

KUZMA DÓRA*

**ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉSEK A 16. SZÁZAD ELSŐ FELÉBEN
BESZTERCEBÁNYA SZABAD KIRÁLYI BÁNYAVÁROSBAN**

*SALES CONTRACTS IN BESZTERCEBÁNYA (BANSKA BYSTRICA)
FREE ROYAL MINING TOWN IN THE FIRST HALF OF THE 16TH CENTURY*

ABSTRACT

This paper seeks to outline briefly how property purchase contracts developed in the first half of the 16th century in Besztercebánya (Banska Bystrica), a mining town in Lower Hungary. Based on the 1542 sixtieth tax census, Oszkár Paulinyi concluded that the city had 2600–2900 inhabitants with 171 houses, resulting an average 15–17 residents per home value. The town center (Ring) had a symbolic value with 32–36 houses. Living here meant much more than owning a house, it meant social prestige. These houses were sold on a much higher price than the others situated in streets leading from of the Ring or situated outside of the city wall; although their equipments and other accessories, excluding water pipes are not known. In Besztercebányaa there was a significant real estate commerce in the 16th century. We can draw the following conclusion: the city council interfered with private matters, but with ensuring fair contracts. The number of house sales were high but the city council did a great job the securing the commerce and avoiding fraud contracts. The Ring remained in the hands of the rich German elite, even if the houses changed their owners. The system of commerce with significant value was working and was stabile without major hitches.

1. Bevezetés

Jelen tanulmány megkísérli röviden vázolni, hogyan alakultak az ingatlan adásvételek a 16. század első felében egy alsó-magyarországi bányavárosban, Besztercebányán (Neusohl, Banská Bystrica). Nem lehet teljes a kép, egyrészt azért, mert csak olyan szerződésekre támaszkodhattam, amelyek bejegyeztettek a városi könyvbe (ez ingatlanokra nézve szinte kötelezőnek mondható), másrészt, amely források tanulmányozására lehetőségem nyílt. Nem érintem itt a magánjogi szerződések közül a zálogszerződéseket, a házassági és örökösödési szerződéseket sem, kizárólag az adásvételre fókuszáltam.¹ Az 1542-es hatvanadadó összeírásból kiindulva Paulinyi Oszkár szerint a korszakban, a városban a 2600–2900 lakóra 171 ház jutott, amiből 15–17 lakó/ház értékre, tehát előrehaladott zselléresedésre következtethettünk.² A város központi, szimbolikus értékkel bíró helye a gyűrűstér, németül használt nevén a Ring, a maga 32–36 épületével. Itt élni jóval több volt, mint valamely lakóhellyel bírní, ez jogi társadalmi statust jelentett. Aki Ringház tulajdonos volt – az öt Fugger-házat kivéve –, az gazdag, előkelő, német férfúnak mondhatta magát, eséllyel arra, hogy bekerüljön a várost irányító 12 fős testületbe, sőt akár a bírói széket is elérje.³ Az itt álló házak eladási ára, értéke is ennek megfelelően alakult. A többi, kifelé vezető utcában illetve a falon kívül található házakhoz képest ezek jóval magasabb áron keltek el, bár berendezésüket és egyéb tartozékaikat a vízcsöveken kívül nem ismerjük.⁴ A dolgozat részletesen a magánjogi szerződések közül csak az adásvételek elemzésével foglalkozik,

* Dr. PhD Kuzma Dóra középiskolai tanár, Buzsáki Általános Iskola.

nemcsak azért mert a zálogszerződések mellett ezekből van a legtöbb, hanem mert részleteiben ezek a legszínesebbek. A vizsgált korszak csupán 1500–1559-ig tart, mindössze 60 esztendő, források hiányában azonban ennek az időszaknak sem minden szerződése került a látókörömbé. Az elérhető iratok azonban lehetőséget adnak tipizálásra, jellegzetességek kimutatására, az állandó kellékek vázolására. Ezáltal bepillantást nyerhetünk a városi tanács munkájába, illetve a tisztségviselők feladatellátására is. (Egy bányavárosi polgár igazságát első fokon saját városbírója és belső tanácsa előtt kereste, őt is kizárólag itt lehetett perelni. Ha az ítélettel nem volt elégedett, a bányavárosok gyűléséhez, mint bírósághoz fellebbezhetett, harmadfokon pedig a királyi személynök felé vitt a per útja.) Természetesen témánk szempontjából a legkomolyabb jelentőséggel saját városának statútumai bírtak.⁵

