



Budapesti Levéltári Mozaikok

2024/13. szám

DOI: [10.56045/BLM.2024.13](https://doi.org/10.56045/BLM.2024.13)

ISSN: 2939-6921

URL: <https://leveltarimozaikok.bparchiv.hu/2024/11/08/leveltari-mozaikok-106/>

JAKAB RÉKA

A pesti Staffenbergerek terézvárosi ingatlanvagyonra és építkezései

A levéltári források lehetővé teszik, hogy a Rumbach utca megszületését bemutató cikkünk folytatásaként az ott felépült épületekre és tulajdonosaikra is ráközelítsünk. Korábbi cikkünk főszereplői, a Staffenbergerek itt felépült házaikat a családfő és felesége hagyatéki irataiból kiindulva ismerhetjük meg.

Kulcsszavak: Staffenberger, Birly, Három Dob utca, Rumbach Sebestyén utca, Pollack Mihály, Kasselik Fidél, Kasselik Ferenc, Degen Jakab, Szépitő Bizottmány, Lechner család, Ybl Miklós, Zitterbarth, hagyatéki iratok, terézvárosi iskola

Barbara Staffenberger, született Zettl 1819. április 9-én hunyt el terézvárosi Három Dob utcai otthonában. Joseph Staffenberger tímár özvegye egy nagykorú és három kiskorú gyermeket hagyott maga után.

Barbara Staffenberger tekintélyes vagyonnal bírt, amelynek felosztásáról végrendeletben rendelkezett. Hagyatéka részét képezte a néhai férje, Joseph Staffenberger tímármester, pesti polgár halála után hátramaradt vagyon is. A négy gyermek által örökölt ingó- és ingatlan vagyon összértéke 495.562 váltóforintra rúgott! A városi telekhivatal által összeírt ingatlanvagyonról 1820 augusztusában Johann Zitterbarth építőmester¹ készített becst, eszerint ennek értéke 350.542 bécsi értékű (Wiener Währung), azaz váltóforintot tett ki. A család ingatlanvagyonát három belvárosi és két terézvárosi ház, továbbá szántók a Soroksári úton, a Vizafogónál (*Am Hausenfang*), mezők a Rákos patak mentén és az Ördögmalom (*Teufelsmühle*) mellett, valamint több kőbányai szőlő alkotta.²

A Staffenberger család első otthona a Városháza téren (korábban *Markt Platz*, *Haupt Platz*) álló 44. (korábban 36-os) számú egyemeletes bérház volt, amelynek földszintjét kereskedők bérelték raktározás céljára. Ezt a házat a hagyaték mint atyai örökséget tartotta számon. A ház még 1776-ban került Joseph Staffenberger és első felesége, Maria Catharina nevére mint a feleség korábbi házasságából származó vagyonrész.³

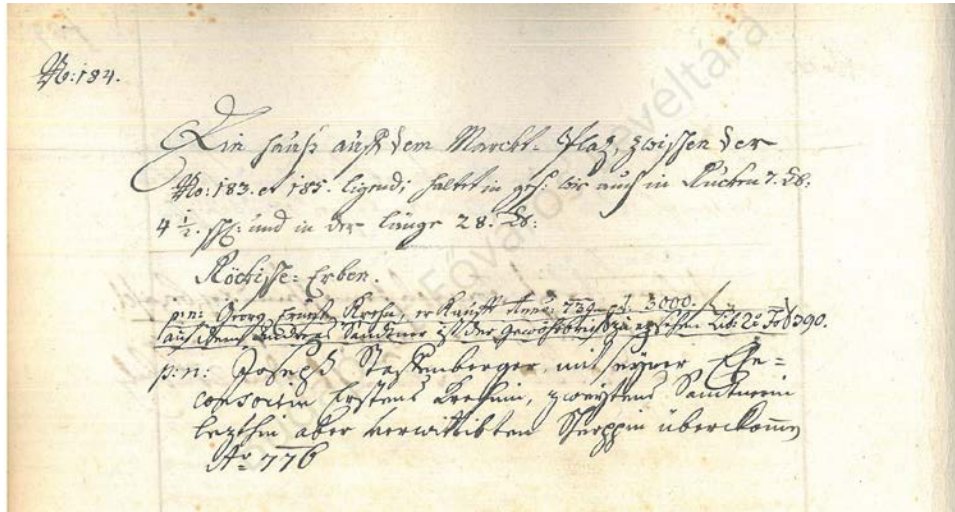


1. kép. A Városháza tér. Pest belterületének kataszteri térképe.
Balla Antal, 1785. ([BFL XV.16.b.221/1](#))

¹ Johann Zitterbarth (1776–1824) az osztrák származású építődinasztia tagja volt, testvérével, Mathias Zitterbarthal együtt 1809-ben szerzett polgárjogot Pesten. Az ő fia volt a család leghíresebb tagja, ifj. Mathias Zitterbarth (1803–1867) építész. ÖBL 2022. 563–564. (Utolsó lekérdezés: 2024. november 5.)

