

ANDRZEJ POŚPIECH

FÖLDEK, ÁRAK EMBEREK.
A NEMESSÉG ÉS A FÖLDPIAC LENGYELORSZÁGBAN
A 16-17. SZÁZADBAN.
KALISZ MEGYE PÉLDÁJA, 1580–1655

*(Land, Prices and People. Nobility and the Land Market in Poland
of the XVIth and XVIIth Centuries.
The example of Kalisz county, 1580–1655)*

E rövid felmérés tárgya a földpiac és funkciója az iparosodás előtti Európa földbirtokos társadalmában. E piac fő jellegzetessége a 16-17. századi Lengyelországban az, hogy teljes egészében a nemesség uralta. A tulajdonjogra vonatkozó törvényes monopólium kizárt minden más társadalmi osztályból származó konkurenst, és korlátlan gazdasági szabadságot engedélyezett a föld elidegenítésben. Másrészt a föld megmaradt a „more nobilium” életmód alapjának, miközben minden más, társadalmilag megengedhető jövedelmi forrás intenzívebbé tette a küzdelmet a földért. Élesebbé tette a versengést, hogy a lengyel törvények az örökség egyenlő elosztását írták elő a fiúutódok között. Szabad piacgazdasággal találjuk tehát magunkat szemben, egyetlen társadalmi renden belül, ahol a kereslet mindig nagyobb volt, mint a kínálat.

A kulcskérdés az, hogy ez a társadalmi összefüggés hogyan és milyen módon befolyásolta a földpiac mechanizmusát. A gazdasági és a társadalmi tényezőket kellő ok nélkül nem szabad elválasztani, legalább azt érdekes azonban megállapítani, mekkora lehetett ez a befolyás.

A problémát egy körzetben élő nemesi közösség vonatkozásában vizsgáltam, az 1580–1655 évek közötti korszakban. Tanulmányozásom az ún. „resignationes” gyűjteményre alapult – örök érvényű ingatlanátruházási dokumentumokon, mely 1736 iratot tartalmaz a kerület 316 nemesi tulajdonban lévő falvára vonatkozóan. A régió földjeinek közel 80%-a volt nemesi tulajdonban, és Kalisz megye mind társadalmi összetétele, mind gazdasági struktúrája révén jellegzetes képet ad a korszak lengyel társadalmáról.

A földek

A földek átruházására vonatkozó iratok nem határozzák meg az egységek mértékét. Az eladott tételeket úgy írják le, mint egy egész falvat, egy felet vagy a falu egy részét. Az világosan kitűnik, hogy vagy az egész nemesi örökséggel, vagy annak jól körülhatárolt részével állunk szemben. Inkább beszélhetünk tehát ingatlanpiacról és nem földpiacról a szó szorosabb értelmében.

Kalisz megyét kisebb, fél falutól két faluig terjedő nagyságú birtokkegységek uralták. Gyakran gazdaságilag önellátó, a termeléshez szükséges minden felszereléssel ellátott és gazdaságilag teljesen független, különálló üzemekből álltak. A

profit az alapvető tényezőtől függött – a nem szabad és nem fizetett jobbágy munkaerőtől. Ezt a személyükben nem szabad parasztok nyújtották, akik kötelesek voltak a földesúri földeket („folwark”) megművelni. Nem véletlen, hogy a tényleges földátruházások nem tesznek különbséget a parasztszántóföldek és a földesúri uradalmak között. Amikor vételről vagy eladásról volt szó, közösek és megoszthatatlanok voltak.

Az ily módon kialakult termelési egység alapvető volt az ingatlan helyzetére vonatkozóan, függetlenül nagyságától. Kismanesi birtoklás esetén magával a vagyonnal volt egyenlő. A különbség világosabb lesz, ha végigmegyünk a nemesi birtokok státusának lépcsőfokain. A nagy ingatlanok számos önellátó termelési egység együttesét jelentették, melyeket a közös birtokhatár vett körül. Jellemző, hogy amikor a részek szétszakadtak, a belső elválasztó vonalak sohasem vágtak el gazdasági egységeket.