2. Az adásvételekről általában

Az adásvételi szerződések szinte minden esetben – bár természetesen az ügy sajátosságait figyelembe véve – egy séma szerint kötöttek, amit később városi statútumként, 1582-ben a tanács meg is erősített. Az első szabály az volt, hogy ha a vevő nem ott helyben a szerződés létrejöttékor fizette ki a teljes vételárat, akkor a következő módon kellett eljárnia. Az üzlet létrejöttékor ki kellett fizetni pénzben vagy rézben – a vételár felét, a maradék részt egy év és egy napon belül kellett kiegyenlítenie az eladónak. Hosszabb időtartamot – ellentétben a tartozás kiegyenlítésével – még a felek kérésére sem engedélyeztek. Akinek a vevőnél több joga lett volna az ingatlan (legtöbbször ház) megszerzésére – úgymint közeli hozzátartozó, szomszéd – annak 14 nap állt rendelkezésére, hogy ezen igényét a tanács előtt bejelentse és érvényesíthesse. A városi tanácsnak azonban ilyen jellegű bejelentés után vizsgálnia kellett, hogy a jogcím valóban fennáll-e, és utána kellett járnia, hogy melyik fél mulasztott, vagy járt el szabályellenesen. Ha a 14 nap kitűzött időn belül ilyen igénnyel senki sem lépett fel, akkor azt újra már csak egy év elmúltával tehetette. Ha ez az idő is eltelt anélkül, hogy egy jogosult megtámadta volna a szerződést, akkor az érvénybe lépett. Ettől az időponttól fogva a vásárló, miután a maradék vételárat is kifizette, teljes jogú tulajdonossá vált.⁶

Hogy lássuk, hogyan is bonyolódott egy adásvétel a valóságban, álljon itt egy tipikus példa a szerződéskötésre és teljesülésre. 1543. január 9-én – a teljes tanácsülés előtt, tanúnak nevezve a bírót, a lelkészt, több tanácsurat és városi polgárt – vásárolta meg Hans Rueb, Rosthko úr Ringen fekvő házát, amely Georg Prybitzer és Ulrich Donnerstag házai között helyezkedett el. A vételár 900 forint volt, amelyből 450 forintot azonnal készpénzben letett a tanács elé, és a város szokásai szerint a maradékot Adam Rosthkonak és neje-nek Szofíának egy év és egy napon belül teljesen kiegyenlítette.⁷

3. Az adásvételi szerződések jellegzetességei

3.1. Mennyiség és gyakoriság

Magából az adásvételi szerződések mennyiségéből messzemenő következtetéseket levonni – azonkívül, hogy ez jogilag egyszerű procedúra-e, vagy esetleg több gáttal, betartandó előírással figyelembe veendő tiltással körülbástyázott-e – nem lehet.

A második fejezetben leírtak szerint zajlottak az adásvételek az 1520-as évek óta, tehát a tanács az írásba foglalással szokásjogot rögzített és pontosított.⁸ Ahogy maga a jegyző fogalmaz a „Winckelcontract”-ok elkerülése végett, a nyilvánosság érdekében is történik mindez. A korszakban a házvásárlással kapcsolatos előírások igazán csak a Ringre vonat-

kozóan ismertek. A nők (özvegyek) tulajdonlása korlátozott volt, hiszen Ringházat csak „kezesek” mellett és kiskorú fiúgyermekük nagykorúságáig birtokolhattak. Ennek oka az, hogy ezáltal férfit zárnánk el attól, hogy az áhított tanácsúri szék felé egy lépést tehesse, illetve a Ringház privilégiumait, úgy, mint bormérés, kereskedelmi előjogok is férfi helyett gyakorolták volna. Idegenek – főleg a török veszély megjelenésével –, esetlegesen magyar nemesek városba költözési szándékának is sikeresen állt ellen 1608-ig a város, akkor azonban Litterátus (Deák-Halbschuh) Dániel beköltözése elindít egy ilyen folyamatot és rést szakít a német elit addig stabil, ellenálló hatalmi szövetségén. Ezt persze csak szimbolikus értelemben, de a betelepülés lassan megkezdődik.⁹

Egyetlen rövid időszak ismert 1532–1552 között, amikor az adásvételekről meglehetősen részletes anyag áll rendelkezésünkre. A jegyző ilyen ügyletek esetén feljegyezte a ház – legtöbbször erről van szó – helyét, a szomszédokat, a vételárat, a fizetés módját és a tanúkat. A korábbi időszakról adataink hiányosak, az ezt követő időszakban pedig a pontos lokalizálás marad el. Ezeket az adásvételi adatokat egészíti ki az 1542-es hatvanadadó lajstromhoz készült lakólista. Kutatásaim az említett 20 esztendő alatt 35 (max. 40) ingatlan adásvételt találtak, nem számítva a vegyes szerződéseket. Ez, ha valóban 171 lakóház létezett, nem tekinthető kevésnek, hisz a házak (tekintsünk el a 2 db, csak szántóföld eladástól) kb. 20% cserélt gazdát ily módon. Az eladott házak a falon belül helyezkedtek el, a mezők és kertek inkább a város határában, a falon kívül. Az eloszlásuk nem volt egyenletes, de az nem is lenne életszerű, hisz a házvásárlásoknak, illetve eladásoknak állandó kiváltó okai nincsenek. Nem történt olyan gazdasági és politikai esemény sem, amely tömeges házeladást vagy vásárlást kiváltana.¹⁰