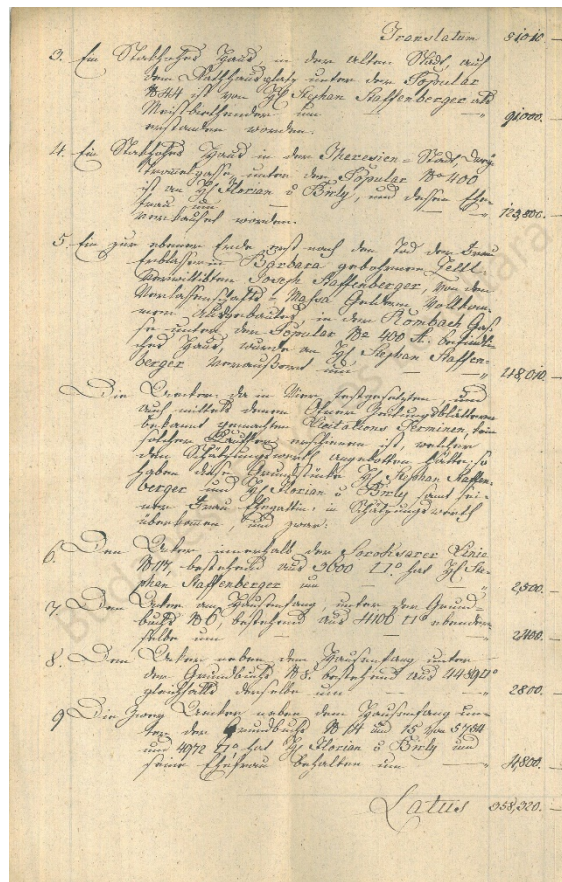
² A hátrahagyott vagyonra és annak kezelésére vonatkozó iratok, amelyek között Barbara Zettl végrendeletének több példánya is fennmaradt, Pest város hagyatéki iratsorozatában található: BFL IV.1202.cc Test. et inv. a. n. Nr. 356. Schätzung, 1820. augusztus 4.

³ BFL IV.1215.f3. kötet (Belváros) Nr. 184. Időközben feltárt újabb források alapján a Staffenbergerekről írt előző cikkünkben (Jakab 2024) Maria Catharina házasságáról írtak korrekcióra szorulnak. A Joseph Staffenbergerrel kötött házassága már a negyedik volt! Első férje Georg Krön (máshol Kron), második férje Andreas Sandtner, a harmadik pedig Joseph Scherb (máshol Scherpp) nevezetű volt. Utóbbi kettő tímármester volt, akárcsak újdonsült férje.



2. kép. A Városháza téri ház telekkönyve (BFL IV.1215.f. 3. köt. Nr. 184.)

A belvárosi Régi posta utcában álló 31. és 32. számú házaik (korábban *Rondellgasse* 22, 23) a két tímárműhelyt és a bőráru raktárt foglalták magukban. A tímármester özvegye és kiskorú gyermekei az asszony halálakor már terézvárosi birtokukon laktak, ahol a Három Dob utcára nyíló 400. és a Rumbach utcára nyíló 400/A. számú házat bírták. A hagyatéki leltár alapján mindkét ház értékesebb volt a Városháza téren álló régi háznál.



3. kép. Az ingatlanvagyon felsorolása Barbara Staffenberger hagyatéki leltárában, 1819. (BFL IV.1202.cc. a. n. Nr. 356.)

A Staffenberger család terézvárosi birtokszerzése 1777-ben történt, amikor is Joseph Staffenberger és akkori felesége, Maria Catharina megváltották a 72. számú nagy kiterjedésű majort,⁴ amit igényeiknek megfelelően fokozatosan beépítettek, minden bizonnyal azzal a céllal, hogy a család számára kerttel rendelkező, a belvárosi házuknál csendesebb és kényelmesebb otthont biztosítsanak. A terület a Három Dob utcára dült, tehát megközelíteni is onnan lehetett.



4. kép. A major (241. sz.) Pest belterületének kataszteri térképén.
Balla Antal, 1785. ([BFL XV.16.b.221/1](#))

Az 1780-as évek közepi állapotot mutató fenti térkép tanúsága szerint először a 400-as számú (a térképen 241-gyel jelölt) ház, vagy annak előzménye épült meg Staffenbergerék majorjában. A Három Dob utca vonalában egy L-alakú épület állt, amelynek az utcára merőleges szárnya a jobb oldalon helyezkedett el, a szomszédos telek mentén, lezárva Staffenbergerék telkét. Az utcára néző fő szárny feltehetően már lakóház funkciót látott el. Az épület bal oldalán az Országút irányában, egészen a szomszédos telekig udvar húzódott. A telken történt első építkezésekre vonatkozóan nincsenek adataink, az itt álló épületek elhelyezkedéséről biztos képet csak a Barbara Staffenberger halálát követően, 1820-ban megejtett vagyonfelosztás irataiból nyerhetünk.

A Rumbach utca 1802-ben történt, előző cikkünkben bemutatott megnyitása nyomán Staffenbergerék terézvárosi birtoka a Három Dob és a későbbi Rumbach Sebestyén utcák által határolt saroktelekké alakult. Az 1802-ben készült színes helyszínrajzon a sarokrészt házhelyként ábrázolták. Ebből arra következtethetünk, hogy Joseph Staffenberger és későbbi felesége, Barbara Zetl a hagyatékban szereplő 400-as számú házat valamikor 1802 és 1807 között bővítették a Rumbach utca irányába.⁵ Ezt a feltételezést erősíti az is, hogy a háznak ez a szárnya az újonnan nyitott utca frontját követte. Ugyanakkor közvetett adatok arra utalnak, hogy a teleknek ezen a részén néhány évvel korábban is történt bizonyos építkezés.

⁴ Erről részletesen lásd Jakab 2024.

⁵ Az 1873-as kataszteri térkép szerint ez a 618/337 számú telek, illetve ház, jelenlegi hrsz-a: [34196](#). Az 1807-ben felállított, ténylegesen 1808 óta működő Szépítő Bizottmány hagyta jóvá a városi építkezéseket. Iratai között Staffenbergerék 19. század eleji építkezésére vonatkozóan sem adat, sem tervrajz nem maradt fenn, ami arra utal, hogy a ház 1807 előtt épült.

A Staffenberger-birtok majorsági előélete miatt gazdasági épületek is álltak rajta, ezt a jellegét a városrész beépülésének kezdetén sem veszítette el teljesen. 1796-ban a Három Dob utca szomszédos háztulajdonosai a Helytartótanácsig mentek annak érdekében, hogy elérjék, Joseph Staffenberger a telkén álló csúrt, amelyben nagy mennyiségű szénát tárolt, elbontsa és a szénát onnan elhordja. Ez az eset a külvárosok kertjei helyén létrejött városias lakóövezetek kialakulási folyamatában ekkor még jellemző átmenetiséget ragadja meg.

