

**Haszonbérleti szerződések jogtörténeti jelentősége
egy mezőváros életében**

**Law historical significance of lease contracts in the
life of a market town**

Rolandgarros

Kézirat lezárva: 2014. 10. 30.

Tartalom

I. Bevezetés.....	3
II. A tanya kialakulásának története.....	4
1. A tanya szó eredete.....	4
2. A törökkor hatásai	5
3. Szeged övezetes határának kialakulása	6
4. A kaszálóterület sajátosságai	8
5. A korabeli gazdálkodási rendszerek.....	11
6. A jobbágyság és a szabad gazdálkodás viszonya	13
III. A haszonbérleti szerződések közvetlen előzménye.....	17
IV. A haszonbérleti szerződések.....	19
1. A haszonbérleti szerződésekről általában.....	19
2. A haszonbérleti szerződések 1852-ben	21
V. Konklúzió.....	28
VI. Rövidítések jegyzéke.....	29
VII. Felhasznált irodalom	30

I. Bevezetés

Kutatásom középpontjában Szeged és közel 170 haszonbérő között, az 1852-53-ban megkötött haszonbérleti szerződések állnak. Alapvetően a szerződések tartalmának elemzésére szorítkozom, főleg jogi, joggyakorlati szempontból. Fontosnak tartottam, hogy ne csupán a szerződések megkötésének közvetlen előzményeit emeljem ki, hanem egy folyamatban helyezzem el őket. Ennek következtében nagy hangsúlyt fektettem a tanyák kialakulásának történetére, mivel úgy gondolom, hogy az 1852-ben megkötött szerződések fontos állomását képezik a mai értelemben vett tanyák kialakulásának. Ez a folyamat többek között azért is lényeges, mert a tanyák sűrű szövedékéből a XIX. század végére, illetve a XX. század elejére olyan gócpontok jöttek létre, melyek egyre inkább igényelték a Szegedtől való izolálódást. A folyamat az 1950-es évekre teljesedett ki, amikor több, a tanyákon kialakult falu szakadt el Szegedtől, ilyen volt Domaszék, Ásotthalom, Zákányszék és Mórahalom is. Ehhez kapcsolódóan igyekeztem feltárni mind a társadalmi, gazdasági és történelmi helyzetükből adódó problémákat, prezentálva ezzel azt, hogy ez egy rendkívül összetett folyamat.

Dolgozatom célja, hogy bemutassam Szeged és a haszonbérők között 1852-ben megkötött szerződések tartalmát, és ezek hatását a tanyásodás folyamatára, illetve, hogy Mórahalom város kialakulásának egy szakaszát részletesebben feltárjam.

II. A tanya kialakulásának története

1. A tanya szó eredete

„A magyar nyelvnek két szava van annak kifejezésére, amit ma tanyának nevezünk. Ősidőktől fogva a XVIII. század közepéig a szállás volt a közhasználatú elnevezés, azóta pedig, mind a mai napig a tanya.”¹ Eleinte a megszállt földeket nevezték szállásnak.² A szó eredete visszavezethető a még nomád életmódot folytató ősmagyarokhoz, mivel a szállás szó jelentései közé tartoznak, első sorban a „valahová telepedik” vagy „átmenetileg lakik” kifejezések.³ Későbbiekben ezeken a földeken emelt épületek megjelölésére kezdték el használni a szállás kifejezést.⁴ Györffy István⁵ azt a tényt is kiemeli, hogy kezdetben a szállásokra nem a mezőgazdasági termelés intenzitása volt a jellemző, hanem elsősorban állattartó egységekként funkcionáltak.⁶

A tanya szó szláv eredetű szó, amely annak a helynek a jelzésére szolgált, „ahol a halászhálót kivetik.”⁷ „Györffy szerint: „a tanya a régiségben a halászattal kapcsolatos mesterszó, innen ment át a halászkunyhóra, mely a halásznak a tanyája, aztán átvették a baromtenyésztők, majd a földművesek szállásának jelzésére.”⁸ Ezt követően a szállás megnevezés helyett általánossá vált a tanya elnevezés használata, ezért is nehéz ezeknek a szavaknak a jelentéstartalmát elhatárolni.⁹

A tanyakérdés érthetőbbé tételéhez, fontos, hogy megkülönböztessük a típusait. Erdei Ferenc¹⁰ gondolatmenetét követve alapvetően kétféle tanyát különböztethetünk meg egymástól. „Az egyik típus elsősorban termelési célt szolgál, a benne való emberi tartózkodás ennek alárendeltje.” A földművelőknek tehát van egy városhoz, községhez tartozó lakhelye, és csupán a termelési szükségletekhez képest töltenek időt a tanyán. „A másik típus az állandó letelepülés révén teljes életegység. A mezőgazdasági termelés szükségletéhez képest keletkezett, azonban nemcsak termelési telep, hanem egyenrangúan lakóhely is.” Ez utóbbi

¹ Erdei Ferenc: 1976. 13.

² Juhász Antal: 1975. 281.

³ Zaicz Gábor: 2006. 767.

⁴ Juhász Antal: 1975. 281.

⁵ Györffy István (1884- 1939) etnográfus, egyetemi tanár és a Magyar Tudományos Akadémia tagja volt. A magyar néprajztudomány kiemelkedő alakja volt. Vizsgálódásai között szerepeltek a modern magyar szórványtelepülések illetve az alföldi kertes városok vizsgálata is. Markó László: 2001. 1175-1176.

⁶ Györffy István: 1923. 2.

⁷ Zaicz Gábor: 2006. 825.

⁸ Erdei Ferenc: 1975. 14.

⁹ Pusztai Ferenc: 1980. 65.

¹⁰ Erdei Ferenc (1910-1971) agrárközgazdász, politikus és többek között a Magyar Tudományos Akadémia tagja, főtítkára, alelnöke volt. Munkásságában hangsúlyt fektetett a parasztság helyzetének, illetve a tanya jellemzőinek bemutatására. Markó László: 2001. 378-280.

típus már feltételezi azt, hogy a föld birtokosa egy üzemképes gazdaságot épített ki, amely igényli a gazda folyamatos kint tartózkodását és figyelmét.¹¹

2. A törökkor hatásai

A magyar tanyarendszer kialakulása hosszú folyamat eredménye, amely kapcsán elemzem a történelmi események hatását, befolyását mind gazdasági, mind pedig társadalmi szempontból.

A tanyák nagyobb területen való elterjedésére a törökkor adott alkalmat.¹² „A törökök által megszállt területeken a körülmények arra kényszerítették a lakosságot, hogy régi helyét elhagyva, elmeneküljön olyan területre, ahol a zaklatásoknak és kegyetlenségeknek nincsenek kitéve.” Ezek olyan nagyobb városok — például Kecskemét — és falvak voltak, amelyek ugyan közvetlenül török irányítás alatt álltak, mégis védelmet tudtak nyújtani az itt élőknek. Ezzel szemben az aprófalvas településrendszer a törökökkel, a Hódoltság területén vívott harcok során szinte teljesen elpusztult.¹³

Békés, Csanád, illetve Csongrád megyei adatokból kiindulva megállapítható, hogy ezekben a megyékben a települések pusztulási aránya 80% körül volt. E területen ugyanis „a 16. század közepén 188 helységet tartottak nyilván, 1720-ban pedig már csak 23-ról tudósítottak.”¹⁴ A pusztítások következménye, hogy az alföldi városok határai igen nagy kiterjedésűekké váltak, „mivel a szomszédos puszták falvak határait magukba olvasztották.”¹⁵ „Ebben a korszakban legnagyobb kiterjedésű határra Kecskemét város tett szert, mely félmillió holdra rúgott; Hódmezővásárhely is negyedmilliót mondhatott magáénak, s Nagykőrös területe is 200 ezer holdra becsülhető.”¹⁶ Hasonlóan alakult Makó helyzete is, mely határának nagysága a törökkorban kiegészült falvak területével — egy 1799. évi felmérés alapján — elérte a 73 291 holdat.¹⁷ Debrecen határvonala szintén óriásira duzzadt, közel 166 300 holdat tett ki a térsége.¹⁸ Szeged pedig kb. 200 000 holdnyi mezsgye birtokosává vált.¹⁹ Az utóbb említett két település határhasználatának módja több azonosságot mutat, de erre a későbbiekben térek ki majd. Ezen tények mellett fontos azonban leszögezünk, hogy az alföldi területek pusztulása után nem új települési formaként jelentek meg a tanyák, hanem lehetőséget teremtettek a törökkor előtt is

¹¹ Erdei Ferenc: 1976. 21.

¹² Erdei Ferenc: 1976. 50.

¹³ Krúdy Mária: 1931. 5.

¹⁴ Rácz István: 1980. 100.

¹⁵ Györfy István: 1923. 2.

¹⁶ Rácz István: 1980. 104.

¹⁷ Rákos István: 1993. 499.

¹⁸ Kecskés László: 1981. 4.

¹⁹ Rákos István: 1985. 183.

meglévő, a falvas településrendszernek alárendelt tanyák elterjedésére.²⁰ „Megállapítható tehát, hogy a tanya, vagy eredetibb nevén szállás, a török pusztítás előtt is megvolt s a mai tanyáktól annyiban különbözött, hogy jószágteleltető szerepe akkor még sokkal fontosabb volt, mivel abban az időben még földművelésünk a baromtenyésztés mellett eltörpült.”²¹

„A török korszak nemcsak a birtokviszonyokat tette áttekinthetetlenné, hanem megváltoztatta az alföldi városok gazdasági szerkezetének arányait is. Az állattenyésztés már a törökkort megelőzően is jelentős volt, a török hódoltság alatt viszont egyre nagyobb hangsúlyt kapott.”²² Ennek következtében a juhászat jelentősen fellendült. Emellett nagy hangsúlyt fektettek, a főként hadászati szempontból fontos lótenyésztésre is. A legbiztosabb jövedelemforrásnak a marhatartás, illetőleg tenyésztés bizonyult, amely a nyugati export központi termékét jelentette. A mezőgazdaság főterménye a búza volt. Ebből termesztettek a legtöbbet, de nagy jelentőséggel bírt az árpa és a zab termelése is.²³

3. Szeged övezetes határának kialakulása

Szegednek — mint hozzá hasonlóan több szabad királyi városnak és más mezővárosoknak is — alapvető jellegzetessége volt a nagy kiterjedésű törzshatár kialakulása.²⁴ Ismernünk kell azonban a város határháználati rendjét is ahhoz, hogy megértsük a tanyák létrejöttéhez vezető utat.

„A tanyakialakulás folyamata csak az adott település határháználátának ismeretében rajzolható meg.” — írta *Juhász Antal*.²⁵ „Szeged városának — sok más településhez hasonlóan — övezetes beosztású határa alakult ki a 18. században.” A város lakott területe körül a város köztulajdonában álló belső legelő vagy, ahogy korábban nevezték: nyomás terült el. A belső legelőkön túl helyezkedtek el a szántók, amelyek jó feketeföldként alkalmasnak bizonyultak a földművelésre. Ezek a területek is a város közös tulajdonát képezték, melyet a városnak, mint földesúrnak a hatalma alatt álló jobbágyok vetéskényszerben műveltek. A szántók után következett a kaszáló övezet, amely az egyéni földfoglalásoknak a színtere volt. A kaszáló területet ismét egy legelőként használt zóna követte, amit külső legelőnek neveztek. Ez szintén a város köztulajdonában és használatában állt.²⁶

²⁰ Edei Ferenc: 1976. 50.

²¹ Gesztelyi Nagy László: 1926. 10.

²² Rákos István: 1985. 183. 193.