3.2. Az ingatlanok és ingó adásvétel

Forrásaink szinte kizárólag ingatlanokról szólnak, már ami a városi könyvbe bejegyzett, vagy külön íven a jegyző által e célból készített iratokat illeti. Az ingóságok közül csak áttételesen értesülünk néhány dologról, főleg piaci rendtartásokból, bor adásvételi előírásokból, illetve bizonyos peres iratokból. (Limitációk csak későbbi korokból állnak rendelkezésünkre.) Ingókról szóló városi könyvbe bejegyzett adásvételi szerződést a korszak ránk maradt forrásai közt nem találunk.¹¹ Egy 1602-es adat, egy orgazda perében értesít minket egy aranyveretes öv megvásárlásáról.¹² A városi tanács Pekry Lajos esküvőjére egy ezüst kupát vett ajándékba a helyi ötvöstől.¹³ A tanács folyamatosan vásárol fát, üveglapot, téglát a város erődítésére illetve szállítására.¹⁴ Tudunk bor, sör, gabona illetve hal eladásról a piacon, illetve nagykereskedelmi forgalomban is.¹⁵ Ezekről szóló iratok azonban csak gondok, pl.: csalás, késedelmes fizetés vagy tartozás esetén születnek. A mindennapi élet keretében zajló kis értékű ingóknál érthető az írásba foglalás hiánya, hisz az lassította, korlátozta volna a forgalmat, így nem volt rá szükség. A nagytételű bor- és gabonavásárlások esetén sem találunk kereskedelmi feljegyzéseken (esetleg vámtételeken) kívül mást, illetve a tartozás fizetésére szóló felhívást és zálogolási kérelmet már bejegyezi a tanács.¹⁶ Talán apróságnak tűnő adat, de ismerünk a korszakból gyógyszer eladásáról szóló számlát is, de természetesen ez sem tekinthető szerződésnek.¹⁷

3.3. A formai kellékek

Olyan előírások, amelyek konkrétan arra vonatkoznának, hogy milyen formai jegyek megléte szükséges egy adásvételi szerződés írásba foglalásához, illetve melyek a kötelező kellékek, nincsenek a korszakban. Csak a már ismertetett leírások, amelyek magát az ügyletbonyolítás rendjét írják elő, ezt legfőképpen a visszaélések elkerülése végett. Ettől füg-

getlenül – nem csak a jegyző munkájának megkönnyítése érdekében – a szerződéseknél vannak állandó, szinte kötelezőnek tekinthető elemei. Nem mondható, hogy egyik-másik szerződés ne mutatna fel ehhez képest eltéréseket, de erre is kitérünk majd. Természetesen a szerződés létrejöttéhez szükséges a felek között az eladandó kapcsán a vételár iránti megegyezés, illetve a dolog birtokba adása, és a vételár kifizetése. Besztercebányán jelen vannak tanúk is, akik több esetben pecsétjükkel is megerősítik, hogy a megegyezés előttük ilyen tartalommal létrejött. Minden alkalommal megjegyzik, hogy a teljes tanács van-e jelen az ügylet tárgyalásakor, vagy esetleg csak egyes tanácsurak. A városi könyvbe való bejegyzés mellett gyakran kérnek maguknak saját költségeikre a felek is másolatot a létrejött szerződésről.

3.3.1. A megegyezés

Ha az adásvételi szerződéseket tekintjük, minden ügy előtt egy-két sorban összefoglalta a jegyző, miről is van szó, ahol rendszerint a következő szavakból értesülünk az adás-vétel tényéről. Például: „...Meister Linhardt Schmitzer kaufft vom Hans peer seines bruders hauß”; „Vertrag Valten breckschewel mit Seyden Henzel vomwege des Hauses”; „Valent Glos Hanns Krausel eines Acker halben”.¹⁸ Vagyis előfordult, hogy a vesz, az elad, a ház végett szerződik, vagy éppen a föld végett szerződik kifejezéseket is használnak. A szerződés szövegében már teljesen konkrét megfogalmazásokkal találkozunk.

Minden alkalommal feltüntették a szerződés létrejöttének időpontját (év, hónap, nap módon.) Például: „Benko Homola kaufft von seine bruder Thoman das Hauß Ihres Vaters Anno 1546 Adi 29 Aprilis”; „Anno 1528 den dingstag nach purificartae Mariae”; „Anno 1538 Adi den letzte tag Octobris”.¹⁹

A helymeghatározás kétféle szempontból is megtörténik egyrészt, hogy a szerződést a tanács hivatalos ülésén kötik („vor sitzendem rat gekommen...”),²⁰ másrészt nagyon pontosan megjelölték az érintett ingatlan helyét. Házszerűség természetesen még nem lévén, megadták az utcát és a két szomszédos háztulajdonost. Nézzünk erre is néhány példát: „gelege in der Spytall gassen, zwischen Simon Rohancz und Endres Schweinzer Schmid heusere...”; „Herrn Valthe Groß hausung am ringe zwischen d. Ersame weysen Hern Janusch Greimel und wolffe Kramer Beider ratgeschworene burger Heuser gelege...” „...eine garten halben am obern weg an eck auff der obern stette bey der Stegern bild sayle als man in radvany geht liegend...”²¹