A tiltakozást kiváltó csúrt és istállót Joseph Staffenberger maga építtette, amiben a felhalmozott széna – a panaszok szerint – a tetőn is átnyúlt, közvetlen tűzveszélynek téve ki a szomszédos házakat. A tiltakozás hatására a tímármestert arra kötelezte a városi tanács, hogy a széna elhordásán túl az istállóját is telepítse ki a területről.⁶

Nem ez volt az első eset, hogy Staffenbergerék vitába keveredtek szomszédaikkal. Pár évvel korábban, 1794-ben a tímármester fordult a városi hatósághoz azzal a panasszal, hogy közvetlen szomszédja, Joannes Lechner az ő udvarára néző ablakot vágatott a házára. A feljelentést követően lefolytatott vizsgálat kiderítette, hogy mindössze két kis nyílásról volt szó, amit még az előző lakó, Franz Strobl vágatott a falba, ezért a felek kibékítésével igyekeztek lezárni a vitát. Csaknem két év múlva, amikor Joannes Lechner már nem élt, özvegye, Julianna Zitterbarth úgy egyezett meg Staffenbergerékkal, hogy az ablaknyílás mindaddig ott maradhat, amíg az amúgy düledező félben lévő házat az asszony veje, Mathaeus Petrovics orvos alapjaitól újjá nem építi. Ezt azonban a tímármester nem kívánta kivárni, és a városi hivatalnokok által korábban kieszközölt békés megegyezés ellenére a Lechner-házhoz tartozó vízelvezető részt (*fundus stillicidialis*) 1797 tavaszán erőszakkal elfoglalva, arra egy falat épített Lechnerné ablaknyílása elé, megsértve ezzel a világosságához fűződő jogát (*Lichts-Dienstbarkeit, a.m. világossági szolgálmi jog*). A szomszédos család világosságához való jogáért a következő évben már a vő nyújtotta be a panaszt a törvényszékhez.⁷

Arról, hogy az ominózus fal pontosan hol húzódott, illetve, hogy csak önmagában áll-e, vagy épület is csatlakozott hozzá, a Rumbach utca négy évvel későbbi megnyitásából következtethetünk. Ennek nyomán ugyanis Staffenbergerék és Lechnerék házai között legalább egy utcányi távolság keletkezett, a falnak pedig az utcanyitás érdekében Staffenbergerék által a köz javára átengedett részen kellett lennie. Mint az előző fejezetben írtuk, az utca kimérésekor a teleknek ezen a részén álló bizonyos építményeket elbontottak. Ekkor bonthatták el a Staffenberger által felhúzott falat, így a szomszédok közötti konfliktus is lényegében az utca megnyitása által oldódott meg.

Staffenbergerék Három Dob utcai telke beépítésének rekonstruálása érdekében tett kitérő után, térjünk vissza a Barbara halála után végbement osztályegyezség folytán bekövetkezett változásokra.

