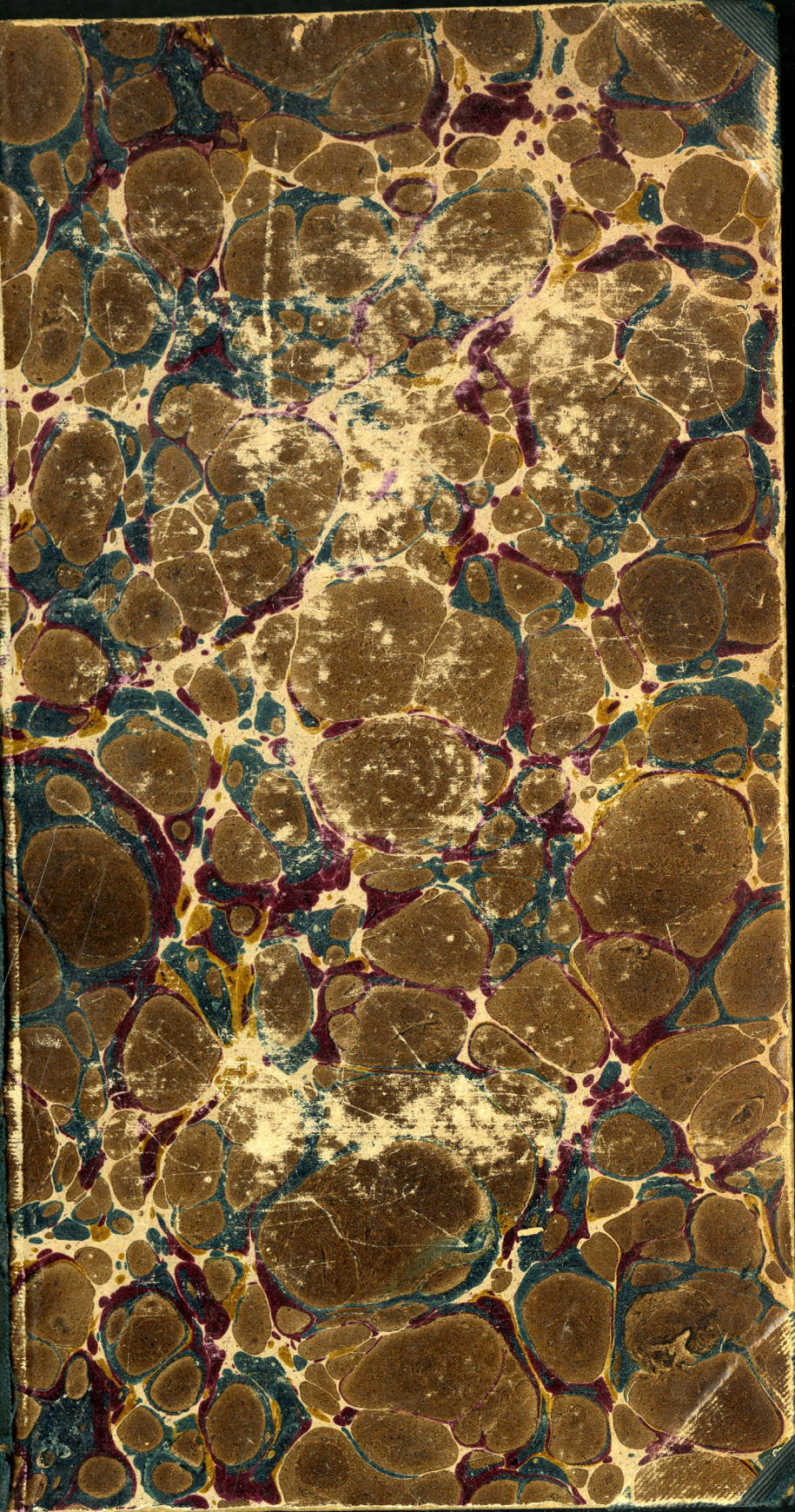


Politikai  
röpiratok.

192.



192  
1777

# A TALAJJAVITÁSI ÉRTÉK TÖBBLETRŐL

## MINT KÜLÖN HITEL ALAPJÁRÓL.

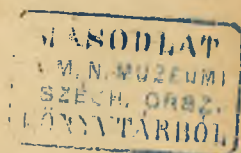
FÖLÖLVASÁS

TARTOTTA A GAZDAKÖRBEN 1882. DECEMBER 13-ÁN

DR. CSILLAG GYULA.



11.



BUDAPEST, 1882.

PESTI KÖNYVNYOMDA-RÉSZVÉNY-TÁRSASÁG.

HOLD-UTCA 7. SZ.

6272 0265991

DR. BALLAGI GEZA.

AM. N. M. N. E. U.  
KÖNYV-  
TÁRA

## *Tisztelt Társas-kör!*

Midőn több, mint ötven évvel ezelőtt gróf Széchenyi István híres könyvében a »Hitel«-ben <sup>1)</sup> arra serkenté a magyar földbirtokos osztályt, hogy »mezeit a lehető legmagasabb virágzásra emelje« és e tárgyról szó szerint ezeket jegyezte meg: »a mit bizonyos időben egy mező megteremhetne, de nem terem, és azon dolog, melyet egy ember elvégezhetne, de nem végez, minden időre el van veszve,« — bizonyára lelki szemei előtt lebeghettek azon nagymérvű munkálatok, melyeket épen akkor a földjavítások körül Anglia alkotott és melyeket ő a hely színén kevés évvel azelőtt maga is láthatott.

A talajjavítási munkálatok e nagy horderejét azonban nem az újkor nemzetei ismerték fel. — Jól tudjuk, hogy az egyptomiak, a hinduk s chinaiaknál már évezredek előtt léteztek öntözések; a Mőris-tó Egyiptomban nem volt más, mint egy nagyszerű víztartó, az ország öntözési s lecsapolási rendszerének központja. A rómaiak, görögök a középkori Spanyolországban a mórok, az olasz államok — élükön Lombardiával, mely maga 1000 millió liránál többet költött öntözési csatornákra, aztán az újkor kiválóbb nemzetei, majdnem kivétel nélkül berendeztek ily munkálatokat, melyeknek czélja volt a talaj termőképessé tétele, termőképességének fokozása, a természeti akadályok leküzdése. Ha olvassuk, hogy magában Olaszországban 250 négyszög mérföldnél nagyobb terület a mesterséges öntöző csatornák segítségével a mezőgazdasági cultura magas fokán tartatik, hogy Spanyolországban a termőföldnek több mint egy negyede oly vízművek által, melyek részben még a móroktól erednek, öntöztetik, másfelől az alagsövezés Angliá egyes vidékein, különösen Skócziának annak előtte terméketlen vizenyős területein mily magas fokú gazdasági jólétet idézett elő: akkor nem lehet előttünk kétség tárgya az: hogy a talajjavítás nincs országhoz, nincs klímához, nincs különös talajviszonyokhoz kötve, minden vidék és minden terület, hol a termőképesség a

---

<sup>1)</sup> Gróf Széchenyi István »Hitel« (1830-ki kiadás) 77. l.

talajviszonyok által akadályozva van, a talajjavítás eredményeit igazolni, áldani fogja.