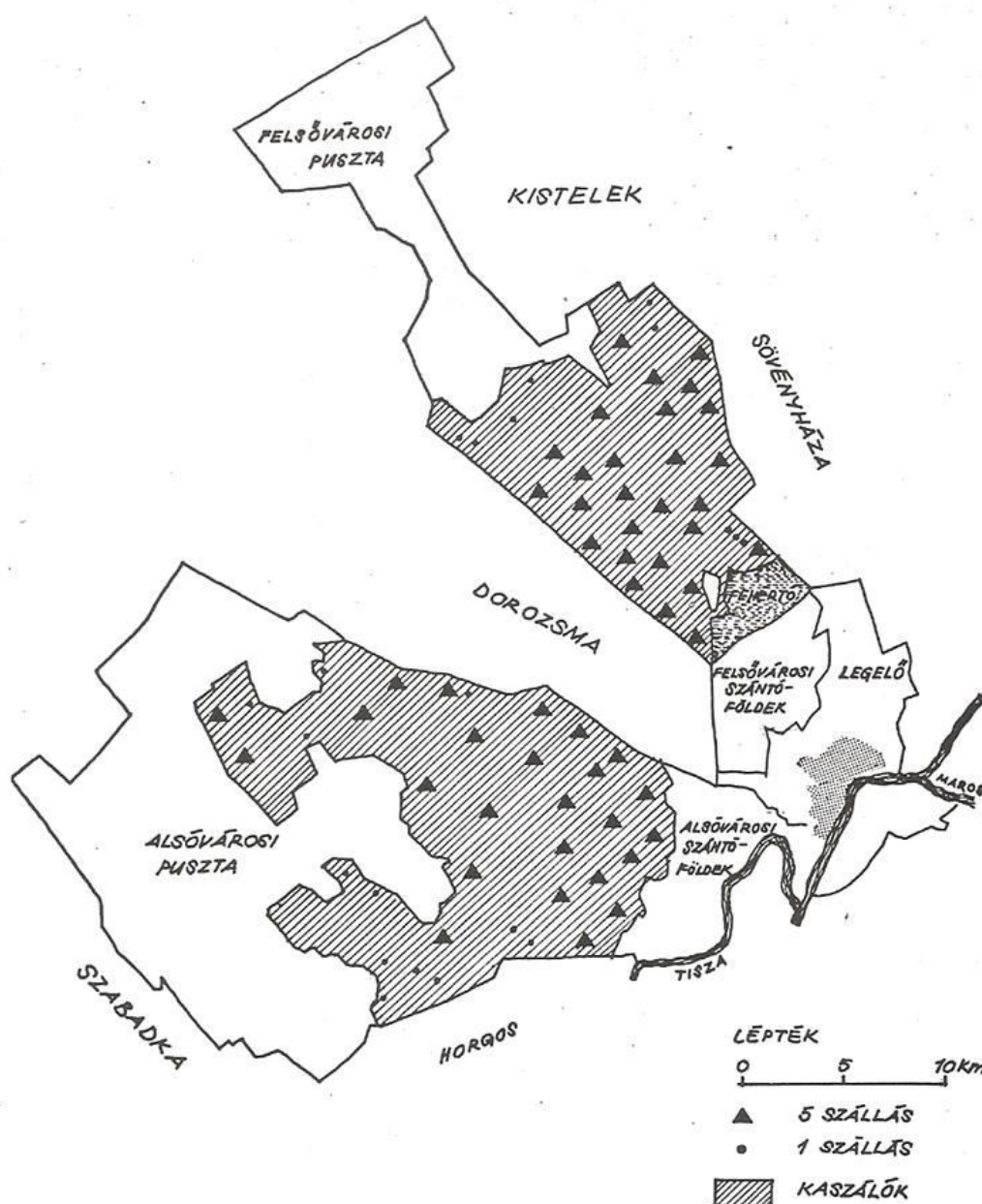
²³ Szüts Mihály: 1914. 42.

²⁴ Novák László Ferenc: 2007. 25.

²⁵ Rákos István: 1985. 182.

²⁶ Juhász Antal: 1975.277.

Az övezetesség ismeretében megállapítható, hogy a város határának kialakulásában a legfőbb szervező erőt a gazdasági tényezők jelentették. „Lényegében a szabályozott talajváltó rendszerrel alakul ki a szántók és a legelők övezetének elkülönítése és az a belső legelőre, szántóföldre, külső legelőre tagolódó határbeosztás, amely leginkább jellemezte az Alföldet.”²⁷



1. kép. Szeged város határának művelési ágai és a kaszálóövezet szállásépületei 1778-ban, Balla Antal nyomán

²⁷ Orosz István: 1980. 187.

²⁸ Juhász Antal: 1975. 278.

Az alföldi városok közül kiemelném a Szegedhez hasonlóan övszerű határhasználati renddel rendelkező Debrecent. Utóbbi város esetében a hatalmas tagoltságú övrendszert csupán a nyugati irányba tudták létrehozni, mivel terület hiányában északon és délen nem volt lehetőség külső legelő kialakítására, a keleti részen a belső legelőt, pedig közvetlenül egy erdős rész követte.²⁹ „A belső legelő mind a négy égtáj felé megszakíthatatlan övben, 7-8 km vette körül a várost.” Nyugati irányba ezt követte a szántóföldek 3-4 km széles övezete, majd a pusztai legelők következtek.³⁰

„A 17-18. században a legtöbb alföldi mezővárosban már jól megkülönböztethető a belső legelő, közvetlenül a település mellett, amely a kezes tartás céljait szolgálja, és a külső vagy pusztai legelő, amely a szilajon tartott vagy tőkemarha táplálékszerzését biztosította.”³¹ A kezes jószágot leginkább az igavonás, illetve a háztartási szükségletek kielégítésére tartották. A rideg jószágot főként eladásra szánták. Ennek következtében a 18. századi kereskedelem legfontosabb tőkeerejét képezte, másrészt pedig a „szaporulatukból kezes állatokat, igásokat nevelhettek, illetve vágóállatokat nyerhettek.”³² Mivel a külső legelőkön tartották ezeket a jószágokat, jellemző volt, hogy télen sem hajtották őket fedett helyre, hanem a szabad ég alatt, maguk keresték meg élelmüket. Ezek jellemzően a szürke marha illetve a racka juhok voltak, mivel nagy ellenálló képességük miatt lehetőség volt a rideg tartásukra.³³ Erre nagy igény mutatkozott, hiszen ahogy már az előzőekben említettem a törökkort követően, a XVIII. században még az állattartás dominált.

4. A kaszálóterület sajátosságai

A városok körül kialakult kaszálóövezet meghatározó szerepet játszott a tanyarendszer keletkezése szempontjából, hiszen itt nyílt lehetőség a törökkort követően az első tanyák kialakítására.

A kaszálóterületekre való kitelepülésre, és ezzel együtt a földek feltörésére több ok is készítette Szeged város lakosságát. Egyrészt a törökkort követő időkben megnőtt a népességszám, amelyhez hozzájárult az is, hogy 1711 után egy békés, háború nélküli szakasz következett. Ehhez kapcsolódott a kívülről érkező bevándorlás, mely során főképp románok,

²⁹ Rácz István: 1982. 3.

³⁰ Balogh István: 1982. 279.

³¹ Orosz István: 1980. 187.

³² Rákos István: 1985. 195.

³³ Wellmann Imre: 1979. 39.

rácok érkeztek a déli vármegyékbe.³⁴ A népesség gyarapodása pedig szükségképpen hozta magával a gabonatermelés intenzívebbé válását.³⁵ A 18. században mindenki annyi gabonát termesztett, amennyire neki és a családjának szüksége volt. Ennek egyik oka, hogy a gazdák a közlekedés fejletlensége miatt nem tudták a piacra szállítani a gabonát, így nem tudták azt eladni.³⁶ Az állattartás fontossága miatt a legelőn nem engedélyezte a város a föld feltörését, ezért a szegedieknek a kaszálókon lehetett csak újabb földeket feltörni.³⁷ „A legtöbb helyen az újlag birtokba vett föld, csaknem korlátlanul rendelkezésre állott, földesúri allódiumok nem csökkentették terjedelmét, a telkek arányában nem kellett kimérni a földeket, mert azt bárki szabadon foglalhatta, ha műveléséhez elég igaerővel rendelkezett.”³⁸ Megjegyzendő, hogy a külső legelőkhöz Szeged városa egészen a XIX. századig nem nyúlt. „Az épületek megjelenésének előfeltétele volt, hogy a kaszálók egyes darabjai szilárdan, tartós egyéni birtokba kerüljenek. Az úgynevezett földfoglalások így már a török hódoltság után rendszeressé váltak a kaszálóövezetben.”³⁹ A szabad földfoglalások lehetőségét megalapozta az is, hogy 1719-ben Szeged szabad királyi kiváltságát megerősítették, ezzel a város a határára kiterjedően a földesúri jogok gyakorlójává vált.⁴⁰ Mária Terézia ezt a privilégiumot bizonyos területek tekintetében — Kistelek, Csorva — 1750-ben megerősítette, ennek következtében a területek birtoklása Szegednek nem ütközött nehézségbe.⁴¹ Fontos tisztáznunk azt, hogy a földterületek tulajdonjoga ténylegesen Szeged városát illette meg, a birtok használóját, pedig a birtoklás joga. Ez viszont többet jelentett a szoros értelemben vett használati jognál. „A föld birtokosai „örökös joggal” (jure perpetuo) kapták meg a kaszálókon elfoglalt földeket, vagyis a szegediek ingatlan birtokaik felett szabadon rendelkezhetek: adhatták-vehették, elzálogosíthatták, végrendelkezhettek róluk, de csupán a városi tanács felügyeletével.”⁴² A tulajdonjoghoz kapcsolódó rendelkezési jog korlátozott volt, mivel a földterületekhez kapcsolódóan bizonyos közösségi korlátok érvényesültek.⁴³ Egy 1717. évi április 24-én, Szegeden hozott tanácsi rendelet alapján a városi tanács előzetes tudta nélkül senki nem adhatta el a házát, telkét, és ennek megszegése pénzbírság kiszabásával járt.⁴⁴ 1726-ban újabb városi statútum korlátozta a magánbirtokokkal való szabad rendelkezést. A végrendelkezést korlátozták azzal, hogy ha

³⁴ Wellmann Imre: 1979. 23-24.

³⁵ Erdei Ferenc: 1976. 74.

³⁶ Györffy István: 1923. 3.

³⁷ Juhász Antal: 1991. 233.

³⁸ Orosz István: 1980. 185.

³⁹ Juhász Antal: 1975. 277.

⁴⁰ Rácz István: 1980. 110.

⁴¹ Szüts Mihály: 1914. 57.

⁴² Rákos István: 1985. 185.

⁴³ Orosz István: 1974. 32.

⁴⁴ Reinznér János: 1900. 293.