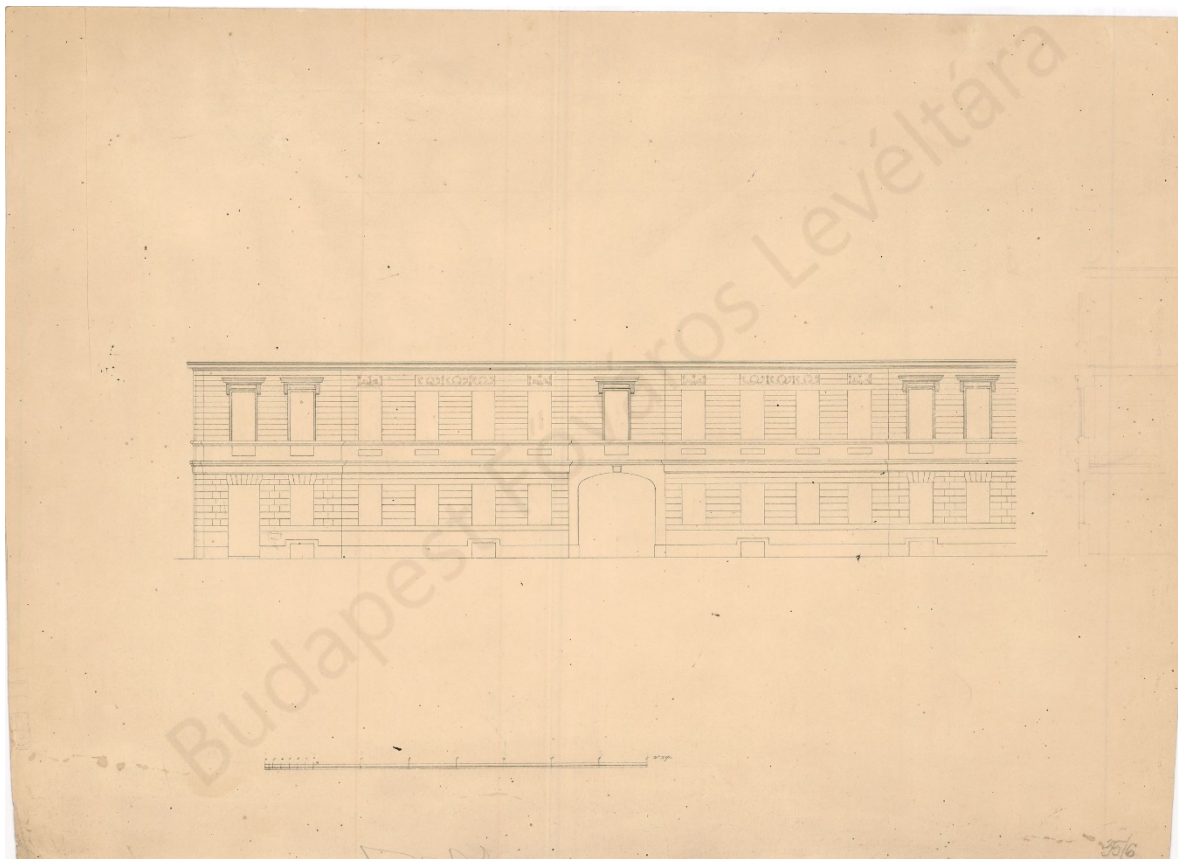
A Három Dob utcai ház

A hagyaték felosztásakor készült helyszínrajz szerint, amely a család mindkét terérvárosi házát együtt mutatja, 1820-ban a 400. számú ház (a rajzon A-val jelölve) több traktusból állt: a Három Dob utca frontján és a Rumbach utca egy szakaszán L alakban állt az

⁶ BFL IV.1202.c Int. a.m. 6417.

⁷ BFL IV.1202.c Rel. a. m. 2783., Magyar Néprajzi Lexikon 1977. Ablakvágás joga, ablakjog.

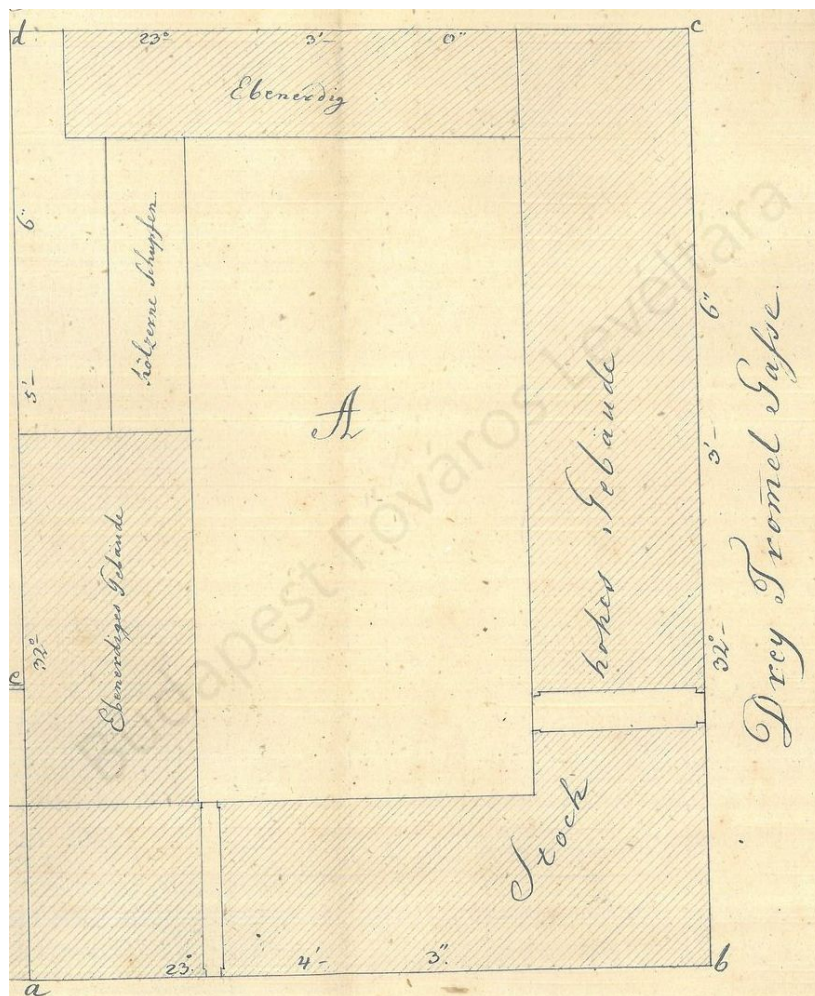
emeletes házrész.⁸ Arányairól és jellegéről az 1870-es évekbeli átalakítást megelőzően készített homlokzati rajz alapján alkothatunk fogalmat.



5. kép. Birly Ede házának Dob utcai homlokzata az Ybl-féle átalakítás előtt.
([HU BFL - XV.17.f.331.b - 35/6](#))

A telek Rumbach utcai szakaszán folytatólagosan, egy bejáróval (kapualj) elválasztva az előbbtől, földszintes ház állt, hátrafelé hosszan benyúlva a telek közepéig. A telek végében a Dob utcai szárnyhoz merőlegesen csatlakozott egy másik földszintes épület. Ez utóbbit a Rumbach utcai szárnyal egy fáskamra kötötte össze, miáltal a telek közepén egy zárt udvar jött létre. Az udvarba mélyen benyúló földszintes ház építésének idejét nem ismerjük, de vélhetően a Három Dob utcai szárny bővítésével egyszerre (1802–1807 között), vagy azt követően épült.

⁸ A felmérést és a helyszínrajzot Degen Jakab, Pest város első mérnöke, a Szépítő Bizottmány tagja készítette. BFL IV.1202.cc Test. et inv. a. n. Nr. 356. (1820. július 31.)