Ezen eredmények számokban is kifejezhetők. Így a nélkül, hogy túlságokba mennénk és az eredményeket a tárgyilagos valóságnál többre becsülnők, csak a következő tapasztalati tények által igazolt s hivatalos jelentéseken alapuló adatokat vagyok bátor felsorolni. A tiszta jövedelem e munkálatok által Piemontban és déli Franciaországban hektáronként 50 frankkal, — Lombardiában ugyancsak hektáronként 76 frankkal emelkedett, mint ezt *Nadault de Buffon* »Des canaux d'arrosage de l'Italie septentrionale« című művében leghatározottabban állítja. Poroszország egyes vidékein az értéktöbblet, mely a talajjavítás folytán eléretett, a korábbi, javítás előtti értékállományhoz úgy viszonylott, mint a 8 a 3-hoz és a tőkebefektetések, melyek a talajjavítás céljából tétettek, a birtok tiszta jövedelmében oly szaporodást idéztek elő, mely megfelel a befektetési tőke 25 százalékkal való hasznosításának.<sup>1)</sup> Habár nem ily fényes eredményeket, de rendszerint biztos értéknövekvést mutat fel az alagsövezés Angliában, mely már cultivált területek tiszta jövedelmét is 20—30 százalékkal szokta fokozni annál inkább, minthogy nyílt árkokra e célból szükség nincs, talajbeli veszteséggel nem jár és ezenkívül a fentartási költségek is csekélyek. A létesítési költségek Poroszországban 7 $\frac{1}{2}$ —12 tallerra mennek morgen-onként, Belgiumban 165 frankra hektáronként, Angliában 2 $\frac{1}{2}$ -től egész 5 fontra acre-onként<sup>2)</sup> és így a munkálat eredményei itt már a 4—5-ik évben kifizetik a költségeket.

Claudio *Calandra* turini ügyvéd Olaszország vízjogi törvényeiről irt munkájának fordítója György Endre ur<sup>3)</sup> kísérő észrevételeiben szintén számokban fejezi ki az eredményt, melyet e munkálatok létrehozni hivatvák. »A mit pótolni nem lehet — ugymond — az a víz éltető ereje. Ez éltető erő mily fontos, víztelen hazánkra, aszálytól látogatott, megrongált erdőink miatt még jobban megromlott alföldünkre, nem kell egy szóval sem igazolni. Ha valahol, nálunk áll Varo böles mondása: »Sine aqua omnis est agricultura miserabilis et sine effectu.« Nem kell Paleocapa intését idéznem, nem kell utalnom arra, hogy mezőgazdaságunk komoly vetélytársa, Románia, az olasz Gioja mérnök által már elkészíttette tavaly az egész Romániára kiterjedő öntözési csatornák részletes tervét: köztudomású immár mindez. Csak a haszon nagyságát óhajtanám constatálni egy

<sup>1)</sup> Lengerke: Landwirthschaftliche Statistik der deutschen Bundesstaaten II. 2. 235. lap.

<sup>2)</sup> Tooke Newmarch: History of prices. V. 185.

<sup>3)</sup> Calandra: Olaszország vízjogi törvényei, fordította György Endre 34. l.

illetékes szakférfiu (Herrich K.) számításaiban, melyek vajha mindig fölelte csengenének azoknak, kik e fontos ügyben határozni hivatvák:

Lombardiában öntöznek egy millió holdat. Nálunk a Tisza völgye legalább 4, a Duna, Száva, Dráva s a többi folyóké ismét 2 millió hold, mely teljesen öntözhető, miután a nevezett folyók adnak közép viz esetén 40,000 köbláb felesleget. Ime a haszon adatai:

1. 30—40 ezer köbláb viz, az olasz viszonyok felét véve, megér 6 millió forintot évi járadékul az államnak.

2. A 6 millió hold termelése még egyszer annyira fokoztatik, legalább jövedelmileg; és így ha adóját 25%-ra szállítjuk is le, az évi adóemelés mintegy 15 millió forintot tesz.

3. E 6 millió hold a mai értéknek legalább 3-szorosára fog emelkedni és így az átíratási bevétel 2—3 millióval nagyobb leend.

Ezek szerint 24 millió forint több-bevétele volna az államnak és ugyanakkor mennyire emelkednék a nép, és épen a földbirtokos osztály jóléte!

Hogy hazánkban a talajjavítási munkálatok mily kiterjedést vettek: erről fölvilágosítást nyújthat Kvassay Jenő urnak a kulturmérnökség érdemteljes főnökének legutóbbi jelentése, a volt földművelési minister báró Kemény Gábor urhoz, a kulturmérnökségi intézmény megalkotójához.<sup>1)</sup> A 8 kerületben, melyre a kulturmérnökség oszlik, 1881-ben a befejezett munkálatok száma 7902 holdra, a megkezdetteké 35,725-re terjedt, tervezet készült 96,371 holdra, helyszini vélemény adatott 64,867 holdra. Az alagsövezés habár lassan, de biztosan terjed, átlagos költség kataszteri holdankint 20 frttól 35 frtig váltakozik, a talaj kötöttsége, a csövek ára és a munkabérek különfelesége szerint. A hazánkban régibb időben, tehát nem a kultur-mérnökség által keresztül vitt alagsövezéseknél a költség sokkal több volt, holdankint 60 frttól 150 frtig változott, a jövőben a költség még kisebb leend, mert igen helyesen a csövek házi előállítására törekesznek, mi által a szállítási költségek elesnek. Az öntözés körül azonban nem mutatkozik megfelelő haladás, sőt 1880 évvel összehasonlítva, némi visszaesés, mi annak tulajdonítható, hogy vízjogi törvényeink hiányában az öntözésre szükséges vízhasználatok kieszközlése közigazgatási akadályokba ütközik. A minister rendelete folytán a kultur-mérnökség összegyűjtötte egyuttal az adatokat a hazánkban régebb időben létesített talajjavítási munkálatok eredményeiről. Ezeknél néhol az eredmény ugyan nem mu-

<sup>2)</sup> A talajjavítások terén 1881. évben tett intézkedésekről jelentése a kultur-mérnökségnek b. Kemény Gábor minister urhoz Budapesten 1882.

tatkozott teljesen kielégítőnek: de hol az eredmény nem teljesen megfelelő, ott rámutathatni az okokra is; vagy a csatornák méretei, vagy a vizemelés eszközei bizonyultak elégteleneknek, hol a befogadó medenczébe való lefolyás volt akadályozva, hol a víz a mocsárokról elvezettetett ugyan, de az ekként vizsovárrá lett területek újbóli benedvesítésével már nem törődtek. E hiányok eltávolításáról most már gondoskodnak. Mégis a beküldött jelentések csak megerősíthetik nézetünket a javítások felől, pl. Gróf Brunsvik Géza Martonvásárról jelenti, hogy rétje a javítás előtt alig szolgáltatott 4—5 métermázsa középminőségű szénát, míg a javítás, vagyis a vizeztartóból esz-közöltött réttöntözés folytán a termés holdankint 12—14 métermázsa közt váltakozik.

Henckel Laura grófnő jószágfelügyelősége Oroszvárról (Moson-megye) jelenti, hogy a terület a javítás előtt közepszerű juhlegelő volt, míg annakutána kitünő minőségű szénát hozott; az eddigi átlag szerint a termés holdankint 15 métermázsat tesz ki. Gróf Festetics Tassiló uradalmi főtisztja Berzenczéről (Somogy-megye) jelenti, hogy a lecsapolt 5,000 hold berken a javítás előtt teljesen hasznavehetetlen bozót volt, melynek még a fáját sem lehetett értékesíteni, mert nem volt kihuzható, míg a javítás után kaszáló támadt, mely holdankint 12—13 métermázsa közepszerű puha szénát terem és az állam belőle adó fejében mintegy 4000 frtot kap!

Tisztelt társas-kör! Az előadottak után nem lehet kételyünk e munkálatok horderejére nézve, s mégis az eszme nálunk még köz-elismerésre nem igen talált, legalább a gyakorlati alkalmazás szűk köre ezt látszik igazolni. De az újabb mozgalom,<sup>1)</sup> a kormányköröknek, úgy, mind a gazdasági egyleteknek s egyeseknek mind élénkebb érdeklődése a talajjavítás körül is igazolja Constant Benjamin azon állítását: »Hogy a hasznos eszmék győzelmé soha sem tekintethető egyébnek, mint az időpont kérdésének.«

De az eszme teljes érvényülése csak úgy lehetséges, ha a talajjavítás céljából a földbirtokosoknak sikerülend olcsó és könnyű hi-

<sup>1)</sup> Itt kiemelendőnek tartom a magyar mezőgazdák országos congressusát, (1879-ben) mely a talajjavítási s birtokfelszerelési kölcsönök szükségét hangsúlyozta, továbbá gróf Apponyi Albert urat, ki a képviselőház 188. február 21-ki ülésében (L. Naplóban 206-ik orsz. ülés) első ízben sürgette a talajjavítási hitelt, illetve bankot oly alapokon, mely a közhitelnek teljesen megfelel, »a javítandó talajban s a javításból eredhető melcoratió gyümölcszeiben keresvén a befektetés jogi biztosításának alapját, föltéve, hogy az biztosítva van s a nyújtott hitel más czélokra fordíthatni nem fog«. A képviselőház egyéb tárgyalásai alkalmával is több kiváló tag emelt szót a talajjavítási hitel organisatiója érdekében.

telhez jutniok. Ha a hitel kérdését szerencsésen megoldottuk: egyuttal a talajjavítások országos elterjedését is biztosítottuk.