Ezután következik annak kimondása, hogy az egyik fél elad és átruház, a másik fél pedig megvesz, és a városban szokásos módon fizet. Úgy, mint például: „...die Ersame Georg prybitzer als kauffer eins und Zacharus als verkauffer andress teyll uns anzeigend, wie dieselben nach unser stadt recht gewohnheit und prauch eines haus halben535 ungarischer munz jetzt übrige 365 in einen Jahr bezahlt und entrichtet...” „...kaufft sein haus....umb neunhundert gulden hungarisch zu 100 Denar und R gerechnet nach statprauch zuzahlen auff welche Summe gelde Hanns rueb den Adam Rostko par zalt und niederlegt hat gulden 450, den übrigen rest nach Statgewonheit über ein iar volliglich zuzahle hat...” „... aufrichtiges kauffs seinen mayerhoff, hie in der Stadt gelegen ist mit allen den gerthen und sonst dieselben Mayerhoffe gesinde und zugehörung keine ausgenommen, wie er denselben mit all seinen vorfahren gehalten besessen und genosse verkaufft hat umb hundert fünf und neunzig gulden munze hundert denar R.R. gerechnet, welche er Ihme par erlegt und zahlt hat...”²²

Egyértelmű mind az eladó, mind a vevő pozíciójában lévő személy, mind a dolog, mind az ár és a fizetés módja. Ezután azt is elmondják több esetben, milyen jogokat szerez az új tulajdonos. Lássunk ennek a megfogalmazására is konkrét példákat: „...weshalben abbe-

melter Andres Kreusel Gedachten Meister Benedict Schneider mit sampt seine ehlichen gemahl und khinderen mag und sol vielnente mayerhof besitzen, haben prauchen und nutzen auch die miete tun und lassen....” „...das er dasselbe vollkomlich bezahlt hat, weshalb er vielbemelter meister Balczer Schmied mit seine ehliche gemahl und rechten naturliche Erben das obbelmelte haus sol besitzen und redlich prauchen und geniessen nach seine beste willen auch da mite thun und lassen als mit seine Eige Erkauffte und proprer gutt on mennigliche einfal und hindernis...”.²³ Vagyis tulajdona lett, használhatja, kedve szerint élvezheti, bérbe adhatja, mint saját vásárolt örökös jószágát mindenféle megkötés és akadály nélkül. Ez kiterjed adott esetben a vele együtt vásárló házastársra és saját gyermekeire (több esetben az utód megfogalmazással élnek) is.

3.3.2. A tanúk és egyéb „biztosítékok”

A leírt szerződések tanácsülés előtt jönnek létre – bár kivételek is lehetségesek, erről még alább említést teszünk –, de emellett legtöbbször megneveznek más tanúkat is. Először általában felsorolják a feleket, az esetleg félként a jelenlévő bírót vagy tanácsurakat, majd a külső tanács tagjait, teljes jogú polgárokat, végül a szomszédokat. A más városból érkezők esetén őket is tisztük szerint sorolják be ebbe a „rendszerbe”. A tanácsurak nem vesznek részt ekkor a tanács munkájában, hiszen felek, illetve tanúk. Lássunk erre is néhány példát: „...das für uns Richter und Rat die Statt Newsoll zu recht sitzende erschiene yst Erbare Andreas Prichansky unser mitburger sampt anderen erbaren burgerleut...”; „...das für uns gesessene rat In gewonlicher Stelle erschiene yst der Ersame weyse Lorenc behr unseres rats freundt.....dem berednis nach so in khegenwart der Ersame Georg Seraffin und viel andere gutte nachpar...” „...das für un sin sitzende Ratt erschienen sein, die Ersamen weysen Hanns Stuerzer Hanns Werner Ratsgeschworene, Hanns kreusell, Paul Schuster und Michael Melczer mitburger...”²⁴

A szomszédokról konkrétan nem mondja, hogy esetleg őket meg kellett volna kínálni, inkább tanú funkciót vélek esetükben felfedezni, de ezt egyelőre csak kevés adat alapján feltételezem. Egy házladás kapcsán, amely adósságrendezéssel és örökségrendezéssel is kombinált ügy volt, találtam a következő bejegyzést: „das deshalb yn kunfftiger zeitt kein wiederwille zwischen den nachparen mit geschene haben wir dis also auch hirein (ins Stadtbuch) verleyben lassen”.²⁵ Igaz, ez talán csak annyit jelent, hogy az adott megegyezés tartalmát – ami egy őket érintő vízvezetékéről is szólt – elfogadták. Egy másik példa is tudósít a szomszédok – talán, mint tanúk – jelenlétéről. „Im beysein vieler erlichen nachper rechtes und aufrichtiges kauffe verkaufft hat sein hause”.²⁶