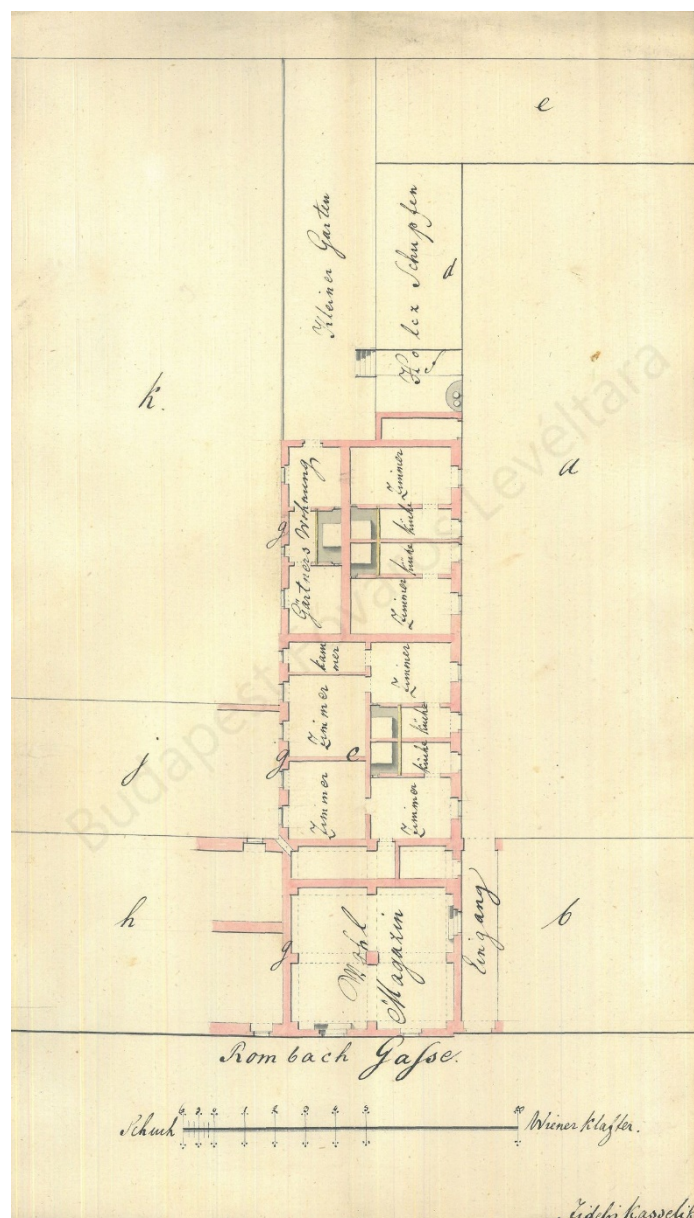
6. kép. A 400. sz. ház épületeinek elhelyezkedését mutató helyszínrajz, 1820.
(BFL IV.1202.cc. a. n. Nr. 356.)

Barbara és Joseph Staffenberger hagyatéki iratanyagában fennmaradt egy színes, igen részletes és sok információt tartalmazó alaprajz is a ház földszintes részéről.⁹ A ház utcáfronti részét lisztraktárként (*Mehl Magazin*) hasznosították, kereskedők részére adva bérbe. A hátsó traktusban lakások (lakószobák és több konyha) voltak. A ház így módon történt kialakítása arra utal, hogy Staffenbergerék a házat eleve bérbeadás szándékával építették. Ezt megerősíti egy 1821-ben kelt irat, amelyben *haszon hajtó lakásoknak* nevezik ezt az épületszárnyat.¹⁰

Az alaprajz szerint a földszintes épületben három külön bejáratú egység volt. Az utcához közelebb eső részben két lakást alakítottak ki két-két lakószobával, egy konyhával és egy kamrával. A hátsó traktusban a szomszédos kertre néző részen volt a kertész lakása (két szoba, egy konyha – a rajzon g-vel jelölve), a másik udvarra néző részen pedig további két kisebb lakás (egy-egy szoba-konyha). A ház északi oldalán kezdődött a 400/A számú telek, illetve ház. A tervszerű kialakítás is azt támasztja alá, hogy az épület bérházként funkcionált, tehát nem saját lakóház céljára épült. Talán ezzel is magyarázható, hogy nem igazították a másik, egyemeletes épülethez.

⁹ Uo. A rajzot Kassalik Fidél építész, a terézvárosi plébániatemplom tervezője készítette. (1821. szeptember 27.) A templomról: Schoen 1938, Garay 2013.

¹⁰ Uo. Staffenberger Istvánnak szóló bírósági intőlevél, 1821. szeptember 4.



7. kép. A földszintes épület alaprajza
([BFL IV.1202.cc. a. n. Nr. 356.](#))

Amint a korábbi cikkünkben idézett tanúvallomásból is tudható, az utcák által határolt belső udvarokban, kertekben különböző építmények voltak, például raktárak, szoros összefüggésben azzal, hogy a terület szomszédságában állt az Orczy-ház, amely köztudottan a pesti zsidó község intézményeinek (istentiszteleti hely, fürdő, iskola) adott helyet, zsidó családok lakhelyéül, valamint üzleti és raktározási támaszpontul szolgált.¹¹ Staffenbergerek a telküknek a lakóházuktól függetlenül történt beépítését valószínűleg befektetésként kezelték, eleve azzal számoltak, hogy az Új piactér (*Neuer Marktplatz*, a mai Erzsébet tér) és a *Juden Platz* (gyakrabban használt nevén *Kohlmarkt*, a mai Deák tér)¹² közelében a kereskedőknek lakhelyre és raktározási helyre lesz szükségük.

¹¹ Nagy 1975. 404., 474. p., Schams 2022. 66., 77. p.

¹² [Modesti 1823-as térképén](#) az Országút és a Váci út találkozásánál, az evangélikus templom előtt található teret *Juden Platz*-ként ábrázolja.



