

Prof. dr Dragana Gnjatović

Megatrend univerzitet Beograd
dgnjatovic@megatrend.edu.rs

PRVI ZADATAK PRIVILEGOVANE AGRARNE BANKE: REFINANSIRANJE ZEMLJORADNIČKIH DUGOVA

*Povodom osamdeset godina od
osnivanja Privilegovane agrarne
banke - deveti deo*

Rezime

Prvi i najvažniji zadatak Privilegovane agrarne banke bio je da seljacima daje hipotekarne kredite, da bi isplatili nominalno kratkoročne dugove koje su nagomilali kod akcionarskih banaka i privatnih lica. Da bi dobili nove zajmove za isplatu starih, zemljoradnici su stavljali pod hipoteku jedine izvore svoje egzistencije: ziratno zemljište, bašte, povrtnjake, livade, pašnjake, vinograde, voćnjake, šume. Sada su to mogli da čine i mali posednici na području važenja srpskih zakona jer je vlada generala Petra Živkovića u tu svrhu donela zakonsku normu o ukidanju zaštite okuća od prodaje za dug, koja će važiti samo za hipotekarne dužnike Privilegovane agrarne banke. Zvuči paradoksalno to što je država ukinula vekovnu zaštitu okuća baš kada je seljak morao da jamči svojim imanjem redovnu otplatu hipotekarnih zajmova koji nisu bili namenjeni u produktivne svhe već za konverziju dugova. Međutim, ni ova specijalna zakonska mera nije pomogla Privilegovanoj agrarnoj banci da ispuni svoj prvi zadatak. Ukidanje zaštićenog zemljišnog minimuma bio je neophodan ali ne i dovoljan uslov za njeno nesmetano hipotekarno poslovanje na čitavoj teritoriji zemlje. U uslovima opšte ekonomske i finansijske krize, Banka nije bila u stanju da nađe svež kapital za kreditiranje svih onih zemljoradnika koji su od nje tražili hipotekarne zajmove.

Ključne reči: hipotekarni zajmovi, konverzija dugova, Privilegovana agrarna banka

*On the occasion of the 80th anniversary
of the establishment of The Privileged
Agrarian Bank - part nine*

Summary

The first and foremost task of the Privileged Agrarian Bank was to grant mortgage loans to farming population in order to allow them to repay their nominally short-term debts that had piled up with the shareholding banks and private lenders. In order to obtain the new loans for repayment of the old ones, farmers were mortgaging the sole source of their existence: arable land, gardens, vegetable gardens, meadows, grazing land, vineyards, fruit orchards, and forests. Even the small land owners were now allowed to do so in the areas under the jurisdiction of the Serbian laws, as the government of General Petar Zivkovic passed the legal norm suspending protection of the farming homestead from sale for purpose of debt repayment, which was to be in force and applied only to the mortgage debtors of the Privileged Agrarian Bank. It may sound paradoxical that the state abolished centuries-long protection of farming homestead actually at the time when the peasant was forced to guarantee with his homestead and farming land the repayment of mortgage loans that were not deployed for productive purposes, but were used for debt conversion. However, even with this special legislative measure, the Privileged Agrarian Bank was not able to accomplish its primary task. Abolishing of protected land minimum was a necessary, but not a sufficient precondition for its smooth mortgage lending in the territory of the entire country. In the circumstances of a global economic and financial crisis, the Bank was not in the position to find fresh capital for crediting the entire peasantry force seeking for its mortgage loans.

Key words: mortgage loans, debt conversion, Privileged Agrarian Bank

Prof Dragana Gnjatović PhD

Megatrend University Belgrade
dgnjatovic@megatrend.edu.rs

THE FIRST TASK OF
THE PRIVILEGED
AGRARIAN BANK:
REFINANCING
FARMERS' DEBTS

Opređenje za konverziju zemljoradničkih dugova na individualnoj osnovi

Privilegovana agrarna banka je započela sa radom 15. septembra 1929. godine, u Palati Zemaljske banke, u Sremskoj ulici br. 6, u Beogradu. Ova nova, specijalizovana bankarska institucija je preuzela portfelj za poljoprivredni kredit iz resora Ministarstva poljoprivrede Kraljevine SHS i na taj način postala, formalno i suštinski, ključni instrument ekonomske politike vlade generala Petra Živkovića. Banka je u poslovnom smislu bila organizovana po ugledu na odgovarajuće specijalizovane institucije za poljoprivredni kredit koje su tada već bile osnovane u Poljskoj, Bugarskoj, Grčkoj i Rumuniji. [A. Jovanović, 367].

Ukazom Kralja Aleksandra Karađorđevića od 13. jula 1929. godine, za predsednika Upravnog odbora Privilegovane agrarne banke bio je postavljen dr Bogdan Marković (1880-1938). Bio je ekonomist, studirao je najpre u Beogradu a zatim u Minhenu, gde je 1905. godine odbranio doktorsku disertaciju o o p š t i n s k i m finansijama u Srbiji. Pre postavljenja za predsednika Upravnog odbora Privilegovane agrarne banke, bio je činovnik u državnoj privrednoj administraciji, direktor Državne hipotekarne banke i ministar finansija od 1926. do 1928. godine. Uporan zagovornik zemljoradničkog poljoprivrednog kredita, dr Marković je ostao zapamćen u istoriji ekonomske misli u Srbiji po objavljenoj

doktorskoj disertaciji *Opštinske finansije u Srbiji* (1905) na nemačkom jeziku, kao i po delima: *Zemljoradnički kredit u Srbiji* (1910), *Zemljoradničke komore i njihovo osnivanje* (1911), *Zemljoradnički lični kredit i novčani zavodi* (1912), *Balkanska ekonomija* (1919), *Skupoća* (1920), *Državne finansije i novčana reforma* (1926) i *Četvorogodišnji period poslovanja Privilegovane agrarne banke* (1934), koja su objavljena na srpskom jeziku [O. Blagojević, 451-457].

Polazeći od razloga koji su rukovodili vladu Kraljevine SHS da osnuje specijalizovanu instituciju za poljoprivredni kredit, dr Marković je isticao da Banka ima zadatak, prvo, da odobravanjem hipotekarnih zajmova zemljoradnicima na individualnoj osnovi, omogućiti da oni konvertuju svoje kratkoročne dugove u dugoročne; drugo, da odobravanjem ličnih zemljoradničkih kredita podmiri tekuće potrebe poljoprivredne proizvodnje za kreditom; treće, da svojim zajmovima pomogne rad poljoprivrednih organizacija u zemlji i,

četvrto, sprovede reviziju poslovanja zemljoradničkih kreditnih zadruga u cilju povećanja efikasnosti njihovog rada [Poslovni izveštaj PAB 1930].

Ovako široko i ambiciozno postavljene zadaci jasno su govorili o tome da je vlada imala nameru da stvori centralnu kreditnu instituciju za sve oblike poljoprivrednog kredita [Ministarstvo finansija, 258]. Međutim, u trenutku kada je bila osnovana, Banku su dočekali akutni problemi preza duženosti zemljoradnika, a to su bili problemi koje je sobom donela agrarna kriza. Tada

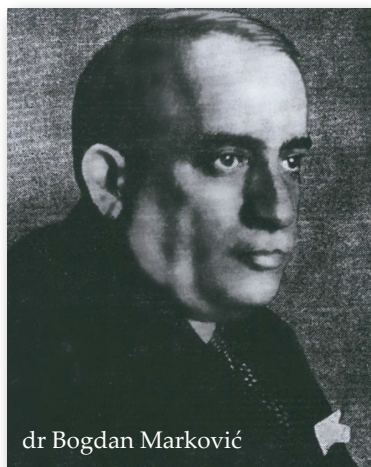


Palata Zemaljske banke, Sremska 6
Building of Zemaljska banka,
6 Sremska Street

Focus on farming debt conversion on individual basis

Privileged Agrarian Bank started work on 15 September 1929, in the palatial building of the *Land Bank (Zemaljska banka)*, located at 6, Sremska Street in Belgrade. This new and specialised banking institution took over the portfolio for agrarian crediting from the province of jurisdiction of the Ministry of Agriculture of the Kingdom of Serbs, Croats and Slovenes, thus becoming, both formally and actually, the crucial instrument in the economic policy of General Petar Zivkovic's government. The Bank was operationally organised after the fashion of the corresponding specialised institutions for agrarian crediting which had already been present in Poland, Bulgaria, Greece, and in Romania. [A. Jovanovic, 367]

In the Decree of King Aleksandar Karadjordjevic, of 13 July 1929, Dr. Bogdan Markovic (1880-1938), was appointed president



of the Board of Directors of the Privileged Agrarian Bank. He was an economist who studied first in Belgrade, then in Munich, where

in 1905 he defended his doctoral thesis on municipal finances in Serbia. Before his appointment for the president of the Board of Directors of the Privileged Agrarian Bank, Dr. Markovic was a civil servant employed at the state agrarian administration, then the director of the State Mortgage Bank, and minister of finance in the period from 1926 to 1928. Being an unswerving supporter of agrarian crediting for farming population, Dr. Markovic remains remembered in the history of economic thought of Serbia for his published doctoral thesis *Municipal Finance in Serbia* (1905) in the German language, and for his works: *Agrarian crediting for farming population in Serbia* (1910), *Agrarian*

chambers and their establishment (1911), *Personal loans for farming population and monetary institutes* (1912), *Economics in the Balkans* (1919), *High cost of living* (1920), *State Finance and Monetary Reform* (1926), and *Four-year period of work of the Privileged Agrarian Bank* (1934), published in the Serbian language [O. Blagojevic, 451-457].