Ami még meglepőbb, ez a gyakorlat ugyanígy érvényes egyes egyedül álló kis birtokegységekre is. A lengyel törvény előírásai az ingatlan egyenlő elosztásáról a férfiörökösök között ebben az esetben pusztán formálisak voltak. Valójában a birtok megoszthatatlan volt. Az örökösök közti osztozás során valamelyik kivásárolta a többieket és egyedül vette kezébe az egész birtok igazgatását.

A valódi földátruházás ilyen módszere kedvezett a tulajdonosoknak, mert az egész „termelésre kész” mezőgazdasági vállalkozás fölötti azonnali rendelkezéssel járt. A külterjes mezőgazdasági termelés feltételei között a birtok osztatlansága fontos volt a gazdálkodási mód működéséhez és hatékonyságához.

Hozzá kell tennünk, hogy ilyen feltételek között az ingatlanforgalmi piac hozzájárult a régió nemesi vagyonstruktúrájának stabilitásához. A számos átruházás ellenére a földbirtokviszonyok struktúrája kutatásunk kezdeti éveikhez képest nem változott. A birtokokban bekövetkezett 20%-os veszteség jelentéktelen, mert többnyire a legkisebb birtokegységekre vonatkozik.

Árak

Az ingatlanpiacok tanulmányozásánál a legnehezebb elem az árak kérdését felmérni. A kutatóra sok csapda vár, így Kalisz megye esetében a földárak hamis, a valódi értéknél rendszerint sokkal alacsonyabb meghatározása. Legtöbbször eladósodott birtokokra vonatkozó, családon belül nyilvánvalóan részrehajlóan lefolytatott, protekcionalista műveletekről volt szó. Hosszú időszakokon keresztül az árakat alacsony szinten befagyasztották, míg más elidegenítéseknel az árak a pénz leértékeléséből következően hirtelen hevesen felszöktek. Az a kereskedő, aki nem tartozott a családhoz, vagy kifizette az adósságot, véget vetett e fiktív ármeghatározásoknak.

A földek (ezüstben mért) értékében bekövetkezett változások részletes elemzése megmutatta, hogy az ingatlanáraknál az alapvető tényező a gabonatermelés mértéke és annak fluktuációja volt. Más tényezők, mint monetáris zavarok, a mezőgazdaság gazdasági fellendülése, sokkal kisebb szerepet játszottak. A jó termés időszakokban – amikor a gabonaárak alacsonyabbak voltak, de a hozam nagyobb – az ingatlanárak hirtelen emelkedtek. Természeti csapások esetén – a magas gabonaárak, de alacsony hozam ellenére – a föld szemmel láthatóan olcsóbbá vált.

Ugyanez a mechanizmus szabályozta a helyi piacon az ingatlanátruházási műveleteket. A gazdasági prosperitás kedvezett a merész vállalkozásoknak és nagyobb számú ügylet lebonyolításához vezetett. Válság idején a nemesség elvesztette gazdasági lendületét és magára hagyta a földpiacot.

Az egész vizsgált korszakban az ingatlanok értékében bekövetkezett 20%-os veszteség összhangban van egy nagyobb – 30%-os – csökkenéssel az ügyletek terén. Ezt a nemesi-gazdálkodásban folytatódó, egyre erősebb hanyatlással lehet magyarázni. A gazdálkodás csúcspontját a 16. század fordulóján érte el és később – a lengyel mezőgazdasági termékek folytatódó konjunktúrája ellenére – egyre eredménytelenebbé vált. Ezt a változást jól ábrázolja a helyi földpiacon a hanyatló termelékenység, az egyre kisebb profit és az ingatlanok értékvesztése.

Az emberek

Az iparosodás előtti földbirtokos társadalomban az ingatlanpiac jó megfigyelési pont a nemesség társadalmi viselkedésének tanulmányozására. A Kalisz megyei iratok egy fontos tényezőre világítanak rá: a felek közötti társadalmi különbség feltűnő hiányára. A sok tulajdonoscseré ellenére a nemesi társadalom különböző helyi rétegei között az ingatlanok mozgása igen korlátozott volt. A kérdéses korszakban az ingatlanoknak csak 22%-a került át az előző tulajdonosnál jelentősen gazdagabb vagy szegényebb vevők kezébe. A föld nagy része ugyanazok között az emberek között forgott, a gazdagok a gazdagokkal, a szegények a saját megfelelőjükkel kötöttek üzletet.