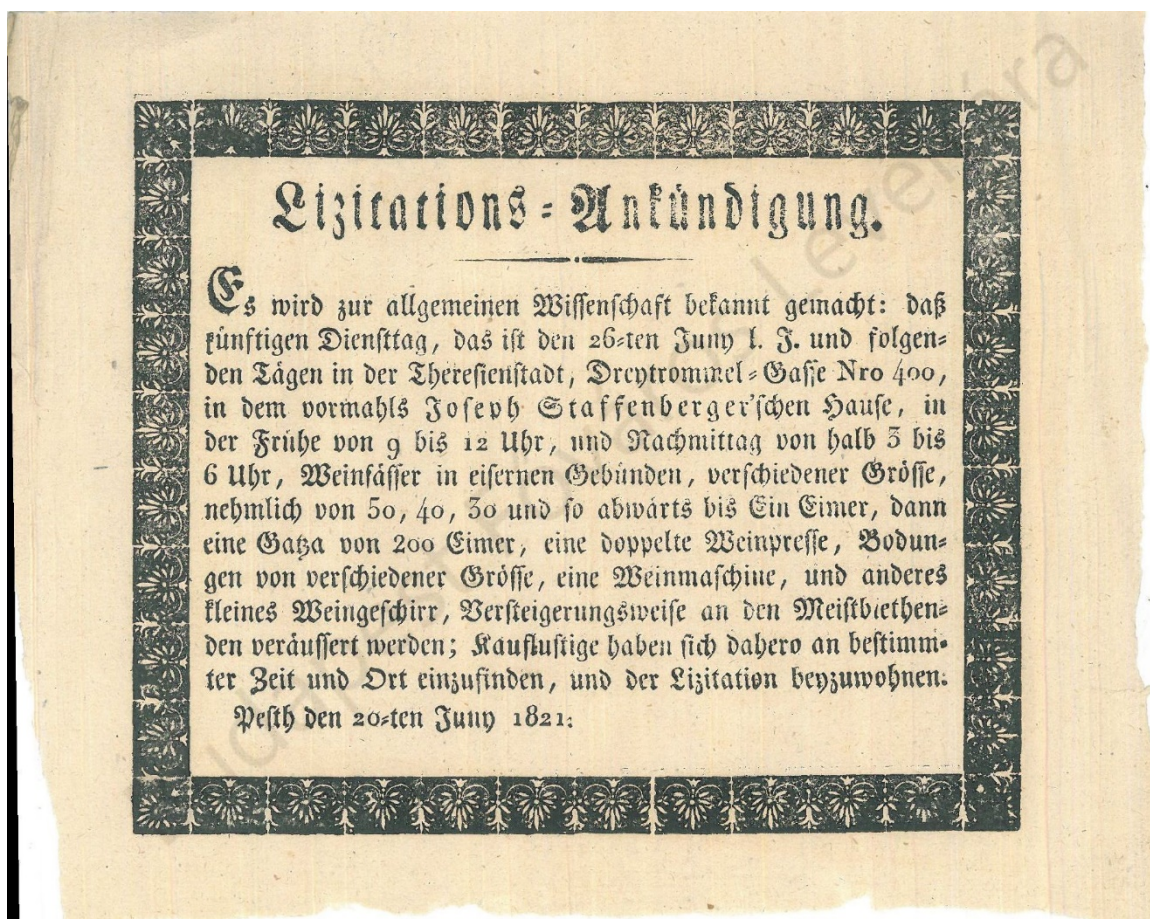
8. kép. Pest-Buda-Óbuda áttekintő katonai jellegű térképének részlete.
Peter von Modesti, 1823. ([BFL XV.16.d.241/cop1](#))

A Barbara Staffenberger hátrahagyott javairól készített számadások tartalmazzák a tulajdonában volt épületekből származó jövedelmeket is. Az 1819. év Gyertyaszentelő (február 2.) ünnepétől Szent György napjáig (április 24.) keletkezett házbér-jövedelmeket tételesen, azaz a bérlők nevének és az általuk fizetett összegek megjelölésével vették számba. Eszerint a 400-as házban ekkor 25 fő bérelt valamiféle helyiséget. Néhányuk esetében megadták a foglalkozásukat is, ami utalhat arra is, hogy ők nem, vagy nemcsak lakás, hanem műhely vagy bolt részére béreltek helyiséget. A bérlők nagy számából arra is következtethetünk, hogy Staffenbergerék 400. számú házában nemcsak a földszintes szárnyában, hanem a Három Dob utcáról nyíló emeletes részének földszintjén is voltak bérleményként hasznosítható helyiségek. A bérlőknek több mint a fele zsidó személy volt, valószínűleg kereskedő, illetve kézműves. A liszt tárolására szolgáló raktárt ekkor egy Hahn nevezetű kereskedő bérelte. Az ingatlanban található lakások és egyéb helyiségek bérbeadásából Staffenbergeréknek igen jelentős jövedelme származott, egy negyedévre 1776 forint, ami több mint 7100 forintos éves jövedelmet jelentett csupán egyetlen ingatlanuk után.¹³

Érdeemes megjegyezni, hogy 1821 júniusában nagy mennyiségű bort és a tárolásukra használt értékes hordókat árvereztek el, amelyeket a 400-as ház pincéjében tároltak. A borok (vörös és fehér is) a család kőbányai szőlőjéből származtak.¹⁴

¹³ Bérlők: N. Stein dohánykereskedő, Löbel Deutsch, Tsetséner zsidó, N. Holitscher, Reisner szabó úr, Leopold Perger, N. Leitner, Joseph Giegler szabó úr, Nagl úr nőiszabó, Ramspurg, Heppinger, Heller, Koritz, Joseph Huber aranyozó, N. Glück, N. Goldfinger, von Prader asszony, Löffler, Abeles, Samuel Schlesinger, Rotperger, Mikoltza, Hirschl, egy másik Hirschl és Hahn, aki a raktárt bérelte. 1821. II. negyedévében 26 bérlőtől 1715 forint bevétele származott az örökösöknek. Az összegek váltóforintban értendők. BFL IV.1202.cc Test. et inv. a. n. Nr. 356. Számadások.

¹⁴ BFL IV.1202.cc Test. et inv. a. n. Nr. 356. Licitations Protokoll der veraußerren Weinen; Licitations Protokoll den veraußerter leerer Weinfässen samt Les- und Preß-Requisiten, 1821. június 29.