Starting from the rationale guiding the government of the Kingdom of Serbs, Croats and Slovenes to establish an institution specialised in agrarian crediting, Dr. Markovic argued that the Bank has the task, firstly, by granting mortgage loans to agrarian population on individual basis, to allow for farmers to convert their short-term debts into long-term ones; secondly, by granting personal agrarian loans to accommodate requirements of agricultural production for credits; thirdly, with its crediting facilities to assist the work of agrarian organisations in the country; and fourthly, to conduct an audit of the agrarian crediting cooperatives operations, in order to upgrade the efficiency of their work. [Business report PAB 1930].

These tasks, so comprehensively and ambitiously designed, clearly illustrated the fact that the government was intended on creating a central crediting institution for all forms of agrarian crediting [Ministry of Finance, 258]. However, at the moment when it was established, the Bank was challenged by acute problems of over-indebtedness of agrarian population, the problems brought about by the agrarian crisis. At that time, there was a broadly supported opinion in the general public that the Bank was established primarily in order to conduct the conversion of agrarian debts. In all this, such a conversion was often and erroneously identified with the proposals for restructuring of peasant debt repayment of 1927 and 1928 [M. Komadinic, 20]. Namely, people's deputies from the opposition parties at that time proposed a general, state supported, restrictive, legal measure of a moratorium on all the farming debts. Conversely, the Privileged Agrarian Bank offered farmers, as individuals, mortgage loans, to be taken on voluntary grounds, in order for these loans to be used for repayment of nominally short-term debts owned to the shareholding banks and private lenders.

УПУТСТВА
ЗА ПОДНОШЕЊЕ МОЛБЕ
ЗА СРБИЈУ И ЦРНУ ГОРУ.

Молби се имају приложити следећа докуменшта:

1) Оригинална тапија од имања које се нуди у залогу; тапија има да гласи на име лица које тражи зајам.

Ако је тапија некоме заложена за постојећи дуг, молилац ће приложити својој молби оверен препис, а кад зајам буде одобрен и пређашњи поверилац исплаћен, Банка ће преузети оригиналну тапију. Препис који се прилаже молби, треба да је оверен од Општинског суда или од установе код које је оригинална тапија заложена. Ако је тапија која је заложена повериоцу за постојећи дуг, пренећи на његово име, треба поред овереног преписа приложити још и писмену изјаву повериоца, да ће тапију опет пренећи на име дужниково, кад му буде исплаћен дуг.

2) Препис (кашастарског) поседовног листа, са ознаком каш. честица и каш. чистог прихода, издаш и оверен од надлежне среке пореске управе.

3) Уверење суда и одбора општинске власти које има да садржи:

а) тачно заједничко стање молиоцево, са ознаком броја и имена задругара,

б) да ли на имању које се залаже, постоји шерет удовичког уживања или девојачког издржавања и удомљења и ако постоји, чије и на ком делу имања;

в) под којим су бројевима у поседовном листу унете парцеле на које гласи тапија.

Ово уверење треба да је оверено у садржини од надлежне полицијске власти;

4) Ако у задрузи има пунолетних задругара, молилац ће приложити својој молби писмено овлашћење издаш од стране свих пунолетних задругара, да се заједничко имање може општерешити; овлашћење треба да је оверено од надлежне полицијске власти. Ако су задругари малолетни, треба за задужење њихових непокрећности дозволу надлежне старатељске власти.

5) Ако на имању постоји шерет удовичког уживања или девојачког издржавања и удомљења, молби треба приложити писмену изјаву овлашћеног лица, да се одриче шог права или да банчину хипотеку пропушта на прво месце.

Ако таква изјава не буде приложена молби, она ће се у сваком случају морати поднети пре исплате зајма.

6) У исто време са подношењем молбе, молилац треба да Банци уклони таксу за процену имања у висини како је општинско на првој страни овог формулара.

Ако молилац нема тапије, он ће себи прибавити тапију по одредбама Закона о издавању тапија од 14. децембра 1929. г.

У том циљу он ће, ако му је земља кашастарски премерена, најпре затражити од надлежне управе кашастара три копије каш. плана, а ако премер није извршен, прибавити себи од надлежне пореске управе препис поседовног листа за своје имање. Затим ће поднети суду своје општинске молбу за издавање тапије и приложити јој све три копије каш. плана, односно препис поседовног листа, као и доказе о свом праву сопствености. Општински суд ће по званичној дужности поступајући даље и предати молиоцу тапију, кад је прими од првостепеног суда.

Молилац, који поднесе молбу за зајам и приложи јој овакву по новом Закону издаш тапију, имаће, поред тапије, поднети и каш. поседовни лист (по тач. 2. овог упутства), а уверење (под тач. 3 сл. а) само ће морати да садржи тачно заједничко стање јер ће подаци по словима (б) и (в) бити садржани у самој тапији.

је у јавности чак било широко распрострањено мишljenje да је Банка била створена првенствено да би спровела конверзију землјорадничких дугова. При томе, ова конверзија се често погрешно поистовећивала са предлозима преуређивања отплате сељачких дугова из 1927. и 1928. године [М. Комadiniћ, 20]. Наиме, опозicionи народни посланици су тада предлагали општу, државну, рестриктивну, законску меру мораторијума сељачких дугова. Супротно томе, Privilegovane аграрна банка је нудила землјорадницима, као појединцима, хипотекарне кредите, да их узму на добровољној основи, да би овим кредитима исплатили номинално краткорочне дугове код акционарских банака и приватних лица.

У складу са редоследом постављених

zadataka, почетак poslovanja Privilegovane аграрне банке био је првенствено усредсређен на одобравање дугорочних хипотекарних кредита. Иако су према члану 11. Закона о Privilegovanoj аграрној bancи, ови кредити могли да послуже не само за конверзију дугова, већ и за куповину земље, подизање пољопривредних зграда и мелiorације, говорило се само о томе да су то, у ствари, кредити за рефинансирање.

Svestan činjenice да је redosled zadataka Banke био isprovociran upravo аграрном кризом, dr Bogdan Marković је pokušao да razluči текуће од njenih strateških ciljeva poslovanja. Он је говорио да се непосредни razlog stvaranju specijalizovane institucije за пољопривредни кредит „nalazio u potrebi да се землјорадник ослободи тежких дугова, тежких по року и по каматној стопи“. Он је isticao да је први

zadatak Banke био конверзија ових дугова која се једино могла спровести помоћу хипотекарног зајма. „Меничне са кратким роком зајмове, са нараслим интересом услед претеране интересне стопе требало је преобратити у нов облик зајма, са дужином роком и лакшом интересном стопом. То се могло учинити само путем одобравања хипотекарних зајмова“ [Izveštaj sa 11. sednice Upravnog odbora PAB].

Podržavajući stavove dr Markovića, па samim tim и stavove bankarskih krugova, jedan deo stručne javnosti pozitivno је ocenio politiku хипотекарног кредита Privilegovane аграрне банке, smatrajući да је она била osmišljena у интересу дужника. На пример, мање је позната činjenica да је 1932. године, у Паризу, професор Nikola Vučo objavio

In accordance with the sequence of the scheduled tasks, the commencement of operation of the Privileged Agrarian Bank was primarily focused on the disbursement of long-term mortgage loans. Although under Article 11 of the *Law on the Privileged Agrarian Bank* these loans could serve not only for debt conversion but also for the purchase of land, construction of farming facilities and land reclamation and amelioration, the talk was all about these loans serving as refinancing funds.

Aware of the fact that the sequence of Bank tasks was actually provoked by the agrarian crisis, Dr. Bogdan Markovic tried to separate current from its strategic objectives. He spoke that immediate reasons for the creation of a specialised institution for agrarian crediting "were to be found in the need to liberate the farmer from the heavy burden of debt, heavy both in maturity term and in the interest rate". He was emphasising that the first and foremost task of the Bank was conversion of these debts which could solely be conducted by aid of mortgages loan. "Short-term draft loans, with accrued interest due to excess interest rates should be transformed into a new form of loan, with a longer maturity term and with an easier interest rate. This could be done only by approving mortgage loans." [Report from the 11th session of the PAB Board of Directors]

While supporting views of Dr. Markovic, and thus also the stands of the banking circles, one part of the professional spectrum gave a positive opinion of the mortgage loan policy of the Privileged Agrarian Bank, considering it to be conceived in the best interest of the debtor. The fact that remains rather out of the spotlights, however, is that in the year 1932, in Paris, Professor Nikola Vuco

published a study in the French language, on the important role of the newly established Privileged Agrarian Bank in the fight against the agrarian crisis [N. Voutcho, 127-153]. The other part of the professional spectrum, however, found in the refinancing of nominally short-term agrarian debts by mortgage loans of the Privileged Agrarian Bank, primarily the interest of the creditors. Milan Komadinic, for instance, was of the mind that this was actually the last attempt by creditors, in an environment of the prevailing profound agrarian crisis, to find protection from their uncollectible claims [M. Komadinic, 30].

Obstacles to mortgage lending in the areas under the jurisdiction of the Serbian laws

Privileged Agrarian Bank approved first loans to farmers on 1 October 1929. They were long-term loans with a repayment period from

Arhiv Jugoslavije, fond br. 155, fascikla br. 1
Archives of Yugoslavia, fund no. 155, folder no. 1

УПУТСТВА

ЗА ПОДНОШЕЊЕ МОЛБА:

ЗА КРАЈЕВЕ, У КОЈИМА ПОСТОЈЕ ЗЕМЉИШНЕ КЊИГЕ.