Három évvel ezelőtt Drezdában időzván, az ottani országos talajjavítási bankra — Landeskultur-Rentenbank — irányozták figyelme-  
met és habár az eszme, hogy a javítási értéktöbblet külön hitel alap-  
jául is szolgálhat, kezdetben idegenszerűnek is tűnt fel, az említett  
bank jogviszonyainak tüzetes tanulmányozása arról győzött meg, hogy  
annak jogi fejlesztése nemcsak lehetséges, de szükséges is; vizsgáltam  
annak kiviteli módozatait Német- Franciaország s Belgiumban, az  
angol viszonyokat helyszinén meg nem vizsgálhatván, a szükséges ér-  
tesüléseket ezekre nézve irodalmi úton szereztem meg, és most, mielőtt  
concrét javaslataimat a hitelügy szervezésére nézve elmondanám, előbb  
lehető röviden vázolni akarom, hogy a talajjavítási értéktöbbletnek  
külön hitelezési alapul való lekötése a különböző államokban miképen  
megy véghez.

Hogy külön talajjavítási hitelre, a telekkönyvi törvényekre  
alapított jelzálogi hitelen kívül szükség van, ezt több újabb törvény-  
hozás elismerte. — Ez év elején volt alkalmam e tárgyról nézeteimet  
külön füzetben előadni,<sup>1)</sup> ott azonban semmi concrét javaslatot nem  
tettem. Akkor kifejtteni igyekeztem, hogy a talajjavítási külön hitel  
három esetben lehet főleg szükséges.

I. Ha a földbirtokos ingatlanainak gazdasági állapota oly silány,  
hogy a birtok absolute alkalmatlan oly összegű kölcsön engedélyezé-  
sére, mely a javítás czéljából szükségeltetnék.

II. Ha a földbirtokosnak különben tekintélyes birtoka már be-  
keblezésekkel annyira meg van terhelve, hogy a telekkönyvi állapot  
alapján meliorationalis czélből kölcsönt nem lehetne neki adni, míg ha  
az értéktöbblet is figyelembe vétetik, részére a javítási hitel teljes  
biztossággal megadható.

III. Ha a czélbavett javítási munkálatok létesítése egyesületi uton  
*consortium* vagy *syndicatus* útján tervezetnék; ez esetleg kényszer-  
ritett is lehet és így a túladosodott földbirtokosok is az egyesületbe  
lépésre kényszeríthetvén: az engedélyezett talajjavítási hitelről, ille-  
tőleg annak az ingatlanok értéktöbbletében való biztosításáról min-  
den esetre gondoskodni kell.

Ezen értéktöbblet azonban másképen vétetik számba Francia-  
országban és Belgiumban egyfelől, másfelől Németországban és Angliá-  
ban. A kérdés fő nehézsége akkor fordul elő, ha az ingatlanokat már

<sup>1)</sup> A talajjavítási és vizszabályozási hitelügy jogi szervezéséről. Budapest 1882.  
(A »Neinzelgazdasági Szemléből« különnyomat.)

bekeblezett adósságok terhelik, mily viszonyban álljon ezekhez a javítás céljából adott kölcsön? illetőleg a talajjavítási évjáradék? Franciaországban a római jogban gyökerező s még a Code Napoleonban codificált szabályoknak rövid foglalatja a következő: A birtokbiróság által kinevezett szakértők a javítások alkalmával két ízben jegyzőkönyvet tartoznak fölvenni; az első jegyzőkönyvben az illető fekvőségeknek javítás előtti állapota fölveendő; a munkálatok befejezésük után legfőlebb 6 hó alatt hasonlóképp kinevezendő szakértők által fölveendők s az értékszáporulat, mely a javítások folytán előállott, e második jegyzőkönyvben kitüntetendő. A javítás céljából adott kölcsön zálogjoga e második jegyzőkönyv által fölvevett értékállapotot nem haladhatja felül, s ha az ingatlan eladásra kerül, csupán azon értékszáporodásra szorítkozik, mely az illető munkálatok végrehajtása folytán keletkezett. <sup>1)</sup> Belgiumban hasonló elvek szerint számítatik ki az értéktöbblet, de az 1851. decz. 16-án kelt jelzálogi és átíratási törvény a Code Napoleon ezen intézkedéseit kiterjeszti azon munkálatokra is, melyeknek célja a talajnak termőképessé tétele és a mocsárok kiszáritása. Nehogy pedig a bejegyzett hitelezők károsodjanak: a szakértők által teljesítendő első szemlére, vagyis jegyzőkönyv-fölvételre a bejegyzett hitelezők meghívását rendeli, hogy ők ott jogérdekeiket kellőképp megvédhessék. <sup>2)</sup>

Ezen alapelv érvényesült Franciaországban az 1856. július 17-én kelt törvényben is, mely az alagsövezésről alkottatott. <sup>3)</sup> Az alagsövezési munkálatok előmozdítására egyszermindenkorra 100 millió frank összeg állapítottatott meg, melyből a szükséges összeg évről-évre a költségvetésbe veendő fel. E kölcsönök tőkái, meg a lejárt és folyó annuitások behajtása céljából a kincstárnak a javított ingatlanokon kiváltságos zálogjog biztosított; de a zálogjoggal már bíró hitelezőkkel szemben a kiváltság az ingatlannak csakis az alagsövezési munkálatok folytán keletkezett értéktöbbletére szorítottatott; ezen értéktöbblet pedig a két jegyzőkönyv fölvétele által mutattatik ki, melyek közül az első a javítás előtti, a második a javítás utáni értékállományt tünteti fel.

Németországban a talajjavítás körüli törvényes intézkedéseken végig tekintve, főleg kettő kötheti le figyelmünket. Egyik a szász országos talajjavítási-bank — Landeskultur-Rentenbank — Drezdában, másik a porosz talajjavítási-bankokról 1879. május 13-án alkotott,

<sup>1)</sup> L. Code Napoleon 2103. s köv. §-ai.

<sup>2)</sup> L. Lelièvre előadó jelentését e tárgyban Deprez Parentnél: Loi sur le régime hypothécaire de Belgique.

<sup>3)</sup> Loi de 1856. 17. juillet sur le Drainage.

törvény. A szász országos talajjavítási járadék-bank állami intézet, az állam jóállása alatt áll, igazgatási költségeit az állam viseli. — A talajjavítási évjáradék jogi természeté az úgynevezett megváltási járadékokéval (Ablösungsrenten) azonosnak van kijelentve. Ha a kölcsön *vizszabályozási* célból veendő fel: a vizszabályozásnál közreműködő hatósági biztos jelentése kéretik be s a megszavazott kölcsön alapján az egyes birtokok teherlapjaira vezetett évjáradék ez esetben oly reálterhet képez, mely a már korábban bekebelezett hitelezők jogait is megelőzi. *Lecsapolási* vagy *rétöntözési* munkálatnál ellenben az úgynevezett »megváltási és tagosítási fő bizottmány« a kérvényező fél költségén vizsgálatot tart azon kérdés megítélése végett: vajjon a tervezett munkálat keresztlüveléhez mily költségösszeg lesz szükséges és abból a kérvényező fél tulajdonát képező bizonyos birtokokra aránylag *mely haszon fog háramlani*. A bank e jelentés alapján engedélyezi a kölcsönt s a telekkönyvi bekebelezés után kiszolgáltatja a járadék-leveleket. <sup>1)</sup> E járadékok beszedése s behajtása tekintetében ugyanazon törvényes határozmányok érvényesek, mint a megváltási járadékokra nézve, melyek az országos megváltási földjáradék-bank (Landes-Rentenbank) javára vannak lekölve.

