevél-intézetek. —

Hasonló intézetek nálunk is léteznek és különösen földhitel-intézeteink azok, melyek nevezetes sikerrel dicsekedhetnek; azonban ha tényleg képesek volnának, a falusi és városi földbirtokos szükségletét telyesen kielégíteni, akkor sem a földhitel szomorú állapota iránti panaszok, sem a kényszer-eladások jelenlegi száma annyira föl nem szaporodhatott volna.

A záloglevelek rendszerén alapuló földhitel-intézetek csak azon föld- és házbirtokoson segíthetnek, a ki vagy éppen nincs, vagy csupán keveset van még eladósodva, miután csak első helyeni zálogjogi biztosítás, vagy legfeljebb a jelzálogul kötött föld vagy háznak fele értékéig vagynak jogositva kölcsönt adni; másod és harmad helyeni biztosításra egy intézet sem kölcsönöz, oly tőkének második fele tehát, mely ingatlan birtokban fekszik, mozgóvá nem tehető és holt marad; sőt mi több: ha netalán a birtok másik fele aránylag még oly csekély zálogjoggal terhelve van, akkor azon veszély forog fenn, hogy gyors felmondás esetében, — a mennyiben az adósság csak kényszer-eladás folytán törleszthető, — a birtoknak vagy háznak egész második fele elvész.

Ezen kívül még figyelembe veendő, hogy földhitel-intézeteink, melyek egyébként az adósnak kedvezőbb feltételeket szabnak, mint maga az osztrák nemzeti bank jelzálog-osztálya, csak oly földbirtokra adnak kölcsönt, melynek értéke legalább 2000 frtot. felülhalad.

Ezen szabálynál fogva a paraszt- vagy volt urbéri birtoknak jóval legnagyobb része a hazai földhitelintézetek segélyezéséből teljesen kizárva marad.

Azon további körülménynek, hogy a záloglevél-intézetek a kölcsönt nem készpénzben, hanem árongadi zásnak alávetett záloglevelekben teszik folyóvá, szükségszerű következménye, hogy a tőzsde-értékek változékonysága szerint majd a földbirtokos, majd a tőkepenzes szenved érzékeny hátrányt.

Vegyük egyszer például: a magyar földhitel-intézet záloglevelei jelenben állának 100 frt. helyett 90 fton, tehát kap a földbirtokos, ki 100,000 ftnyi kölcsönt vesz fel, valósággal csak 90,000 ftot; de

neki 100,000 ft. tőkére kell 6% kamatot fizetni, úgy hogy a tényleg kapott pénznek kamatja már is 7%ra rug.

Ehhez jön még, hogy a záloghitel-intézetek legtöbbször a terhelte földbirtokra oly törlesztési rendszert rónak, mely minden esetben az óhajtott előnyöket nem nyújtja és annyiban szigorral jár, mennyiben azon adósnak végrehajtással és árveréssel fenyegeti, ki nem eléggé vagyonos évenként meghatározott nagyobb vagy kisebb összeget törlesztésre fizetni, habár a kamatfizetés iránti kötelezettségének teljesen megfelelni képes.

És daczára mind ennek, valamennyi földhitel-intézet alakításakor mindig, vagy legalább kiválóan az adósok vagy pénzt kereszteknek szükségletét vette kiindulási pontul, — a jelzálogos adósok érdeke programjukban csak másod sorban talált figyelmet. Azonban kézzel fogható, hogy ez utóbbit az előbbinek alárendelni nem lehet, legkevésbé akkor, ha, mint a dolog tényleg áll, a földbirtokkal kapcsolatos munka keresi a tőkét, és nem megfordítva a tőke a földbirtokot.

A mondottakból világosan kiderül, hogy egyrészt a tőkére szorult földbirtokosnak követelménye és másrészt a tőkebirtokosnak kívánalma közti ellentét, egyedül jelzálogbiztosító-intézetnek létesítése által lehet kiegyenlíthető.

Csakis ily intézet van hivatva, az abban fekvő különbséget kiegyenlíteni, hogy a belföldi tőke csekély haszonnal működik és idegen tőkék ilyes czélokra csak nagyobb kamat mellett volnának nyerhetők, míg ellenben azon haszon, melyet a mozgó tőke hozhat, — legyen ez akár mint üzleti tőke a mezői gazdaságban és iparban elfoglalva, akár álljon kereskedelem és forgalmnak szolgálatjára, — hasonlíthatlanul nagyobb.

Minél szembeszökőbb ezen különbség, annál nagyobbak az előnyök, melyek a jelzálog-biztosításból származnak, és annál több valószínűséggel feltehető, hogy föld- és pénzbirtokosok a biztosítást terjedelmes módon igénybe veendik.

Hogy mindkettő teljesülend, az a jelzálog-biztosítás feladatában fekszik, mely abban áll:

lehetővé tenni, hogy a fekvőségek valódi értékük 75 százalékáig kölcsönrel terhelhetők senek az által, hogy egy társulat megállapított díjak mellett ezen kölcsönök biztosságáért jótállást vállal, azaz: azok visszafizetését, illetőleg megtérítését kilátásba helyezi, ha a földet terhelő adósság kényszer-árverésnél vagy eldarabolásnál egészen vagy részben elveszne; vagy az által, hogy saját belátása szerint a hitelezőt a kényszer-árverés kérelmezésének szükségé-

tőlfelmenti, a mennyiben neki bizonyos és különleg megállapítandó feltételek alatt, követelesének átengedményezése mellett, szabad választása szerint vagy csupán az elmaradt kamatot, vagy a tőkét is egészen vagy részben készpénzül kifizeti, ha a fizetési határnap lejártával azonnal az egyiket vagy másikat meg nem kaphatná.

Azon előnyök, melyek a jelzálog-biztosításból a tőkebirtokosokra hárulnak, szembeszökő nagyok, mert:

1. miután tőkéjük a társulat által telyesen biztosítottatik, többé nem kell félniök, pénzükhöz másod vagy harmad helyeni bekebelezés melletti kikölcsonzésétől, mivel a biztosítás által minden jelzálogi tételek iránt egyenlő biztosíték nyújtatik,*
2. a kamatot kölcsöntőkéjüktől pontosan és levonás nélkül megkapják;
3. ha lejáratkor más üzlethez fogni, vagy pénzüket más módon felhasználni akarnák, ugy alkalmuk van, tőkéjüket egészben vagy részben visszavenni.