Молби се има приложити:

- 1) Оверен извод из земљишних (груншовних) књига, од имања које се залаже;
- 2) Оверен препис катастарског поседовног листа, са ознаком кат. честица и кат. чистог прихода.

Груншовни извод и кат. поседовни лист морају гласити на име лица које тражи зајам.

Обе ове исправе морају се слагати у погледу бројева и величине појединих парцела, односно (у Словенији и Далмацији, где у грунш. изводима величина није означена) у погледу бројева парцела.

Ако се подаци не слажу ради промене у имовном стању (куповине, продаје ишд.) која још није у јавним књигама проведена, имају се промене пре подношења молбе провести и исправе довести у склад са фактичним стањем. Ако је неслагање настало из техничких разлога (провођење комасације, реамбулације ишд.) има се неслагање објаснити уверењем оштинског поглаварства.

- 3) Ако је непокретност која се нуди у залогу, у сувласништву више лица, имају сви сувласници потписати молбу за зајам односно дати свој пристанак на задужење, јер Банка одобрава зајмове само уз залогу целе непокретности.

Имају ли се задужити непокретности малолетних власника односно сувласника, поред пристанка шутора (скрбника) треба молби приложити и одобрење надшторствене власти.

- 4) Код зајам тражи кућна задруга, молби се има приложити оштинско уверење о пристанку већине задругара на склапање зајма и одобрење надлежног средњег поглавара за хипотекарно оштерење задружних непокретности.

- 5) Код залагања непокретности на којима је забележено ограничење права располагања (аграрна земља, кметска селишта ишд.), мора се приложити одобрење надлежне власти за задужење.

- 6) Укњижени шерети (догови, права уживања ишд.) ако стварно више не постоје имају се брисати пре подношења молбе. Ако постоје, имаће се подмирити из одобреног зајма и брисати, односно имаће се Банци пре исплате зајма, усталивши првенство, јер Банка даје зајмове само уз укњижбу на првом месту.

- 7) Ако су у изводима из земљишних (грунш.) књига садржани уписи у страним језицима (Војводина, Далмација), има се поднети оверен превод на нашем језику.

- 8) У исто време са подношењем молбе, молилац треба да Банци уплати таксу за процену имања, у висини како је оштински на првој страни овог формулара.

studiju na francuskom jeziku o važnoj ulozi novoosnovane Privilegovane agrarne banke u borbi protiv agrarne krize [N. Voutcho, 127-153]. Drugi deo stručne javnosti je u refinansiranju nominalno kratkoročnih zemljoradničkih dugova hipotekarnim kreditima Privilegovane agrarne banke nalazio prvenstveno interes poverilaca. Milan Komadinić je, na primer, smatrao da se radilo o poslednjem pokušaju poverilaca da se u uslovima duboke agrarne krize zaštite od svojih nenaplativih potraživanja [M. Komadinić, 30].

Prepreke hipotekarnom poslovanju na području važenja srpskih zakona

Privilegovana agrarna banka je odobrila prve hipotekarne zajmove zemljoradnicima 1. oktobra 1929. godine. Radilo se o dugoročnim zajmovima sa rokom otplate od 5 do 25 godina, sa godišnjom kamatnom stopom od 9% za zajmove do 300.000 dinara, odnosno 10% za zajmove preko tog iznosa [Poslovni izveštaj PAB 1930].

Već na osnovu prethodno prikupljenih prijava za hipotekarne zajmove, Upravni odbor Banke je konstatovao „da na putu ravnomernog razvijanja zemljoradničkog kredita u pojedinim krajevima zemlje postoje velike teškoće“. Zemljoradnici sa područja važenja srpskih zakona, na kojem nije bio izrađen katastar niti su postojale zemljišne knjige, nisu mogli da ponude Banci valjane dokaze o vlasništvu na nepokretnosti. Posao na prikupljanju potrebnih dokaza tek je trebalo organizovati. Istovremeno, zemljoradnici sa područja važenja austro-ugarskih zakona u rukama su imali izводе iz gruntovnih knjiga koje su bile sačinjene na osnovu precizno urađenog katastra, pa nije bilo nikakvih prepreka da Banka odmah počne da im odobrava hipotekarne zajmove.

Zajmotražioci iz Srbije i Crne Gore dokazivali su vlasništvo na zemlji tapijama, ali većina njih nije imala ni ovakav dokument. Po zakonodavstvu koje je tada važilo u Srbiji i Crnoj Gori, bilo je moguće da neko bude vlasnik nepokretnog imanja a da o tome nema pismenog dokaza, odnosno tapije [J. Petrović, 400]. Čak ni onaj srazmerno mali broj tapija, koji je postojao u vreme osnivanja Banke, nije bio uvek ispravan. Ne samo što su tapije

oskudevale u podacima o geometriji i kvalitetu zemljišta, već su u više slučajeva glasile na ranije a ne na tadašnje sopstvenike, jer nije bio izvršen prenos vlasništva [Poslovni izveštaj PAB 1930]. U takvim okolnostima, Banka je morala da uvede posebne mere kojima bi zajmotražiocima sa područja važenja srpskih zakona olakšala pristup hipotekarnom kreditu. Pri tome, ona je bila prinuđena da se i dalje oslanja na tapiju kao dokaz o vlasništvu na nepokretnosti. Ona nije mogla da čeka da se na osnovu tek donetog Zakona o katastru izvrši katastarski premer zemljišta i izrade zemljišne knjige, da bi na području važenja srpskih zakona zadovoljila potrebe za hipoteknim kreditom.

Da bi došli do novih tapija, zemljoradnici su morali da potroše mnogo vremena i novca. Čekali su po sudovima i opštinskim upravama, plaćajući razne sudske i administrativne takse. Situacija je bila olakšana kada je 14. decembra 1929. godine bio usvojen Zakon o izdavanju tapija na području apelacionih sudova u Beogradu i Skoplju i Velikog Suda u Podgorici. Ovim zakonom je bilo omogućeno zemljoradnicima na pomenutim područjima da za kraće vreme i bez plaćanja taksi, dođu do novih tapija [Zakon o izdavanju tapija].

Međutim, to što bi zemljoradnik došao do tapije, nije značilo da se kvalifikovao da dobije kredit. Naime, na početku svog rada, Privilegovana agrarna banka je tražila, pored tapije, plan zemljišta koje se stavljalo pod hipoteku. Plan je morao da sadrži proračun površine zemljišta i da bude izrađen i potpisan od strane ovlašćenog stručnog lica. Da bi pribavio ovakav plan, seljak je morao dobro da plati. Jenom rečju, radilo se o teškim uslovima za dobijanje kredita. Pre Prvog svetskog rata, zemljoradnicima u Srbiji slične uslove je postavljala Uprava fondova, pa su zbog toga njeni krediti zaobilazili seljake. Da se situacija ne bi ponovila, Privilegovana agrarna banka je brzo odustala od svojih prvobitnih zahteva. Uz tapiju, umesto plana zemljišta, ona će prihvatati tzv. posedovni list. Ova isprava, koja je prevashodno služila za razrez neposrednih poreza u Srbiji i Crnoj Gori, pružala je dovoljno podataka o površini, kakvoći i kulturi zemljišta koje se stavljalo pod hipoteku.

U Južnoj Srbiji, hipotekarno kreditno poslovanje bilo je gotovo nemoguće zbog

5 to 25 years, and an annual interest rate of 9% for loans in the amount of up to 300,000 dinars, i.e. 10% on loans over that amount [Business report of the PAB 1930].

On the basis of the previously collected applications for mortgage loans, the Board of Directors of the Bank already concluded that “on the road towards an equitable development of agrarian crediting, in certain parts of the country great difficulties are encountered.” Farmers from the areas under the jurisdiction of the Serbian laws, where there were no cadastre records present and neither the land registers, could not offer the Bank valid proof of their title to the real estate ownership. Work on gathering necessary evidence was yet to be organised. At the same time, farmers from the areas under the jurisdiction of Austro-Hungarian legislature had their excerpts easily obtained from the deeds registered in the “gruntnovnica” land register books, that were made on the basis of a very precisely compiled cadastre records, so there were no obstacles whatever for the Bank to proceed promptly with their mortgage loan approval procedure.

Loan applicants from Serbia and Montenegro were proving their land ownership by the ‘tapia’ deeds, but the majority of them did not have even such a document available. According to the legislation in force at that time in Serbia and Montenegro, it was possible for a person to be the owner of an immovable property, without having any written proof to that effect, i.e. without holding a ‘tapia’ deed [J. Petrovic, 400]. But even these, proportionally rather modest, numbers of ‘tapia’ deeds that were in existence at the time when the Bank was established, were not always correctly and properly drawn documents. Not only were the ‘tapia’ deeds scarce in the data on geometry

Molba za hipotekarni zajam
(sa gruntnovnim izvodima)

OSTALOPOSNO TAKSE

U Beogradu, 31. januara 1937. g.

Privilegovanoj Agrarnoj Banci A. D.

Beograd.

Molim(o) Banku da mi odobri hipotekarni zajam u sumi od
Din. 10.000

za vreme od 10 god. na zalogu mog nepokretnog imanja, saobrazno Zakonu i
Pravilniku Privilegovane Agrarne Banke.
Prilažem(o) 1 overen 1 gruntnovni 1 izvod kao i 1 (katastarski 1)
posedovni 1 list.
Din. 175 na ime takse za procenu prilažen-u gotovu
posao sam preko pošte
Na ovom imanju postoje intabulisani tereti u ukupnom iznosu Din. 336
Zajam mi je potreban u cilju odlučujućeg dajca

Pored imanja koje zalažem(o), posedujem(o) još imanja u površini od 1/2
koje ne želim(o) založiti.

