

Házmesterlakás

Budapesten, de valószínűleg a vidéki városokban is a II. Világháború előtt épített villákban, kisebb-nagyobb társasházakban házmesterlakásokat építettek, amelyek a villa tulajdonos, vagy a társasházi lakóközösség osztatlan közös tulajdonába került. Ezek az építetők nem számoltak a rendszerek változásával és a tulajdonviszonyok politikai megítélésével. A nagyobb belvárosi bérházak államosításakor a házmesterlakások is állami tulajdonba kerültek, majd ahogy azokat még a IKV-k értékesítették új tulajdonosra találtak és osztatlan közös tulajdonból önálló albetétbe kerültek. Voltak azonban olyan házak is, amelyek kimaradtak az államosításból, bár IKV kezelésbe kerültek és lakói lakbért fizettek, de így az értékesítésből kimaradtak, a lakók visszakapták lakásaikat és velük együtt az osztatlan közös tulajdonban maradó házmesterlakásokat is. Ezeket kiadhatták albérletbe, vagy sok esetben a komfort nélküli lakások lakatlanul enyészetnek indultak. Egy budai kerületben egy ilyen lakást, mellyel együtt a ház hatlakásos, a tulajdonosok értékesíteni szerettek volna úgy, hogy a házmesterlakás melletti használaton kívüli mosókonyhát is hozzácsatolják. Az értékesítéshez önálló albetétet kellett volna képezni, de a Földhivatal ehhez Hatósági Bizonyítványt kért. Később derült ki, hogy van egy a házmesteri lakásra is vonatkozó jogszabályhely: az ingatlan nyilvántartásról szóló 109/1999 (XII.29*) FVM rendelet 65.§ (3) bek. 3h. pontja a jelenlegi szabályozás 2020. VI. 18.-tól hatályos: *Társasházi közös tulajdonban álló épületrész vagy egyéb helyiség egyéb önálló ingatlanként történő nyilvántartásba vételéhez, amennyiben az az épületrész vagy egyéb helyiség rendeltetésmód változásával nem jár, rendeltetést igazoló hatósági bizonyítvány nem szükséges, a rendeltetésmódot az alapító okirat igazolja.*

Ezt figyelmen kívül hagyva az önkormányzat úgy ítélte meg, hogy nem önálló lakásról van szó, hanem a közös területek egy részét lakás céljára hasznosították és ezért ez a ház csak ötlakásos. A ma élő rendelkezéseknek megfelelően, amely szerint az adott telek nagyságához tartozó beépíthetőség csak kétlakásos házat engedhetne meg, a telek túlépített, öt lakás helyett, hat nem engedhető meg, ezért a bejelentés tudomásul vételét nem igazolták vissza, a kérést elutasították. (Csak megjegyzem, milyen álságos rendelkezések ezek, ahol lehet településképi véleményt kérni, vagy egyszerűen településképi bejelentéssel élni, de mindkettőre hatósági végzéssel válaszolnak. Mennyiben tér ez el az építési engedélyezéstől? Igaz azt a Kormányhivataltól kell kérni.) Az ítélet tévesnek bizonyult, a hatóságot sikerült meggyőzni, az eredeti, 1939-ben kelt engedélyezési tervek és az 1941. évi Társasházi Alapító Okirat világosan és tisztán beszél a házmesterlakásról. Az eredeti határozat visszavonása helyett az önkormányzat javaslata a településképi bejelentés megismétlése, mely illetékmentes. Néhány mai rendelkezés nem számol az un. kialakult állapottal és ez zavarokat okoz a döntéshozók körében. Hasonló anomália egy másik rendelkezés, amely szerint egy belvárosi kerület szabályozása olyan tömbben határozza meg a beépíthető párkánymagasságot egy alacsonyabb értékben ahol legalább 100 éve ennél magasabb párkánymagasságú épületek is vannak egymás mellett. A lakóépületek jó állapotúak, felújítás után vannak, lebontásuk és helyükre másik, alacsonyabb épület építése nem valószínű. Sajnos a törvény, vagy rendeletalkotók sokszor szem elől tévesztik a tényeket, a realitásokat, mintha a kidolgozók nem jártak volna soha a terepen.