Tárgyunkra nézve nagy fontossággal bír az 1879. május 13-iki törvény a talajjavítási járadékbankokról Poroszországban. Ezek felállítását a Provinzial-Landtagon határozzák el. <sup>2)</sup> A járadékbank készpénzben, vagy járadék-levelekben adja kölcsöneit. Ha készpénzben adja: a kölcsön erejéig kibocsáthat járadék-leveleket és az ekként elért árfolyamnyereség a tartalékalap javára esik. A kölcsön kamatlába legfőlebb 4 és  $\frac{1}{2}$  százalék, a törlesztési quóta pedig legalább  $\frac{1}{2}$  százalék. A kezelési költségekhez való hozzájárulás évenként nem lehet nagyobb, mint a kölcsön  $\frac{1}{3}$  százaléka.

A kölcsönök biztosítása ingallanok által a következő elvek szerint történik:

<sup>1)</sup> Lásd szász országos törvények 1861. nov. 26-áról: Ueber Errichtung der Landescultur Rentenbank, s 1872. junius 1-éről, a fennebbi törvény kiegészítéséről és módosításáól.

<sup>2)</sup> E bankok következő célokra alakulhatnak:

a) általában a talajjavítás előmozdítására, különösen azonban lecsapolási (alagsövezési) és réttöntözési műveletekre, utak beépítésére s szabályozására, erdő-sítésekre, telkesítésre s új mezei gazdaságok felállítására;

b) partvédelmi munkálatokra;

c) gátak s velök összekapcsolt védelmi s javítási építmények létesítésére kibővítésére, fenntartására;

d) vízfolyások levezetésére, vagy gyűjtő-medenczék készítésére, használására, fenntartására, vízi utak s egyéb hajózási építmények létesítésére s javítására.

Ha a kölcsön nem nagyobb, mint a kataszteri tiszta jövedelem 25-szöröse, vagy a Ritterschaft, Landschaft s a bank által megállapított becsérték fele: a kölcsön alapszabályszerű fedezettel bir.

Más becslés történik akkor, ha a kölcsön a talajjavítás céljából adatik, minők a következő esetek: lecsapolási és rétöntözési munkálatok, erdősítések, utak beépítése és szabályozása, telkesítések, új mezői gazdaságok felállítása. Ilyenkor a kölcsön engedélyezésénél az elérendő értéknövekvés is tekintetbe jöhet. A bank megbecsülteti az ingatlanokat s constatáltatja azoknak ez idő szerinti értékét s számba veszi azon értékszorulatot is, mely a javítás által el fog éretni. A kölcsön szabályszerűleg biztosítva van, ha annak összege nem nagyobb, mint a kipuhatott összérték fele — ide értve a javítás folytán elérendő értéktöbbletet is — vagy az ingatlan mostani tényleges értékének háromnegyede. A kölcsönösszeg azon részlete, mely az ingatlanok tényleges értéke háromnegyedénél, vagy a katasteri tiszta jövedelem 25-szeresénél nagyobb, csak a vállalat tervszerű kivitele után fizethető ki. A vállalat kivitele után újabb kölcsön engedélyezhető a vállalatra fordított költségek erejéig, ha az engedélyezett kölcsön nem volt elégséges a költségek biztosítására. Ez esetben az ingatlanoknak a melioráció által elért növekvése új becsü által állapítható meg s a kölcsönösszeg az újabb összérték feléig adható. Az évjáradékok mindenkor telekkönyvileg biztosítandók.

Alagcsővezési kölcsönöknél a kérvényező azt kérheti, hogy az évjáradék minden, már bekeblezett hitelezőt megelőző elsőséggel kebeleztessek be. Ily esetben a járadékot első sorban telekkönyvileg előjegyezteti, azután a megváltások s tagosítások keresztülvitele céljából felállított hatósághoz (Auseinandersetzungs-Behörde) fordul a szükséges adatok előterjesztésével és kéri a feltétlen elsőségnek engedélyezését. E hatóság a célba vett munkálat hasznossága és költségei tekintetében egy háromtagú bizottmány véleményét kéri ki; e háromtagú bizottmányban két tag földbirtokos, egy pedig szakértő. Ha e bizottmány nyilatkozata beérkezett: a hatóság hirdetményt bocsát ki, egyuttal a tervekre és a bizottmányi véleményre való hivatkozással a telekkönyvileg bekeblezett hitelezőket folyamodó kérelméről értesíti s a netáni ellenvetésekre hat heti határidőt tűz ki. Ha a hitelező kérvény útján elsőbbségi jogát fenntartani kívánja, a talajjavítási évjáradék őt meg nem előzheti, de ha ezen idő alatt ellenmondását nem jelentette be: a hatóság végzésileg megállapítja, hogy az évjáradéknak mily nyilvánkönyvi rangsorozat adassék az esetre, ha a javítás czélszerűen keresztülvitetik. A czélszerű keresztülvitel szintén a fönnebb említett bizottmány újabb tárgyalása alapján puha-

toltatik ki s annak utána az elsőségnek végérvényes telekkönyvi bekelezése eszközöltetik. A végzés ellen jogorvoslatnak helye nincsen. A hatóság a netáni ellenmondások elhárítása céljából az ellenmondó felekkel bizottmányi tárgyalást is elrendelhet, miről a kérvényezőt értesíteni tartozik.<sup>1)</sup>

A talajjavítási hitelügy terén jeles törvényalkotásokat mutathat fel Anglia, melyekben fényesen visszatükröződik nemzetének gyakorlatias felfogása s a hasznosat az igazsággal összeegyeztetni törekvő szelleme. Pedig ott a földbirtoklási viszonyok nem oly tiszták, mint a continentális államok legtöbbjében: nagyon sok a megosztott jogú tulajdon, az örökbéres föld, a hitbizományi, hűbéri s egyéb várományi jogokkal korlátolt birtok, — ily körülmények közt kétszeres nehézséggel járt minden érdek kiméletével e kérdést megoldani. — És mégis az angolok megtalálták az egyszerű expedienst — mikép? — nem sokára ki fogom mutatni. Előbb azonban meg kell említenem, hogy még Sir Robert Peel kézdeményezése folytán, az alagsövezés céljából az állami kölcsönnyújtás elve mondatott ki — de e mellett a magánkölcsönök sincsenek kizárva, sőt miután ezeknek kellő biztosításáról is gondoskodva van, az alagsövezések legnagyobb része társulat vagy magánosok pénzkölcsönei által gyámolittatik<sup>2)</sup> Peel Róbert többször kijelenté, hogy »az alagsövezés a mezőgazdaságban ugyanazt a feladatot van hivatva teljesíteni, mint a gőz az erőműtanban« és nemzele látva az eredményeket, miket e munkálatok létrehoztak, szintén hódolt e felfogásnak. Az alagsövezés és talajjavítás céljából alakult nagy társaság jogait az 1849. aug. 1-én kelt acta becikkelyezte s egyúttal több határozmányokat tartalmazott a javítási munkálatokról.<sup>3)</sup> Ámde ennél is nevezetesebb s a legjelesebb törvényalkotások egyike az 1864. július 29-én kelt földjavítási törvény (The improvement of Land Act). — A földjavítások fogalmát tágabb értelemben veszi és az alá a következő munkálatokat sorolja, melyek nem mind talajjavítási természetűek, hanem részben a birtokfelszereléshez tartoznak:

1. a földek kiszáritása és valamely földbirtok csatornáinak, folyóinak és vízfolyásainak egyenesítése, kiszélesítése, mélyítése vagy egyéb módon való javítása;

<sup>1)</sup> Lásd a hatóság tárgyalásairól Lette u. Rönne Die Landesculturgesetzgebung von Preussen II. 9. l.