Zajmotražilac:
Ime i prezime Đabo Čelicki
Zanimanje: procurar
Adresa: Upravnica
(Mesto stanovanja):
Opština i srez: Upravnica opes Brdo
Poslednja pošta: Doc. Manay

Obz. 8a, 15.000-VII-1930. g.

2 priloga
Din. 175 u gotovom.

NAPOMENA
Dok se taksa za procenu ne
uplati, ne može se predmet uzeti u
rešavanje.

TROŠKOVI PROCENE

Na sumu traženog zajma		Za troškove procene plaća se	
Od	1.000 — do 10.000 — Din.	Din.	175 —
"	10.000 — " 25.000 — "	"	200 —
"	25.000 — " 50.000 — "	"	250 —
"	50.000 — " 75.000 — "	"	300 —
"	75.000 — " 100.000 — "	"	350 —
"	100.000 — " 150.000 — "	"	450 —
"	150.000 — " 200.000 — "	"	550 —
preko 200.000 — još 1% od viška			

Za ovu molbu plaća se 2 din.

and the quality of land, but in many cases were citing the name of the previous, not the name of the actual, present-day land owner, because the transfer of ownership rights was not executed [Business report PAB 1930]. In such circumstances, the Bank had to introduce special measures in order to facilitate, for the loan applicants from the areas under the jurisdiction of the Serbian laws, access to the mortgage loans. In this, the Bank was forced to rely continuously on the ‘tapia’ deed as the valid proof of the land and real estate ownership. The Bank could not wait for cadastre land surveying measurements to be conducted and land registers made as prescribed by the newly adopted *Law on Cadastre*, in order to satisfy the needs for mortgage loans in the areas under the jurisdiction of Serbian laws.

размер 1:2500



КРАЉ. СРБА, ХРВАТА И СЛОВЕНАЦА
Суд Општине ПРЕЂЕШКЕ
Број 1238
28. септембра 1929. год.
Милић

Да је непокретно имање наложено у овој потврди о властности — тапији —
права својина кућне заједнице Блажа Вукотић и сина му Угљавић
заступане од кућног старјешине Блажа Вукотић
из Гриваца које је добио путем наследства

СУД ОПШТИНЕ ПРЕЂЕШКЕ
тврди, да је исто имање у присуству сопственика, свију граничара и општинског кмета
прописним метром премјерено, да су мјере у тапији тачно уписане; и да су се граничари
пред овим судом изјаснили, да овом мјером није ухваћено њихово имање: као и да на
имање, наложено у овој тапији не полаже нико право својине државне и да иста није ни са ким у парници.

Ова потврда о властности (тапији) заведена је код
СУД ОПШТИНЕ ПРЕЂЕШКЕ
страни 67 број 63

Законом прописана такса наплаћена је, утисну
28. септембра 1929. год.
Милић

За Целовођу — Милић
Милић

In order to obtain new 'tapia' deeds, farmers had to spend a lot of time and money. They were exposed to waiting long hours in the corridors of the courts of law and municipal authority buildings, and payments of various court taxes and administrative dues. Situation was facilitated when on 14 December 1929 the Law on issuance of 'tapia' deeds in the area of appellate courts in Belgrade and Skopje, and the Great Court in Podgorica was adopted. This Law allowed farmers in the said areas, for a shorter time and without paying taxes, to obtain new 'tapia' deeds [Law on tapia deed issuance].

bankarstvo 3 - 4 2011

However, the fact that a farmer had obtained a 'tapia' deed did not necessarily mean that he had qualified also for the loan. Namely, early in its work, the Privileged Agrarian Bank was requesting, in addition to the 'tapia' deed, also the plan of the land that was to be mortgaged. The plan had to contain calculation of the land surface and had to be drawn and signed by an authorised professional entity. In order to obtain such a plan, peasant had to pay for it dearly. In a word, conditions were very hard for obtaining loans. Prior to the World War One, farmers in Serbia

ТАКСЕНА МАРКА
250 ДИНАРА
ТАКСЕНА МАРКА
250 ДИНАРА
ТАКСЕНА МАРКА
100 ДИНАРА
ТАКСЕНА МАРКА
100 ДИНАРА
ТАКСЕНА МАРКА
20 ДИНАРА
ТАКСЕНА МАРКА
20 ДИНАРА
ТАКСЕНА МАРКА
20 ДИНАРА
ТАКСЕНА МАРКА
5 ДИНАРА

ТАП-БР 655

ЗАДУЖНИЦА

на Дин. 50000 — словом педесет хиљада динара
коју своју ^{ја} потписати Вукотић Блажа, кметак
из Гриваца, Општине Пређешке, у општинској заједници
Јована сина Михаила
примио од Привилеговане Аграрне Банке А. Д. у Београду у име зајма под
следећим условима:

1) Обвезујем се солидарно, ш. ј. један за све, а сви за једнога,
да ^у 9 % ^у девет постојних камата од позајмљеног износа за време
од дана одобрења зајма па до уговореног плаћеног рока првог полугодишњег
ануитета плаћити одмах, чим примим зајам и то тако, да ^у девет % ^у девет Банку
износ тих камата одбије од позајмљене своје код исплате зајма.

2) Обвезујем се солидарно да ^у 9 % ^у девет у име девет постојних камата и у име амортизационих квота глав-
нице почев од 20. фебруара 1930. кроз двадесет и пет
година, то јест до 20. фебруара 1955 плаћати најкасније до 20. фе-
бруара и до 20. августа сваке године полугодишње
своју од дин. 2500 — словом две хиљаде и пет стотина динара.

3) У случају, ако ^{ја} девет који полугодишњи ануитет о року не би девет
плаћати девет у целости обвезујем се солидарно плаћити од дошћеног износа,
који на дан доспелости не би био плаћен, девет % ^у девет по-
стојних камата а осим тога и све трошкове за опомену.

4) Ако ^{ја} девет не положим у уговорено време ма и један ануитет,
Привилегована Аграрна Банка има право да тражи наплату целог дуга. Исто
право има Банка и у сваком другом случају, ако ^{ја} девет не би девет потпуно и на време
исплати девет своју обавезу, преузету овом задужницом, но Банка има осим тога
право, да према својој нахођењу тражи да ^{ја} девет испуним и предузет обавезе.

The photograph shows a piece of aged paper with a prominent rectangular postage stamp in the upper left corner. The stamp features a central emblem, likely the Russian coat of arms, surrounded by decorative borders containing Cyrillic text. Below the main emblem, there is a small box with the number "10" and the letter "D". To the right of the stamp, there is handwritten text in Cyrillic script, which appears to be "Леохи". At the bottom left, there is a circular postmark from "СПБД" (Saint Petersburg) dated "МАР. ПОТСКЯ" (March). The overall appearance is that of a historical artifact or archival record.

B. 4
Ukazuje se po
na korist.
St. 14. 15. 1. Požović
pisano 4. st. 17. Presko. Požović

St. 16. 2.  Archives of Yugoslavia
Božović Hana Petrova
Kostoga, za polovinu 1/2

Br. 6/30
P. Zem. Zgr.

Sumarni zemljišnički izvadak

L. Ul. 94 U. (Smovnica) P.O. Podestrog

Cest. zem. $\sqrt{435\frac{1}{2}}$ vrt. biće 16°
" " $\sqrt{934\frac{1}{4}}$ šuma
" " $\sqrt{934\frac{1}{2}}$ pašnjak } " - 23°
" " $\sqrt{934\frac{1}{3}}$ pašnjak }
" Zgr. $\sqrt{111}$ zidina
" " $\sqrt{112}$ " " } " - 28°

B. (Vlastovnica)

Ukijženo je pravo vlasnosti na korist:

a) Božović Vladimir p. Pera iz Podstoga za 5/8
b) Božović Stelice ud. p. Pera " " za 1/8
c) Božović Steva por. Pera " " za 1/8
d) Božović Stane por. Pera " " za 1/8

C. (Teretovnica)

38. Puk. 30 marta 1931. Br. 44/31.

Na teret 16 izmicaoog 23 gododoliteoég i 23 gododoliteoég
amog bića, a na teret 16 izmicaoog 23 gododoliteoég i 23 gododoliteoég
ukijženo je na korist:

Privilegovane Agrarne Banke N. J. u Beogradu
pravo kalopa za osiguranje vjerosije Amara 23.000.
za 7% kamata od dana 5 septembra 1930. do dana
isplate, 10% kamata na kamate, 10% gatacmih

8/887

Arhiv Jugoslavije, fond br. 155, fascikla br. 1
Archives of Yugoslavia, fund no. 155, folder no. 1

Arhiv Jugoslavije, fond br. 155, fascikla br. 1
Archives of Yugoslavia, fund no. 155, folder no. 1

bankarstvo 3 - 4 2011

were faced with similar requirements imposed by the Funds Directorate, and thus its credits were circumventing farming population. In order to avoid repetition of such a situation, the Privileged Agrarian Bank quickly renounced on its former demands. Together with the 'tapia' deed, instead of the land plan, the Bank accepted the so-called ownership writ. This document, which primarily served for imposition of direct taxes in Serbia and Montenegro, offered sufficient information on the size, quality and cultivation of land given in mortgage.