„valaki magtalanul e világból kimulna, ingatlan jószágát senkinek a nemes városon kívül ne testálhassa.” 1743-ból szintén találhatunk egy rendeletet, amely az ingatlan adásvételét korlátozta, vagyis: „A kinek a nemes magistratus teleket, vagy valami földet ád, ne légyen szabad nekie pénzen eladni, hanem visszaadja a nemes városnak, ha nem szükséges nekie, avagy lakójul innen elmegyen”⁴⁵

Szegedhez hasonló volt a Debrecenben kialakult birtokhasználat. A nagy határá Debrecenben sem alakultak ki terjedelmes méretű feudális birtokok, amelyek korlátozták volna az egyéni földfoglalást. Így a 19. század derekáig fennállt az a lehetőség, „hogy a közföldek rovására a magánbirtoklású föld állandóan növekedhetett.” A magánbirtoklású földek egy részét, még a hajdúk betelepedésekor osztották szét. Ezeket a 18. század második felében adták a polgárok egyéni tulajdonába és ezzel kikerültek a földközösségi rendszerből.⁴⁶ A földek másik részét pedig az ún. béres földek jelentették, amelyeket bizonyos vagyoni cenzus megfizetése mellett a polgárok állandó jelleggel birtokolhattak. Ezek 1818-ban egyéni birtokba kerültek.⁴⁷ „A polgári tulajdonviszonyokat megteremtő 1848. évi átalakulás előtt azonban a magánbirtoklású földek körének szélesedésével nem járt együtt az adományos hajdu földre nehezedő közösségi korlátok lazulása, sőt a 17. század végétől 1848-ig a közösség jogainak erősödését tapasztalhatjuk a magánbirtokú földek felett is.” Ilyen korlátként szerepelt, hogy a hajdu föld idegeneknek nem volt elidegeníthető, ha mégis megtörtént volna a hajdúk ezeket a földeket ősi jogon visszaválthatták. A városból elköltöző személy sem maradhatott tulajdonos, földje a városra háramlott. A caducitas alapján pedig az utód nélkül meghaltak földjei a város tulajdonába kerültek.⁴⁸

A szegedi viszonyokra visszatérve meg kell állapítanunk, hogy a 18. században ezek a szállások feltételezhetően még nem állandó lakhelyül szolgáltak a gazdának, hanem a városi lakhelye és a szálláson való tartózkodása elkülönült egymástól, és ez a termelési igényekhez kapcsolódott. „A szállásokon, amelyeket a 18. század utolsó évtizedéből eredeztetünk, teleltetik a parasztok a jószágait, egész héten itt töltik idejüket a nyári munkák alkalmával. Nyáron csak vasárnapra térnek haza a városban lévő házaikba, télen azonban a városi lakásban él az egész család, legfeljebb a cselédek és a béresek maradnak a telelő jószággal a szállásokon.”⁴⁹ Ezt magyarázza Szeberényi Lajos Zsigmond békéscsabai evangélikus esperes, aki szerint: „a tanyarendszer tulajdonképpen csak az 1850-60-as években, a tagosítás után kezd kialakulni az

⁴⁵ Kolosvári Sándor-Óvári Kelemen 1892. 734. 763.

⁴⁶ Orosz István: 1974 25-26.

⁴⁷ Rácz István: 1982. 5.

⁴⁸ Orosz István: 1974. 31.

⁴⁹ Orosz István: 1980. 171.

Alföldön és pedig először a parasztvárosok határában, a messzebb fekvő földeken. Amíg a határ tagosítása nem volt keresztülvive, inkább csak kunyhószerű lakást és istállót építettek...”⁵⁰

5. A korabeli gazdálkodási rendszerek

A tanyásgazdálkodás számos előnyét és hátrányát emelték ki a korabeli gondolkodók, amelyeket jellemezhetnénk úgyis, mint a hagyomány illetve a haladás harca.⁵¹

A tanyák előnyeit hirdetőik egy szabadabb, a kapitalizmus irányába mutató gazdasági fejlődést támogattak. A tanyák előnyei között szerepelt, hogy „1. a munkát idővesztés nélkül lehet elvégezni, nem kell minden este a faluba hazajárni, 2. a termést nem kell a faluba hordani, 3. a rossz utak miatt nem kényszerül a gazda a munkát halogatni, 4. a szállásokon lehet a jószágot teleltetni, 5. a trágyázás könnyű és kényelmes.”⁵² A leglényegesebb érvnek viszont a gazdálkodási rendszer fejlődési lehetőségeit tartom.

A magyar gazdaságban a jobbágyfelszabadítás előtt alapvetően kétféle gazdálkodási rendszer élt egymás mellett. Az egyik rendszer, még a feudalizmus termékeként kialakult ugarnyomások gazdálkodás volt. Jellemzője ennek a rendszernek, hogy a birtokos földje nem egy darabban állt, hanem azokat két, három fordulóra osztották.⁵³ Általában ezekhez tartozott egy közös használatú legelő, a két-három nyomásból pedig mindig volt egy rész, amely a termés betakarítása után felszabadult legeltetés céljára, amely a terület termőképességének megőrzésére szolgált.⁵⁴ Ez a rendszer már nem tett eleget a XIX. század eleji gazdasági követelményeknek. Számos hátránya mutatkozott meg a gazdasági termelés során: „1. nem teszi lehetővé a kötelező egynemű vetésforgótól való eltérést (kapás- és évelő takarmánynövények termelését), 2. ezáltal nincs lehetőség az istállózó állattartásra, 3. ennek következtében kevés a trágya, 4. emiatt a szántóföld felét, harmadát kihasználatlanul kell hevertetni, hogy termőképességét visszanyerhesse.”⁵⁵

A másik korabeli gazdálkodási rendszer a tanya gazdálkodás volt, amely viszont sokkal kisebb területen terjedt el.⁵⁶ A tanya gazdálkodás ismertetéséhez egy további fogalmat kell meghatároznunk, ez pedig a racionális gazdálkodás legmagasabb foka, a szabadgazdálkodás. „A szabadgazdálkodásnál a birtokost a közösség részéről a használat tekintetében semmiféle servitus nem terheli, a fordulókényszer nem akadályozza a hasznos újítások bevezetésében, a

⁵⁰ Gesztelyi Nagy László: 1926.15.

⁵¹ Bálint Sándor: 1934. 218.

⁵² Balogh István: 1962. 619.

⁵³ Balogh István: 1962. 629.

⁵⁴ Balogh István: 1972. 428.

⁵⁵ Balogh István: 1962. 618.

⁵⁶ Balogh István: 1972. 428.

termelés és a vetésforgók rendjének kialakításában.” Az említett gazdálkodási forma legfontosabb célja a hatékony és célszerű gazdálkodás kialakítása.⁵⁷

A tanyák, a tanyásgazdálkodás, valamint az óriási kiterjedésű puszták hátrányait *Erdélyi János*⁵⁸ összefoglalóan írta le. A pusztákkal kapcsolatban leszögezte, kétségtelen, hogy az itt nevelt, kereskedelemre szánt állatok bizonyos mértékű jövedelmet jelentettek az országnak, viszont véleménye szerint az ebből eredő nyereség nem térítette meg a befektetett munkát. Kiemelte azt a tényt, hogy már az állatok legelőre történő kihajtása is sok időt vett igénybe. A szállások léteével illetve a szállásokon történő mezei gazdálkodással szemben is több érvet felhoz művében. Nem érti, hogy miért gondolták azt sokan, hogy a szállásokra való kitelepülés hasznos dolog, hiszen a legtöbb panasz pont a mezei gazdától érkezett. A mezei gazdálkodás ugyanis sok munkát illetve pénzt igényelt. A város és a tanyák közötti távolság megtétele, és a művelés érdekében bérelt cselédek megfizetése rendkívül költséges volt, illetve nem volt garancia arra sem, hogy a gazdaságból megfelelő jövedelme fog származni a gazdának. A feltört szántó- illetve földterületek minősége igen gyengének bizonyult, így az azokon történő eredményes gazdálkodás kétségessé vált, amihez hozzájárultak az esetlegesen kedvezőtlen időjárási feltételek, amelyek pillanatok alatt tönkre tudták tenni a gazdák befektetett munkáját.⁵⁹

További hátránként emelhető ki a közbiztonság megromlása, amely legfőképpen a XIX. század közepén jelentette a legnagyobb problémát. A kevésbé ellenőrizhető tanyák ugyanis tökéletes búvóhelyként szolgáltak a betyárok számára.⁶⁰ A tanyákon élők sokszor segítettek is bujkálásukat és élelmezésüket. A tanyai lakosság nem csupán kényszerből segített. A szabadságharc utáni időkben az emberek a betyárok támogatásában egyfajta ellenvetést, ellenérzést láttak megtestesülni az osztrák neoabszolutizmussal szemben. Ennek visszaszorítására tett kísérletet *Bonyhádi István* a XIX. század közepére kialakult tanyarendszer szétverésével. *Bonyhádi (Perczel) Istvánt* 1850-ben nevezték ki Csongrád megye élére. Az új rendszer töretlen híve volt, aki megvetette és gyűlölte a szabadság gondolatát és az ehhez kapcsolódó bármely fajta tevékenységet.⁶¹ Tervei között szerepelt az egyes tanyák szétverése, és az emiatt otthonukat veszített emberek faluszerűen történő letelepítése, hiszen így könnyebbé válhatott volna a lakosság rendőri ellenőrzése. A tanyai gazdák annak érdekében, hogy ez ne

⁵⁷ Balogh István 1962. 618.

⁵⁸ *Erdélyi János* (1814-1868): költő, esztéta és a Kisfaludy társaság tagja valamint titkára volt. 1844-45 között beutazta Itáliát, Nyugat- illetve Közép- Európát, mely során számos tapasztalatot gyűjtött, amit az általam felhasznált *Nemzeti Iparunk* című művében részletezett. „Sokrétű munkásságából kiemelendő a népdalok és a mondák gyűjtése, valamint kritikai tevékenysége, mivel kritikáiban ő alkalmazta először a dialektikus módszert.” Markó László: 2001. 388.

⁵⁹ Erdélyi János: 1846. 92. 94-97.

⁶⁰ Krúdy Mária: 1931. 7.

⁶¹ Reinznér János: 1899. 178-179.

következzen be felajánlották, hogy saját költségükön iskolákat alapítanak, csak „faluba ne verjék őket.” Ennek hatására *Bonyhádi* elállt tervétől, de egyre inkább sürgette a lakosság által ígért iskolák felállítását.⁶²

6. A jobbágyság és a szabad gazdálkodás viszonya

„A tanyás rendszerben szabad földhasználatnak kell érvényesülnie, legalább a szántóföldek övezetében vagy a határnak abban a részében, ahol a tanyák vannak.”⁶³ Ehhez kapcsolódóan a tanyák történetével foglalkozó szakirodalom egyetért abban, hogy fontos előfeltétele a tanyák kialakulásának — már a jobbágyfelszabadítást megelőzően — a jobbágyi, illetőleg a földesúri földek egymástól való elkülönítése, mivel így „a külön kezelt allódiumok miatt a földesúr nem avatkozik a mezőváros vagy falu gazdálkodásába.”⁶⁴ A jobbágytelkek szerkezete, illetve az azokon való gazdálkodás módja sem tette lehetővé számukra a korszerűbb, fejlettebb gazdaság kiépítését. „A telekszervezet alapja a falubeli belső telek, ezen állott a jobbágy háza, mellette a gazdasági udvarral és kerttel. A belső telekhez külső telek (fundus extravillanus) vagy mezőbeli tartozékok (appertinental) járultak. Ezek legfontosabbja a szántóföld volt, rendszerint több fordulóban vagy nyomásban, nem mindenütt egyszersmindenkorra állandóan kihasított darabokban, hanem a határ újraosztásánál időközönként újraosztva. Még gyakoribban esett újraosztás alá a telekhez járuló kaszáló vagy rétföld.”⁶⁵ Mivel a jobbágy a számára kiosztott szántó- illetve kaszálórészt is csupán ideiglenesen mondhatta magáénak, érthető, hogy tartózkodott minden fajta komolyabb befektetéstől.⁶⁶ „A közös határhasználat ekkor már akadályozta mind a földesúri, mind a jobbágyi árutermelést.”⁶⁷ „Az 1832-1836. évi országgyűlésen törvényt hoztak, amely lehetőséget adott arra, hogy a közös legelőket megosszák, a földesúr és jobbágyok részeit elkülönítsék egymástól.”⁶⁸ A legelő elkülönítés lényege, hogy a jobbágyságnak nem kellett földesúrával a legelőt közösen használni, hanem lehetőség volt annak különválasztására. Pontosan meghatározták, hogy mekkora terület járt a jobbágyoknak valamint a földesúrnak.⁶⁹ Az említett országgyűlésen megszületett az 1836. évi VI. törvénycikk⁷⁰, melynek 3. szakasza tartalmazta az említett területi elkülönítésre vonatkozó szabályokat. „A törvény kimondta, hogy

⁶² Reinzner János: 1900. 293-294.

⁶³ Orosz István: 1980. 184.

⁶⁴ Orosz István: 1980. 184.

⁶⁵ Szabó István: 1947. 19.

⁶⁶ Wellmann Imre: 1979. 42.

⁶⁷ Rákos István: 1979. 51.