Ez esetben is, sok más jelen lévő személy mellett a szomszédokat is feljegyezték, bár megjegyzendő, hogy őket sosem név szerint. Több esetben kerül bejegyzésre, hogy az iratot a felek, a tanúk, esetleg a város pecsétjével erősítették meg. Így volt ez a felek számára kérésükre, az eredetivel egyszerre készített másolatokkal is. Például: „In unser Stadtbuch kunfftiges gedachtnis halbe reinzuleybe angelanget welche wir ihm der pilligkeit nach nit habe macht abschlagen fand dies unserm Statschreib aufzurichte befohle und aufferlegt auch das ein glaubwürdige aufschrift Ihrer dem franze (Reichenbach városi tanácsúr, az egyik fél) laut unserm Statsigil davon zugebe befellett...”.²⁷ A városi könyvben mára legtöbbször csak az aláírások és az egykori pecsétek helye látható, de ez nem gyakori, sőt inkább a külön íves iratokra jellemző.

A tulajdon átruházása a vételár utolsó részletének kifizetésével vált véglegessé, ahogy ezt a már idézett szerződésrészek is tanúsítják. Tehát, ha nem azonnal és egy összegben fizetett valaki, akkor, ahogy már fentebb említettem, az egy év és egy nap határidő tartásával kellett tartozását kiegyenlítenie, így válhatott csak tulajdonossá.

3.3.3. Az írásba foglalás és a tanács szerepe

Általában azt mondhatjuk, hogy az előzetes megbeszélés alapján létrejövő szerződéseket a következő tanácsülésen igyekeztek írásba foglaltatni. Gyakran meg is mondják, miért teszik ezt, ily módon: „...und mehrer sicherheit halbe wir das auff gedachtes Merthe Paraska bitlich anlange, in dies unser Stadtbuch verzeichnen lassen...” „...und deshalb zu ewigen gedachtnis in unser stattbuch macht eingeleibt so auch also damit bestettiget werden, welche bittlich angelangen so wir für pillig und christlich geahcht haben, was darin bewillet und dies als zum abschreiben unserern Stattschreyber auferlegt, welchen wir auch In Krafft dieses Ihm hiermit bekrefftigen...”²⁸ Esetenként a felek hivatkoznak arra, hogy a későbbi viták, veszekedések elkerülése végett tesznek így. Ezáltal a városi tanács mintegy hiteleshelyi tevékenységének egy részletével kerülünk szembe. Ez nem következik „ex officio” a bíró és a tanács működéséből, de az idők során így alakult. A bíró és a városi tanács – különben sok egyéb apró jellemzővel is bizonyítható – különös tekintélye, valamint a hivatali működéséhez kapcsolódó levéladás vezetett oda, hogy a polgárok és város-lakók jogügyleteiket megörökítendő írásba foglalás végett hozzájuk fordultak.²⁹

A tanács tehát mindenképpen a biztonságot, a későbbi hivatalos visszakereshetőséget szavatolja. Mivel a korszakban bíró jelenléte nélkül Besztercebányán tanácsulást nem tartottak, ezért az ő személye különös jelentőséggel bírt. Ha félként érintett volt, akkor természetesen nem vett részt, mint döntéshozó, semmilyen ügyben. A más városból érkező jogkeresők számára is bizonyos biztonságot nyújtott, ha ügyletét a tanács, esetleg köztisztelőben álló polgárok, mint tanúk, is megerősítették.

Az eljárás nyelve négy-öt irat kivételével, amelyeket latinul fogalmaztak, német volt, ehhez a tanács ragaszkodott, bár a mindenkori jegyzőnek tudnia kellett latinul, sőt magyarul is.³⁰

3.4. A felek

3.4.1. A vevő

A vevői oldalon bárki szerepelhetett, akár besztercebányai polgár, városlakó vagy más város polgára, lakója. Mindenképpen nagykorúnak kellett lennie, és legtöbb esetben férfiakkal találkozunk, bár özvegyek egyedül is köthettek üzletet. A férjes asszonyok vagy leányok esete ennél összetettebb, de erre később visszatérek.

A vásárló, ha kifejezte vásárlási szándékát, megegyezett az eladóval és az adott feltételek szerint fizetett, rendszerint tulajdonossá vált.