In the Southern Serbia, mortgage lending was almost impossible because of unregulated land proprietary relations [V. Jovanovic, 25-44]. The Bank was of opinion that through the new *Law on issuance of 'tapia' deeds*, in these regions as well obstacles would be eliminated for its mortgage crediting. However, in the *Rules of Procedure for the implementation of the Law on issuance of 'tapia' deeds* it was prescribed that no 'tapia' deed can be issued to any person whatever of the ownership of such a land that is covered by the agrarian reform. This provision blocked the issuance of 'tapia' deeds, and thus disabled the colonists who were given the land in rental, but also prevented the former landless migrant peasants and leased sharecroppers from borrowing, i.e. accessing loans of the Privileged Agrarian Bank. During the initial years of the Bank's work, mortgage loans in Southern Serbia were accessible only to the free land owners. Situation was to be changed, at least in its formal aspects, only by the end of 1931, when within the liquidation of the agrarian reform, the new law was adopted, *Law on regulation of agrarian relations in the former provinces of Southern Serbia and Montenegro* [B. Lekic, 303]. Under this Law, holders of land under rental right, migrating peasants right, and sharecropping right, were becoming owners of this land, while the former land owners were allocated reparations [Law on regulation of agrarian relations].

Once the farmer had in his hands the 'gruntovni list' or a 'tapia' deed and the proprietary writ, only then the Privileged Agrarian Bank would investigate his credit worthiness. In this procedure, the size of credit facility directly depended on the size and quality of land that was placed in mortgage.

According to the rules of the Bank, the farmer could mortgage up to 50% of his land plot, i.e. up to 30% of the farming buildings that he had in his ownership. In the area under the jurisdiction of the Austro-Hungarian legislation, 50% of the land pertained truly to one half of the farming property. However, in the areas under the jurisdiction of the Serbian laws, this half was calculated from the so-called remains of the land, and this was the land which did not fall under the law prescribing the protected minimum. Due to the centuries-long limitations in land disposition, small land owners in Serbia and Montenegro were threatened by being left outside of the reach of the Bank's mortgage loan. In the situation of the agrarian crisis, when there was no time to wait for some eventual general abolition of the legally prescribed and protected land minimum, government decided to impose a special measure to apply only to the mortgage loan debtors of the Privileged Agrarian Bank. Amendments to the *Law on the Privileged Agrarian Bank*, introduced as early as February 1930, prescribed nullification (deletion) of the regulations prescribing the ban on estrangement of the protected land minimum in Serbia and Montenegro. This deletion extended also to the former landless peasants' migration areas and beys' estates in Bosnia and Herzegovina, which were transformed, through the agrarian reform, into the peasantry owned land lots. Namely, after the fashion of the relevant legislature in Serbia and Montenegro, in accordance with the provisions under Articles 27 to 33 of the *Law on former landless peasants migration areas and acquired bey estates*, the minimum size of land plot was set out that could not be sold or estranged in any other manner [Law on former landless peasants migration areas]. In Article 55 of the *Law on amendments and supplements to the Law on the Privileged Agrarian Bank*, of 16 April 1929, however, these limitations were annulled.

"For purpose of securing and collecting claims of the Privileged Agrarian bank, it is possible to mortgage, take into pledge and turne into money also the items listed in Article 471 item 4a) of the Law on civil litigation judicial procedure in the Kingdom of Serbia, in Article 256 of the Civil Judicial Procedure in the Kingdom of Montenegro, and also the immovable property listed in Articles 27 to 33

na području važenja srpskih zakona, ova polovina se računala od tzv. ostatka zemlje, a to je bila ona zemlja koja nije potpadala pod zakonom zaštićeni minimum. Zbog vekovnog ograničenja raspolaganja zemljom, malim posednicima u Srbiji i Crnoj Gori pretila je opasnost da ostanu van domašaja bančinog hipotekarnog kredita. U uslovima agrarne krize, u situaciji u kojoj nije bilo vremena da se čeka na eventualno opšte ukidanje zakonom zaštićenog minimuma, vlada se odlučila na posebnu meru koja će važiti samo za hipotekarne dužnike Privilegovane agrarne banke. Izmenama *Zakona o Privilegovanoj agrarnoj banci*, do kojih je došlo već u februaru 1930. godine, izvršena je nulifikacija (poništaenje) važenja propisa koji su zabranjivali otuđivanje zaštićenog zemljišnog minimuma u Srbiji i Crnoj Gori. Ova nulifikacija se protekla i na nekadašnja kmetska selišta i begluka u Bosni i Hercegovini koji su agrarnom reformom postali vlasništvo seljaka. Naime, po uzoru na odgovarajuće zakonodavstvo u Srbiji i Crnoj Gori, na osnovu članova 27-33 *Zakona o bivšim kmetskim selištima i stečenim beglucima*, bila je utvrđena najmanja zemljišna površina koja nije mogla da se prodati otuđi na bilo koji drugi način [*Zakon o bivšim kmetskim selištima*]. Međutim, članom 55. *Zakona o izmeni i dopuni Zakona o Privilegovanoj agrarnoj banci* od 16. aprila 1929. godine, ova ograničenja su bila ukinuta.

Radi osiguranja i naplate potraživanja Privilegovane agrarne banke, mogu se zalagati, uzeti u popis i unovčiti i predmeti navedeni u čl. 471. tač. 4a) Zakona o postupku sudskom u građanskim parnicama za Kraljevinu Srbiju, u čl. 256. Građanskog sudskog postupka za Kraljevinu Crnu Goru kao i nepokretnosti navedene u čl. (27-33) Zakona o bivšim kmetskim selištima i stečenim beglucima od 17. maja 1928. godine [Zakon o izmeni i dopuni Zakona o Privilegovanoj agrarnoj banci, čl. 55].

U svom prvom Poslovnom izveštaju za period od 1. oktobra 1929. do 31. decembra 1930. koji je bio objavljen u martu 1931. godine, Upravni odbor Privilegovane agrarne banke je sa zadovoljstvom konstatovao da su učinjeni „svi neophodni koraci da se uklone ili ublaže nejednakosti i teškoće na putu ravnomernog razvijanja zemljoradničkog kredita u svim krajevima zemlje.“

Kratak period normalnog hipotekarnog poslovanja Privilegovane agrarne banke

Period u kojem je Privilegovana agrarna banka odgovarala na tražnju za hipotekarnim kreditom trajao je samo nešto duže od tri godine, od 1. oktobra 1929. do 29. decembra 1932. godine. Pri tome, Banka je bila u mogućnosti da se oslanja na spoljašnje izvore kapitala za hipotekarno kreditiranje samo do jeseni 1931. godine, kada je u zemlji izbila opšta bankarska kriza. Prvi talas bankarske krize nastupio je 11. maja 1931. kada je bankrotirala čuvena bečka banka *Österreichsehe Credit Anstalt fuer Handel und Gewerbe* [V. Aleksić, D. Gnjatović, 12]. Afiljacije stranih banaka iz Beča, Pešte i Praga povukle su tada iz zemlje 300 miliona dinara i usledio je veliki pritisak štediša na domaće banke. Zahvaljujući solidnim dinarskim potencijalima domaćih banaka i deviznim rezervama Narodne banke, ovaj talas je bio uspešno amortizovan [*Narodna banka 1884-1934*, 222]. Međutim, kada je 13. jula iste godine bankrotirala velika nemačka banka *Darmsctadter und Nationalbank*, došlo je do drugog talasa bankarske krize koja je izazvala paniku među štedišama i domaćim bankama ostavila veoma sužen prostor za poslovanje [D. Gnjatović, V. Dugalić, B. Stojanović, 285]. Do ove opšte bankarske krize, pored sopstvenih sredstava, važan izvor zajmovnog kapitala Privilegovane agrarne banke bili su krediti Narodne banke, Državne hipotekarne banke i Poštanske štedionice. Svaka od ovih institucija, do tada joj je odobrila po 200.000 dinara kredita. Međutim, u opštoj ekonomskoj i bankarskoj krizi u zemlji, kada su štediše počele masovno da povlače svoje uloge iz banaka, ovi spoljašnji izvori finansiranja su presušili. Istovremeno, Banka nije mogla da računa ni na inostrani zajam jer je finansijska kriza uveliko potresala međunarodno tržište kapitala [M. Nedeljković, 10]. Zbog toga, ona je bila prinuđena da svede hipotekarno kreditiranje u okvire sopstvenih raspoloživih sredstava.

Teškoće Privilegovane agrarne banke da obezbedi izvore finansiranja nepovoljno su se odrazile na kretanje broja odobrenih i isplaćenih hipotekarnih zajmova i njihov ukupan iznos (Tabela 1). Odobravanje i

of the Law on former landless peasants' migration areas and acquired bey estates, of 17 May 1928. [Law on amendments and supplements to the Law on the Privileged Agrarian Bank, Article 55]."

In its first Business Report for the period from 1 October 1929 to the 31 December 1930, published in March 1931, Board of Directors of the Privileged Agrarian Bank, stated with pleasure that "all the necessary steps were taken in order to eliminate or mitigate inequalities and difficulties on the road to the equitable development of agrarian crediting in all the parts of the country."