⁶⁸ Für Lajos: 1965. 109.

⁶⁹ Galgóczi Károly: 1855. 2.

⁷⁰ Azokról, melyek a telek haszonvételén felül a Jobbágyok hasznai közé tartoznak.

a legelő mindenütt megosztható, ha a földesúr vagy valamelyik közbirtokos, vagy a jobbágyok többsége ezt kívánja.”⁷¹ A törvény meghatározta, hogy mekkora lehet a jobbágyoknak juttatott földterület. Legalacsonyabb határként 4 holdat, legmagasabbnak pedig 22 holdat jelöltek meg, de a helyi viszonyok figyelembe vételével lehetőség volt 22 holdnál nagyobb földterület megszerzésére is.⁷² A törvényhez kapcsolódóan feldolgoztam egy vitát, amely tükrözi a korabeli társadalom törvényhez való hozzáállását. Az egyik értekezés *Udvardy János (1799-1890)* tollából származott. *Udvardy* a Tudományos Akadémia levelező tagja és a br. Orczy-család uradalmi mérnöke volt.⁷³

*„De mivel hazánkban még elegenden találkoznak, nemcsak a jobbágyi, hanem még a nemesi földmivelő kar között is, kik az országgyűlésnek azon törvényét kártékonynak vélik, melly szerint minden helység, minden közbirtokosság, minden jobbágyság saját telkeit szabályozván, kiki a maga birtokát elkülönözheti, minden közösködéstől megmentheti, minden idegentől, ki arra ahítzik, végképen allodizálhatja, a mint sérthetetlen szent jogot egyedül szabad kényétől függő birtokainak tekintheti: szabad legyen ezek kedvökért e fontos tárgyról egy keveset értekeznünk, ha lehetne, őket emberiség s a haza szent ügyének megnyernünk.”*⁷⁴

Udvardy érvelésében rávilágított az elkülönítés hátrányaira. Cáfolta azt a véleményt, miszerint „a nagy-birtokúaknak jó a tagbeli osztály, de a kis birtokosak általa igen sokat vesztenek”. Szerinte éppen a kisbirtokosok voltak azok, akik „igazságtalanul és büntetlen bitangoltak”. Kifejtette, hogy senki ne áhítozzék más földje után, „hanem tűrje-fel két karját s lásson isten a közös földekből a majorságok, jobbágyok rovására esen a magáéhoz, mert ki a másé után kapkod, a magáét is elhenyéli, amabból is előbb utóbb kikopik.”⁷⁵ Fejtegeti azt a problémakört is, amelyre több korabeli írás is támaszkodik, vagyis, hogy az elkülönített birtokon élők meg tudnak-e majd élni saját erejükből: „hát akkor hogyan élnék meg, ha közös legelő nem lévén, közös pásztorok sem volnának, hanem kiki maga őrzetné mindenféle marháját csekély földcskéjén? most az egész határon közösen csak megélünk, ha Isten esőt ad: de külön választva hogyan éljek én meg 40-50 holdnyi birtokomon, ha marhámat a máséra nem bocsáthatom?”⁷⁶ Nehezebb lesz a jobbágyoknak saját birtokaikon boldogulni. Keményebben, szorgalmasabban kell majd dolgozniuk. Meg kell tanulniuk, hogy hogyan tudnak saját erejükből megélni. Akármilyen baj, természeti csapás következik be, nekik kell a kockázatot

⁷¹ 1836. VI. tc. 3§

⁷² Varga János: 1967. 65.

⁷³ Balogh István: 1962. 623.

⁷⁴ Udvardy János: 1836. 249.

⁷⁵ Udvardy János: 1836. 253.

⁷⁶ Udvardy János: 1836. 253.

vállalniuk. Egy önálló major kiépítése, felvirágoztatása is hosszú, gyötrelmes munka eredménye lehet csupán: „*a legkedvezőbb körülmények mellett is keserves a gazdának egy két esztendő várni, míg majora diszlésében gyönyörködhetik.*” Udvardy szerint az elkülönítésekben a közbiztonság megromlásának a lehetősége rejlik, mivel a pusztai lakók, csőszök, pásztorok, gányók személyében a betyárok tanácsadóit és orgazdáit látta.⁷⁷ A fentebb felsorolt érveit összegezve Udvardy támogatta a majorok fennmaradását, sőt a jobbágytelkek egy tagbani kialakítását. Udvardyval szemben Gáthy István⁷⁸ éppen, hogy az elkülönítéseket támogatta. Gáthy szerint az elkülönített birtokokon élő gazdák motiváltabbak és sokkal jobban gondját viselik földjeiknek. A földek minőségétől sem féltette őket, mivel egyszerűen meg lehet oldani a rosszabb állapotban lévő földek feltörését, megművelését, nincs szükség ehhez különösebb bölcsességre:

*„Nem szereti az értekező, tulzással sem mást, sem magát ámitani, de azt még is tudja, hogy kinek tagban genyétés, ebtejkóros, vagy túskebokros, vagy posványos legelője esik, ezeket bizony nem szenved meg, hanem ha másképp nem tud neki ártani, felszántja, a sok nedvet pedig egy helyre csapolja le, mélyárokba süllyeszti, disznó által pedig a szép legelőt bizony soha nem fogja turatni, s így valóban kevés bölcsesség kell, azt átlátni, hogy minden különös szorgalom nélkül is így sokkal több marhát fog tarthatni...”*⁷⁹

Gáthy írásában is hangsúlyozta a szabadgazdálkodás előnyeit. Kiemelte, hogy aki saját önálló területtel rendelkezik, maga határozhatja meg, hogy mit szeretne termeszteni, és a szabadgazdálkodás adta lehetőségeket kihasználva számos takarmány-illetve konyhanövény termesztését megengedheti magának. Nem szabályozza senki, hogy mit és hol termeszthet, ez pedig mindenféleképpen nagyobb haszonnal kecsegtet: „*Az ugar 1/3 teszi a vetőföldekénél, s így ha e haszonra fordul, bizonyosan a haszon itt 1/3 résszel szaporodik. S így a közös legelő magányos használata az ugarnak hagyni szokott földek terméseinek hasznával a tagosztály két annyi jövedelemmel biztat, mint jelen gazdálkodásunk rendszere; s a tagosztály által még az olly szegény birtokosok is nyernek, kik eddig csekély birtokjok mellett éjjeli csatangolással, etetésekkel s talán lopással is tengeték nyomorú életüket.*”⁸⁰ Udvardyval szemben Gáthy hangsúlyozta, hogy a majorgazdálkodás nem jár okvetlenül a közbiztonság megromlásával:⁸¹ „*Lehető e az ily erkölcsi elromlás tagbirtok mellett? éppen nem, mivel itt az öregebbik a*

⁷⁷ Balogh István: 1962. 623.

⁷⁸ Gáthy István (1780- 1859): mérnök, zenei író és a Magyar Tudományos Akadémia tagja volt. „Az 1820-40-es években számos dézsma- és úrbérügyi, erdőművelési, földmérési, és vízépítészeti cikke jelent meg a korabeli folyóiratokban.” Markó László: 2001. 939-940.

⁷⁹ Gáthy István: 1837. 21.

⁸⁰ Gáthy István: 1837. 22.

⁸¹ Balogh István: 1962. 623.

*felvigyázó, kinek szeme előtt történik minden. Sőt a tapasztalás mutatja is, hogy Tirolban, Helvetziában, Svecziában, Dániában, s másutt hol a nép tagba birja földeit, minden tekintetben erkölcsös és szorgalmas a nemzet minden osztálya. Sőt tulajdon hazánkban az alföldön Pest, Csanád, Csongrád, Heves és Békés megyékben, hol a birtokok tanyákra osztva egy tagban vagynak a legelőn kívül (melly fájdalom! a tagosztály számára közös) a köznép erkölce sokkal jobb, felényi lopások, s még kevesb rablások történnek, mint elszórt birtokú vármegyékben, mivel ott minden munkás jobban az igazgató gazda szeme előtt forog, mint itt.”*⁸² A tanyásgazdálkodás védelmezői még az 50-es években is cáfolták azt az állítást, hogy a tanyák lennének a közbiztonság romlásának okai, de ezt hangoztatta egy névtelen szegedi cikkíró is: „téved az, ki Udvardy úrral azt, hogy az alföldi tanyák és szállások fennmaradt emlékei a nomád gazdálkodásnak és nem egyebek tolvajfészkénél.”⁸³ Szeged helyzetével kapcsolatban le kell szögeznünk, hogy földesúrként, a Tápén és Kisteleken élő jobbágyok felett rendelkezett hatalommal. A két terület közül Kistelek helyzetére térnék ki részletesebben. 1747-ben *Kaltscmidt Ábrahám* által készített térképen — amely Szeged külterületét ábrázolja — már jelölnek szállásokat Kistelek területén.⁸⁴ *Juhász Antal*⁸⁵ szerint a szállások jobbágyi területeken való kialakulásának lehetőséget az teremtette meg hogy Szeged, mint e terület földesura nem ragaszkodott a háromnyomásos gazdálkodás kötöttségeihez. Úgy vélte, hogy „a kisteleki jobbágyok a kötelező földesúri szolgáltatások lerovása mellett szabadon gazdálkodtak.” Megállapította azt is, hogy valószínűleg a kisteleki területeken megtelepülők Szeged közvetlen határából származtak, és így az ott kialakult szállásokon jellemző gazdálkodási módszereket hozták magukkal.⁸⁶ *Orosz István*⁸⁷ szerint viszont, arról volt szó, hogy mivel a jobbágyföldek három darabban terültek el, így az „egyikre tanyát építettek, ami betöltötte a gazdasági udvar és a telephely funkcióját is, mert innen művelték a másik két „nyomásban” lévő földet is.”⁸⁸

⁸² Gáthy István: 1837. 24.

⁸³ Balogh István: 1962. 623.

⁸⁴ Reinznér János: 1899. 320.

⁸⁵ *Juhász Antal* (1935-): szegedi születésű etnográfus. „Kutatási területe a tanyák településrajza, népi építészet, kézművesség, kisipari, népi társadalom, az életmód és a tárgyi kultúra összefüggései.” Hermann Péter: 2008. 521.

⁸⁶ Juhász Antal: 1976. 326-327.

⁸⁷ *Orosz István* (1935-): történész, Debrecen díszpolgára. Hermann Péter: 2008. 830.

⁸⁸ Orosz István: 1980. 199.

IV. A haszonbérleti szerződések közvetlen előzménye

„Az 1840-50-es években megindult Szeged városának urbanisztikai fejlődése. A város urbanisztikai fejlődését, elsősorban az utcák kövezettel való burkolását és a közvilágítás létesítését, valamint a kereskedelem, a kézmű-, majd fokozatosan a gyáripár fellendülését már az 1840-es években megindult gőzhajózás mellett, annál még fokozottabb mértékben a vasút vitte előre.”⁸⁹ Az intenzív kereskedelem kialakulásának fontos részét képezte a megfelelő minőségű utak biztosítása. Ezért az utak kikövezése Szeged város lakóinak jogos igényén alapult.⁹⁰ A nagymértékű építkezések, fejlesztések hatékony és viszonylag gyors befejezése nagy pénzeket emésztett fel, és ennek előteremtésére több javaslat is érkezett. A javaslatok közül talán a legnagyobb port kavaró a *Petrovits István*-féle tervezet volt, melyet a város szenátora 1846. június 1-jén nyújtott be a város tanácsának. *Petrovits* javaslata és annak legproblematisabb része a szegedi közlegelők hasznosításán alapult. A legtöbb támadás éppen ezen okból érte a tervezetet. *Petrovits* azt javasolta, hogy: „*összesen négy kontraktuális városi hatóság alatt maradandó helység vagy amint nevezni inkább tetszend, kertészség oly módon telepítenék[...]* minden helység összesen 5600 holdakból állván[...] *A szerződés szerint minden egyes lakos minden szolgálattól, díjtól és bármi mi cím alatt uradalmi adózástól menten, egyedül haszonbér cím alatt, 32 év alatt évenként egy holdtól egy pengő forintot kétszerre, Szt. György és Szt. Mihály napokra fizetni köteleztethetne és így a négy helység összes évi jövedelme 22400 frtra rugna.*” *Petrovits* szeme előtt tulajdonképpen a délmagyarországi telepes községek létrehozása lebegett. „Tervezetének indokai között szerepel, hogy az állattenyésztés és a szántás-vetés iránti igényt nem tudja kielégíteni a szegedi lakosok rendelkezésére álló földterület. Hiába nagy viszonylag a művelhető földterület, a népesség szaporulata miatt a nagyobb birtoktestek folyamatosan osztódnak, ami a szegedi gazdákat válságos helyzetbe sodorja. Véleménye szerint a terv megvalósulása több előnnyel is járt volna. Legfőbb haszna a város jövedelmeinek tetemes gyarapodása. Ezzel együtt a létrehozott telepeken a gazdálkodás olcsóbb és korszerűbb lenne, a közbiztonság pedig megszilárdulna, hiszen egyszerűbbé tenné annak ellenőrzését. *Petrovits* indítványozta még, hogy a város 1000 holdas tanyáján alcsúti módszer⁹¹ szerint rendezzenek be mintagazdaságot, ahol az érdeklődők

⁸⁹ Nagy Zoltán: 1991. 86.