Nem kevésbé nagyok a jelzálog-biztosítás előnyei a föld- és háztulajdonosok álláspontjából tekintve, — mert:

- 1) a fekvőségek valódi értékük 75 százalékáig való terhelesének lehetősége által a vagyon, mely ingatlan javakban fekszik, nagyobb részt mozgóvá tétetik, és ez részint új földbirtok szerzésére, részint javításokra fordítható; szóval, a tulajdonos beruházási és üzleti tőkét nyer, melynek segélyével a birtok okszerűbben művelhető és a termelés fokozható, következve a jövedelem is gyarapítható.

Ha a jelzálog-biztosításnak ezen közbenjárásával a fekvő tőke mozgóvá tétetik, akkor bizonyonnyal olyanok és találkozni fognak, kik idegen pénzzel a gondtelyes ugyan, de a nagy városokbani ismeretes lakásinség mellett felette hasznos házépítéssel foglalkoznak. Ekként tehát a jelzálogbiztosítás által növekedett földhitel közvetlenül az életnek első szükségleteire, a lakásra és élelemre befolyást gyakoroland.

2. A föld- és háztulajdonosnak már nem kell rettegnie, hogy jelzálogos adósságának felmondása és az erre következő kényszerár-

* Hogy a tőkebirtokos a 2 és 3-ik helyeni tételnél nagyobb kamatot fog alkalmazni, mint a természetes árvaszerű biztosítéknál, az világos, azonban éppen ezen alapszik kiválóan a jelzálogbiztosítás nagy elterjedése iránti feltetés. Másrészt pedig ezen magasabb kamatlábmég is az eddigi úzsorakamatainál sokkal kevesebb lesz, mivel maga a jelzálog-biztosítás hatályos korlátot képez, és ebben fekszik viszont a jelzálogos adós javára szolgáló kiegyenlítő tényező.

verés folytán vagyona potom áron elharácsoltatik és ő vagyonából kiüzetik.

Csupán ez okból is a jelzálog-biztosítást, melynek fennállása az iparos Németországban szükségesnek, sőt nélkülözhetlennek találattott, az osztrák-magyar birodalomra nézve, hol a fekvőségek kényszer-árverése napirenden van, tizszerte szükségesebbnék, sőt valódi életkérdésnek tekinthetjük.

Bármely világos legyen is a jelzálog-biztosításnak eddig kifejtett hatása, ugy az, mint általában minden a mi van, jóformán ellenzésre is fog akadni. — A legközönségesebb ellenvetés hihetőleg abban fog állani, hogy a jelzálog-biztosítás a könnyelmű adósságcsinálást fogja előmozdítani.

Ezen ellenvetés ugyanaz, mely annak idején a hitelintézetek, később a záloglevél-intézetek és földhitel bankok ellenébe is felhozattott.

A tapasztalat ez ellenvetést fényesen megczáfolta. Vajjon a kereskedők és iparosok, kiknek százsz hitelforrás és pénzintézet áll rendelkezésükre, azért a földbirtokosoknál hajlandóbbak lettek az adósságcsinálásra, kik sokkal nehezebben juthatnak kölcsönhöz? avagy jogosít-e az, hogy van könnyelmű adósságcsináló is, azon következtetésre, hogy a hitelügy jótéteménye a szorgalmas és takarékos férfiaktól szinte elvonassék? és vajjon jelenben az uzsora nem teszi-e előbb tönkre a földbirtokost mint az ezután lehetséges lenne?

Tényleg azonban a jelzálog-biztosítás a földbirtokos vállalkozókat nagyobb óvatosságra serkenti, mert ha a biztosítás ezen új neme folytán könnyebben kapnak pénzt, ennek javításokra felhasználásánál mindig önnön elzálogosított tulajdonukat, nem pedig idegent, tesznek koczkára.

A jelzálog-biztosítás lényege és hatásának eme magyarázatából azonnal kitünik, hogy az főleg három feltételtől függ, ugy mint:

1. a biztosítást nyújtó társulatnak biztos kezességétől;
2. a biztosításért fizetendő díjnak telhető olcsóságától
3. oly üzleti tőkétől, mely elengedő arra, hogy a tőkepénzesek által földre és házakra adandó kölcsönöknek támpontul szolgálhasson, esetleg a jelzálogos adósságoknak engedmény utján elvállalását és a kényszerárveréseknek megakadályozását lehetővé tegye.

Ezen feltételek két elseje egymástól el nem választható, sőt egymást kölcsönösen előidéznek; mert az eleve meghatározott díjak általán a biztosító-intézetek hasonlágához képest a telyes kezességet is lehetővé teszik, és minél helyesebben alkalmaztatik a díjazási rendszer, annál mérsékeltebb lehet a társulat biztosítási tőkéje. Ez érdemben alább a számszerinti bizonyítékot fokjuk nyújtani.

A mi a biztosítási tőkét illeti, ugy kétségtelen, hogy négy milliő forint alaptőkével bíró részvénytársulat a vállalt kötelezettségek telyesítése tekintetében minden esetben több kezességet nyújt, mint

bármely viszonyosságon alapuló társulat, melynek biztossága még csak az üzlet kiterjedésével szilárdul. Igaz ugyan, hogy oly életképességgel bíró üzlet mint a tervezett, még akkor is, ha egyedül vagy tulajdonoslag a jelzálogos hitelezők kölcsönösen szövetkeznek és a társulat magvaul szervezkednek, a sikernek biztos kilátását nyújtja, de mennyivel inkább kellene az intézetnek kifejteni, ha az a pénzvilág tekintélyes egyénei által alapíttatva és támogatva, ügykezelése kiváló s tiszteletben álló férfiak által ellenőriztetik és az ügyek oly igazgatóság által intéztetnek, melynek tagjai a biztosítási ügyet ismerve és az üzleti életben nagy tapasztalattal bírva, éveken át feladatuk különlegességei felett gondolkodtak, és következve mind azon tulajdonokkal bírnak, melyek a sikeres kereszttulvitelre kívántatnak.

A sikernek igen lényeges feltétele a díjak helyes alkalmazása.

Ezeknek csupán statisztikai adatok alapjáni meghatározásához a kellő anyag hiányzik; azonban az általános tapasztalat igen becses utmutatást ad a díjak megállapítására. Mindamelllett a díjazási rendszer csupán a tapasztalatból ki nem vonható, mert a tapasztalatban éppen az mutatkozik, mit a biztosítás által elmellőzni kell s elmellőztetni fog: a kényszer-árveréseknek egyedül azon okból keletkezett nagy száma, hogy az illetőkre nézve lehetetlen volt, bizonyos időben pénz jelzálagra kapni, ha az utóbbi szerencsétlen módon felmondatt.