Brief period of normal mortgage lending by the Privileged Agrarian Bank

Period in which the Privileged Agrarian Bank was responding to the demand for mortgage loans lasted only slightly more than three years, from 1 October 1929 to 29 December 1932. During that time, the Bank was in the position to rely on the external sources of capital for mortgage lending only until the autumn of 1931, when a general banking crisis erupted in the country. The first wave of the banking crisis took place on 11 May 1931, when the famous Vienna bank *Ostereichseche Anstalt fuer Handel und Gewerbe* went bankrupt [V. Aleksic, D. Gnjatovic, 12]. Affiliations of foreign banks from Vienna, Budapest, and Prague withdrew from the country at that time some 300 million dinars and a great pressure followed by the savings depositors on the domestic banks. Thanks to the solid dinar potentials of the domestic banks and the foreign exchange reserves kept with the National Bank, this wave was successfully absorbed and mitigated [National Bank 1884-1934, 222]. When on 13 July that same year, however, a major German bank *Dramscstadter und Nationalbank* also went bankrupt, the second wave of banking crisis occurred,

causing panic amongst savings depositors and leaving for domestic banks a very narrow operating corridor [D. Gnjatovic, V. Dugalic, B. Stojanovic, 285]. Until the eruption of this global banking crisis, in addition to its own net assets, the important source of borrowed capital of the Privileged Agrarian Bank were the credits taken with the National Bank, State Mortgage Bank, and the Postal Savings Bank. Each one of these institutions had until that time approved credits in the amount of 200,000 dinars respectively. However, in the global economic and banking crisis in the country, when the savings depositors were in mass withdrawing their savings deposits from banks, these external sources of financing had dried up. At the same time, the Bank was unable to count either on the foreign loans as the financial crisis already was shaking up the international capital market [M. Nedeljekovic, 10]. Thus it was forced to reduce mortgage lending within the scopes of its own available resources.

Difficulties encountered by the Privileged Agrarian Bank in securing sources of financing had a negative effect on the growth trends of approved and disbursed mortgage loans, and their total amount (Table 1). Approval and disbursement of mortgage loans increasingly depended on the dynamics in the capital inflows from the repayment of previously approved loans, and much less from the real needs of the credit applicants. During the last quarter of 1929 and during 1930, Privileged Agrarian Bank approved 14,396 mortgage loans in the total amount of 449,713,300 dinars; during 1931 the number of approved mortgage loans was 8,553 in the total amount of 181,921,250 dinars, in order to decline in 1932 to only 1,661 mortgage loans in the total amount of 13,627,700 dinars. In this situation, the Bank was forced to limit the approved loans in 1932 to the amount of 30,000 dinars per loan.

isplaćivanje hipotekarnih zajmova sve više je zavisilo od dinamike priliva sredstava po osnovu otplata ranije datih kredita, a sve manje od realnih potreba zajmotražilaca. U poslednjem tromesečju 1929. i tokom 1930. godine, Privilegovana agrarna banka je odobrila 14.396 hipotekarnih zajmova u ukupnom iznosu od 449.713.300 dinara; tokom

1931. godine, odobreno je 8.553 hipoteakrih zajmova u ukupnom iznosu od 181.921.250 dinara; da bi 1932. godine bio odobren samo 1.661 hipotekarni zajam u ukupnom iznosu od 13.627.700 dinara. Pri tome, Banka je bila prinuđena da zajmove koje je odobravalala 1932. godine ograniči na 30.000 dinara.

Tabela 1. - Odobreni i isplaćeni hipotekarni zajmovi Privilegovane agrarne banke, po mesecima od 1. oktobra 1929. do 31. decembra 1932.

Meseci	Broj odobrenih zajmova	Iznos odobrenih zajmova u dinarima	Broj isplaćenih zajmova	Iznos isplaćenih zajmova u dinarima	Prosečan iznos isplaćenog zajma u dinarima
Oktobar	121	4.177.500	-	-	-
Novembar	942	21.867.000	-	-	.
Decembar	191	10.645.500	6	273.000	45.500
Januar	59	4.537.000	124	5.720.500	46.133
Februar	459	22.525.500	239	8.602.000	35.991
Mart	1.660	62.547.500	506	17.642.000	35.459
April	1.010	40.208.500	677	27.070.000	39.985
Maj	1.394	50.544.000	935	35.663.000	38.142
Juni	1.095	41.638.500	1.035	35.465.000	33.680
Juli	933	30.751.000	1.075	39.520.500	36.763
Av gust	1.078	28.578.000	1.079	38.569.000	35.745
Septembar	1.026	28.474.000	969	30.288.000	31.257
Oktobar	1.838	47.044.200	1.085	29.701.000	27.374
Novembar	1.592	33.498.300	1.058	26.076.800	24.647
Decembar	998	22.676.800	1.372	32.424.500	23.633
Ukupno 1929-1930.	14.396	449.713.300	10.160	327.015.300	32.186
Januar	1.688	36.248.900	900	20.270.000	23.633
Februar	1.305	30.579.900	976	20.729.600	21.240
Mart	863	18.277.200	1.244	29.293.000	23.547
April	1.078	25.166.100	945	20.202.500	21.378
Maj	1.083	25.015.750	1.132	26.871.950	23.738
Juni	586	14.537.400	849	18.304.200	21.560
Juli	665	12.491.500	658	15.656.900	23.795
Av gust	383	5.909.000	525	10.700.000	20.381
Septembar	460	7.934.500	382	7.213.900	18.885
Oktobar	26	302.500	262	4.499.000	17.172
Novembar	229	2.982.500	476	7.521.000	15.800
Decembar	187	2.476.000	164	2.514.000	15.330
Ukupno 1931.	8.553	181.921.250	8.513	184.776.050	21.705
Januar	7	77.000	62	1.099.000	17.726
Februar	32	354.500	40	916.000	22.900
Mart	32	343.250	92	1.356.950	14.749
April	34	475.500	39	580.671	15.146
Maj	462	2.713.150	184	1.128.800	6.135
Juni	257	1.412.150	345	1.994.550	5.781
Juli	105	1.351.350	168	1.061.350	6.318
Av gust	108	1.060.100	126	1.504.850	11.943
Septembar	221	1.784.500	160	1.313.600	8.210
Oktobar	109	1.238.700	92	1.020.000	11.078
Novembar	163	1.537.750	96	815.850	8.498
Decembar	131	1.289.750	91	985.250	10.827
Ukupno 1932.	1.661	13.627.700	1.495	13.776.871	9.215
Ukupno 1929-1932.	24.610	645.262.250	20.168	525.568.221	26.059

Izvor: Poslovni izveštaj Privilegovane agrarne banke, 1930, 1931, 1932.

Table 1 - Approved and disbursed mortgage loans of the Privileged Agrarian Bank, per months, from 1 October 1929 to 31 December 1932

Month	Number of approved loans	Amount of approved loans in dinars	Number of disbursed loans	Amount of disbursed loans in dinars	Average amount of disbursed loan in dinars
October	121	4.177.500	-	-	-
November	942	21.867.000	-	-	.
December	191	10.645.500	6	273.000	45.500
January	59	4.537.000	124	5.720.500	46.133
February	459	22.525.500	239	8.602.000	35.991
March	1.660	62.547.500	506	17.642.000	35.459
April	1.010	40.208.500	677	27.070.000	39.985
May	1.394	50.544.000	935	35.663.000	38.142
June	1.095	41.638.500	1.035	35.465.000	33.680
July	933	30.751.000	1.075	39.520.500	36.763
August	1.078	28.578.000	1.079	38.569.000	35.745
September	1.026	28.474.000	969	30.288.000	31.257
October	1.838	47.044.200	1.085	29.701.000	27.374
November	1.592	33.498.300	1.058	26.076.800	24.647
December	998	22.676.800	1.372	32.424.500	23.633
Total 1929 - 1930	14.396	449.713.300	10.160	327.015.300	32.186
January	1.688	36.248.900	900	20.270.000	23.633
February	1.305	30.579.900	976	20.729.600	21.240
March	863	18.277.200	1.244	29.293.000	23.547
April	1.078	25.166.100	945	20.202.500	21.378
May	1.083	25.015.750	1.132	26.871.950	23.738
June	586	14.537.400	849	18.304.200	21.560
July	665	12.491.500	658	15.656.900	23.795
August	383	5.909.000	525	10.700.000	20.381
September	460	7.934.500	382	7.213.900	18.885
October	26	302.500	262	4.499.000	17.172
November	229	2.982.500	476	7.521.000	15.800
December	187	2.476.000	164	2.514.000	15.330
Total 1931	8.553	181.921.250	8.513	184.776.050	21.705
January	7	77.000	62	1.099.000	17.726
February	32	354.500	40	916.000	22.900
March	32	343.250	92	1.356.950	14.749
April	34	475.500	39	580.671	15.146
May	462	2.713.150	184	1.128.800	6.135
June	257	1.412.150	345	1.994.550	5.781
July	105	1.351.350	168	1.061.350	6.318
August	108	1.060.100	126	1.504.850	11.943
September	221	1.784.500	160	1.313.600	8.210
October	109	1.238.700	92	1.020.000	11.078
November	163	1.537.750	96	815.850	8.498
December	131	1.289.750	91	985.250	10.827
Total 1932	1.661	13.627.700	1.495	13.776.871	9.215
Total 1929-1932	24.610	645.262.250	20.168	525.568.221	26.059

Source: Business Report of the Privileged Agrarian Bank, 1930, 1931, 1932

During the initial years of the Privileged Agrarian Bank operations, it was identified that the demand for its mortgage loans was present throughout the country, except in Slovenia (Table 2). The Bank was charging for its mortgage loans an interest rate from 9% to 10% annually, while the agrarian crediting cooperatives - the main creditors of the

Slovenian farmers, were charging interest rate from 6% to 8% [Z. Lazarevic, 70]. In all the other parts of the country, where the main creditors of rural population were the shareholding banks, “an excessive interest rate” on short-term banking loans was twice or even three times higher.