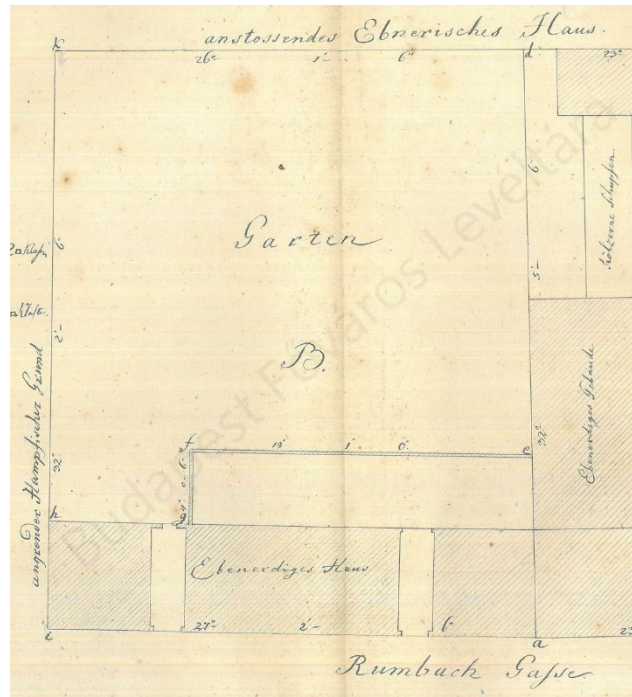
9. kép. Árverési hirdetmény (BFL IV.1202.cc a. n. Nr. 356.)

A Rumbach utcai ház

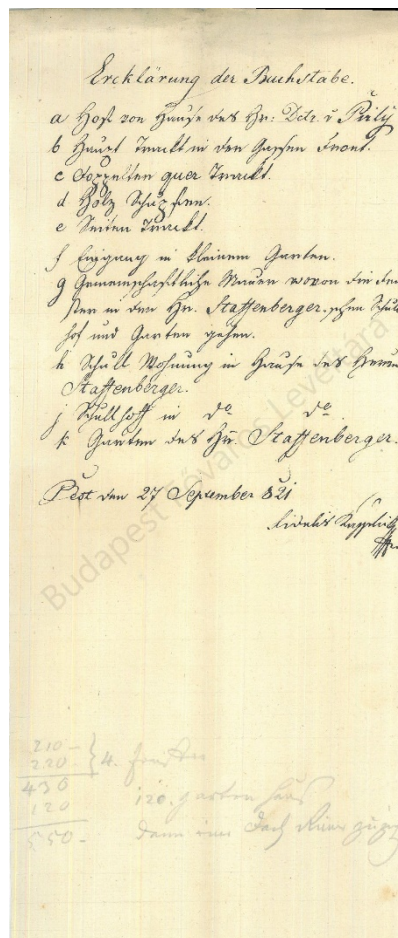
A 72-es számú egykori majort az 1810-es években ketté osztották, azonban mindkét rész megmaradt a család birtokában. Az 1820-ban készült helyszínrajz szerint, amely éppen abból a célból készült, hogy a vagyonosztály érdekében a két telekrészt és az azokon álló házakat egyértelműen elkülönítsék egymástól, a lizstraktár szomszédságában, az utca folytatásában egy újabb földszintes ház állt, amely mögött kisebb, lekerített udvar volt. A telekkönyvekben és az iratokban ez a ház 400/A számon szerepel (a rajzon B-vel jelölve).¹⁵

A 400. szám alatti földszintes ház színes alaprajzához tartozó magyarázatból kiderül a 400/A számú ház funkciója is. A g-vel jelölt rész megnevezése: „közös fal, ahonnan az ablakok a Staffenberger István-féle iskolaudvarra és kertre nyílnak”. A h-vel jelölt részben pedig iskolai (azaz) tanítói lakást jelölnek a rajzon.

¹⁵ Az 1873-as kataszteri térkép szerint a 619/336 és 620/335 számú telkek, illetve házak, jelenlegi hrsz.: [34197](#) és [34198](#).



10. kép. A 400/A. sz. ház épületeinek elhelyezkedését mutató helyszínrajz, 1820. (BFL IV.1202.cc. a. n. Nr. 356.)



11. kép. A 400. sz. földszintes ház alaprajzához tartozó jelmagyarázat (BFL IV.1202.cc. a. n. Nr. 356.)

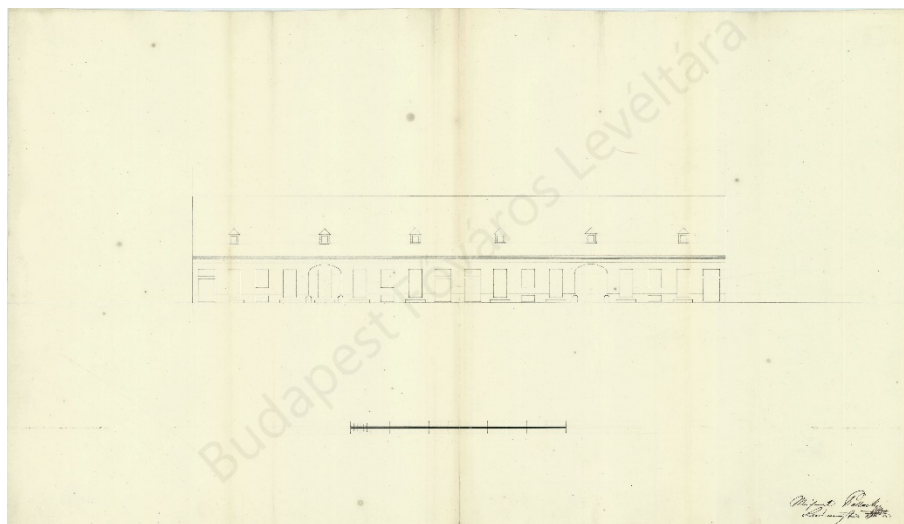
Az iskolaépület és a hozzá tartozó iskolaudvar elhelyezkedését a helyszínrajzon láthatjuk. A ház mögött kis fallal kerítették le az iskolaudvart a hátra nyúló nagy kertből.