<sup>2)</sup> Edinab. Review 1857. July

<sup>3)</sup> Act for the Incorporation of the General Land Drainage and Improvement company and for facilitating the Execution of Land Drainage and other Improvements. (1-st august 1849.)

2. földek öntözése és iszapollatása;
3. a földeknek tenger- vagy árvizek, tavak, folyók és folyamok ellen állandó módon töltéssel vagy gátakkal való megvédése;
4. földek bekerítése, — a kerítések kiegyenesítése, a birtokok tagosítása;
5. telkesítés, ide értve minden arra vonatkozó műveletet;
6. a fölbirtok javítása czéljából létesített állandó mezei utak, állandó lóvonatú vagy gőz-vasutak és hajózható csatornák;
7. a talaj tisztítása;
8. munkásházak, mezei lakások és egyéb a mezei munkálatra szükségelt épületek felállítása, valamint ezen munkásházak, mezei lakások és egyéb a mezei munkálatra szükségelt, már felállított épületek javítása és bővítése, a mennyiben ezen javítások és bővítések állandó természetűek;
9. ereszek, menhelyek;
10. mezőgazdasági célokra szolgáló földek értékét emelő gépgyárak, fűrés- vagy egyéb malmok, szárítók, aknák, kutak, tavak, vztartók, töltések, áttörések, csövek, vezetékek, vízfolyások, hidak, fenékgátak, zsilipek és zúgók;
11. szarvasmarha, juh s egyéb gazdasági felszerelés és termék, valamint mész, trágya és egyéb a mezőgazdaság czéljaira alkalmas czikkek és tárgyak szállítására szolgáló hidak vagy kikötőhelyek építése akár a tengerparton, akár a hajózható folyamok vagy tavak partjain;
12. végre a fönnebbi javítások teljes hasznosítására szükséges egyéb munkálatok.

E földjavítási munkálatok czéljából azonban a földbirtokosok legtöbbszörre hitelre szorúlnak, — e czélból ugyane törvény felállította a kerületi földjavítási biztosok — Commissioners — intézményét, ezek ítélik meg a földjavítási munkálat hasznosságát, az értékmelkedésre való befolyását és következő, elmésen kigondolt módon közzétesítik és biztosítják a kölcsönt:

A földbirtokos, ki javítás czéljából kölcsönt akar és pedig akár az államtól, akár valamely magánostól, a javítási munkálatok tervezetét e biztoshoz tartozik bemutatni, ki a költségek előleges letétele után helyszíni szemlét tartva megítéli: vajjon hasznosak lesznek a czélbavett munkálatok, különösen pedig, vajjon azok a földbirtok évi jövedelmének oly állandó emelkedését eredményezik-e — mely évi emelkedés a földjavítási kölcsön fejében fizetendő évjáradék összegét meghaladja? A földbirtokos kérvényéről egyúttal hirlapi hirdetmény tétetik közzé — és e hirdetmény megküldetik mindazon érdekeltek-

nek, kik a birtokra várományi s egyéb czímen jogot tartanak, ugyszintén, kik arra zálogjogot szereztek. A hirdetménybe befoglaltatik a javítási költségek maximuma s egyuttal azon időtartam, melyre a földjavítási évjáradék felosztatni kéretett. Az érdekeltek egy hó alatt felszólalhatnak a munkálatok ellen. Ha nem történik felszólalás és a helyszini szemle kedvező eredményt mutat ki, a biztos kiadja az ugynevezett *jóváhagyó* végzést. Ha felszólalás történik: a biztos az ily kifogást a High Court of Chancery<sup>1)</sup> elé tartozik terjeszteni, mely ítélőszék hivatva van bíraskodni a kifogás felett és esetleg a biztost felhatalmazni a jóváhagyó végzés megadására.

E jóváhagyó végzés nevezetes joghatálya abban áll, hogy a földbirtokosnak jogot ad a jóváhagyott javítás céljából szükséges költségeknek ugyancsak a végzésben fölemlített *egész összegére*; e végzés folytán nyert jogát azonban a birtokos más személyre, vagyis a kölcsönadóra, forgatmány utján átruházhatja.

Következik most maga a javítási művelet, melynek megkezdése előtt a földbirtokos a munkálatok specificatióját tartozik a biztosok elé terjeszteni s a foganatosítást a biztosok véleményével megegyezően eszközölni és befejezni. Ha a munkálatok keresztülvitele után azok minőségéről a biztosok meggyőződtek: kiadják a második vagyis ugynevezett *végleges végzést*. Ennek joghatálya abban áll, hogy az a földjavítási évjáradékot véglegesen constituálja, annak érvényessége tekintetében föltétlen bizonyítékot képez és így minden további vizsgálatot a kellékek érvényessége tekintetében kizár; ennek alapján a telekhivatalban (Office of the Land Registry) az évjáradék a jószág teherlapjára bejegyzendő és az, mint reál-teher megelőzi a már bejegyzett s bejegyzendő jelzálogokat, s csak némely más dologi terhek, mint a hüberi szolgálmányok, örökbérek, tizedek előzik még ezen évjáradékot, de nem a földbirtokos egyéb adósságai. Megjegyzendő, hogy az évjáradék 5%-nál magasabb soha sem lehet.

Ugyane törvény intézkedik még a javítási munkálatok további jó karban tartásáról. — A biztosokat e körüli felügyelettel is megbizsa és ha az adós a szükséges fentartási munkálatokat elmulasztaná, — ezeknek tisztévé teszi a fentartási munkálatok foganatosítását, az ezekből eredő költségek szintén az adós által fizetendő évjáradékhoz fogván csatoltatni.

E földjavítási actát méltán tekinthetni az angol legislatió egyik legragyogóbb gyöngyének. — Horácz szabálya:

»Nem lángból füstöt, sőt füstból hozni ki lángot«

áll a törvényhozás remekeire is — és e törvénynek egyszerű és

<sup>1)</sup> Az újabb bírói szervezet szerint: High Court of Justice — Chancery Division.

mégis új intézkedései megmutathatják, mint kell nehéz problémákat megoldani s a nemzetek sorsát egyszerre nagy distantiával előbbre vinni.

\* \* \*

Áttérek most arra a kérdésre, miként kell a talajjavítási hitel ügyét hazánkban szervezni? — miként kellene az értéktöbbletet hitel alapjává tenni és e talajjavítási hitelt a jelzálogos hitelezők igényeivel s egyáltalán a telekkönyvi intézménnyel összhangba hozni? Oly javaslatot akarok előterjeszteni, mely létező jogrendszerünkkel és közgazgatási viszonyainkkal összhangban állván, minden pillanatban megvalósítható.

A tárgy érdemére nézve elhatározó fontosságot nem tulajdonítok azon kérdésnek, vajjon a talajjavítási kölcsönök magán vagy állami bankra bizassanak-e? Részemről az utóbbinak vagyok barátja, mint erre később még visszatérni fogok. — Ha azonban törvény útján a hitel biztosításáról egyáltalán gondoskodunk; akkor az a kérdés, mily hitelintézetre bizassanak a talajjavítási kölcsönök? csak másodrendű és elvileg nincs kizárva e téren sem a hitelintézeteknek üdvös szabad versenye.

A talajjavítási hitel fejében fizetendő évjáradéknak telekkönyvi bekebeleztetése szükséges, s ez — mint tudjuk — a reálteher jellegével bíró a szőlődézsma váltságnál is elrendeltetett. A telekkönyvek közhitelességét megóvni, — Tisztelt Társaskör — fontos érdeke a földbirtokos osztálynak, mert a telekkönyvi intézmény inkább a földbirtokosok, mint a hitelezők érdekében áll fenn, — s ezen intézmény hitelének fő kívánalma, hogy mindennemű megterhelhetése az ingatlanok a telekkönyvből kiderüljön s minden titkos s hallgatag zálogjog mellőztessék. A nyújtandó kölcsöntőkének jelzálogi bekebelezése nem volna szükséges, elégséges volna a talajjavítási évjáradéknak bekebelezése, valamint annak kimondása, hogy az árveréseknél a vevőre átszáll, míg eldarabolás esetén a talajjavítási évjáradék is a földadó-tartozás módjára különítenék el.