⁹⁰ Reinzner János: 1884. 83.

⁹¹ *Alcsúti módszer*: Alcsúton volt található József nádor (Habsburg József 1766- 1847) kastélya. Ő maga egy mintagazdaságot építtetett ki a településen, ahol tehenészettel, juhászattal foglalkoztak. Az ő megbízásából arborétumot is telepítettek, ahol több ezer növényfajta élt. Élesztő László: 1993. 445. Révai Nagy Lexikona I: 1911. 315.

ingyen kiképzésben részesülnének, majd a „telepítvényekben” földhöz juttatnák őket és kötelességükké tennék a tanultak szerint való gazdálkodást.”⁹²

Petrovits indítványa ellen többen is protestáltak, többek között *Kolb Ádám* Szeged város főjegyzője, valamint *Korda János* szegedi polgár.

Ezen javaslathoz először *Kolb Ádám* szólt hozzá, „emlékeztetve olvasóit, hogy a város adósságainak csökkentésére, a közlekedés megjavítására és a tiszai rakpart kiépítésére már korábban nagyobb kölcsön felvételét javasolta. E kölcsön fedezetére a közlegelő amúgyis csekély jövedelmet hozó 70.000 holdnyi területből bizonyos részt a belső és külső telek arányában örök tulajdonjoggal kívánt eladni.”⁹³ *Kolb* érvei között szerepelt, hogy a tervezet megvalósítása túlságosan terhes lenne a város számára: „*nem tartom jónak többet kívánni, mint a ' mit jelen helyzetünkben túlfeszítés nélkül létesíthetünk.*”⁹⁴ Úgy gondolta, hogy a javaslat másik problematikus része, hogy *Petrovits* a közlegelők hasznosításával kíván anyagi előnyhöz jutni. *Kolb* szerint a nép akaratán alapult, hogy ezek a területek a közösség tulajdonát képezték és önkényesen ezt nem lehet megváltoztatni: „*De annyit nem kétkedem kijelenteni, hogy a városi szabadalmak (privilegiumok) szerint a közlegelőt a lakosság közös tulajdonának tekintem, olly tulajdonnak, mellyre megegyezése nélkül gyarmatokat telepíteni vagy azt kihasznóbérelni nem lehet[...]* Ragaszkodni a lehetőségig olly nézetekhez, mikben e város közönsége már megállapodott, s mik meggyőződéseim szerint is a közjót előmozdítják.”⁹⁵ *Kolb* kiemelte azt is, hogy a város földjeinek hasznóbérllet formájában való használata nem megoldás, mert a hasznóbérlleti idő rövid, a bérlő nem javítja a földet, hanem minél nagyobb jövedelem szerzése okából egyenesen kizsarolja, ezáltal a város várható jövedelme előbb-utóbb csökkenni fog.⁹⁶ *Petrovits* javaslatához szólt hozzá *Korda János*, aki a hagyományok képviselőjeként, a marhatenyésztéshez ragaszkodott. *Petrovitsot* meggyanúsította, hogy a város iparos és kereskedő rétegét akarja segíteni a földművelők rovására.⁹⁷ Úgy vélte, hogy a közlegelők hasznosításával a marhatenyésztés, ezzel együtt pedig a kereskedelem is visszaesik: „*a legelő benépesítése által a földművelő a marha tenyésztésben tetemesen hátráltatván és mindenekben szükségét szenvedvén, a kereskedési osztály is szenvedni fog; mert tapasztalás tanúsítja azt, hogy a producensnek pénze nincs, akkor a kereskedésnek is pangania kell.*”⁹⁸ Érvelésében kitért arra is, hogy a kiosztott homokföld hamar terméketlenné válhat, a szegény telepesnek nem lesz

⁹² Bálint Sándor: 1934. 218. 220.

⁹³ Balogh István: 1962. 629.

⁹⁴ *Kolb Ádám*: 1847. 1.

⁹⁵ *Kolb Ádám*: 1847. 9. 11.

⁹⁶ Balogh István: 1962. 629.

⁹⁷ Balogh István: 1962. 629.

⁹⁸ *Korda János*: 1847. 5.

jószága, sem trágyája, és kérte a bérösszeg csökkentését.⁹⁹ „30 év eltölte után azon egész térség sivány lesz és hasznavehetetlen homokbuczka...ennek következtében azon telepítés önszorgalmából meg sem élhetvén, kénytelen lesz haszonbér elengedéséért folyamodnia.”¹⁰⁰ Korda cáfolta Petrovits azon állítását, hogy a telepek létrehozásával jobb lenne a közbiztonság. Éppen ellenkezőleg, „mert azon telepítvények mindenféle jött-ment fajú emberekből fogván összealakulni, a bátorságot nem szilárdítom, sőt inkább veszélyeztetni fogják.”¹⁰¹

Petrovits István javaslata végül megbukott a Kolbhoz és a Kordához hasonló ellenzők miatt, de 1852-ben realizálódott egy része az általa elképzeltnek. 1852-ben „Szeged város vezető testülete, jövedelmének növelése érdekében, 10 ezer hold pusztai bérbeadására szánta el magát.”¹⁰² Ezek a földek a város közös tulajdonú legelőin feküdtek, bizonyos szinten tehát megtörtént a Petrovits-féle elképzelés megvalósítása, a közlegelők értékesítése tekintetében.

V. A haszonbérleti szerződések

1. A haszonbérleti szerződésekről általában

A város és lakosai között kötött haszonbérleti szerződések elemzése előtt fontosnak tartom a bérleti és haszonbérleti szerződések közötti elhatárolást, valamint magának a haszonbérlet fogalmának a meghatározását.

Czövek István¹⁰³ a bérleti illetve a haszonbérleti szerződést még nem határolta el élesen egymástól. Szerinte a haszonbérlet vagy árenda nem egyéb, hanem: „Neves, terhes egygyezésbeli contractus, az el nem emészthető dolognak éléséről, vagy egy ideig, másnak bérért vagy jutalomért teendő kézi munkákról.”¹⁰⁴

Frank Ignác¹⁰⁵ hasonlóan közelítette meg a bérlet fogalmát. Úgy gondolta, hogy bérbe adni vagy bérbe venni azt a jószágot lehet, amelynek maradandó haszna van. Ezalatt érti például a rétet, szántóföldet és a malmot.¹⁰⁶

⁹⁹ Balogh István: 1962. 629.

¹⁰⁰ Korda János: 1847. 7.

¹⁰¹ Korda János: 1847. 8.

¹⁰² Juhász Antal: 1992. 79.

¹⁰³ Czövek István (1828-?): ügyvéd, jog író, fordító volt. „Pesten ügyvédi gyakorlatot folytatott. Gyakorlati célból kiadott döntvénygyűjteményei a kora bírói gyakorlatának megismeréséhez alapvető fontosságúak.” Markó László: 2001. 1053-1054.

¹⁰⁴ Czövek István: 1822. 569.

¹⁰⁵ Frank Ignác (1788-1850): jogász, a Magyar Tudományos Akadémia tagja volt. „A tudományosan megalapozott történeti jogi irányzat képviselője, a magyar magánjog kimagasló képviselője. Munkássága a feudális magánjog utolsó hiteles feldolgozása, amely azt a célt szolgálta, hogy magyar magánjog fejlődés, ne gyökeres átalakulás útján váljon korszerűvé.” Markó László: 2001. 789.

¹⁰⁶ Frank Ignác: 1845. 648.

*Suhayda János*¹⁰⁷ a bérleti szerződések általános fogalmát már meghatározta, de megkülönböztette a szoros értelemben vett bérleti szerződéseket a haszonbérleti szerződésektől. Véleménye szerint „bérleti szerződéseknek általában olyan szerződést nevezünk, mely által bizonyos elhasználatlan dolog használata bizonyos időre, s meghatározott árért átengedtetik. Szoros értelemben azonban a bérleti szerződésnek, kibérlésnek csak oly dolgok a tárgyai, melyek munkálás nélkül használhatók, p.o. ingóságok, kocsik, ló, gépek, ingatlanok, mint ház, lakás. De ha tárgya csak munka és fáradtság által használható, mint kertek, földek, réteknél stb. akkor haszonbérnek nevezzük.”¹⁰⁸

*Ökröss Bálint*¹⁰⁹ hasonló logika alapján építkezik: a bérleti szerződések általános fogalmának megadását követően különbséget tett a kibérlési szerződések, valamint a haszonbérleti szerződések között. „A bérleti szerződés, ha a bérbeadott dolog további munkáltatás nélkül használható, kibérlési szerződéssé lesz; ha pedig csak szorgalom és művelés által használható, haszonbérleti szerződésnek hivatik.”¹¹⁰

*Zlinszky Imre*¹¹¹ szerint „az a szerződés, melynél fogva valamely elhasználatlan dolog vagy valamely jog használata másnak bizonyos időre, bizonyos meghatározott bér mellett engedtetik át, ha a használatul átadott dolog nem gyümölcsöző s így további munkáltatás nélkül használható: bérszerződésnek, ha pedig a gyümölcsöző dolog adatik át oly végből, hogy annak átvevője a kikötött időn át a bizonyos meghatározott fizetés mellett annak gyümölcseit szedje: haszonbérszerződésnek nevezzük.”¹¹²

A XIX. század jogtudósai által adott meghatározások alapján megállapítható, hogy a leglényegesebb elhatárolási ismerv a bérlet és a haszonbérlet között a haszonbérlet tárgyára befektetett, ráfordított munka. Haszonbérletbe venni csak ingatlan jószágot lehet, a gyümölcsök beszedésére pedig maga a haszonbérlet jogosult. Tehát a bérlet befektetett munkájának az eredménye, hogy a bérbe vett dolog hasznot hoz, és ezért érdemes azt bérbe venni.¹¹³ *Kállay*

¹⁰⁷ *Suhayda János* (1818- 1881): jogász, a Magyar Tudományos Akadémia tagja volt. „Többek között a kecskeméti törvényszék ülnöke, a pesti országos törvényszék tanácsosa, illetve a székesfehérvári törvényszék alelnöke is volt.” Markó László: 2004. 1311.

¹⁰⁸ *Suhayda János*: 1864. 269.

¹⁰⁹ *Ökröss Bálint* (1829- 1889): jogász, a Magyar Tudományos Akadémia Tagja volt. „Pesten az országos törvényszéknél, majd Székesfehérváron működött, 1860-61-ben Szentesen közjegyző, majd 1861-től Pesten egy köz- és váltóügynyel iroda vezetője, valamint váltójegyző volt. 1870-ben kidolgozta a konzervatív felfogást és az osztrák polgári törvénykönyv hatását tükröző polgári perrendtartás tervezetét és indoklását.” Markó László: 2002. 1207.