Privileged Agrarian Bank was keeping

U prvim godinama poslovanja Privilegovane agrarne banke, pokazalo se da tražnja za njenim hipotekarnim kreditima postoji svuda osim u Sloveniji (Tabela 2). Na hipotekarne kredite, banka je naplaćivala kamatu od 9% do 10% na godišnjem nivou, dok su zemljoradničke kreditne zadruge - glavni kreditori slovenačkih poljoprivrednika, naplaćivale kamatu od 6% do 8% [Ž. Lazarević, 70]. U svim ostalim delovima zemlje, u kojima su glavni kreditori poljoprivrednika bile akcionarske banke, „preterana interesna stopa“ na kratkoročne bankarske zajmove bila je dvostruko ili trostruko viša.

Privilegovana agrarna banka je vodila statistiku kreditnog poslovanja po teritorijalno admiistrativnom principu podele zemlje na banovine. Prema Zakonu o nazivu i podeli Kraljevine na upravna područja, koji je usvojila vlada generala P. Živkovića 3. oktobra 1929. godine, kada je službeni naziv države postao *Kraljevina Jugoslavija*, bio je uveden sistem opšte uprave po banovinama, srezovima i opštinama. Banovina je bilo devet i to: 1. Dravska sa sedištem u Ljubljani; 2. Savska sa sedištem u Zagrebu; 3. Vrbaska sa sedištem u Banja-Luci; 4. Primorska sa sedištem u Splitu; 5. Drinska sa sedištem u Sarajevu; 6. Zetska sa sedištem na Cetinju; 7. Dunavska sa sedištem u Novom Sadu; 8. Moravska sa sedištem u Nišu; 9. Vardarska sa sedištem u Skoplju [*Zakonu o nazivu i podeli Kraljevine*].

Hipotekarni zajmovi Privilegovane agrarne banke, isplaćeni od 1. oktobra 1929. do kraja 1932. godine, jasno su ukazivali na to da su se sa teškoćama otplate kratkoročnih dugova suočavali zemljoradnici ne samo na području važenja srpskih zakona već u velikoj meri i na području važenja austro-ugarskog zakonodavstva. Tada je postala očigledna činjenica da bankarski sektor u zemlji u celini nije prilagodio svoju kreditnu politiku pogoršanim uslovima privređivanja. Prihodi od poljoprivredne proizvodnje su se smanjivali, a kamatne stope na bankarske kredite su opstajale na nivou na kojem su bile u vreme konjunktore posle Prvog svetskog rata [I. Bićanić, Ž. Ivanković, 69].

Da bi došli do dugoročnog kredita Privilegovane agrarne banke, zemljoradnici su stavljali pod hipoteku ziratno zemljište, bašte, povrtnjake, livade, pašnjake, vinograde, voćnjake i šume. Do kraja 1932. godine, na ime hipotekarnih kredita Banci je bilo založeno 20.168 poseda, ukupne površine 175.181 hektara. Prema tome, prosečna veličina založenog imanja bila je 8,69 hektara. Tri četvrtine hipotekarnih dužnika bili su upravo mali posednici, čija imanja nisu prelazila 10ha površine zemlje (Tabela 3).

Tabela 2. - Isplaćeni hipotekarni zajmovi Privilegovane agrarne banke po banovinama od 1. oktobra 1929. do 31. decembra 1932.

Banovina	1930.*		1931.		1932.	
	Broj zajmova	Iznos zajmova	Broj zajmova	Iznos zajmova	Broj zajmova	Iznos zajmova
Vardarska	73	2.900.000	74	1.879.000	17	255.000
Vrbaska	1.002	16.592.000	641	8.084.500	35	296.5001
Drinska	2.327	57.649.000	2.662	47.766.800	165	2.256.500
Dunavska	3.988	190.354.500	3.495	102.754.250	1.071	8.687.871
Zetska	783	13.539.000	320	4.307.000	22	230.000
Moravska	336	8.166.500	287	4.904.000	71	801.500
Primorska	916	16.657.000	316	3.787.500	30	316.000
Savska	733	21.100.200	716	11.253.000	84	933.500
Dravska	2	57.000	2	30.000	-	-

* Od 1.10.1929. do 31.12.1930.

Izvor: Poslovni izveštaj Privilegovane agrarne banke, 1930, 1931. i 1932.

statistical records of its lending operations per territorial administrative principle of the division of the country into 'ban'-governed regional units. Under the *Law on titles and divisions of the Kingdom into administrative areas*, adopted by the government of General P. Zivkovic on 3 October 1929, when the official title of the State became *The Kingdom of Yugoslavia*, system was introduced of the general administrative governance per 'ban'-governed regional units, counties, and municipalities. There were nine 'ban'-governed regional units, as follows: 1. Drava River regional unit with the seat in Ljubljana; 2. Sava River regional unit with the seat in Zagreb; 3. Vrbas River regional unit with the seat in Banja Luka; 4. Adriatic Littoral coastal unit with the seat in Split; 5. Drina River regional unit with the seat in Sarajevo; 6. Zeta River regional unit with the seat in Cetinje; 7. Danube River regional unit with the seat in Novi Sad; 8. Morava River regional unit with the seat in Nis; 9. Vardar River regional unit with the seat in Skopje [Law on titles and divisions of the Kingdom].

Mortgage loans of the Privileged Agrarian Bank, disbursed from 1 October 1929 to the end of 1932, clearly indicated that farming population had been facing difficulties in the repayment of short-term loans not only in the areas under the jurisdiction of the Serbian laws, but also to a large extent in the areas under the jurisdiction of the Austro-Hungarian jurisprudence. The fact became obvious at that time that the banking sector in the country did not adjust its crediting policies fully to the deteriorated conditions of earning. Revenues made from the agrarian production were falling while the interest rates on banking loans were remaining at the level they held during the time of economic prosperity after the World War One [I. Bicanic, Z. Ivankovic, 69].

In order to obtain long-term loans from the Privileged Agrarian Bank, farmers were mortgaging their arable lands, gardens, vegetable kitchen gardens, meadows, grazing fields, vineyards, fruit orchards, woods and forests. By the end of 1932, there were a total of 20,168 mortgaged land properties kept by the

Bank for its mortgage loans, in the total area of 175, 181 hectares. Therefore, the average size of the mortgaged land property was 8.69 hectares. Three quarters of the mortgage debtors were mostly small land owners, with their homesteads not surpassing 10 hectares of the total land size (Table 3).

Table 2 - Disbursed mortgage loans of the Privileged Agrarian Bank per 'ban'-governed regional units, from 1 October 1929 to 31 December 1932						
Ban-governed regional unit	1930.*		1931.		1932.	
	Number of loans	Amount of loans	Number of loans	Amount of loans	Number of loans	Amount of loans
Vardar	73	2.900.000	74	1.879.000	17	255.000
Vrbas	1.002	16.592.000	641	8.084.500	35	296.5001
Drina	2.327	57.649.000	2.662	47.766.800	165	2.256.500
Danube	3.988	190.354.500	3.495	102.754.250	1.071	8.687.871
Zeta	783	13.539.000	320	4.307.000	22	230.000
Morava	336	8.166.500	287	4.904.000	71	801.500
Adriatic Coastal	916	16.657.000	316	3.787.500	30	316.000
Sava	733	21.100.200	716	11.253.000	84	933.500
Drava	2	57.000	2	30.000	-	-

*From 1 October 1929 to 31 December 1930
Source: Business Report of the Privileged Agrarian Bank, 1030, 1931, 1932

Tabela 3. - Stuktura hipotekarnih dužnika Privilegovane agrarne banke prema veličini poseda

Veličina poseda u ha	Broj dužnika	% od ukupnog broja dužnika	Ukupan iznos kredita u dinarima	% od ukupnog iznosa kredita
do 2	2.498	12,34	15.203.250	2,90
2 – 5	6.690	33,06	80.175.350	15,35
5 – 10	6.124	30,26	125.619.330	24,09
10 – 20	3.423	16,91	125.485.141	24,16
20 – 50	1.256	6,22	105.423.500	20,22
preko 50	245	1,21	69.307.500	13,28
Ukupno	20.236	100,00	521.214.071	100,00

Izvor: Poslovni izveštaj Privilegovane agrarne banke, 1933.