A külföldön tett vizsgálódásokból kibizonyúl, hogy jelzálog-biztosító-intézet lételeben veszélyeztetve nincs, sőt ellenkezőleg hogy nevezetes előnnyel is működik, ha átlagosan, főleg nagyobb földbirtokokra — eltekintve a falusi és városi földbirtok közti annyira szükséges megkülömböztetéstől és minden egyéb különlegességektől — felvett jelzálogos kölcsönöket mintegy 8 kölcsön-osztályzat szerint biztosít és következő díjakat alkalmaz:

	I osztály az érték 10 %-ig		40 kr. díj ezerétől
II	"	20	50 " " "
III	"	20 %án fölül 30 %ig	60 " " "
IV	"	30 " " 40 " "	80 " " "
V	"	40 " " 50 " 1 ft.	— " " "
VI	"	50 " " 60 " 2 "	50 " " "
VII	"	60 " " 70 " 5 "	— " " "
VIII	"	70 " " 80 " 7 "	50 " " "

mely díjazás egyébiránt ugy értendő, hogy például egy 8000 fttal terhelendő és 10.000 ftra becsült földbirtoknál az első 1000 ftért csak 40 kr., a második 1000 ftért már 50 kr s. a. t. és az utolsó 1000 ftért pedig 7 ft. 50 kr is számítandó volna.

Minden díjösszeghez adandó még egy 50 %os pótlék ügynöki díjazásra, központi igazgatásra, postatérre, bélyegilletékre, jövedelmi adóra s. a. t.

A megállapítandó díjnak ezen általánosan érvényes alapja, viszonyaink által igényelt változtatásokkal jelzálog-biztosításoknál szinte elfogadható lenne, a mennyiben a külföldi intézeteknek ezen

dijazása tapasztalaton alapszik, melynél fogva feltehető, hogy föld-
birtokra adott egyenlő mennyiségű jelzálogos kölcsönök közül:

az érték	$\frac{1}{10}$	részéig való terhelésnél	2500	esetben	1
"	$\frac{2}{10}$	"	2000	"	1
"	$\frac{3}{10}$	"	1666	"	1
"	$\frac{4}{10}$	"	1250	"	1
"	$\frac{5}{10}$	"	1000	"	1
"	$\frac{6}{10}$	"	400	"	1
"	$\frac{7}{10}$	"	200	"	1
"	$\frac{8}{10}$	"	133	"	1

kényszer-árverés folytán teljesen elvész. —

E szerint úgy látszik, hogy a veszteségek eseteinek fentebbi feltevése nálunk be nem következik; legalább nem találjuk ezt a jelzálogok $\frac{5}{10}$ részéig való terhelésénél semmi által beigazolvva, mert mind a magyar-földhitelintézetnél, mind az osztrák nemzeti bank jelzálog-osztályánál, melyek mintegy 16 év óta csupán Magyarországon 100.000.000 ftnál többet kölcsönöztek jelzálogra alapszabály szerinti biztosíték mellett (az érték $\frac{1}{3}$ kivételesen $\frac{1}{2}$, rész erejéig), többször fordult ugyan elő a kényszer-árvéretetésnek szüksége, de ezeknél az intézetek egyszer sem szenvedtek veszteséget. Ebből következik, hogy a díjtételek a terhelés fele vagy $\frac{5}{10}$ része erejéig, miután semmi körülmény közt vezteségtől nem tartható, sokkal olcsóbbakra szabhatók, más részt azonban a külföldnek jelzálogos kölcsönökérti díjtételei innentől fogva fölfelé, visszanyainkhoz képest mégis csekélyeknek látszanak, ha mindjárt a díjnak kezelési pótlékul ott szedetni szokott 50%-át hozzávesszük is.

Viszonyainknak tüzetes megfontolásából merített véleményünk szerint osztrák-magyar jelzálog-biztosító-társulatnál a következő négy osztályon nyugvó díj-tarifa lenne alapul elfogadható:

I.	veszély-osztály a földérték 30%-ig	6 kr. százától
II.	" " " " 30—50%-ig	10 " "
III.	" " " " 50—60%-ig	60 " "
IV.	" " " " 60—75%-ig	1 ft 20 " "

Ezen számítás szerint az átlagos biztosítási díj a biztosított összeg minden 100 ftja után $37 \frac{6}{100}$ krt. tesz, mihez a kezelési költségek fejében évenként fizetendő 50% os pótlék számítottván, az átlagos díj minden 100 ft. után $56 \frac{59}{100}$ krral mutatkozik.

Meg kell engedni, hogy ezen alig említésre méltó díjban nincs semmi visszariasztó.

Mindazonáltal ezen díjtarifa ellenében két rendbeli ellenvetés tétethetnék és pedig ellenkező irányban.

A földbirtokosok részéről azon ellenvetést halljuk, hogy a IV. osztályu díjtétel s kamatlábot illetéktelenül 7%-nál magasabbra emeli és a földhitelt lényegesen drágítja.

A tőkepénzesek pedig ellenvetik, hogy a jelzálogbiztosító-intézetnél mindig csak a csekély értékű jelzálogok fognak biz-

tosíttatni, a magukban véve is elegendő biztosítékot nyújtók ellenben nem.

Mind két nézet és az azokból vont következtetés téves.

Mi az első ellenvetést illeti, úgy kell, hogy a földhitelbiztosítás behozása Ausztriában és Magyarországon, daczára a követelt díjnak, a kamatláb leszállását idézze elő.

Ki ad mainap például Magyarhonban, ezen áldott országban, pénzt 6% kamattal oly birtokra, mely értéke 50—60%-a erejéig terhelve van? Senki.

Ilyes eladódott földbirtokosok pénzt legjobb esetben csak váltóra és súlyos uzsora kamatra kapnak, mely 30—40 és még több százalékra rug. Ha pedig a jelzálog-biztosítás lép életbe, minden, bármely sorrendben álló jelzálogos tétel egyenlő értékre emeltetik, mert minden tétel egyenlően van biztosítva.

