

Nézzünk bele a telekkönyvbe!

Ki hinné, hogy az egykori nagy telekfezőr, dr. Mittler Hugó volt-budapesti ügyvéd — legalább két és fél évtizede bécsi lakos — még ma is 30 terebélyes ingatlant, főleg telkeket, mondhat magának, Magyarországon? Pedig Mittler urat ugyancsak forró szelek söpörték ki az országból. Hinnék-e, hogy Friedmann Jenő úrnak — jelenlegi lakhelye USA, az 1938-as budapesti telefonkönyv szerint ház tulajdonos foglalkozású — ma is 14 ingatlana van a magyar fővárosban? Elképzelhető-e, hogy a MOM egykori tőkés vezérigazgatójának, a ma Salzburgban élő Preisinger Frigyesnek ma is egy 920 és egy 510 négyszögletes telke legyen Máriabesnyőn? És ugyan ki gondolná, hogy a XI. kerület néhány szép nagy szövetkezeti háza tulajdonképpen nem is a lakók, javarészt nem is a magyar állam, hanem dr. Palugyay Miklós egykori pezsgógyáras telkein emelkednek? (A kedves papától, a volt belügyi államtitkártól örökölte ezeket a telkeket!)

Az államosítás elmaradt

Igen, én is azt kérdeztem dr. Nagy Istvántól, a budai kerületek földhivatalának vezetőjétől, amit most önök kérnének tőlem: — *Hogyhogy? Ezeket nem államosították?* A volt tőkésék vagyonaát nem sajtóították ki teljesen a felszabadulás után?

— Ezekben az esetekben és még sok-sok hasonló esetben *külföldre távoztakról* van szó. Az elmúlt 26 év alatt több kormányrendelettel arról intézkedett, hogy *kártalanítás nélkül az állam tulajdonába kell venni a jogellenesen távoztak ingatlanait*. Csakhogy eddig nem volt országos, illetve állandó lakhely szerinti összesített nyilvántartás, ezért sok külföldre távozott nevén és telekkönyvileg jegyzett tulajdonában maradtak ingatlanok, telkek, öröklakások, üdülők; egykori tőkésék is akadnak közöttük. Ugyanis csak az utolsó lakhelyük területén levő ingatlanokról tudtak az adóhivatalok, a tanácsok. A többről igen ritkán. Főképp 1952-ben, a házak államosításánál történt a hiba; *a telkeket ugyanis nem államosították*, és most egy sereg probléma éppen ebből is fakad.

A külföldön élő egykori „honfitársak” pedig gyakran itthoni megbízottait útján manipuláltak — „átírtattak” ingatlanokat, valójában eladták, vagy éppen bért szedtek be — teljhatalmú tulajdonosokként, sőt olykor még hatósági-bírói útján is eljártak tulajdonosi jogaik védelmében. A telekkönyvben az államosításról a tulajdonosi jogok. Mint ahogy a II. kerület, Ferenc-hegyi út 31. szám alatt testes, 220 négyszögletes telek és a rajta levő hétvégi ház ma is az egykori Imrédy-párt helyettes vezetőjének, az Egyesült Államokban élő dr. Pintér Mihálynak a tulajdona. (Még egy hasonló méretű telke van a Felsőzöldmáli úton.) Onnan, az USA-ból védi vagyoni jogait hazai ügyvédje útján. Mert jogai vannak. Hogy milynek?

És ő nyerte meg a pert!

Néhány évvel ezelőtt az egyébként üresen álló hétvégi kőházba beköltözött egy fiatal munkás és a felesége. Egy későbbi bírói ítélet indokolása szerint ezért:

„...teljesen lakás nélkül voltak, aludni sem volt hol; ismerőseiknél vagy a munkahelyük irodájában, olykor egy lakókocsiban töltötték az éjszakákat. Ekkor fedezték fel a jelzett hétvégi házat, amelyről megtudták, hogy tulajdonosa az Egyesült Államokban él. Tanácsot vittek magukkal, majd azok jelenlétében önkényesen beköltöztek a korábban már feltört ajtója házába, ahol az ott talált holmikat leltárba vették és a tanúkkal aláírták! Pintér ismerőseitől levélben értesült a történetéről.”

Megbizta pesti ügyvédjét. Íme, néhány részlet az ügyvédi felszólításból:

„...Ügyfelem, dr. Pintér Mihály, a leghatározottabban utasított a lakás kiürítésének foganatosítására. Önök ellen a büntetőeljárás megindítására...”

És a büntetőeljárás meg is indult. Az ítélet indoklásából már idéztem. De az ítéletet még nem. A büntetlen előéletű fiatal párt 8–8 hónapi javítónevelő munkára ítélték — Budapesten! S hogy teljes legyen a kép:

„...felhívom figyelmüket — írta az ügyvéd — hogy ügyfelem utasítására arra az időre, amíg a lakásban laknak, lakáshasználati díjat kell fizetniük, amit havi 200 forintban kívánok felszámítani. Ezért az elmúlt 11 hónapért visszamenőlegesen fizessék meg, mert ennek elmaradása esetén a pert Önök ellen ez ügyben is megindítom.”