3.4.2. Az eladó

Az eladóra nézve sem találkozunk külön előírásokkal, kivéve az árvák, kiskorúak, elmebetegségei esetében, amikor a gyámok nélkül semmiféle üzletet nem lehetett kötni. A teljesen árva leányok gyámja például a tanács volt, az ilyen lányokat feleségül kérni is csak tőlük lehetett. A gyámok az árvák vagy egyéb gyámoltak vagyónának kezelésével el kellett, hogy számoljanak, sőt gyarapítaniuk kellett azt.³¹

Néhány esetben találunk egy-egy furcsa megjegyzést, az eladók oldalára vonatkozóan, így „...erschiene yst der Erbare Merthen puchfuerer unser mitburger, gesunt an leyb und vernunft und bekhent hat, da ser rechtes und auffrichtiges kauffs freywillig unbetruege (?) verkaufft hab sein hause...” „...kommen und erschiene yst der Erbare Michel Sedlowsky unser mitburg gesunt an leybe und seiner vernunft...”³²

Vagyis külön kiemelik, hogy nemcsak testileg egészséges a nyilatkozat tételekor, de épelméjű is. Talán a megtámadhatóság kizárása volt a cél, de nem utalt semmi más tényező arra, hogy esetleg az eladó szellemi fogyatékossgal élne. Eladói oldalon előfordul, hogy több személy áll, általában testvérek, ilyenkor mindketten jelen voltak az eladásnál. Nekik kellett nyilatkozniuk arról, hogy a vételár kifizetése után sem nekik, sem utódaiknak, sem a rokonoknak semmiféle követelése a vásárlóval szemben nem lehet. Azt is elmondják, hogy „...haben freywillig mit einhelliger Styme bekennt, das sie mit wohlbedachtem mutt unbedrungen, rechtes und aufrichtiges kauffe verkaufft haben...”.³³

3.4.3. A nők és a gyámság alatt álló felek

1547-ben egy ügy kapcsán úgy nyilatkozik az akkori városbíró a tanácsról, hogy: „wir als oberste furmunde aller wytfrauen und waißen”.³⁴

Adásvételi ügyekben kiskorúak kapcsán viszonylag ritkán bukkannak fel gyámok, inkább örökösödési ügyeknél találjuk őket nagy számban. 1541. január 21-én találunk példát arra, hogy a tiszteletre méltó tanácsúr Hanns Kreusel jár el egy házeladási ügyben a fiatalkorú Valthe Beutler nevében és gyámjaként, mint eladó („im name und vormundtschafft”). A dolog érdekessége, hogy a házat a gyermek mostoha apja (!) Steffe Lybethener mészáros akarta megvenni.³⁵

A nők helyzete ennél bonyolultabb. Az özvegyek általában saját jogon járnak el üzleti ügyekben, de zálog, kölcsön és adásvétel ügyletekben is, igaz egy örökösödési ügynél találkozunk egy özvegy hölgygel, akinek van gyámja.³⁶ Az előző két esetben a férj, ebben a második esetben testvér járt el, aki egyben tanácsúr is volt. Helyettük és nevükben járnak el, szigorúan olyan üzletet kötve, ami a gyámolt vagyont gyarapítja.

3.4.4. A képviselő

A már előzőleg említett gyámsági képviselő mellett előfordult az, hogy valamiért, távol lévő – például más városban élő – fél helyett és nevében kötnek üzletet, hajtanak be tartozást besztercebányai urak. Találkozunk krakkói, boroszlói, bécsi felekkel is, akiknek ilyen képviselője van. Ők legtöbbször rokonok vagy üzleti partnerek. 1545 márciusában például arról értesülünk, hogy az elhunyt Valthe Gros Schneider örököse a krakkói Hans Lampach. Ő örökölte az elhunyt házat Besztercebányán a Spitalgassen, amit helyette és nevében, mint teljes jogú meghatalmazott és gyám, Georg Schaffer városi tanácsúr adott el Hans Pingarnak.³⁷

Arról, hogy ezt a mivoltát mivel igazolta – valószínűleg a végrendelet vonatkozó részével – sehol nem esik szó. Az ügylet megtámadásáról sincs később levéltári irat, így az valószínűleg érvényesen létrejött szerződéssé vált. Betegség, szellemi fogyatékossg miatti képviselőről nem találtam iratot.

3.5. A szerződéskötés tipikus rendje és a teljesülés

Amint a felek a szerződést aláírták, akaratnyilvánításuk szerinti tartalommal a szerződés létrejött. Ha vevő azonnal fizetett, tulajdonjogot nyert és ingatlanát használhatta kedve szerint. Ha a részletfizetést választotta, addig, amíg a második részletet is le nem fizette a bíró kezéhez és rajta keresztül az eladónak, addig nem lehetett teljes jogú tulajdonos. Olyanról, hogy a felek közül valaki ez adott idő alatt visszalépett volna, nincs adatunk. Gyakran leírják, mi tartozik a házba, vagy csak úgy „garthen, gesinde und zugehörung”, de előfordul „a wasserrohr” is. Ennél konkrétabb meghatározással, például, hogy ezek mi

mindent takarnak, nem találkozunk, csak a hagyatéki osztozkodások mesélnek erről részletesen.³⁸

Hogy hogyan vették birtokukba a vevők a szerzett ingatlant, nincs konkrét adat, esetleg az „übergeben”, „haben”, „genießen”, „benutzen”, „nutzen”, „mieten lassen”, „inne haben”, „da mite zuthan und zulassen”, „prauche”, „besitze” igék adhatnak eligazítást arra, milyen jogosultságokat szerzett az új tulajdonos.³⁹