Akkor oly birtokra is, mely értékének 60%-a erejéig már terhelve van, kölcsönt nyrhetni, mely a biztosítási díjjal együtt magasabb kamatot igényel ugyan, azonban, mint csak imént láttuk, a belföldi föld-hitel-intézetek valamelyikénél, például a magyar föld-hitel-intézetnél első helyre fölvett kölcsönök sem kerülnek az illető földbirtokosoknak 7%-nál kevesebbe.

De a másik ellenvetés is, hogy t. i. a jelzálog-biztosítás — csak betegeket biztosító élet-biztosítás, vagy csupán szalmatetőket biztosító tűzkár-biztosításhoz hasonlíthatólag — rossz vállalat lenne, — telyesen alaptalan.

Feltéve hogy valamennyi biztosított szalmatető leég, ép úgy, mint minden embernek, betegnek s egészségesnek valamikor meghalnia kell, úgy még is tudjuk, hogy valamennyi háztető egyszerre le nem ég, és hogy az emberek valamennyien egy napon meg nem halnak; tűzveszélyek és halálesetek bizonyos rendben következnek, melynek törvénye valószínűségi számítás alá vonható. Ha tehát a díjak a valamikor okvetlenül bekövetkező megsemmisülésre való tekintettel szorososan a valószínűség törvényéhez szabvák, akkor még azon társulatok is jó üzletet eszközölnek, melyek szalmatetőket és betegeket biztosítanak.

Üzletük csak akkor volna rossz, ha szalmával fedett épületeket a szilárd és cseréppel fedett épületeknek, vagy betegeket az egészségeseknek díja mellett fogadnának el biztosításul.

A mondottak igazságáról meggyőződve lévén, a jelzálog-biztosításra javasolt díj-tarifának olyszerű, hogy a IV. osztálynak veszélyeztetett jelzálog-tételei az intézet fenállását távolról sem képesek kétséssé tenni és hogy nem várt veszteség is fedeztetik mint, azt mindjárt kimutatjuk.

Vessünk egy tekintetet a kiválóan földművelési országra — Magyarhonra.

Ha felvesszük, hogy Magyarországon az egyenes földadó a tiszta földjövedelemnek 16%-át képezi, és hogy ezen egyenes adó 24 millió forintot tesz, ugy ez adó 150 millió forint tiszta jövedelemnek felel meg, mely tőkésítve, Magyarország földbirtokát 3000 millió forint értékben tünteti fel (a hazak és városi birtok beszámítása nélkül.)

Vegyük a legkedvezőtlenebb esetet, hogy t. i. Magyarország minden földbirtoka értékének 80%-ig terhelve van, az összes adóssági teher tehát 2400 millió forintot tesz, következve magas számításal a veszélyeztetett IV. osztályra 600 millió esik, — és következő eredményhez fogunk jutni:

Az eddig tett tapasztalatok szerint ezen 600 millióból évenként legfeljebb $\frac{1}{10}$ rész vagyis 60 millió kerülne kényszerárverés alá.

Ezen 60,000,000 forintnyi összegből választott példákra nézve, — miután a IV. vagy a leginkább veszélyeztetett osztályban nem 20, hanem csak 15%-ot fogadunk el biztosításul, — csakis $\frac{3}{4}$ rész, t. i. 45,000,000 frt. jó figyelembe, és pedig

30,000,000	egy veszteségnek 200 esetbeni előfordulásával
15,000,000	" " " 133 " "

az ez iránt már kitett arányban.

E szerint az intézet a kényszer-árverések folytán felmerülő veszteségek fejében megtéríteni tartozna:

30,000,000 frtnál	$\times \frac{1}{200}$. . .	150,000 frt
15,000,000	" $\times \frac{1}{133}$. . .	112,782 "

összesen 262,782 frt.

mellyel szemben a tervezett tarifa szerint a 45,000,000 frt. mint a 60,000,000 frt. $\frac{3}{4}$ -e után minden száz forintra 120 krral megállapított díj 540,000 frtot eredményezett volna.

Ezen 540,000 frt. díj-bevétellel 262,782 frt. kár csak fedezhető lesz?

De vajjon így áll-e a dolog valósággal?

Mi a legroszabb esetet vettük, és az említett próbánál szigarubbat tervezetünk csak ugyan meg nem állhatna. E proba egyszersmind bizonyítékul szolgál, hogy még a legkevésbé biztos, t. i. a földérték 60% — 80% erejéig terjedő jelzálogok kizárólagos biztosítása sem lenne képes az intézet fenállását veszélyeztetni.

Egyébiránt az általunk felállított díj-fokozat, valamint a legtöbb kölcsön-eset körüli gyakorlat csupán a IV, vagyis a leginkább veszélyeztetett osztálynak használatát teljesen kizárja, és ezen fölül az óvatos vezényletnek mindenkor hatalmába van adva, hogy „egy“ veszély-osztály egyoldalú túlnyomóságának határt szabjon.

Magában tekintve pedig az I és II osztálynak díjtételeit, ugy ezek olyannyira olcsók, hogy intézetünknek meghonosulásával senki

vonakodni nem fog, első tételket, ha csak a biztosított visszafizetés végett is, szinte biztosíttatni.

Azon kérdés: ki fizeti a díjat? tulajdonkép nem tartozik ide, mert hisz magától értetik, hogy ezt az adós teendői, akár úgy, hogy a díjt azonnal előre az intézetnek lefizeti, akár hogy a hitelező teszi ezt beszámítás mellett helyette.

Ha mégis erről szözlünk, úgy csak azért történik, hogy ki-mutassuk, miszerint azon körülménynél fogva, mert a feltételeket minden esetben a tőke szabja, egyáltalán kétkedni nem lehet, hogy a tőkebirtokos mindenkor a biztosítást kikötni fogja. És miért is ne kötelezné jövőben erre a hitelező adósát önnön biztonságá te-kintéből, a biztonságnak bármely neme forogjon is szóban?

Hisz mai nap a házakra adott kölcsönöknél már általánosan szokásban van, hogy tőkebirtokosok, vagy intézetek a tüzkár elleni biztosításnak igazolását követelik. A veszély mindenkor veszély ma-rad, bármly közel vagy távolnak, vagy bármely alakban mutatkoz-zék is az óvatos kölcsönadónak.