Na redovnom zborovima akcionara na kojima je usvajan Godišnji izveštaj, članovi Upravnog odbora Banke su isticali da je struktura hipotekarnih dužnika prema veličini poseda bila ogledalo sitnosopstveničkog karaktera poljoprivrede Jugoslavije i u skladu sa kreditnom politikom Banke. Govorilo se o tome da je glavni cilj njene politike hipotekarnog kredita bio da pomogne malom posedniku, da pod povoljnijim uslovima nastavi da otplaćuje nagomilane dugove. Pri tome, Upravni odbor Banke nije se služio podacima o tome koji je

procenat hipotekarnih kredita bio namenjen za konverziju dugova a koji za produktivne svrhe. Ipak, na Zboru akcionara na kojem je usvajan Godišnji izveštaj za 1936. godinu, bilo je istaknuto da je „skoro polovina hipotekarnih zajmova služila za oslobođenje dužnika od ranijih teških uslova zajmova“. [Poslovni izveštaj PAB, 1936]

Zaključak

Suočena sa opštom bankarskom krizom u zemlji, vlada je uvidela da Privilegovana agrarna banka neće biti u stanju da obavi prvi zadatak koji joj je bio postavljen: da odobravanjem hipotekarnih zajmova zemljoradnicima na individualnoj osnovi, omogući da oni konvertuju svoje nominalno kratkoročne dugove u dugoročne. Vlada se tada odlučuje na meru kojoj su se, samo četiri godine ranije, oštro suprotstavili bankarski krugovi u zemlji: da interveniše u postojeće dužničko poverilačke



Table 3 - Structure of mortgage debtors of the Privileged Agrarian Bank according to the size of their land property

Size of land property in hectares	Number of debtors	% of total number of debtors	Total amount of loans in dinars	% of total amount of loans
up to 2	2.498	12,34	15.203.250	2,90
2-5	6.690	33,06	80.175.350	15,35
5-10	6.124	30,26	125.619.330	24,09
10-20	3.423	16,91	125.485.141	24,16
20-50	1.256	6,22	105.423.500	20,22
over 50	245	1,21	69.307.500	13,28
Total	20.236	100,00	521.214.071	100,00

Source: Business Report of the Privileged Agrarian Bank, 1933

At the regular assembly meetings of shareholders, where the Annual Reports were adopted, members of the Board of Directors were stating that the structure of the mortgage debtors according to the size of their land property was the mirror reflecting a small-sized land ownership character of the Yugoslav agriculture that was concordant with the Bank's crediting policy. It was also argued that the main objective of its policy in mortgage lending was to render assistance to the small land owner, under favourable conditions, so that he may

continue with the repayment of his piled up debts. In saying this, however, Board of Directors of the Bank did not disclose data on the basis of which it would be seen what percentage of mortgage loans was allocated for debt conversion, and what percentage was to be used for production purposes. Nevertheless, at the Shareholders Assembly Meeting, where the Annual Report for the year 1936 was adopted, it was stated that "almost one half of the mortgage loans served for liberating debtors from their previous heavy burden of harsh term loans" [Business Report PAB 1936].

Conclusion

Faced with the global banking crisis in the country, government became aware that the Privileged Agrarian Bank will not be able to execute its primary task entrusted to it, namely, through granting mortgage loans to farming



odnose tako što će uvesti opšte mere zaštite zemljoradnika. *Zakonom o zaštiti zemljoradnika* od 19. aprila 1932. godine, u Kraljevini Jugoslaviji bio je proglašen moratorijum zemljoradničkih dugova. Privilegovana agrarna banka je potpala pod dejstvo ovog zakona njegovim izmenama od 20. decembra 1932. godine. Tada je praktično bilo privremeno prekinuto njeno hipotekarno poslovanje. Od tada, pa do Uredbe o likvidaciji zemljoradničkih dugova, koja je doneta 26. septembra 1936. godine, Banka je odobravalala hipotekarne kredite samo u slučajevima prodaje zaloga njenih dužnika novim licima [Poslovni izveštaj PAB 1936].

U jesen 1932. godine, konačno se saznalo koliko su dužni zemljoradnici u Kraljevini Jugoslaviji. Tada je bilo jasno da je kapital Privilegovane agrarne banke, koji je u formi hipotekarnih kredita bio utrošen za konverziju zemljoradničkih dugova, dao relativno skromne rezultate.

I ta velika suma iz sredstava Agrarne banke utrošena u konverziju jedva se i osetila. Tu akciju je paralisalo pogoršavanje konjunktturnih prilika. Bile su zadovoljne jedino banke i privatni zajmodavci, koji su uspeali da se oslobode jednog dela svog lošeg portfelja. Problem dugova je i dalje bio akutan [M. Komadinić, 30].

Literatura / References

Knjige i članci / Books and academic articles

1. Aleksić, Vesna, Gnjatović, Dragana: „The Influence of Foreign Banks on Yugoslav Industrial Development In the Interwar Period”, The XVth World Economic History Congress in Utrecht (WEHC), The Netherlands, August, 3-7, 2009 [V. Aleksić, D. Gnjatović]
2. Bićanić, Ivo, Ivanković, Željko: „Croatian Banking During 1926-1936 Depression“, Edwin Green, John Lampe, Franjo Štiblar, ed.: *Crisis and Renewal in Twentieth Century Banking*, [I. Bićanić, Ž. Ivanković] Ashgate, 2004, ss. 64-84.
3. Blagojević, Obren: *Ekonomska misao u Srbiji do Drugog svetskog rata*, Srpska akademija nauka i umetnosti, Beograd, 1980 [O. Blagojević]
4. Gnjatović, Dragana, Dugalić, Veroljub, Stojanović, Biljana: *Istorija nacionalnog novca*, Beograd, 2003 [D. Gnjatović, V. Dugalić, B. Stojanović]
5. Jovanović, Aleksandar: „Privilegovana agrarna banka“, *Arhiv za pravne i društvene nauke*, br. XVIII, 1929, ss. 366-369 [A. Jovanović, 367]

6. Jovanović, Vladan: „Tokovi i ishod međuratne kolonizacije Makedonije, Kosova i Metohije“, *Tokovi istorije*, br. 3, 2006, ss. 25-44 [V. Jovanović]
7. Lazarević, Žarko: *Kmečki dugovi na Slovenskem*, Ljubljana, 1994 [Ž. Lazarević]
8. Lekić, Bogdan: *Agrarna reforma i kolonizacija u Jugoslaviji 1918-1941*, Beograd, 2002 [B. Lekić]
9. Komadinić, Milan: *Problem seljačkih dugova*, Beograd, 1934 [M. Komadinić]
10. Nedeljković, Milorad: „Problem dugova u današnjoj privredi“, *Privredni letopis Zadužbine Nikole Spasića*, Beograd, 1936 [M. Nedeljković]
11. Voutcho Nicolas: *La Banque Agricole de Yougoslavie, Son role dans la crise agricole actuelle*, Paris, 1932 [N. Voutcho].

Neautorizovana izdanja /

Non-copyrighted publications

1. „Izveštaj sa 11. sednice Upravnog odbora Privilegovane agrarne banke“, *Politika*, 22. mart 1930 [Izveštaj sa 11. sednice Upravnog odbora PAB]

population on individual basis, to enable their loan beneficiaries to convert their nominally short-term loans into the long-term ones. Government then decided to apply the measure that had, only four years earlier, encountered strong opposition by the banking circles in the country: to intervene in the existing debtor-creditor relationship by introducing general measures for the protection of farmers. The *Law on protection of farmers*, of 19 April 1932, served as an official promulgation in the Kingdom of Yugoslavia of the moratorium on the agrarian debts. Privileged Agrarian Bank came under the legal action of this Law through its amendments introduced, which came into force and effect on 20 December 1932. In practical terms, this was a temporary suspension of its mortgage lending operations. From then onwards, and up to the promulgation of the *Decree on liquidation of*

agrarian debts, on 26 September 1936, the Bank was approving mortgage loans only in the cases of sale of mortgage property by its debtor to a new person [Business report PAB 1936].

In the autumn of 1932, total indebtedness of the farming population in the Kingdom of Yugoslavia was finally disclosed. It became clear that the capital of the Privileged Agrarian Bank, which in the form of mortgage loans was spent on conversion of agrarian debts, yielded relatively modest results.

“Even such a large sum of resources of Agrarian Bank, spent for conversion, was hardly felt at all. This action was paralysed by the deteriorated economic circumstances. The only satisfied entities were the banks and private lenders, who succeeded in getting rid of at least one part of their bad portfolios. The problem of debts still remained an acute one. [M. Komadinic, 30].

2. Ministarstvo finansija Kraljevine Jugoslavije: *Ministarstvo finansija 1918-1938*, Beograd, 1938 [Ministarstvo finansija]
3. Narodna banka Kraljevine Jugoslavije: *Narodna banka 1884-1934*, Beograd, 1934 [Narodna banka 1884-1934]
4. Privilegovana agrarna banka: *Poslovni izveštaj Privilegovane agrarne banke za 1930. godinu*, Beograd, 1931 [Poslovni izveštaj PAB 1930]
5. Privilegovana agrarna banka: *Poslovni izveštaj Privilegovane agrarne banke za 1931. godinu*, Beograd, 1932 [Poslovni izveštaj PAB 1931]
6. Privilegovana agrarna banka: *Poslovni izveštaj Privilegovane agrarne banke za 1932. godinu*, Beograd, 1933 [Poslovni izveštaj PAB 1932]
7. Privilegovana agrarna banka: *Poslovni izveštaj Privilegovane agrarne banke za 1933. godinu*, Beograd, 1934 [Poslovni izveštaj PAB 1933]
8. Privilegovana agrarna banka: *Poslovni izveštaj Privilegovane agrarne banke za 1936. godinu*, Beograd, 1937 [Poslovni izveštaj PAB 1936]
9. „Zakon o izdavanju tapiija na području apelacionih sudova u Beogradu i Skoplju i Velikog Suda u Podgorici“, *Službene novine*, br. 29, 1930 [Zakon o izdavanju tapiija].
10. „Zakon o uređenju agrarnih odnosa u ranijim pokrajinama Južne Srbije i Crne Gore“, *Službene novine*, br. 285, 1931 [Zakon o uređenju agrarnih odnosa]
11. „Zakon o bivšim kmetskim selištima i stečenim beglucima“, *Službene novine*, br. 122, 1928 [Zakon o bivšim kmetskim selištima]
12. „Zakon o nazivu i podeli Kraljevine“, *Službene novine Kraljevine Jugoslavije*, 5. oktobar 1931 [Zakonu o nazivu i podeli Kraljevine]
13. „Zakon o izmeni i dopuni Zakona o Privilegovanoj agrarnoj banci“, *Zakon o Privilegovanoj agrarnoj banci*, Beograd, 1930 [Zakon o izmeni i dopuni Zakona o Privilegovanoj agrarnoj banci]