3.6. Árak

Ha a már említett 1532 és 1552 közötti adásvételeket tekintjük, akkor megállapíthatjuk, hogy a legdrágább házak 1534-ben és 1543-ban cseréltek gazdát a Ringen, 900–900 guldenért. Ahogy haladunk kifelé a városközpontból, úgy csökkennek az árak. Például a Felső-malomnál 1549-ben már 31 guldenért is adtak el egy házacskát.⁴⁰ Az ár tehát elég széles skálán mozog, a frekvenciált belvárosi helyeken természetesen többszöröse a külső kerületekben elhelyezkedőkének. Lehetett csak házrészt is vásárolni, ott az ár a vásárolt részzel arányban nyert megállapítást.

4. Összefoglalás

A 16. század már jelentős ingatlan adásvételi forgalmat mutat Besztercebányán. Az ingatlanok vizsgálatából levonhatjuk a következőket: a városi tanács, ameddig képes belépni a magánautonómia terebélyesedésébe, a tisztességes szerződések biztosításával igyekszik ezt megtenni. A szerződéskötés tisztaságát és a fizetést igyekszik felügyelni az ingatlanok ügyében. Ettől függetlenül előfordult, hogy utólag csak már megkötött szerződésnek az írásba foglalás hivatali biztonságát adandó fordulnak a felek a tanácshoz. A megegyezés tárgyát a vételár vagy egyáltalán a szerződés létrejöttét sosem befolyásolják érdemben. Ezt az is alátámasztja, hogy az írásba foglalás tényét is a felek kérelmére teszik meg, akik önként jöttek, szabad akaratukból kötött szerződésükkel a tanács elé. A házeladások száma ugyan nem kevés, de a forgalom biztonságát, a „Winckelkontraktok” kötését elkerülni vágyó tanács munkája sikeresnek mondható. A Ring megmarad végig a gazdag német elit kezén, még ha házai gazdát cserélnék is. A Fuggerek visszahúzódásával lassan az ő épületeik is polgárházakká válnak. A más városból érkező vásárlók vagy éppen eladók is remélhették jogaik védelmét a tanácstól. A gyámoltak, árvák javairól ebben a korszakban ez még szintén elmondható, visszaélésekről inkább készpénzzel kapcsolatban értesülhetünk. A rendszer tehát működő és stabil, jelentős ingatlanforgalmat bonyolít nagyobb zökkenők nélkül.

JEGYZETEK

1. Kuzma Dóra (2003): 229–234. old.
2. Paulinyi Oszkár (2005): 129–130. old.
3. Kuzma Dóra (2009): 169–170. old.
4. Kuzma Dóra (2009): 173–174. és 178–179. old.
5. Jurkovich Emil (1922): 273–82. old.
6. SaBB pBB fasc. 360. nro.10.; Közli: Kolosvári-Óvári, 1897 IV/2. 200–201. old.
7. MNL OL Pozitív Filmtár C74. tekerés 393.2 felvétel.
8. SaBB pBB fasc. 360. nro.10.
9. Kuzma Dóra (2008): 118–122. old.
10. Kuzma Dóra (2009): 172–174. old.