Hasonlíthatatlanul fontosabb, mert magát a kivitelt kétségessé tevő, volna azon ellenvetés: „hogy bármennyire tétessék is pénzviszonyaink közt a beszerzendő tőke, az ily vállalat megalapítására gyűjtött alaptőke állandóan még sem lesz elég minden lejárt jelzálogos adósságot beváltani és hogy a társulat a biztosított tételknek kényszerű magához váltásával minden tekintetben ingatlan értékkel terheltetnék, mi az intézet üzletének pangását vonná maga után.“

Ezen súlyos állítás azonban csak látszólag helyes.

Mindenek előtt figyelmen kívül hagyatik azon ténykörül-mény, hogy nem a társulat alaptőkéje, hanem a bevett díjak, melyek mellett az alaptőke előreláthatólag igényt sem fog vételbeni, képe-zik a kiegyenlítő tényezőt, mint ez a világ valamennyi biztosító-intézeténél lenni szokott, akár részvényeken, akár a kölcsö-nösség elvén alapuljanak azok. Az évtizedek óta létező biztosító-intézeteinknek majdnem mindegyike az évi mérlegben 2000 — 3000 millió kockázatot mutat fel, és mégis azok tömérdek károk és keze-lési kiadások daczára, alaptőkéjüket sértetlenül megtartják, sőt azt a díj-nyereményekből vett, vagy tartalék összegekkel szaporítják is.

A díj-bevétel tehát az, mely minden eshetőségnél megfelel.

Azonban mondathatik, hogy ezen példa különleges ügyünkben telyesen nem alkalmazható; kell tehát, hogy a dolog természetébe mélyebben hassunk.

Minő okból kölcsönöz a tőkepénzes jelzálogra? nyilván azért, mert abban előnyös s a mellett biztos üzletet lát; a jelzálog-biztosítás a pontos tőke- és kamatfizetésért nyuj-tott kezeség által csak ösztönzésül szolgáljon.

Mindenkor pedig a tőkebirtokos a pénzelhelyezésnek előnyét veszi figyelembe; ha az ügyletet jól megfontoltata és megkötötte, akkor azt tíz eset közt kilencszer szinte jónak fogja tekinteni, ennél fogva megújítani, miután a biztosítási kötvény mindenkor a

tőke visszafizetése iránt neki egyenlő biztosítékot nyújt, és következve a biztosítások időről időre megújítatni fognak, kivált miután legtöbb esetben az adósnak is adósága meghosszabítása érdekében fekszik. A beváltás vagy megtérítés esetei tehát nem fognak felette gyakoriak lenni, viszont pedig idővel oly díj-tőke fog összegyülni, mellyel az átvállalt szavatosságnak mindig könnyebben megfelní lehet.

A jelzálog-biztosítás aggályt okozó körülmények közt idejekorán megszorítható vagy beszüntethető lenne, ép úgy, mint ez koronként a nemzeti bank jelzálog-osztálya és az egyéb földhitelintézeteknél hasonló okokból eszközöltetni szokott.

Ha pedig ezen megszorításokat mellőzni és az intézetnek előre is telhető nagy és akadálytalan hatáskört biztosítani akarunk, úgy ez megtörténhetik, ha a társulat más intézményt von üzletkörébe, mely mint takarékbank a földbirtoknak nyújtandó kölcsönzés célját közvetlenül követi és a nagyon terhelt földbirtokoknak esetleges átvételét lehetővé teszi, mi által azok eddigi elharácsolása hatályosan meggátoltnátnék.

Például Magyarországon még jelenleg is a törvényes kamatában 6%.

A kamat és tőke közti eme viszony azonban a földbirtok tekintetében merőben képezetes.

Magyarország minden megyéjéből hiteles adatokkal birunk, melyek kétségtelen módon tanusítják, hogy egy hold jó szántóföld, mely minőségéhez képest 7, 8, 9, 10 frt. biztos haszonbért hajt, önkéntes eladás folytán csak 60, 75, 90, 100 frtért eladható. A földhaszonra való tekintettel tehát e szerint földbirtokban fekvő 100 frt. tőke nem 6 hanem 12 és még több százalék bért ad.

Ezen visszásság okának kikutatása nem feladatunk, csak annyit kívánunk megjegyezni, hogy, ha Magyarországon is működő jelzálog biztosító-társulat ily körülmények közt nagyon terhelt birtokoknál minden veszteséget bizton elkerülni akar, mely csakis a kényszereladás folytán érhetné, ezt legegyszerűbben úgy éri el, hogy a jelzálogos követeléseket telyesen magának engedményezteti —

Az évenkénti nagy és biztos haszonbér aránylag rövid időben az egész adóssági terhet törleszti. Jelzálog-biztosító-társulatra nézve tehát főfontossága, hogy egyszerűs mind takarékegyesületül is alakuljon.

Ily módon különös tőkéknek összefolyásáról kielégítő módon gondoskodva lenne

Városokban úgy, mint faluhelyen a folyton szaporodó takarékpénztárak és népbankok daczára, — még mindig számos kisebb holtan fekvő tőkék találtnak.

Ezen tőkék összegyűjtése és haszonhajtólag a földbirtok javára leendő fordítása a jelzálog-biztosító-társulat egyik legszebb és legüdvösebb feladata volna, és ezen nemes törekvésnek annál inkább volna képes megfelelni, mivel ez érdemben az egész országban,

majdnem minden nagyobb helyen felállított ügynökei néki erélyes támaszt nyújthatnának.

Ilyes takarékegyelet szervezete igen egyszerű, körülbelől következő lehetne:

1. mindenki megtakarított pénzét az egyletnek — tetsző időközökben, akár havanként is átadhatná, de 1 frtnál soha kevesebbet;
2. ha az első megtakarítás 10 frtra rug, az egylet 10 frtről szólló, 5 $\frac{1}{2}$ %-al kamatozó, tehát szelvényekkel ellátott járadéklevelet állít ki az illető számára.
3. járadék-levelek 20, 50, 100, 500, 1000 frtről is állítatnak ki s ezek szinte 5 $\frac{1}{2}$ %-os kamatszelvényekkel láttatnak el. A kamatok félévenként minden fiók-ügynökségnél fizettetnek, mire ezek az egylet által felhatalmaztatnak és ez intézkedés az ügynökségek névszerinti megjegyzése mellett a nyilvános lapokban közhírré tétetik;
4. az intézetnek minden járadék-levelei rendszerint a felmutatóra szóllanak;
5. a befolyó pénzek a társulat által kizárólag föld- és házbirtokba fektettetnek és jelzálogra is kölcsönöztetnek;
6. a járadéklevelek vagy maga az intézet központi pénztáránál, vagy erre különleg felhatalmazott s köztudomásra hozott fiókjainál kívánatra készpénzzel beváltatnak, és pedig a 10, 20, 50, 100 frtről szóllók látra, az 500 frtosak 14 napi, és az 1000 frtosak egy havi felmondásra;
7. a betevők, vagy a későbbi tulajdonosok javára a járadéklevelek névre — és az intézet birtokában levő jelzálogok valamelyikének különös megjegyzése mellett is kiállíthatók;
8. a betett pénzek, illetőleg a kiállított járadék-levelek biztonságáért kezeskednek a társulat összes jelzálogai egyetemlegesen és ezen fölül még a biztosító-társulat részvénytőkéje és a díjbevételel;
9. a tőke-jövedelem feleslege, mely az évenkénti számadás befejeztével a kamatfizetések, kezelési költségek s. a. t. után fennmaradt, képezi a takarékegyeletnek nyereseményét, mely részint a tartalék-részint az osztalék-tőkére fordítatik.