Érdekes megfigyelni, hogy egyik szélső vagyoni csoport sem lépett soha kereskedelmi kapcsolatba egymással. Nyilvánvaló dolog, hogy a szegényebb nemesség nem engedhette meg magának nagyobb ingatlanok vásárlását, az azonban meglepő, hogy a gazdagok nem törődtek azzal, hogy a kismemesség könnyen elérhető földjeinek a lehetőségét kihasználják. Magyarázható talán az ilyen üzemek alacsony gazdasági értékével, és azzal, hogy ezekből az ügyletekből nem származott nyereség. Az ilyen ingatlanok a középnemesség kezébe kerültek, mely a megye többségét képezte.

Az ingatlanok keresletében és kínálatában mutatkozó nagy társadalmi különbségek nem engedik, hogy az ingatlanpiacot az egész nemesi közösség számára egységesnek és közösnek tekintsük. Helyesebb, ha több, egy időben működő piacról beszélünk, melyek mindegyike a különböző nemesi csoportok szükségleteit szolgálja. Társadalmilag és gazdaságilag el voltak egymástól szigetelve, ahogy a funkciójában hasonló nemesi házassági piacon is.

Mindegyikben megvolt az ingatlanok saját, kettős és bizonyos mértékig párhuzamos körforgása. Némelyik a zárt családok közötti ügyletek piacára került, mások nyilvánosan adódtak el, családon kívüli feleknek. Csak a földbirtok e második forgása engedi meg, hogy a gazdasági fluktuációnak a földpiacra gyakorolt hatásáról beszélhessünk.

A nemességnek e piacon folytatott általános ténykedése alapján azt a kijelentést tehetjük, hogy ez inkább a védekező, mint a támadó politika területe volt. Hogy ide bekapcsolódjanak, arra a szükség kényszerítette őket. Nagy mértékben a törvény előírása – az ingatlan egyenlő elosztása az örökösök között – játszott döntő szerepet abban, hogy a nemesek szerződés-kötésekre kényszerültek. Nagyobb erő-

feszítések történtek annak érdekében, hogy ne veszítsenek el egy ingatlant, mint arra, hogy növeljék nagyságát. Az egyenlő birtoknagyságok struktúrájának feltételei között — ahogy ez Kalisz grófságban volt —, melyben a kis birtokegységek a túlnyomóak, mindig fennállt a veszély, hogy elveszítenek egy földdrabot, a létfenntartás alapját. A gazdasági kockázathoz, a földtől függetlenül, járult még az ingatlan tulajdonosának presztízsze és társadalmi státusa. Ezek is a keresett áru tartozékai voltak a földpiacon.

Irodalom

- G. Postel-Vinay*: La terra a rate? Osservazioni sul credit. Il mercato fondiario in Francia nel XIX. secolo — *Quaderni Storici*, 65 (1987), 579-598.
- G. Beaur*: Prezzo della terra, congiuntura e società alla fine del XVIII secolo: l'esempio di un mercato della Beauce. — *Quaderni Storici*, 65 (1987), 549-578.
- H. J. Habakkuk*: The Long-Term Rate of Interest and the Price of Land in the Seventeenth Century. — *Economic History Review*, 5 (1952), No, 1, 26-45.
- H. J. Habakkuk*: The Price of Land in England 1500-1800. In: *Wirtschaft, Geschichte und Wirtschaftsgeschichte*. Stuttgart, 1966.
- G. G. Ortu*: Feudo, villaggio, famiglia e mercato della terra nella Sardegna nella seconda metà del Settecento. — *Quaderni Storici*, 65 (1987), 493-522.
- A. Pośpiech*: Majetności na sprzedaż. Szlachecki handel ziemią i przemiany struktury majątkowej w powiecie kaliskim w latach 1580-1655. Wrocław, 1989.
- Z. Razi*: Terra e famiglia nell'Inghilterra tardo-medievale, — *Quaderni Storici*, 65 (1987), 397-422.
- C. Sclarandis*: Struttura della proprietà e mercato della terra in una comunità piemontese del XVIII secolo. — *Quaderni Storici*, 65 (1987), 467-492.