11. Limitációk csak a 17. századból ismertek, pl.: Jurkovich 1922, 251. oldal, a bor árát a megfelelő mértékegységgel átszámítva az utána fizetett adók alapján lehet meghatározni. A peres iratok között 1513-ban a Gloknytzer család iratai rendelkeznek ingókról, de nem adásvételi céllal.(C74. tekercs 249-es felvétel)
12. SaBB pBB PP34 (1601–1603) 1602. június 11. bejegyzés.
13. SaBB pBB MÚK 1547. június 19.
14. Kuzma Dóra (2009): 171. old.
15. Ezekről a városi számadáskönyvek bevételi rovatai rendre tájékoztatást nyújtanak.
16. Jurkovich Emil (1922): 251–253. old.
17. Jurkovich Emil (1922): 884–885. old.
18. MNL OL Pozitív Filmtár C74. tekercs 256., 261. és 310. felvételei.
19. MNL OL Pozitív Filmtár C74. tekercs 504, 280. és 346. felvételei. Itt szeretném közölni a magyar fordításokat is, jelezve a dátumozás sokféleségét. „ Benko Homola megveszi fivéréből Thomantól az apja házát, 1546 április 29-én.”; „ Az 1528. esztendőben, Mária tisztulása (Gyertyaszentelő ünnepe, vagyis február 2.) utáni kedden” vagy „1538-ban október utolsó napján”.
20. Szinte az összes adásvételi szerződést, sok egyéb típusú iratot is idézhetnék, annyira tipikus ez a kezdőformula.
21. MNL OL Pozitív Filmtár C74. tekercs 344, 393 és 300. felvételei.
22. MNL OL Pozitív Filmtár C74. tekercs 305., 393. és 456–457. felvételei.
23. 23.MNL OL Pozitív Filmtár C74. tekercs 457. és 459. felvételei.
24. MNL OL Pozitív Filmtár C74. tekercs 300., 463. és 713. felvételei.
25. MNL OL Pozitív Filmtár C74. tekercs 677. felvétel: „...azért, hogy a jövőben ne legyen ellenkezés a szomszédok között irattuk be ezt tehát ide a városi könyvbe is...”
26. MNL OL Pozitív Filmtár C74. tekercs 684. felvétel: „...sok tisztességes szomszéd jelenlétében, igazságos és tisztességes vásárban eladta a házát...”
27. MNL OL Pozitív Filmtár C74. tekercs 698. felvétel
28. MNL OL Pozitív Filmtár C74. tekercs 494–495. és 680. felvételei.
29. Dr. Béli Gábor segítségét ennek meg a résznek a pontosításhoz ezúton is szeretném megköszönni.
30. Latin nyelvű irat Pl.: MNL OL Pozitív Filmtár C74. tekercs 669. felvétel.
31. Jurkovich Emil (1922): 276. és 824. old.
32. MNL OL Pozitív Filmtár C74. tekercs 663. és 684. felvételei, ahonnan az egyik felvételben olvasható rész pontos fordítását is közlésre érdemesnek tartom. „...megjelent a tisztelt Merthen puchfuerer a mi városbeli polgárunk, egészségesen testben és elmében ... és eladta a házát...”
33. MNL OL Pozitív Filmtár C74. tekercs 673. és 684. felvételei: Érdemes ez esetben is figyelemmel kíséreni, hogy hány szakkifejezést alkalmaznak a létrejött üzlet körülményeinek jellemzésére. Például: „...önként és egybehangzóan elismertük, hogy jól megfontolt szándékkal, kényszermentesen, igazságos és tisztességes vásárban adtuk el...”
34. MNL OL Pozitív Filmtár C74. tekercs 677. felvétel, ahol az említett mondat fordítása szemléletesen tájékoztatja az olvasót a tanács által képviselt hozzáállásról: „...mi, mint az összes özvegyek és árvák legfőbb gyámjai (talán a gyámolítói szó is helyénvaló lenne)...”
35. MNL OL Pozitív Filmtár C74. tekercs 362. felvétel.
36. MNL OL Pozitív Filmtár C74. tekercs 282–283., 357., 362. és 359. felvételei.
37. MNL OL Pozitív Filmtár C74. tekercs 488. felvétel.
38. MNL OL Pozitív Filmtár C74. tekercs 684., 698. és 732. felvételei, hagyatéki ügyek pl.: 237, 238–243. old.
39. MNL OL Pozitív Filmtár C74. tekercs bármely adásvételi iratában ezek az igék szerepelnek.
40. Kuzma Dóra (2009): 173–175. old.

FELHASZNÁLT IRODALOM

SaBB pBB fasc. 360. nro. 10. és fasc. 327- nro. 47.

SaBB pBB PP 34 (1601–1603).

SaBB pBB MÚK 1547. június 19.

MNL OL Pozitív Filmtár (Besztercebánya) C74, C75, és C81-es tekercei. Az iratokból vett idézetknél megtartottam ezek helyesírását, így például a kis- és nagybetűhasználat, az igeidők és a központosítás esetében adódhatnak a maitól eltérően használt alakok. SaBB pBB = Státny archív v Banský Bystrici pobočka Banská Bystrica (fond Mesto. Bystrica 1020) 1255 -1922; PP= administratívno – súdny protokol; MÚK = metstka účtovná kniha.

Jurkovich Emil (1922): Besztercebánya szabad királyi város monográfiája. (Kézirat). OSZK Kézirattár. Budapest. 251–253.; 273–282.; 824.; 884–885. old.

Kolosvári Sándor–Óvári Kelemen (1897/IV/2): Magyar törvényhatóságok jogszabályainak gyűjteménye. MTA. Budapest. 1885–1904. (IV/2. 1897). 200–201. old.

Kuzma Dóra (2003): Házasság a 16. század közepén Besztercebányán. In. Láczy Magdolna (szerk.): Nők és férfiak. Nyíregyháza. 229–234. old.

Kuzma Dóra (2008): Besztercebánya szabad királyi város politikai elitjének összetétele és városirányító tevékenysége (1500–1605). Pécs. (Kéziratos doktori disszertáció) 118–122. old.

Kuzma Dóra (2009): Térhasználat a 16. századi Besztercebányán. In. Á. Varga László (szerk.): URBS Magyar Várostarténeti Évkönyv IV. Budapest. 169–184. old.

Paulinyi Oszkár (2005): A Garam-vidéki bányavárosok lélekszáma a XVI. század derekán. In. Buza János és Draskóczy István (szerk.): Gazdag föld – szegény ország. Tanulmányok a magyarországi bányaművelés múltjából. Gazdaság és társadalomtörténeti kötetek 3. Budapest. 129–130. old.