¹¹⁰ *Ökröss Bálint*- Általános magyar polgári magánjog. Heckenast Gusztáv, Pest, 1867. 584.

¹¹¹ *Zlinszky Imre* (1834- 1880): jogász, a Magyar Tudományos Akadémia tagja volt. „Jászberényben, Cegléden, valamint Kecskeméten bírói szolgálatot teljesített, 1871-től táblai pótbíró, 1875-től haláláig kinevezett bíró volt. Főként magánjoggal és polgári eljárásjoggal foglalkozott. Több jogi kommentárt (közjegyzői, örökösödési) is készített.” Markó László: 2007. 1475.

¹¹² *Zlinszky Imre*: 1894. 510.

¹¹³ *Homoki- Nagy Mária*: 2007. 263.

Zoltán¹¹⁴ a szerződés célja tekintetében tett különbséget. „A bérlet célja egyszerű használat átengedés, addig a haszonbérlet a haszonbérlemény tárgyának haszonélvezetére is kiterjed.”¹¹⁵

Ezek alapján a haszonbérleti szerződés legfontosabb fogalmi elemeit az alábbiak szerint határozhatjuk meg: *A haszonbérlet két vagy több személy között, meghatározott időre létrejött szerződés, mely alapján bizonyos elhasználhatatlan, gyümölcsöző dolog használatának, gyümölcsei szedésének átengedése történik a bérbeadó részéről a bérlőnek, meghatározott ellenérték fejében.*

2. A haszonbérleti szerződések 1852-ben

Szeged város határhaznázati rendjében kialakult egy olyan terület, ahol a város polgárjoggal rendelkező lakosai szállásokat építettek, valamint olyan területek is, mint például a mai Kistelek, ahol a jobbágyok béreltek földeket. A város határának jelentős részét azonban feltöretlen földek és legelők alkották. Szeged városának levéltárában fennmaradtak a jobbágyfelszabadítást követően azok a haszonbérleti szerződések, melyek segítségével a város egyrészt gazdaságosabbá kívánta tenni a határait, másrészt értékes bevételi forrást képeztek a városi közösség számára. Az első haszonbérleti szerződések megkötésére 1852-ben került sor. E szerződések elemzése meghatározó jogtörténeti szempontból is, mivel jól nyomon követhető, hogy a kialakult szerződési forma kereteit, milyen tartalommal töltötte meg a város. Másfelől azért is jelentősek ezek a szerződések, mert alapját képezik annak a fejlődésnek, amelynek részeként a bérelt földeken tanyai épületeket emeltek, és ennek következtében állandósult rajtuk a tanyai életforma. A tanyák sűrűsödésével ezek a területek fokozatosan önállósodtak, majd kisebb falvak alakultak ki rajtuk, melyek több mai település kiindulópontját képezték, többek között a mai Mórahalomét is.

A vizsgált szerződésekben rögzítették, hogy a szerződések kik között jöttek létre, és mely területek voltak azok, ahol a földek bérbeadásra kerültek: *„Mely egy részről Szeged Városa, más részről Kanász János és hitvese mint vállalkozó haszonbérő között [...] a városi közlegelőkből kivágott tíz ezer hold földek közül.”*¹¹⁶ A szerződésekben a földterületek pontos fekvését nem rögzítették. A bérleti idő *„1852-ik évi 1-ső martiustól kezdve egész 1862-ik évi februárhó utolsó napjáig”*¹¹⁷ tartott, tehát a földeket 10 évre adták haszonbérbe, ezért nevezik őket *„tízéves földeknek.”*¹¹⁸ A földterületekre nyilvános árveréseken lehetett licitálni, ahol a

¹¹⁴ Kállay Zoltán: jogász volt.

¹¹⁵ Kállay Zoltán: 1920. 144.

¹¹⁶ CSML: IV.B. 1107/C- Járási szerződések 1852.

¹¹⁷ CSML: IV. B. 1107/C- Külsőjárasi szerződések 1852.

¹¹⁸ Juhász Antal: 1992. 79.

legtöbbet ígérő kapta meg az adott területet: „*az árverés alkalmával, mint legtöbbet ígérőnek...*”¹¹⁹ Ezt követően a szerződésekben pontosan meghatározták a fizetendő bérleti díjat, minden kibérelt földterületre egyénileg kiszámolva: „*holdjától évenként váltoi 5 frt 15 kr azaz öt forint tizenöt krajcár és így az egész földmennyiségtől évenként 26 frt 15 kr azaz huszonhat forint, tizenöt krajcár fizetésért.*”¹²⁰

A felek a haszonbérleti szerződések teljesítését azzal igyekeztek kikényszeríteni, hogy különböző biztosítékokat kötöttek ki. A haszonbérleti szerződések biztosítékaként gyakori volt, hogy cautió letételre kötelezték a bérlőt, vagy a haszonbérbeadónak törvényes zálogjogot biztosítottak.¹²¹ A bérleti idő kezdetekor a haszonbérlőnek le kellett fizetnie az éves bérleti díj egy negyed részét, mint cautiót, valamint az első félévre eső bérleti díjat: „*az imént említett évenként fizetendő összegnek negyed részét – (cautióul, biztosítékul, mely összeg az utolsó évi haszonbérbe fog beszámítani) úgy fele részét az árverés alkalmával azonnal [...] a Bérlő pontosan lefizetni tartozik.*”¹²² A bérleti díj megfizetését pedig hat havonta, részletekben „*1-ső martiusban és 1-ső szeptemberben*”¹²³ kellett pontosan teljesítenie. Ez azt jelentette, hogy Szeged féléves fizetési rendszert alakított ki a haszonbérlővel. A fizetési határidők betartását Szeged városa szigorú feltétel kikötésével igyekezett kikényszeríteni. Lehetővé tette a bérbeadó egyoldalú elállását a szerződéstől, így a bérlő a már letett cautiót, haszonbéri díjat, a haszonbérbe vett földeket a rajta lévő vetéssel együtt elveszíti, abban az esetben, ha a szerződésben kitűzött fizetési határidővel késedelembe esett és 10 napon belül nem teljesítette a bérfizetési kötelezettségét. Ez a fajta szerződés megszüntetési forma elfogadott volt a korabeli joggyakorlatban is. A bérbeadó követelhetette a szerződés idő előtti megszüntetését, akkor is, ha a haszonbérlő a bérleti feltételeket nem tartotta be, vagy ha a haszonbér fizetését elmulasztotta vagy azzal akár pár napot is késett.¹²⁴ A haszonbérbeadónak — ahogy azt a szakirodalom rögzíti — törvényes zálogjoga volt a haszonbér biztosítása érdekében.¹²⁵ Ez a jog haszonbérelt területek esetén kiterjedt a „haszonbérelt jószágon lévő, vagy ahhoz tartozó terményekre, gazdasági felszerelvényekre és lábas jószágokra.”¹²⁶ A törvényes zálogjog a bérbeadót a haszonbér követelésekre nézve egy évi bér erejéig illette meg.¹²⁷ A szerződésekben Szeged is fenntartotta magának a törvényes zálogjogot: „*kibérelt földből a haszonbéri idő alatt nyert gabona s egyéb*

¹¹⁹ CSML: IV.B. 1107/C- Járási szerződések 1852.

¹²⁰ CSML: IV.B. 1107/C- Járási szerződések 1852.

¹²¹ Homoki- Nagy Mária: 2007. 276.

¹²² CSML: IV.B. 1107/C- Járási szerződések 1852

¹²³ CSML: IV.B. 1107/C- Járási szerződések 1852.

¹²⁴ Zlinszky Imre: 1879. 320.

¹²⁵ Szladits Károly: 1937. 229.

¹²⁶ Kiss Mór: 1898. 479.

¹²⁷ Zlinszky Imre: 1894. 514.

bármiféle termés, legyen az bár behordva vagy még kívül a földeken, vagy már a föld területén, de tőle még el nem válva vagy tekintessék mint a város részére [...] különösen lekötött ingó zálog.”¹²⁸ Ehhez a város feltételként hozzáfűzte, hogy ha a zálogosítás végrehajtására kerülne sor, annak költségeit a bérlőnek kellett volna megtéríteni. Tehát lehetősége volt Szegednek, mint tulajdonosnak, hogy egyoldalúan megszüntesse a szerződést akkor, ha a bérbevevő szerződésszegő magatartást tanúsított, késedelembe esett a bérleti díj fizetésével, vagy ha bírósági eljárás folyt ellene. A haszonbérbeadó nem csupán elállhatott a szerződéstől, hanem azonnal újabb árverés alkalmával bérbe is adhatta. Ezzel együtt a korábbi bérlő kötelezhető volt arra, hogy a nem teljesített haszonbéri díjat, a mulasztási időtől számított kamatokkal, s egyéb okozott költségekkel együtt fizesse meg. „Az új árveréskor, ha netalán ezen szerződésbe foglalt összevonnál kevesebb ígértetnek, ezen árkülönbséget is, az egész bérleti időre minden járulékaival egyetemben követelheti.”¹²⁹ Szegednek joga volt ezt a követelését a bérlőnek bármely ingó illetve ingatlan javain érvényesíteni, a bérlő pedig a szerződésben lemondott mindenfajta jogorvoslati jogáról ezzel kapcsolatosan.

Szeged bizonyos korlátok közé szorította a gazdálkodás módját, melyet a szerződésben rögzítettek, és a haszonbérlők kötelesek voltak ehhez igazodni. A szerződés alapján a haszonbérlő a bérelt földet kizárólag vagy csak szántóföldnek vagy csak kaszálónak használhatta, azzal a kikötéssel, hogy „ha netalán a haszonbérlett földek közt valami buczkás vagy siványos föld is találtatna, azt a Bérlő fákkal beültetni tartozik.”¹³⁰ Ezt a kikötést a táj természeti adottságai igényelték. A haszonbérbeadott területeken kisebb nagyobb foltokban futóhomok fordult elő. Sajátos tulajdonsága ennek a homoknak, hogy világos színű, könnyen mozog, viszont két méter vastagon terül el a felszínen, így a föld termőképességét csökkenti. Jellemző volt, hogy szőlő- vagy faültetéssel kötötték meg, mivel ezeknek a gyökerei áttörték a futóhomok vastag rétegét.¹³¹ Ez a feltétel valójában szükséges beruházást jelentett a bérlő részéről. A futóhomok természetéhez az is hozzátartozott, hogy szélfúvás esetén a belevetett gabona a homokkal együtt eltűnt, mert a homokot a szél más, ismeretlen területre tette le. Azt, hogy miképpen kellett a szükséges és hasznos beruházások terhére a bérlőnek, illetve a bérbeadónak viselnie, megfelelő útmutatás található a szakirodalomban. „Terhekre nézve, ha egyéb kikötve nincs, kisebb igazításokat köteles a bérlő tenni; de közadót, p. ok. háztul, a tulajdonos fizeti, ugyan ő tartozik a nagyobb igazításokat is végbe vinni, sőt a bérlőnek

¹²⁸ CSML: IV.B. 1107/C- Járási szerződések 1852.

¹²⁹ CSML: IV.B. 1107/C- Járási szerződések 1852.

¹³⁰ CSML: IV.B. 1107/C- Járási szerződések 1852.