A hétvégi házban má, ideiglenes bejelentővel — bérért — lakik megint

valaki. De ez már az imrédysta pártvezér bérlelője, ugyebár.

— Adót ugyan mennyit fizetett vagy fizet Pintér úr? — kérdeztem a minap Farkas Ferencet, a II. kerületi adócsoport vezetőjét.

— Utánanéztünk. Sem ezért a telekért és házáért, sem a másik telekért nem fizetett és nem fizet adót.

Kivétel: 99 százalék

Az a kormányrendelet, amely tavaly előírta az egyenlő több telek, üdülő, illetve öröklakás bejelentését ez év július 1-ig az állandó lakóhely szerint, illetve a külföldön élők esetében az V. kerületi tanácsnál, felszínre hozta az ilyen, enyhén szólva különös eseteket is. A tanácsok ugyanis nemcsak várták a bejelentéseket, hanem különböző forrásokból információkat is szereztek — és szereznek — a területükön levő ingatlanokról: *melyik kinek a tulajdonában van jelenleg?* Közismert az összeírás célja: minden családnak, amelynek egyenlő több telke van, azt ez év végéig, az öröklakásokat, üdülőket a jövő év végéig értékesíteni kell, különben állami úton, vagyis *kényszerrel* értékesítik.

Tehát javában tart a kormányrendelet végrehajtása: a hét elején kellett például minden fővárosi kerületi tanácsnak befejeznie a telkek állandó lakóhely szerinti összesítését.

— Az adatgyűjtés persze tovább tart, mert szinte bizonyos, hogy vannak, akik nem tettek eleget a rendelet előírásának, továbbá olyanok is bőségesen akadnak, akik megpróbálják kijátszani — mondja Nagy István. Erre példát is tud, itthon élő állampolgárról, de maradjunk még a külföldön élőknél.

1945 után ugyancsak sokan hagyták el a hazájukat hűtlenül. Nyilvánvalóan ebből a megfontolásból írta elő a telkek, az üdülő- és a lakástulajdon-mértékéről szóló tavalyi kormányrendelet, hogy kártalanítás nélkül állami tulajdonba kell venni — a tulajdonukban levő ingatlanok számától függetlenül — azok ingatlanát, akik engedély nélkül, egyéb meg nem engedett módon hagyták el az országot, illetve, akik egyébként juttatták kifejezésre elhatározásukat, hogy végleg külföldön maradnak. A kormányzati szándék tehát egyértelmű volt; a hűtlenséget miért jutalmazzuk azzal, hogy még tulajdonjogot is biztosítsunk nekik?

Igen ám, de a kormányrendeletet követte a miniszteri végrehajtási utasítás, amely már hozzátett valamit: ez az elközbáz, állami tulajdonba vétel *nem érvényes azokra, akik kényszerűen rendelet hatálya alá estek*. Vagyis, az 1944–45 óta szököttek, disszidáltak, emigráltak — nevezetűk, ahogy akarjuk — 99 százaléka. Ezzel nyomban vissza is helyezték őket tulajdonosi jogaikba, még akkor is, ha korábban rendeleteket kijátszva vagy a nyilvántartásaink fogyatékoságai miatt maradtak a nevükön, a birtokukban ingatlanok.

Készül az új nyilvántartás

Az erkölcsi érzék háborog. Mert ha megbocsátottunk is ezeknek az embereknek távozásukért — Mittler Hugót, Friedmann Jenőt, a Preisingert vagy a Palugyayt én például nem is hiányolom —, olyan tágan mégsem kellene ezt a megbocsátást értelmezni, hogy az régebbi és új tulajdonviszonyokat is érintsen. Egy a „vigasztaló”: az ő nevükön is legfeljebb csak egy üdülőt, lakást, üdülő és egy öröklakás lehet. A többit el kell adniuk, vagy szét lehet íratniuk. Hogy hogyan, meg hogy mi lesz az így befolyt pénzzel, egyelőre még az építészeti és igazságügyi minisztériumi közös állásfoglalás sem ad útmutatást, amely pedig nagyon részletesen taglalja, magyarázza és értelmezi a kormányrendeletek előírásait. Mert útmutatás igencsak kell a tanácsoknak, amelyek az utóbbi hónapokban óriási munkát végeztek telek-, üdülő- és öröklakásügyben. A területükön élő minden ingatlanulajdonosról új nyilvántartást fektettek fel, leveleztek az ország legkülönbözőbb községeivel, városával, érdeklődtek, adatokat kértek és információkat adtak.

— Ez ugyan még nem telekkönyv, de sokat segít majd a telekkönyvi adatok pontosabbá tételéhez is — mondja dr. Vágó Tiborné, a XI. kerületi tanács pénzügyi osztályának vezetője. — Nagyon hiányzik ugyanis a jó, minden ingatlant a tulajdonosával együtt feltüntető ingatlankataszter. Meg persze az adóügyi kimutatás is.