Ezen nyereseményből az osztaléktőkére eső részletnek hét tizede minden harmadik évben azon járadék-levelek tulajdonosai közt lesz felosztva, melyek legalább is 3 évvel az osztalékkiosztást megelőző számadási időszak előtt kiállítva lettek.

Ha a jelzálog-biztosítással ilyes takarékegyelet életbe hivatik, ezen két intézmény legegyszerűbb és legtermészetesebb módon mind a jelzálogos hitelezőknek, mind a pénzre szorult földbirtokosoknak kölcsönös ohajuk kielégítésére a leghatályosabb segílyt nyújtja.

A részvények jövedelmező voltát az előző fejtegetések után nem tartjuk szükségesnek különösen kiemelni. —

Az ezen program és a később hatóságilag helybenhagyott mostani biztosítási eljárás közti különbség abban áll, hogy dijszabálya szerint a bank

1. valamely jelzálognak terhelését legfőlebb csupán a valódi becsérték 70%-ig nyilvánítja megengedendőnek;
2. hogy a dijszabály a veszélynek nem 4 hanem csak 3 osztályára oszlik, melyekből

az 1-ső oszt. az első 3 tizedet	1000 ft. becsérték után	1 ft. díjjal		
a 2-ik " a követk. 2 "	1000 " " "	3 " "		
a 3-ik " az utolsó 2 "	1000 " " "	5 " "		

foglalja magában.

Magától értetik, hogy a dijszabály oly veszélyes kezességekért, minőket a jelzálog-biztosítás a társulatra ró, nem lehet egyforma és változatlan módon, hanem, miután a díj magassága mind a biztosítandó jelzálog tőkeösszege, mind a korábbi összes jelzálogos tehernek nagysága, azaz: a biztosítandó követelést tellekönnyvi rangsorozatban megelőző bekebelezett követelések összegéhez arányul. — csak felebbemelések és változtatások fentartása mellett felállítható. —

Ennek következtében a dijszámítás alapja az egész, valamely fekvőséget jelzálogilag terhelő összeg, melynek utolsó tényezőjét a a biztosítandó jelzálog képezi, és ez azért van így, mert az intézet által a biztosítandó jelzálogért vállalandó veszély, a jelzálogi terhelés arányához képest nő.

A biztosítandó követelés úgy az ezt megelőző tételek számításánál, a tőke összegeken kívül a telekkönyvben kitüntetett s a tőkeköveteléssel egyenlő rangsorozatot élvező kamatok és költségek is számba veendő; ha pedig végre valamely telekkönyvi testen dologi jogok, p. lakásjog, természetbeni szolgáltatások vagy életjáradékok is fekszenek, akkor ezek a mindenkorai kamatok szerint tőkésítendőek és az összes jelzálogos teherhez számítandók.

Az összes már bekebelezett terhekhez, beleszámítva a biztosítandó összeget is, 10 % adandó és pedig azon okból, mert, mint tudva van, a kincstári követelések, n. m. átruházási illetékek, adóhátralékok s. a t. melyek összege számszerint a telekkönyvből mindig ki nem vehető, minden jelzálogos követelések előtt kielégítendőek, és mert végre csődesetekben az árverés előtt zárlati s egyéb követelések felmerülnek, melyek a fekvőségekre bekebelezett összegeknek 10%-át bizonynyal túlhaladják. —

A bank jelzálog-biztosítást csak úgy fogad el, ha a telekkönyvi testnek összes terhelése, a biztosítandó összeggel együtt, a bank által megállapított föld érték 70%-nál többre nem rug. —

Az általános jelzálog-biztosító-banknál kölcsönt adó bankok, takarékpénztárak és tőkebirtokosok jelzálogos adósaik irányában magukat következő esetek ellen biztosíthatják:

- a) valamely bekebelezendő, vagy már bekebelezett, de még sem felmondott, sem beperelt követelésnél végrehajtás folytán fel-

merülhető kár, azaz: azon telyes vagy részbeni veszteség ellen, melyet a hitelező a jelzálogos birtok elárverezése következtében a vételárnak elégtelensége miatt tőkében, kamatokban és költségekben szenvedhet;

- b) valamely már felmondott vagy beperelt követelésnél végrehajtás folytán támadható kár ellen;
- c) a biztosítás idejében még fel nem mondott és be nem perelt bekebelezett tőkének nem pontos fizetése ellen;
- d) bekebelezett tőke utáni kamatnak rendetlen fizetése ellen.

A veszély osztályzat szerinti díj és a 10%-nyi pótlekón kívül, mégis a birtok-és telekkönyvi állag, a kitett becsérték és a biztosítandó birtok értékszámításának átvizsgálásáért — ide nem számítva a biztosítató által okozott és általa megtérítendő postabéri, becslési és egyéb költségeket — fizetendő: 1000 ftig terjedő földérték után 3 ft. és minden 5000 ftnyi magasabb érték után egész 21,000 ft. értékig további 3 ft; innentől fogva minden 5000 ftnyi érték-emelkedés után csak 2 ft. számíttatik; ha pedig az érték 41,000 ftot túlhalad, akkor fizetendő minden 1000 ft. után $\frac{1}{5}$ ft., vagyis 20 kr.