Ha már most magát a kölcsönadás módozatait tekintjük, akkor következő esetek fordulhatnak elő.

I. Ha a földbirtokos tehermentes, vagy legalább is hitelképes ingatlanokkal bír, de talaját javítani kívánná és e célból a kényelmes évjáradék-formát választaná, akkor a talajjavítási évjáradéknak a fedezetképes ingatlanokra való előleges bekebelezése mellett részére a szükséges hitel engedélyezhető volna. Itt is szükségesek volnának azonban ellenőrzési szabályok, hogy a hitel valóban talajjavítási célokra fordíttassék, nehogy a földbirtokos az összeget eredeti üdvös rendel-

tetésétől elvonhassa. Ez a hitelnyújtásnak rendszerinti egyszerű formája, melynél az ingatlanoknak jelenlegi s a kataster vagy külön becslés által igazolt értéke vétetik csak alapul, ez tehát nem talajjavítási hitel sajátlagos értelmében, ámbár a bekebelezés a felmondhatlan talajjavítási évjáradék formájában történnék.

II. Ha azonban a földbirtokos valamely oly talajjavítási munkálatot akar létesíteni, melynek rendeltetése az ingatlan értékének állandó emelése, minők például lecsapolási, alagsövezési, öntözési berendezések, erdősítések, telkesítések, új mezei gazdaságok felállítása stb.: akkor kívánhatja, hogy e munkálatoknak végrehajtása céljából a hitel megújítás alkalmával a leendő *értékemelkedés* is tekintetbe vétessék. Világos azonban, hogy épen a kellő értékkipuhatólás és ellenőrzés céljából itt már bizonyos hatósági s bizalmi személyek közreműködése szükséges, legalább így rendezték be azt a fennebb ismertetett külföldi törvényhozások és én annak keresztülvitelét másképen nem is képzelhetném. Ha tehát valaki a hitel engedélyezésekor már a talajjavítási értékötöbbletet is lekötöni kívánná, ez ily módon volna képzelhető:

A kulturmérnökség készítse el a talajjavítás tervét és költségvetését.

A kulturmérnökség e tervezete vizsgáltassék felül egy bizottmány által. Ennek tagjai legyenek: az államépítészeti hivatal főnöke, vagy helyettese, ki a megszüntetett megyei mérnökök hivatalulóda, továbbá két szakértő, kik akár az alispán vagy hasonló állású tisztviselő által nevezetelhetnének ki, akár a gazdasági egyletek által, ha ezek hatósági alapon szerveztetnének, kéretnének fel. E javaslat az államépítészeti hivatalt illetőleg megfelel egyébként a közlekedési minister ur f. é. nov. 6-án kelt rendeletének, mely szerint a kulturmérnökség által készített talajjavítási terveknek helyszini tárgyalására a »kulturmérnökségen kívül az illető kir. államépítészeti, vagy folyammérnöki hivatal is mindenkor meghívandó s a hozott határozat vele is közlendő.«

E bizottmányi tárgyalásról jegyzőkönyv legyen fölveendő, mely tartalmazza:

a) a javítandó ingatlanok jelenlegi értékállományát; b) a javítási munkálatok közelebbi megjelölését és specificatióját; c) e munkálatok folytán előállható érték növekvésnek megközelítőleges meghatározását.

E tárgyalási jegyzőkönyv alapján és annak csatolása mellett elkészítendő a kérvény a bankhoz s e kérvényhez azonkívül melléklendők:

a) a javítandó ingatlan telekkönyvi kivonata;

b) annak katasteri érték kimutatása, valamint egyéb a tényleges értékre vonatkozó adatok.

A kérvény folytán a bank, ha meggyőződött arról, hogy az ingatlan a javítási munkálatok keresztülvitele után értékében emelkedni fog és ezen értéknövekvés a kért hitel összegénél nagyobb leend, a hitelt az évjáradéknak előzetes telekkönyvi bekeblezése mellett engedélyezze, akképen azonban:

hogy az összeg engedélyezésénél ne a katasteri becs által kimutatott jelenlegi értékállományt vegye alapul, de a kölcsönösszeget a felülvizsgáló bizottmány által meghatározott értéktöbbleti összegre se alapítsa, hanem a két érték közt maradjon a középen s a becslési olveket e szerint állapítsa meg;

továbbá: hogy a kölcsönösszeget egyszerre ne adja ki, hanem fokozatosan, vagyis a munkálatok előhaladásának aránya szerint adjon megfelelő előlegeket és e czélból a kulturmérnökség időnkint hivatalos jelentések beküldésére utasíttassék.

A végszámadás csak a munkálatok teljes befejezése és azok újabb bizottmányi felülvizsgálata alapján adassék ki.

Ezen eljárás kisebb területre terjedő munkálatoknál a költségek kiméltése czéljából egyszerűsíthető volna s mindenestre fentartandó volna a jog a bank részére, hogy akár a jelenlegi értékállományt, akár az értéknövekvést, akár a javítási munkálatokat bármikor saját becslói s biztosai által is megvizsgáltathassa s más informationális módozatokhoz is folyamodhassék és a munkálatokat saját műszaki közegei által is foganatosíttathassa.

III. A talajjavítási évjáradéknak rangsorozata és viszonya a többi jelzálogos hitelezőkhöz is eldöntendő. Mint fönnebb említettem: a francia-belga törvényhozás a javítás folytán támadt és a második jegyzőkönyv fölvétele által konstatált értéktöbbletre nézve a javítónak, illetve a javítási kölcsönnek elsőseget engednek; e megoldási mód azonban hazai telekkönyvi rendszerünk s végrehajtási eljárásunk mellett keresztül nem vihető; az osztrák vízjogi törvény<sup>1)</sup> a vízszabályozási, alagsövezési és öntözési társaságoknál a három évi tagsági járuléknak minden bekeblezett s be nem keblezett követelés előtt elsőseget enged, ha tehát a társaság megalakulásakor kölcsönt vett volna fel és e kölcsönből minden egyesre eső részlet az egyes tagsági járulédba befoglaltatnék: ez hasonlókép elsőséggel birna. A magyar vízjogi törvényjavaslat a talajjavítási társulatokra s azok által felveendő kölcsönökre nézve hasonló intézkedéseket tartalmaz. Végül

<sup>1)</sup> Gesetz v. 30. Mai 1869. (Reichs-Wasserrecht) §. 23.

a vizszabályozási társulatokról alkotott 1871: XXXIX. t.-cz. a társulati tagsági járuléknak, az 1879: XXXIV. t.-cz. a társulatok által fölvevett vagy fölveendő kölcsönökből az egyes birtokokra eső jutaléknak is megadja ezen elsőséget.