¹³¹ Krúdy Mária: 1931. 14.

szükséges vagy hasznos költségeit megtéríteni.”¹³² Szeged város által kötött szerződések arra mutatnak jó példát, hogy a futóhomok megkötése a bérlő felelősségi körébe tartozott, melyhez a város azzal járult hozzá, hogy szőlődugványt illetve facsemetét biztosított számára: „*az ültetésre kívántató vesszők és dugványoknak pedig a Város erdeiből megvásárlása s a szükséghez képesti mennyiségben leendő vágása a bérlőnek megengedtetik.*”¹³³ Ezek alapján elmondható, hogy a város és a haszonbérlők között tehermegosztás valósult meg. További szigorú kikötésként szerepelt, hogy a bérlő minden ől sivány földön köteles volt egy fát nevelni. Ezekkel kapcsolatosan csupán nyesedéki használat illette meg, és a haszonbérleti idő lejártával át kellett azt engednie a városnak.¹³⁴ Az eredeti állapot helyreállítása erre a fajta bérlői tevékenységre nem terjedt ki, másrészt pedig a városnak ez volt talán a legkönnyebb és leggazdaságosabb módja az érintett földterületek hasznossá tételére.

A föld megművelésén kívül szabályozták az állattartást is. A bérlőnek megengedték az állattartást, de tilos volt az állatot a közlegelőre kiengednie. A város azért ragaszkodott ehhez a szerződési feltételhez, mert a tanyások által bérelhető földterületek a közlegelők közelében feküdtek. A bérelt földön épített istállóban, ólakban tartott állatokat így könnyen ki tudták volna eresztetni ezekre a területekre, anélkül, hogy fűbért¹³⁵ kellett volna fizetniük.¹³⁶ Ha tetten érték őket, komoly pénzbüntetésre számíthattak, amit a szerződésben részletezve megtalálhatunk: „*bármelyik jószágá megfogatik, egy darab szarvasmarhától, lótól pengői 2 frtot- egy darab juhtól 24 p krt- egy darab sertéstől pengői 2 frot büntetésül fizetend.*”¹³⁷

Érdemes kitérnünk a haszonbérleti szerződések tartalmával kapcsolatosan a haszonbérbeadó, illetve a haszonbérlő legfontosabb jogaira és kötelezettségeire. A haszonbérbeadók kötelesek voltak a bérleményt a haszonbérlőnek használható állapotban átadni, és a dolog háborgatásától a haszonbérleti szerződés ideje alatt tartózkodni.¹³⁸ A haszonbérleti szerződés idejének lejártát követően a haszonbérlő köteles volt a dolgot azon állapotban visszaadni, amelyben átvette. A szerződésben megfogalmazták: „*a haszonbérlet földet pedig azon évszakra való tekintettel, melyben a haszonbér végződött, a szokott gazdasági miveletben visszaszolgáltatni.*”¹³⁹ Az általam vizsgált contractusokban két helyen is

¹³² Frank Ignác: 1845. 648.

¹³³ CSML: IV.B. 1107/C- Járasi szerződések 1852.

¹³⁴ CSML: IV.B. 1107/C- Járasi szerződések 1852.

¹³⁵ *Fűbér*: Másképp legelőbér. „A legelőhasználat bére, amelyet rendszerint az állatok tulajdonosa fizetett a legelőtulajdonosnak.” Esetünkben Szeged városa volt a legelő tulajdonosa, vagyis ő volt jogosult a legelőbérrre. Ortutay Gyula: 1980. 420.

¹³⁶ Juhász Antal: 1975. 294.

¹³⁷ CSML: IV.B. 1107/C- Járasi szerződések 1852.

¹³⁸ Zlinszky Imre: 1879. 318.

¹³⁹ Ökröss Bálint: 1867. 586.

megjelenik a bérlőnek ez a kötelezettsége. Megengedték a bérlőnek, hogy „*ha gazdálkodás végett épületeket szándékozna tétetni [...] köteles azonban a Bérlő azokat tíz évek után elbontani és elvitetni, az épület földjeit azon helyre vagy gödörbe visszahordani, a melyből kiásatta, és így az épületek helyeit egyenességre hozni [...] Tartozik a Bérlő a kibérlett föld határvonalait és dűlő felosztásait jelen állapotban a mint átadatott megtartan*”¹⁴⁰ Ha ehhez kapcsolódóan kötelezettségeinek nem tett, a bérbeadó elhordhatta az épületet, és a munka költségeit is a bérlőre terhelhette.

A bérlőnek, és a haszonbérlőnek a dolog használatával kapcsolatosan a rendes gazda gondosságával kellett eljárnia, csak akkor nem felelt a dolog rongálódásáért, illetve megváltozásáért, ha ezt a változást a szerződés szerű használat idézte elő. „Minden kár, mely a bérlet tárgyát a bérlő hibáján kívül éri, ellenkező kikötés hiányában a bérbeadó hátrányára esik.”¹⁴¹ A vizsgált szerződések esetén ez a gyakorlat akkor érvényesült, ha a bérlő azonnal bejelentette ezt a kárt, változást. Tehát késedelem nélkül köteles volt értesíteni a bérbeadót, vagyis Szeged városát. Ellenkező esetben saját magának kellett az ebből eredő károkat megtérítenie. Ide kapcsolódik a haszonbérbeadó szavatossági kötelezettsége. Ez a kötelezettség tulajdonképpen a dolog minőségbeli tulajdonságaira vonatkozott. Azért szavatolt a bérbeadó, hogy a dolog szerződés szerű használatra alkalmas, és „a jogviszony egész tartama folyamán ilyen is marad.”¹⁴²

A szerződési feltételekben nem határoztak meg olyan cenzust, amely kizárt volna valakit abból a lehetőségből, hogy a közlegelőkből egy-egy darabot haszonbéreljen. Viszont bizonyos vagyoni helyzet, illetve lakóhely alapján biztosíték adására kötelezték a haszonbérlőket. „*A helybeliek, kiknek fekvő vagyonuk nincsen, jótállót hozni tartoznak.*”¹⁴³ A jótálló alatt Szeged gyakorlatában a kezest értették. „A kezesség, melynél fogva a kezes valamely harmadik személy hitelezőjével szemben arra kötelezi magát, hogy arra harmadiknak — a főadósnak — kötelezettségéért helyt áll. Állhat pedig a helytállás vagy abban, hogy a kezes egyetemleges fizetési kötelezettséget vállal az adós mellett, vagy abban, hogy a kezes csak arra kötelezi magát, hogy ha a hitelező adósságától nem nyerhetne kielégítést, ő fogja a hitelezőt kielégíteni.”¹⁴⁴ E szerződési feltételen belül pedig a vidékieket kötelezték vagyoni biztosítékot igazoló hiteles okmány beadására, amelyet a lakóhelyük szerint illetékes hatóságtól kellett igényelniük. Ezekkel kapcsolatosan rögzítették, hogy a biztosíték adásával járó költségeket a

¹⁴⁰ CSML: IV.B. 1107/C- Járási szerződések 1852.

¹⁴¹ Szladits Károly: 1937. 229.

¹⁴² Kolosváry Bálint: 1911. 232.

¹⁴³ CSML: IV.B. 1107/C- Járási szerződések 1852.

¹⁴⁴ Magyar Jogi Lexikon IV.: 1903. 694.

haszonbérlo köteles viselni: „*Köteles a Bérlo [...] ennek eszközlésére kívántató költségeket, t.i. bélyegzett papirosokat, előre jegyzést s más kívánatokat saját költségén eszközteni.*”¹⁴⁵

A szerződésekben kitértek a közteherviselésre. Főszabályként megállapítható, hogy ha a felek a szerződésben másként nem rendelkeztek, akkor a dolog tulajdonosa volt az, aki az adott területre kirótt közterhek viselésére köteles.¹⁴⁶ Szeged ezt a terhet teljes mértékben a bérlőkre hárította: „*Ha netalán [...] földekre adót vettetne, köteles a Bérlo a haszonbérelt földek után járuló királyi adót kifizetni.*”¹⁴⁷

A vis maior károkra vonatkozó felelősség a vizsgált szerződésekben szintén a haszonbérlore hárult. Ha külön a szerződésben nem szabályozták a felek, elemi csapások esetén a bérlő a bér arányos leszállítását vagy akár teljes elengedését is követelhetette.¹⁴⁸ A szegedi haszonbérletekre vonatkozóan a bérlő teljesen lemondott ezen jogáról, így az esetleges vis maior okozta károkat is saját magának kellett viselnie: „*s egyáltalán semmiféle ok vagy ürügy alatt sem fog a Bérlonek szabadságában állani, vagy a bérleti somma leszállítását avagy bármi kárpótlást követelni; az ilyen követeléséről tehát a Bérlo már előre tökéletesen lemond.*”¹⁴⁹ Valójában a bérlőnek semmiféle lehetőséget nem adtak arra, hogy a bérleti díj összegét csökkentsék vagy elengedjék. A bérlő teljes objektív felelősséggel tartozott. Lehetőség volt arra is, hogy a bérbeadóval több haszonbérlo kössön szerződést ugyanazon földterület vonatkozásában, vagy esetleg később társultak be az új bérlőtársak a haszonbérletbe. „A haszonbérlok a haszonbérbeadóval szemben a szerződés teljesítésért a szerződés természetének megfelelően egyetemlegesen felelnek, s hogy a haszonbérlőtársak valamelyikének szerződösszegése a többiek terhére esik.”¹⁵⁰ Az egyetemlegesség tehát azt jelenti, hogy a bérbeadó bármely bérlőtárstól követelhetette a szerződésben vállalt kötelezettségek teljesítését: „*egyetemlegesen, azaz: egy mindnyájáért, s mindnyáján: egyért jót állani, s fizetői kezességet vállalni.*”¹⁵¹

A szerződésben tiltják a kisebb királyi haszonvételek meglétét a bérelt földeken. A kisebb királyi haszonvételek a földesúr jogosítványaihoz kapcsolódó jövedelemforrások voltak, melyeket azért neveztek így, mert eredetileg a magyar uralkodókat illették meg ilyen jogok. Ilyenek például: „*italmérésí vagy korcsmáltatási jog, malomjog, pálinkafőző kazánoktól szedett*

¹⁴⁵ CSML: IV.B. 1107/C- Járási szerződések 1852.

¹⁴⁶ Suhayda János: 1864. 269.

¹⁴⁷ CSML: IV.B. 1107/C- Járási szerződések 1852.

¹⁴⁸ Kállay Zoltán: 1920. 144.

¹⁴⁹ CSML: IV.B. 1107/C- Járási szerződések 1852.

¹⁵⁰ Szladits Károly: 1937.

¹⁵¹ CSML: IV.B. 1107/C- Járási szerződések 1852.

díjak, téгла- és mészégetés, kővágás, anyag- és fővényásás, illetőleg ezek után járó szolgáltatások, rév-és vámjog, vásártartási jog.¹⁵²

¹⁵² Magyar Jogi Lexikon IV. 1903. 805.

VI. Konklúzió

Az 1852-ben haszonbérbe adott szerződéseket végigelve láthatjuk, hogy Szeged szigorú feltételeket, és jelentős anyagi terheket rótt a vele szerződő haszonbérlők nyakába. A feltételekből kitűnik, hogy Szeged elsődleges célja a pénzszerzés volt, de emellett megteremtette azt a lehetőséget is, hogy határának feltöretlen részét megműveltesse. Azt, hogy a haszonbérlők nehezen boldogultak, mi sem bizonyítja jobban, mint, hogy ezeket a területeket 1862-ben újra haszonbérbe bocsátották, és az 1852-es haszonbérlők legalább fele kicserélődött. Ennek oka lehetett egyrészt, hogy ez a réteg nem bírta az anyagi terhek fizetését, és emiatt eladósodtak, illetve nem tudtak egy jól működő gazdaságot kialakítani. Az 1862-ben kikötött szerződési feltételek hasonlóak voltak a korábbi „tízéves” szerződésekéhez, mivel ugyanolyan feltételeket támasztottak a haszonbérlőkkel szemben. Két lényeges különbséget viszont ki kell emelnünk. Az egyik, hogy a szerződésekben rögzítették, hogy: *„A kibérelt földet sem egészben, sem részben alhaszonbérbeadni [...] a városi tanács előleges beleegyezése nélkül, szabad nem léssen.”*¹⁵³ Ezt a kikötést a gyakorlat munkálhatta ki, mivel a korabeli jogtudósok megállapították, hogy ha más nincs kikötve, lehetőség van a haszonbérelt földet, alhaszonbérbe adni. Így feltételezhető, hogy az 1852-es szerződésekkel kapcsolatosan ez gyakran előfordult. A másik változás a gazdálkodás módjához kapcsolódik. Ezt szabadabbá tették: *„szántás, legeltetés, avagy kaszáltatás alá tetszés szerint leendő használtara”*¹⁵⁴ kikötésével adták haszonbérbe az említett földeket. Véleményem szerint a gyakorlatban kialakult gazdálkodási szokásokhoz igazította Szeged városa ezt a feltételt, ami még inkább elősegítette a kertgazdálkodás elterjedését a környéken.