Hasonló díj fizetendő azon falusi birtokok értékének kinyomozásáért, melyek terjedelme 1000 holdnál több; és ugyanezen díj fele fizetendő 1000 holdnál kisebb falusi birtokok és egyéb fekvőségek értékének kinyomozásáért

Végre még tudomásul veendő, hogy a díj a biztosításnak 3 első évre előre készpénzben fizetendő. Csak különös tekintetre méltó esetekben van megengedve, hogy az első évnek dija készpénzben, a következő 2 évé pedig úgy, mint (esetleg) a 4. és 5. év dija, váltóval fedeztessék. Ezen kivételes esetben a 2. és 3. évnek díjához az első év kezdetétől folyó 6% késedelmi kamatok számíttatnak. Ehhez képest, ha az évi díj 100 ftot tenne, a fizetés következőkép rendeztetnék:

az 1-ső évre készpénzben	100 frt.
a 2-ik „ váltóban	106 „
a 3-ik „ „	113 „

Az általános jelzálog-biztosító-bank rendszerint csak oly tétéleket képes biztosítani, melyek rendes jövedelmet hozó fekvőségekre bekebelezvők. Kivételes esetekre a szabályszerű díj-tarifa nem alkalmazható. —

Talán nem lesz felesleges, világosabb magyarázatul és jobb megérthetőségül a biztosításnak néhány példáját fehozni.

Egy 10.000 ftra becsült, máris 2000 fttal terhelt fekvőség tulajdonosa valamely pénzintézetnél még 4000 ftot kíván felvenni.

Ha ez utóbbi a kölcsönkérőt arra köteleznék, hogy a 4000 ftot az általános jelzálog-biztosító-banknál biztosíttassa, akkor a kölcsönt neki, a máris fenálló 2000 ft. terhelésre való tekintet és minden veszély nélkül megadhatná.

A biztosítandó 4000 frból esne 3000 ft. a veszély 1-ső osztályába, 1000 ft. pedig az egész 6000 ftnyi tehernek 10 %-ával azaz 600 fttal, összesen tehát 1600 frt a 2-ik osztályba.

Ennél fogva az adós tartozna évi biztosítási díjul 7 ft. 80 krt. fizetni, minek folytán a kikötött kamat 100 ft után 19 krnál valamivel többre rugna.

Valamely fekvőség értéke 20,000 ft, melyre első helyen 6000 ft, második helyen 4000 ft. van bekebelezve. Ez ntöbbi összeg tulajdonosa azt már felmondotta s beperelte és magát a végrehajtás folytán felmerülhető kár ellen biztosítani akarja.

A biztosítandó 4000 ft és az egész 10,000 ftnyi tehernek 10%ra, azaz összesen 5000 ft. tartozik a veszély 1-ső osztályába, melyért 3 évi biztosítási díj és pedig az első évre a kétszeres díj 10 fttal, a másik két évre az egyszerű díj 5 fttal számítva, összesen tehát 20 ft. előre fizetendő.

Valaki a biztosítás idejében még fel nem mondott és be nem perelt bekebelezett tőkének nem pontos fizetése ellen kívánja magát biztosíttatni.

Ez esetben a díj az I. tarifa szerint 25 % pótlékkal a biztosítás egész idő tartamára nézve számítandó, a díj, ha a biztosítás 5 évnél tovább tart, a bank belátása szerint mérsékelhető. Ha a hitelező az első öt évi biztosítási időközben a biztosított tőkét felmondaná, akkor a banknak jogában áll, a biztosított követelést névértékben saját kamatozó jelzálogos kötvényeivel a megállapodáshoz képest 3 — 5 évi felmondással a követelés és zálogjog átruházása mellett beváltani.

Ha végre valamely jelzálogos hitelező bekebelezett kövele kamatainak rendetlen fizetése ellen kívánná magát biztosítani, akkor a zálogjoggal terhelt földnek birtokosa incasso díjul fizetni tartozik: az évi kamatösszegnek 2%-át, ha a tőke ez I. tarifa szerint van biztosítva, és 3%-át, ha a tőke biztosítva nincs; — ezen kívül pedig mégis fizetni tartozik a kikötött kamatokon fölül a tőkének 1%-át a banknak késedelmi kamatok és minden netalán támadható perköltségek elleni biztosítására.

A hitelező a banktól kap a naptári év szerint rendezett, minden év Január 2-án és Julius 1-én beváltható kamatleveleket; a levelek részfizetésekre is szállhatnak.

Z á r s z ó.

Hinni merem, hogy könyvecskémnek tisztelt elfogulatlan olvasóit az általános jelzálogbiztosító-banknak nagy fontossága és közhasznu voltáról meggyőzőnöm, és már is terhelt fekvőségek számos biztokosainak azon vigaszt nyújtanom sikerült, mi szerint jövőre nézve már nem kénytelenek az emberiség azon utálatos fajához segélyért folyamodni, mely az „uzsorás”-

nak iszonyu neve alatt ismeretes lévén, mindenikben félelmet és mély megvetést kelt.

Vajha sikerülne, nem csak a föld- és fekvőségbirtokosokat, hanem a társadalom egyéb, csakis személyes hitelre utalt tisztos osztályait is, az ezerféle, többé vagy kevésbé csábító alakban őket körülrajongó népvámpyroknak vést- és halált hozó hatalmából kiszabadítani, — azon osztályokat, melyek már annyi év óta a birodalom nagy városaiban az emberiség ezen szörnyei által üldöztetnek s melyek köréből már ezren és ezren azok áldozatjával estek és még folyton esni fognak mindaddig, míg ha Isten úgy akarja — talán telyesen még sem lehetlen erélyes, a gazok finom hálózatát is széttépni képes kormány, a lehetetlen-égek közé szinte nem tartozható becsületes lépképviselőt által támogatva, magát el nem határozza, hogy a vérszopók szemtelennél szemtelenebb cselekedeteinek véget vet és a heréket a szorgalmas méhek köréből kipusztítja. —

Talán erre is találkozni fog egy „Reach“, mit az osztrák-magyar birodalom szegény népeinek órszelleme mielőbb valóítsion!

Végre bátorkodom ezen könyvecske tisztelt olvasóit még egy különleges intézményre figyelmeztetni, mely a föld- és fekvőség birtokosok, valamint a pénzüket jelzálogi biztosítás mellett kiadni kívánó minden rendű tőkebirtokosok érdekében, az általános jelzálog-biztosító-banknál Bécsben felállítatott, és melynek czime:

A jelzálog- és fekvőség-forgalom központja.

Centralfstelle für den Hypotheken- und Realitätenverkehr.