A kiváltságos elsőségnek ezen föltétlen megadását a talajjavítási kölcsönökre nézve azonban én szükségesnek nem tartom, és attól tartok, hogy az mások jogait érzékenyen sértené és a nyilvánkönyvek épületét e szabályok elfogadása megingatná. A talajjavítási hitel ne szerveztessék úgy, hogy az privilegium odiosumot foglaljon magában és kövessük az angol földjavítási acta példáját, melynek földőnye épen abban áll, hogy a legnagyobb közjót minden jog fentartása mellett mozdította elő. Hiszen, — mint fönnebb említettem — a kölcsön engedélyezése alkalmával a javítás folytán nyerendő érték-többlet is figyelembe fog vétetni és így a kölcsön már az érték-többletben is biztosítást fog találni. Minthogy azonban a javítási érték-többlet legtöbbnyire javára lesz a többi hitelezőnek is: az elsőség önkénytes átengedése rájuk nézve hátránnyal nem fog járni, azon jogi elvnel fogva »quod mihi non nocet et tibi prodest: facile concedendum est«. A talajjavítási hitelügyet a nyilvánkönyvi intézménnyel összhangzatra hozandó, bátor vagyok javaslatba hozni a következő intézkedéseket:

Ha a javítási tervek elkészülte és azoknak a fönnebbiek szerinti bizottsági első felülvizsgálata után — a javítási költségek erejéig a kölcsön engedélyezettett: a talajjavítási évjáradék kért telekkönyvi biztosítása előtt a telekkönyvi hatóság hirdetményt tartozik kibocsátani, melyben közzéteendő a) a javítás alá veendő ingatlan, és az arra fölvenni kívánt javítási évjáradék összege, törlesztési időtartama s a javítás természetete.

b) a felülvizsgáló bizottmány véleménye a javítási munkálatnak az értéknövekvésre való befolyása és a szükséges költségösszeg iránt;

c) figyelmeztetés az érdekeltekhez, hogy elsőbbségi jogaik fentartása végett záros határidő alatt, mely mintegy 30 nap lehetne, telekkönyvszerű kérvényt adjanak be, mert ellenkező esetben a javítási évjáradék őket megelőző elsőbbséggel fog a telekkönyvben eljegyeztetni és a javítási munkálatok tervszerű befejezését igazoló újabb felülvizsgálat után be is kebeleztetni.

E hirdetmény a hivatalos lapban közzéteendő úgy a telekkönyvből kiderülő jelzalogos hitelezőkkel is közlendő.

Ha a záros határidő alatt a hitelezők rangsorozatuk fenntartása iránt nyilatkoznak: ellenükben a kölcsön elsőbbséggel nem birhat, de ha nem adnak be nyilatkozatot: akkor az évjáradék az őket megelőző

elsőséggel fog a telekkönyvben egyelőre előjegyeztetni. Ezen előjegyzés pedig igazoltatni fog a felülvizsgáló bizottmánynak a munkálatok tervszerű befejezését igazoló újabb jegyzőkönyve által. Az előjegyzés hat hónapig nyitva tartatik, azonban igazolt kérelem, pl. a kultur-mérnökség bizonyítványa alapján meg is hosszabbítható; a telekkönyvi hatóság e tárgyú végzései ellen jogorvoslatnak hely nem engedendő, de ha a felülvizsgáló bizottmányban vélemény különbség merülne fel: engedtesék meg a folyamodás a közigazgatás bizottsághoz, hogy ez a felülvizsgálatok más szakértők kiküldetésével teljesíthetesse.

Ezenkívül csekélyebb összegű évjáradékok bejegyzésénél, midőn az a hitelezők hátrányával nem jár, a telekkönyvi hatóságot felhatalmazandónak tartom arra, hogy az elsőségi engedélyt a hitelezők helyett maga adja meg. Megengedi ezt reálterhek bejegyzésével az 1843. november 6-ki szász jelzálogtörvény 75. §-a is — oly esetekben, »midőn a követelés aránylagos csekélyisége miatt a jelzálogos hitelezők károsodásától nem lehet tartani«,<sup>1)</sup> nehogy azonban ez birói önkényre vezessen: azon évjáradék aránylagos mennyiségét, melyet a bíróság propria autoritate — a jelzálogos hitelezők meghallgatása nélkül előjegyeztethet, illetve későbbi igazolás folytán bekebelezethet, megállapíttatni kívánom akkép, hogy az a birtok katasteri tiszta jövedelmi kimutatásával bizonyos viszonyban álljon.<sup>2)</sup>

Több intézkedést a talajjavítási kölcsönök elsőségének biztosítására nem kívánok; hiszen a jelzálogos hitelezők ezen biztosítások telekkönyvileg való megóvása mellett valószínűleg nem fogják megakadályozni a földbirtokos törekvését a méltányosság határáig,<sup>3)</sup> annál kevésbé, mert a talajjavítási évjáradék egyelőre előjegyeztetnék és csak a munkálatok tervszerű befejezéseinek igazolása után kebelezetnék be: míg ha ezt a földbirtokos igazolni nem tudná, az előjegyzés ismét kitöröltetnék; és így attól, hogy a földbirtokos a pénzt máshová teendi, — miután a kölcsön csak a költségek erejéig adatik, —

<sup>1)</sup> Lásd szász polg. törvénykönyv 419. és 421. §§-ai és e törvénykönyv életbe léptetése tárgyában 1865. jan. 9-iki rendelet 202. §-a.

<sup>2)</sup> E szabály főleg talajjavítási társulatok megalakulását fogná megkönnyíteni, mert a közös erővel létesített munkálatok költségei az egyes birtokost bevésbé terhelvén: a birtokra bekebelezendő talajjavítási évjáradék összege is aránylag kisebb leendő leg többnyire se megengedett terhelési összegben alól fog állani.

<sup>3)</sup> Ha egy-két hitelező nevében lenne is: ez a talajjavítási kölcsön létrejöttét a legtöbb esetben nem akadályozná, mert a kölcsön részint a többi hitelezők által átengedett rangsorozatban részint az értéknövekedésben legtöbbnyire alapszerű fedezetel fogna találni.

nem lehetne tartani. Így megóvjuk a telekkönyvek közhitelességet, a szükség keretén belől maradunk s ha később a közérdek talán még újabb kedvezményeket vagy más irányú intézkedéseket igényelne <sup>1)</sup> erre mindig marad fel idő, de telekkönyvi jogokat ekkor sem lehetne sértenünk.

IV. Ezeken kívül mint a jelzálogos kölcsönöknél is megengedett szabályt kimondatni kívánom:

A földbirtokos, ki talajjavítási kölcsönt kíván igénybe venni, jogositva van ez irányban a telekkönyvi hatósághoz beadandó kérvénye által a fölveendő javítási évjáradék rangsorozatát följegyeztetni és így azt minden későbbi igény, ellenmondás, törvényes, szerződési vagy bírói zálogjog ellenében fentartani.

V. Azon elvnel fogva, hogy a talajjavítási kölcsön célja új érték létrehozása és hogy a talajjavítási évjáradék »par excellence« azon jövedelmi többletben, melyet a javítás létesít, leli fedezetét: azon esetben, ha a tulajdonjog a hitbizományi intézmény, vagy megterhelési tilalom által korlátozva van, a birtokost azok daczára tisztán csak a javítás költségeire és az igazolandó értéknövekvés erejéig a törvény által feljogosíthatónak vélem arra, hogy a talajjavítási hitelt a várományosak és egyéb utójogositottak meghallgatása nélkül és hitbizományoknál a birtok leltári becsértékének egy harmadán felül is igénybe vehesse és a járadékot bekebeleztesse. Sőt a *holt kéz* ingatlanainál is talajjavítási hitel kérése esetén azon hosszadalmas és körülményes eljárás helyett, mely az egyházi javak megterhelésénél követeteni szokott, egyszerűbb eljárást vélek megállapíthatónak: azon elvnel fogva, hogy a talajjavítási évjáradék nem bir az adósság rendszerinti természetével.

Ha azonban az utóörökösök vagy jogositottak a telekkönyvekből kiderülnék: velök szemben is úgy kellene eljárni, mint a III. a. említett már bekebelezett hitelezőkkel.

VI. Ha a kölcsön alapján létesített javítási munkálat a javított ingatlanok értéknövekvésétől eltekintve, maga is önálló érték tárgyat képez pl. valamely kiterjedt öntözési berendezés: akkor az ily munkálatokra s azok jövedelmeire s így az azok által a hasz-

<sup>1)</sup> Ilyen lehetne még pl. az 1843. nov. 6-án kelt százsz jelzálog-törvény 107-ik §-ában kikötmények, életjáradékok és vastókékre vonatkozó az a szabály, mely szerint azok bekebelezését a jelzálogos hitelező nem ellenezheti: de kényszereladások esetén az (annakelőtte már) bekebelezett hitelezők azt kívánhatják, hogy a földbirtok két ízben bocsáttassék árverés alá — először a reálteherrel (járadék): másodsor a nélkül s a reálteherrel csak az esetben ütessék le az ingatlan, ha az ez alkalommal tett ajánlatnál követeléseik teljesen fedezve lesznek.

nálal fejében fizetendő díjakra s járulékokra is törvényes zálogjegyet kellene a bank részére az év járadékok beszedése céljából biztosítani, mi sok esetben szintén nevezetes fedezeti alapot képezne.