Tanyafejlődési szempontból megállapítható, hogy a vizsgált szerződéseknek köszönhető Szeged és környékén az állandó lakhelyül szolgáló tanyák elterjedése. Ennek egyik okát az jelentette, hogy olyan területeket is haszonbérbe adtak, amelyek Szegedtől, akár 20-30 km-re is feküdtek. Így a haszonbérbevevőknek célszerű volt odaköltözniük azért, hogy idejüket megspórolva egy jövedelmező gazdaságot hozzanak létre, a Szeged által támasztott anyagi terhek teljesítése érdekében. A XIX. század végére jelentős számú tanya épült ki ezeken a területeken. Ennek következtében merül fel a közigazgatás problémája, vagyis az, hogy Szeged, hogyan ellenőrizhetné a területek működését, és az itt élők hogyan intézhetnék el mindennapi hivatalos ügyeiket. Az általam vizsgált szakirodalom alapján az 1850-es években ez még nem jelentett gondot.

¹⁵³ CSML: IV. B. 1107/C- Alsójárási 10 éves szerződések 1861.

¹⁵⁴ CSML: IV. B. 1107/C- Alsójárási 10 éves szerződések 1861.

VII. Rövidítések jegyzéke

CSML- Csongrád Megyei Levéltár

VIII. Felhasznált irodalom

- BÁLINT Sándor: *Régi tervek a közlegelők hasznosítására*. In: Népünk és –nyelvünk, VI. évf. 10-12. füzet, (Szerk.: Bibó István), Szegedi Alföldkutató Bizottság, Szeged, 1934.
- BALOGH István: *Az alföldi tanyás gazdálkodás*. In: A parasztság Magyarországon a kapitalizmus korában 1848-1914, (Szerk.: Szabó István), Akadémiai Kiadó, Budapest, 1972.
- BALOGH István: *Az alföldi tanyásgazdálkodás az 1830-40-es években*. In: Agrártörténeti szemle, IV. évf. 3-4. szám, (Szerk.: Lázár Vilmos), MTA, Budapest, 1962.
- BALOGH István: *Mezőgazdasági termelés és agrártársadalom*. In: Debrecen története 2. (Szerk.: Rácz István), Debrecen Megyei Városi Tanács, Debrecen, 1982.
- CZÖVEK István: *A dolgokról II. könyv*. Trattner János, Pest, 1822.
- CSONGRÁD MEGYEI LEVÉLTÁR: IV. B. 1107/C- Alsójárási 10 éves szerződések 1861.
- CSONGRÁD MEGYEI LEVÉLTÁR: IV.B. 1107/C- Járási szerződések 1852.
- ÉLESZTŐ László: *Magyar Nagylexikon*. Akadémiai Kiadó, Budapest, 1993.
- ERDEI Ferenc: *Magyar tanyák*. Zrínyi Kiadó, Budapest, 1976.
- ERDÉLYI János: *Nemzeti iparunk*. Heckenast Gusztáv, Pest, 1846.
- FRANK Ignác: *A közigazság törvénye Magyarhonban*. Magyar Királyi Egyetem, Budapest, 1845.
- FÜR Lajos: *Jobbágyföld- parasztföld*. In: A parasztság Magyarországon a kapitalizmus korában 1848-1914, (Szerk.: Szabó István), Akadémiai Kiadó, Budapest, 1972.
- GALGÓCZI Károly: *Mezei gazda népszerű gyám- és vezér- könyve a mostani viszonyokhoz alkalmazva*. Heckenast Gusztáv, Pest, 1855.
- GÁTHY István: *Tag-osztály statusgazdasági és erkölcsi tekintetben*. In: Társalkodó VI. 4. szám (Szerk.: Helmeczy Mihály), Helmeczy Mihály, Pest, 1837.
- GESZTELYI Nagy László: *A magyar tanyarendszer kialakulása*. Első Kecskeméti Ny. Rt, Kecskemét, 1926.
- GYÖRFFY István: *Az alföldi tanyák*. In: Föld és ember, (Szerk.: Kogutowicz Károly), Magyar Néprajzi Társaság, Budapest, 1923.
- HERMANN Péter: *Ki kicsoda 2009*. mti, Budapest, 2008.
- HOMOKI- NAGY Mária: *Bérleti szerződés a 19. századi bírói joggyakorlatban*. In: Tanulmányok Dr. Besenyei Lajos egyetemi tanár 70. születésnapjára. (Szerk.: Tóth Károly), Szeged, 2007.
- JUHÁSZ Antal: *A kisteleki tanyák települése és élete*. In: Tanulmányok Kistelek történetéből és népeletéből, Kistelek Nagyközség Tanácsa, Kistelek, 1976.

- JUHÁSZ Antal: *A szegedi közelegők bérbeadásának kezdetei (Városi haszonbérletek 1852-1884 között)*. Móra Ferenc Múzeum, Szeged, 1978-79/1.
- JUHÁSZ Antal: *A tanyák településtörténete*. In: Mórahalom- A település földje és népe, (Szerk.: JUHÁSZ Antal), Mórahalom Város Önkormányzata, 1992.
- JUHÁSZ Antal: *Adatok a szegedi tanyák kialakulásához*. In: Ethnographia 2-3. szám (Szerk.: Hofer Tamás), Akadémiai Kiadó, Budapest, 1975.
- JUHÁSZ Antal: *Határhasználat és birtokviszonyok a XIX. század közepén*. In: Szeged története III/1 Szerk.: Gaál Endre, Somogyi Könyvtár, Szeged, 1991
- KÁLLAY Zoltán: *A magyar magánjog vezérfonala: kérdések és feleletekben: szigorlatozók és ügyvédi vizsgára készülők számára*. Kállay Zoltán, Budapest, 1920.
- KECSKÉS László: *Debrecen város tanyái iskoláinak története*. Hajdu- Bihar megyei Ped. Továbbképző Int. Debrecen, 1981.
- KISS Mór: *A jogügyletekből származó kötelmek*. In: Magyar magánjog III. (Szerk.: Fodor Ármin), Singner és Wolfner kiadása, Budapest, 1898.
- KOLB Ádám: *Szeged lakóihoz*. Grün Nyomda, Szeged, 1847.
- KOLOSVÁRY Bálint: *A magyar magánjog tankönyve II*. Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1911.
- KORDA János: *Még egy szó Szeged lakóihoz*. Grün Nyomda, Szeged, 1847.
- KOSSUTH Lajos: *Országgyűlési tudósítások I*. Egyetemi Nyomda NV. Budapest, 1948.
- KRÚDY Mária: *A szegedi tanyarendszer kialakulása*. Athenaeum Nyomda, Budapest, 1931.
- MAGYAR JOGI LEXIKON IV. Szerk.: Márkus Dezső, Pallas, Budapest, 1903.
- MARKÓ László: *Új magyar életrajzi lexikon I-VI*. Magyar Könyvklub, Budapest, 2001-2007.
- NAGY Zoltán: *A városkép és az urbanizáció 1879-ig*. In: Szeged története III/1, Szerk.: Gaál Endre, Szeged, 1991.
- OROSZ István: *A „rideg tanya”*. In: A magyar tanyarendszer múltja: tanulmányok (Szerk.: Pölöskei Ferenc- Szabad György), Akadémiai Kiadó, Budapest, 1980.
- OROSZ István: *Hajdu városok gazdálkodásának és társadalmi szerkezetének 18-19. századi történetéhez*. In: Paraszti társadalom és műveltség a 18-20. században II. (Szerk.: Hofer Tamás), Damjanich János Múzeum, Szolnok, 1974.
- ORTUTAY Gyula: *Magyar Néprajzi Lexikon III*. Akadémiai kiadó, Budapest, 1980.
- ÖKRÖSS Bálint: *Általános magyar polgári magánjog*. Heckenast Gusztáv, Pest, 1867.
- PUSZTAI Ferenc: *Tanya szavunk jelentéstörténeti kérdései*. In: A magyar tanyarendszer múltja: tanulmányok (Szerk.: Pölöskei Ferenc- Szabad György), Akadémiai Kiadó, Budapest, 1980.

- RÁCZ István: *A debreceni tanya*. In: Ethnographia, XCIII. évf. 1. szám, Akadémiai Kiadó, Budapest, 1982.
- RÁCZ István: *A tanyarendszer kialakulása*. In: A magyar tanyarendszer múltja: tanulmányok (Szerk.: Pölöskei Ferenc- Szabad György), Akadémiai Kiadó, Budapest, 1980.
- RÁKOS István: *A legelőelkülönözési törvény végrehajtása Hódmezővásárhelyen (1836-1847)*. Szegedi Nyomda, Szeged, 1979.
- RÁKOS István: *Mezőgazdaság és agrártársadalom*. In: Szeged története II. (Szerk.: Farkas József), Somogyi Könyvtár, Szeged, 1985.
- REINZNER János: *A régi Szeged I*. Burger Gusztáv és Társa, Szeged, 1884.
- REINZNER János: *Szeged története I*. Szeged Szab. Kir. Város Közönsége, Szeged, 1899.
- REINZNER János: *Szeged története II*. Szeged Szab. Kir. Város Közönsége, Szeged, 1899.
- REINZNER János: *Szeged története III*. Szeged Szab. Kir. Város Közönsége, Szeged, 1900.
- RÉVAI NAGY LEXIKONA I. Révai Testvérek Irodalmi Intézet Részvénytársaság, Budapest, 1911.
- SUHAYDA János: *Magyar polgári anyagi magánjog rendszere az Országbírói Értekezlet által megállapított Ideiglenes Törvénykezései Szabályokhoz alkalmazva*. Trattner- Károlyi, Pest, 1864.
- SZABÓ István: *A jobbágy birtoklása az örökös jobbágyság korában*. MTA, Budapest, 1947.
- SZÉCSY György: *Képek Mórahalom múltjából és jelenéből*. Móraalmi Tanács, Mórahalom, 1957.
- SZLADITS Károly: *A magyar magánjog vázlata II*. Grill Károly Könyvkiadó Vállalata, Budapest, 1937.
- SZÜTS Mihály: *Szeged mezőgazdasága*. Traub B. és Társa Kő- és Könyvnyomdai Műintézete, Szeged, 1914.
- UDVARDY János: *Telek-szabályozás*. In: Társalkodó V. 63. szám, (Szerk.: Helmeczy Mihály), Helmeczy Mihály, Pest, 1836.
- VARGA János: *A jobbágyi földbirtoklás típusai és problémái 1767-1849*. Akadémiai Kiadó, Budapest, 1967.
- WELLMANN Imre: *A magyar mezőgazdaság a XVIII. században*. In: Agrártörténeti tanulmányok 6. (Szerk: Agrártörténeti Szemle Szerkesztő Bizottsága), Akadémiai Kiadó, Budapest, 1979.
- ZAICZ Gábor: *Etimológiai szótár: magyar szavak és toldalékok eredete*. Tinta, Budapest, 2006.
- ZLINSZKY Imre: *A bérleti és haszonbérleti szerződés*. In: Jogtudományi közlöny, 14. évf. 40. szám, Franklin- Társulat, Budapest, 1879.
- ZLINSZKY Imre: *A magyar magánjog mai érvényben, különös tekintettel a gyakorlat igényeire II*. Franklin- társulat, Budapest, 1894.