És most már hagyjuk a Nyugatra távoztakat, nézzük inkább azokat, akik miatt tulajdonképpen megalkották az előbb részben már idézett kormányrendeletet. Jól tudott, hogy e rendelet az ingatlanfelhalmozásnak, az ingatlan-

üzérkedésnek és a munka nélküli vagyonszerzési törekvéseknek kívánt gátat szabni azzal, hogy előírta: „*Egy személy, illetőleg egy család telektulajdonának mértéke egy lakótelek és egy üdülőtök...*”, illetve „*egy lakás és egy üdülő*”. E rendelet valójában — nyíltan kimondhatjuk — *tulajdonszerzési korlátozás is!* Ezért akiknek ezt meghaladó mértékű ingatlan van a tulajdonukban, kötelesek bejelenteni az állandó lakóhely szerinti tanácsnál, majd ezt követően, a rendelkezések szerint megfelelő határidőket betartva, értékesíteniük kell — el is ajándékozhatják — illetve a tanácsok kényszerértékesítést végeznek. Már most látszik, hogy *nem mindenki és nem pontosan tett eleget bejelentési kötelezettségének*.

— De mi igyekszünk felderíteni a mulasztókat és gondolom, ezt teszi a többi tanács is. Tehát további nagy munka vár még ránk — mondja Vágó Tiborné.

Még van jogi

csúrés-csavarás

És hogy mennyire szükség volt már e kormányrendeletre, azt például a XI. kerület tapasztalatai is igazolják.

— Egyelőre 154 olyan személyről, illetve családról tudunk a kerületben, akiknek öt ingattalannál több van a tulajdonukban. 26-an tíz ingattalannál többel, hárman pedig *húsz* ingattalannál többel rendelkeznek. Érzésem szerint ez még változni fog, nem a csökkenés irányában! Újabb és újabb adatokat kapunk!

Más fővárosi kerületekben is felszínre bukkantak hasonló, egy személy vagy család szükségleteit figyelembe véve, enyhén szólva *nagy* aránytalanságok, amelyek a mi rendszerünkben tarthatatlan, torz tulajdonviszonyokhoz vezettek egyesek esetében. Az V. kerületben például eddig tíz olyan személyről családról tudnak, akiknek *tíz*nél több telkük, házuk, öröklakásuk van!

Korántsem mindegy tehát, hogy milyen lesz a tanácsok és egyéb végrehajtó szervek magatartása a jövőben; valóban csak a rendeletekben előírt, tehát *különösen indokolt* esetekben adnak-e mentesítést? Ellenőrzik-e, hogy határidőre értékesítették az ingatlanulajdonosok a többletüket vagy sem? Határozottan végrehajjták-e a kényszerértékesítésre vonatkozó előírásokat?

Olyan kérdések ezek, amelyek valójában és végül is *eldöntik*, hogy érvényesül-e az a kormányzati szándék, amely a rendelkezésekben megfogalmazódott. Egyelőre azt tapasztalni, hogy *igen*. Ámbár az előírásokat máris megpróbálják kijátszani. Vegyünk csak egy konkrét esetet — a telekkönyvi hivatalban bukkantunk rá.

A XII. kerület, Ugocsa utca 5. szám alatti villa több évtizeddel ezelőtt épült, felerészben özv. *Madari Lajosné* tulajdona. A másik fele egyharmad-egyharmad arányban a lányáé és a két fiáé. 1970. március 24-én azt kérte a család a telekkönyvi hivataltól, hogy nyilvánítsa a négylakásos — összesen ötszobás — villát *társasház*zá. Ehhez alapító okiratot is szerkesztettek. Az akkori rendelkezések alól ugyanis így bújtak ki. (Tanácsai rendelkezés a lakások fölélt!) Most, hogy új rendelet látott napvilágot, amely a lakások számát korlátozza, ismét beadvánnyal fordultak a telekkönyvi hivatalhoz. A beadvány kelte 1972. június 15. — vagyis két héttel korábbi, mint a bejelentési kötelezettség határidejének lejártá. S ugyan mit kérnek? *Szüntessék meg a társasház-bejegyzést*, s legyen *egy* családi villa özv. Madariné nevé! Kár most belebocsátkozni a jogi okfejtésbe, mert így is teljesen egyértelmű, hogy a Madari család a mostani rendelkezések alól bújt ki. Nyilvánvaló a szándék: további ingatlanok lehessenek a tulajdonukban! Különböző érdektelen lenne ez a csúrés-csavarás.

Dr. Nagy István, a budai földhivatal vezetője szerint más esetekben is tapasztalták, hogy az alig néhány évvel ezelőtt társasházzá nyilvánított 3–4 lakásos villákat most visszacsinálják családi házakká — jogi „játékokkal”.

— Öröklött rendezetlenséggel régi és újonnan kialakult vagyonszerzési törekvésekkel birkózunk most, s ez nem könnyű dolog — mondja Nagy elvtárs. Amiből az is következik, hogy *jó okunk van vigyázni a kormányrendeletek végrehajtására!* Továbbra is következeteseknek kell lennünk, mert különben kibicsaklik az a társadalmi szándék, amely az ingatlanok mértékét *mindenkinek* a társadalmilag szükséges és elfogadható szintre akarja csökkenteni.

SZABÓ LÁSZLÓ