Ennek célja, hogy:

a. a tőke- és földbirtokosok számára központot képezzen, hol a jelzálogi biztosítás mellett kihelyezendő pénznek ajánlata és ennek kereslete találkozik;

b. fekvőségeknek, melyek értékét megvizsgálja, eladását és vételét közvetítse, városi és falusi fekvőségek kezelését s zárlatát átvegye, általán a jelzálogos hitelező és adós közt felmerülhető mindenemű viszonyoknak rendezésénél segítőleg s közvetítőleg közbejárjon.

ad. a) 1. A bank csak oly jelzálogos birtokokra eszközöl kölcsönt, melyek általa biztosításra alkalmasoknak találtatnak; azon feltételek, melyeket a kölcsönt kereső telye iteni tartozik, a jelzálog-biztosításra nyomtatott ajánlati mintákban foglaltatnak.

2. A bank lajstromot vezet, melyben az általa megvizsgált s biztosításokra alkalmasoknak talált jelzálogok bejegyezték, és megengedi, hogy a tőkebirtokosok, kik rendelkezésre álló tőkájukat fekvőségeire elhelyezni kívánják, azt betekintthessék és a jelzálogok bármelyikét válasszák; kívánatra a bank a tőkebirtokosoknak vagy közvetlenül vagy meghatalmazottjaik útján megfelelő kivonatokat ad.

3. A lajstrom tartalmazza a birtok fekvése, minősége és terjedelmének leírását, jövedelmezőségét, illetőleg a catastralis munkálát szerinti tiszta jövedelmét, a bekebelezett terheket, a bank által kinyomozott becsértéket, a kívánt tőkeösszeget s ennek rangsorozatát és az ajánlott kamatlábot.

4. A bank sem a tőke-, sem a földbirtokost arra nem kényszeríti, hogy a kieszközlendő jelzálogos kölcsön a kölcsönügylet megkötése után nála biztosítsa; ez érdemben bevárja a hitelező és adós közös ajánlatát

Az említett „központ“ a tőke birtokosoknak különös előnyöket nyújt, melyekben semmi oldalról nem részesültek.

A bank által adandó felvilágosítás a tőkebirtokosra nézve telyesen költségmentes.

A tőkebirtokos a bank által nyújtott felvilágosítás folytán fel van mentve azon teherrel, hogy pénzének jelzálog melletti elhelyezésére megfelelő alkalmat keressen, illetőleg hogy a pénzt kereső földbirtokos által felmutatott birtok- és telekönyvi kivonatokat, melyek néha igen terjedelmesek és avatatlanul egyén által nehezen érthetők, átvizsgálja és azokból magának biztos ítéletet képezzen. A banknak vagynak ügyavatott és szakismerettel bíró közegei, melyek a kérdéses okiratokat oly biztossággal megbírálani képesek, minőt szakavatlanul egyén alig képes magának megszerezni.

A föld értéke és hitelképességének kinyomozása a bank által gondosan megfontolt s megállapított elvek szerint történik, minél nem csak a földbirtokosnak, hanem a tulajdonosnak ahhoz személyes viszonyai is számba vétetnek.

Ha a tőkebirtokos, mintán pénzének elhelyezésére az alkalmat megválasztotta, jelzálogának a banknál biztosítását is kívánja, ez esetben oly biztosítékot és előnyöket nyer, melyeket az első és legjobb jelzálog mellett sem nélkülözhet; mert egy jelzálog sem képes azon feltétlen biztosítékot adni, hogy a tőke lejáratkor pontosan visszafizettetni fog, sőt a kamatoknak rendes fizetése sincs minden esetre biztosítva, és törvényes lépések, az adósnak elhalása vagy csődalájutása folytán mindenkör állhatnak be érzékeny fennakadások.

A bank nem csak az adósnak beálló fizetési képtelensége esetére a tőke és kamatainak biztos befolyását biztosítja, de egyszerűs mind fel is ügyel a biztosított jelzálogra és a földbirtokosnak viszonyaira, miáltal fenyegető válságot gyakran megelőzhet, ha igyekvő a birtok és jelzálog állapotában felmerülő rendetlenségeket gyorsan kiegyenlíteni.

Ezen előnyök a tőkebirtokosok mint saját vagyonuk kezelői, különösen pedig köz- és magánpénzüzetek főnökei, mint idegen pénz kezelői által bizonynyal elfogadhatóknak tekinthetők.

Ad. b) A birtok-kezelések és zárlatok részint a meghatalmazás iránti törvényes intézkedések, részint a biztosítás elvei szerint bírálándók.

Városi fekvőségeknél a bank nem vállalja magára a kibérelt helyiségek kibérlése vagy üresen maradásának veszélyét; de oltalmazza a birtokost a késedelmes fizetés hátrányai, következve jövővelmének bizonytalan befolyása ellen. A birtokos tartozik a bankot a házber felvétele, illetőleg beperlésére felhatalmazni.

Falusi fekvőségeknél a bank magára vállalja a rendes mivelesnek helyreállítását, felveszi a termés árát, telyesiti a kiadásokat és fizet a föld birtokosnak szerződésileg létrejött különmegállapodás alapján — meghatározott járadékot.

A kivitelnek módozatai és a banknak fáradozása illetőleg átvállalt veszélyért fizetendő díjak egyenlő mintába vagy tarifába foglalhatók nem lévén, különleges szerződéses megállapításnak vagynak fentartva.

Minden közelebbi felvilágosítást, valamint nyomtatott ajánlati példányokat, írás- vagy szóbeli megkeresés folytán készséggel ad a bankigazgatóság Bécsben, Wallfischutza 10 szám alatt és minden ügynöksége.

Vajha számos olvasó szives lenne, igénytelen őszinte jó akaratton s elvitázhatlan igazságokon és tényeken alapuló könyvecskémnek tartalmát ember- és felebaráti szeretetből minél tágabb körben megismertetni, hogy ekként sok pénzre szorult földbirtokosnak vigasz és biztos segélyre mód, — a tőkebirtokosoknak pedig, kik pénzüket félelemből holtan hevertetik, vagy kik azon veszélynek vagynak kitéve, hogy az a maggazdagodás csalfa reményében a csábító és mindent elnyelő tőzsdéjátéknak visszanyerhetlenül áldozatul esik, — alkalom nyujtassék, pénzüket a lehető legjobb módon becsülettel értékesíteni.

Kelt Bécsben, 1872 évi Junius havában

Balásfalvi Orosz Antal.