Az idő rövideje arra kényszerít, hogy sok igen fontos kérdést, mely pedig az alkotandó talajjavítási törvényben kétséggel megoldandó, ezuttal említésen kívül hagyjak.<sup>1)</sup> Legutójjára hagytam azt a kérdést, miféle intézetre bizassék a talajjavítási hitel engedélyezése? és itt azon nézetet vagyok bátor nyilvánítani, hogy én közgazdaságilag úgy, mint administrative, legcélszerűbbnek tartanám egy állami talajjavító banknak felállítását, mely járadék-kötvényekben, esetleg készpénzben adná kölcsöneit. Azonban ha a talajjavítási hitel organizáltatik, az sincs kizárva, hogy azzal más intézetek is foglalkozzanak, sőt Angliában magán személyek is foglalkozhatnak vele, a talajjavítási kölcsön biztosítékképes pénz és a kölcsönokmány forgatmány útján tovább is átruházható.

Az állami bank mellett szól az a tekintet, hogy a hitelnek lehetőleg olcsónak kell lenni, miért is a külföldi törvények majd mind megállapították az évjáradék kamatmaximumát, de mellette szól az is, hogy úgy a kölcsön engedélyezésénél, mint a hová fordítás ellenőrzésénél és később a munkálatok állandó jó karban tartása iránti felügyeletnél hatósági egyének közreműködése kívánatos, sőt többnyire szükséges is s így, minthogy az állami közegek e közreműködést ingyen teljesítenék, az állami administratio olcsóbb is leend. A lejárt évjáradékok közigazgatási úton való behajtása szintén könnyebbséget idéz elő, de e kedvezmény magánbankoknak is, a melyek ily hitellel foglalkoznak, megadandó volna.

A magyar államnak kétséggel tenni kell valamit e közkiváncsalom megvalósítására: habár kétséggel áldozatokba fog az kerülni. A felállítás módzatait fejtegetni tülesik jelen felolvasásnak meghatározott keretén. Legyen szabad azonban itt a talajjavítási bank létrehozásának egy lehető módzatát megpendítenem. Mint minden intézetnél, úgy a talajjavítási banknál is az első évek okoznának fő nehézséget, főleg az administratio kiadásai azon ideig, míg a bank megerősödött s magának némi tartaléktőkét gyűjthetett. Ezen okból a talajjavítási bank üzletköreivel egyesíttessék az 1868. évi XXIX. t.-cz. által rendezett szőlődézsma váltás ügy kezelése, illetőleg utasíttassék e megváltási ügynek egész kezelése, a pénzügyministerium köréből a felállítandó talajjavítási s megváltási bankhoz, cz

<sup>1)</sup> Ily kérdések: absolute fölmondhatlan legyen-e a javítási kölcsön? végrehajtási eladási esetén hány évi járadék birjon elsőbbséggel? mily szabályok által biztosítandó a munkálatok állandó jókarbantartása?

állal tétessék lehetővé e banknak létrehozatala. A szőlő dézsmaváltási részletek közigazgatási úton hajtván be: a behajtás a szintén ily módon behajtandó talajjavítási évjáradékokéval egyesíthetnék s ide soroztathatnának a maradvány- s irtványföldek utáni váltások is, melyek még jelentéktelen összeget tesznek ki. — Megjegyzem, hogy a külföldi államok legtöbbszörében is e megváltási ügyet bankok közvetítik — az u. n. megváltási bankok és az állami felügyelet s ellenőrködés mellett az czélszerűbben is kezelhető egy állami bank, mint egy főkormányhatóság által.<sup>1)</sup> A szőlő-dezsmaváltás-kötelezettek tőkeadóssága 23.312,000 frt, az ezután fizetendő 8% os törlesztési részlet 1.864,960 frt, ebből a törvény értelmében  $\frac{1}{2}$ % esik a kezelési költségekre, vagyis 116,560 frt, míg a kezelési költségekre a költségvetésben 44,810 frt irányoztatik elő és így a kezelési költségek czímén fizetett quótából az államnak évenként *megmarad 71,750 frt*, melyet az állam kétségkívül áldozatul hozna, de ez lenne az az összeg, melyből a talajjavítási bank költségei is — legalább az első években fedeztethetnének, úgy, hogy midőn a váltáskötelezettek ezen adóssága megszűnnék: a bank is már ön-lában járhatna. Megjegyezzük azonban, hogy a váltáskötelezettek ezen adóssága az 1868: XXIX. t.-cz. értelmében 1891. jan. 1-én szűnnék ugyan meg, de egy, az országgyűlés előtt fekvő törvényjavaslat szerint, melyben a váltáskötelezetteknek kedvezmények adatni czéloztatnak, e tartozás törlesztése még mintegy 10—14 évvel meghosszabbíthatnék.

A megváltási ügynek a talajjavítással összeköttetésbe hozatala a banknak működését a talajjavítások körül kezdetben zsidbasztaná ugyan, de az eszme úgy sem hódított még elég tért s a néhány évi működés alatt a bank kellő tartalék-tőkét szerezhethvén, működését annakutána teljes önállósággal folytathatná.

Ezen igénytelen javaslat mellett több módja lehetne a bank felállításának: de azok fejtegetése sajátképi tárgyamtól távol esik, ennélfogva azt nálamnál hivatottabb pénzügyi szakférfiakra bízom.

Tisztelt társaskör! Előadásom végéhez értem. Nem akarom újra a talajjavítási hitelügy fontosságát bizonyítani. Arról, ki valamely köz-elismerésnek örvendő és senki által nem tagadott igazság mellett felesleges és szükségtelen buzgalommal érvel, azt szokás mondani, »baglyokat visz Athenébe«. — Én nem akarom ezt tenni, sem pedig azt fejtegetni, hogy e kérdés czélszerű megoldása által nem csak a

<sup>1)</sup> Így egyesítettett pl. Szászországban is a »Landescultur Rentenbank« igazgatása a megváltási ügyet közvetítő és kezelő u. n. »Landrentenbank« igazgatásával. (Lásd 1861. nov. 26-iki törvényt.)

magyar föld, de a magyar birtokosok osztálya is új és hatalmas erőforrásokhoz jutand, melyek míg 'a birtokot reformálandják, addig a birtokost conserválják. Azon reményben, hogy gróf Széchenyi István eszméinek megvalósítására legközelebb hivatott azon jeles férfiak »qui sedent in puppi et clavum tenent«, — nem fogják sokáig megoldás nélkül hagyni az ország ezen égető szükségletét, zárom ugyan csak gróf Széchenyi Istvánnak egy másik figyelmeztető s fájdalom — még mindig találó, szózatával\*): »*Az egyetértés — associatio — hja, ugymond, melyet így is magyarázhatni — »Neked nincs, nekem sincs, mert nem értjük egymást*«, csalhatlan oka többek közt annak is, hogy hazánk jó részét viz birja, posvány fedi s hogy sokszor — s ezen ne kételkedjünk — valami rosz kotyogó malom hátráltatja egy egész vidék virágzását. Ha igazán s öncsalás nélkül akarjuk számba venni, mily kevés mai napi haszon tartja paralizálva némely vidékek jövőndő bizonyos nagy hasznát s óriási előmenetelét: csak indignatióval szemlélhetjük a Kőrös berkeit, a Tisza, Dráva, Bodrog kiöntését, a Hanságot stb., melyeken ezernyi familiák élhetnének boldogul, melyek tán most nyomorusággal küzködnek, vagy egészen új nemzetségek támadnának, melyek által az ország ereje és dísze hathatósan öregbednék.« — Tőlünk függ és még e században e téren is — mint más annyi téren — megvalósulhatnak a nagy hszafinak eme látnoki eszméi!

\*) Gr. Széchenyi István »Hitel« 87. l.