A korszakban a Terézvárosban két iskola működött: az 1822-ben kiadott címtár szerint az első a későbbi Nagymező (*Feldgasse*), a második a Rumbach (*Rombachgasse*) utcában. Utóbbi volt a kisebb, de így is több mint 260 gyerek tanult itt. A tanító Gottlieb Schmidt volt, aki Heinrich Wiederspan nevű segédjével együtt az iskolaházban lakott.¹⁶ A korabeli címtárban szereplő információ tehát egybevág a tervrajzon látható magyarázattal.

A hagyatékról és annak kezeléséről készített negyedéves számadás szerint a 400/A számú Rumbach utcai házból 1821. április 24. és június 29. között összesen 372 forint 30 krajcár jövedelme származott a családnak. A bevételek az iskola és egy raktár után, valamint öt magánszemélytől (hárman zsidók) származtak.¹⁷ Mindez arra világít rá, hogy a Staffenberger-örökösök ezt a házat sem lakás céljára használták, hanem bérházként hasznosították.

A későbbi zsinagóga és az iskola közötti traktus szintén földszintes volt, ami egy kapubejárón keresztül csatlakozott az iskola falához, és azon keresztül lehetett bemenni a kertbe is.

Az 1820-ban Degen Jakab mérnök által készített helyszínrajz és az ingatlanvagyon felsoroló hagyatéki leltár szerint a 400/A telken álló épület is földszintes volt. A hagyatéki leltár felvételekor a házról megjegyezték, hogy Barbara Staffenberger halálát követően, tehát 1819 áprilisa után fejezték be. A ház Pollack Mihály egyik első pesti épülete volt.¹⁸



12. kép. A 400/A. sz. ház homlokzati rajza
(BFL XV.17.b 311. SzB 2383.)

A 400. és a 400/A telket együtt ábrázoló fenti helyszínrajz abban is segítséget nyújt, hogy tisztázzuk, az eredetileg a 72-es majorsághoz tartozó területrésze később felépült Rumbach-zsinagóga telke Staffenbergeréké volt-e. Ugyanis, ha a rajzon található telekméreteket összesítjük, majd kivonjuk a 72-es major telekkönyvben (*Grundbuch*) megadott eredeti méretéből, akkor éppen akkora területet kapunk, mint amekkorára (536 nöl) később felépült a zsinagóga. Ez azt jelenti, hogy Staffenbergerék a major 1777-ben történt megváltását

¹⁶ Adressbuch 1822. 79–80. p.

¹⁷ BFL IV.1202.cc Test. et inv. a. n. Nr. 356. Rechnung über die Staffenbergerische Massa von 29-en May 1821. bis 16-ten Junii 1821.

¹⁸ BFL IV.1207.b és XV.17.b 311. SzB 2383, Zádor 1960. 242. p.

követően azt a telekrészt valamikor eladták (ennek nyomát nem találtuk), mindenestere, 1820-ban már nem képezte az ő telkük részét. Az is elképzelhető, hogy 1777-ben nem is került a birtokukba, ez azonban a telekkönyvből nem deríthető ki. Csupán annyi állítható biztosan, hogy a 72-es telekszámú majornak egy ekkora részét valamikor leválasztották a telekről, és azt később Staffenbergerék nem bírták. A helyszínrajzon Hampfischer-telekként azonosították, amit 1831-ben egy Hampfischer-lány örökölt, 1833-ban pedig férje, Tomola Ferdinánd könyv- és zeneműkiadó, műlapkereskedő nevére telekkönyvezték.¹⁹

A családtagok további építkezései

Barbara Staffenberger halála után négy évvel, 1823-ban történt meg a teljes Staffenberger-vagyon, vagyis az apai és az anyai örökség felosztása.²⁰ Az osztályegyezség értelmében megállapított örökrészüik összegének terhére az örökösök licit útján váltották meg ingatlan- és ingó részüket a vagyonból, ami lényegében megelőzte a hivatalos felosztást. Mivel anyjuk végrendelete értelmében Staffenberger István két kiskorú öccsének, Jánosnak és Alajosnak a gyámja volt, a saját részén kívül két testvére részét is maga kezelte. Ugyanez volt érvényes húga, Terézia esetében is, de ő félévvel anyjuk halála után, 1819. október 4-én, 18 évesen férjhez ment Birly Ede Flórián egyetemi tanár orvosdoktorhoz,²¹ így a végrendelet értelmében örökrészt ki kellett neki adni, és attól kezdve örököségi jogait férje képviselte. Az ingatlanvagyon felosztásakor Terézia örökrészeért férje licitált Staffenberger Istvánnal szemben. A licitálásra 1821. június 12-én és 13-án került sor.²²

A hagyaték számbavételekor a Három Dob utcai házat 125.793 váltóforintra becsülték. A licitálás első fordulóján Staffenberger István 100.000 váltóforintot kínált érte, a második licit alkalmával pedig 120.000-et. A ház végül a harmadik fordulóban kelt el, nem sokkal a becsült értéke fölött, ugyanis Birly Ede Flórián 125.800 váltóforintért szerezte meg. A [házat a telekkel](#) együtt 1821. július 12-én át is írták Staffenberger Terézia és Birly Ede Flórián nevére.²³

A Rumbach utcai házat (400/A) Johann Zitterbarth építőmester 37.286 váltóforint értékűre becsülte. Erre a kisebbik házra is a testvérek, azaz István és Terézia (névben Birly orvos) pályáztak, végül 48.010 váltóforintért Staffenberger Istvánnak jutott. A házat hivatalosan csak 1835-ben [telekkönyvezték](#) a nevére.²⁴

¹⁹ BFL IV.1324.a 15. kötet Nr. 621.

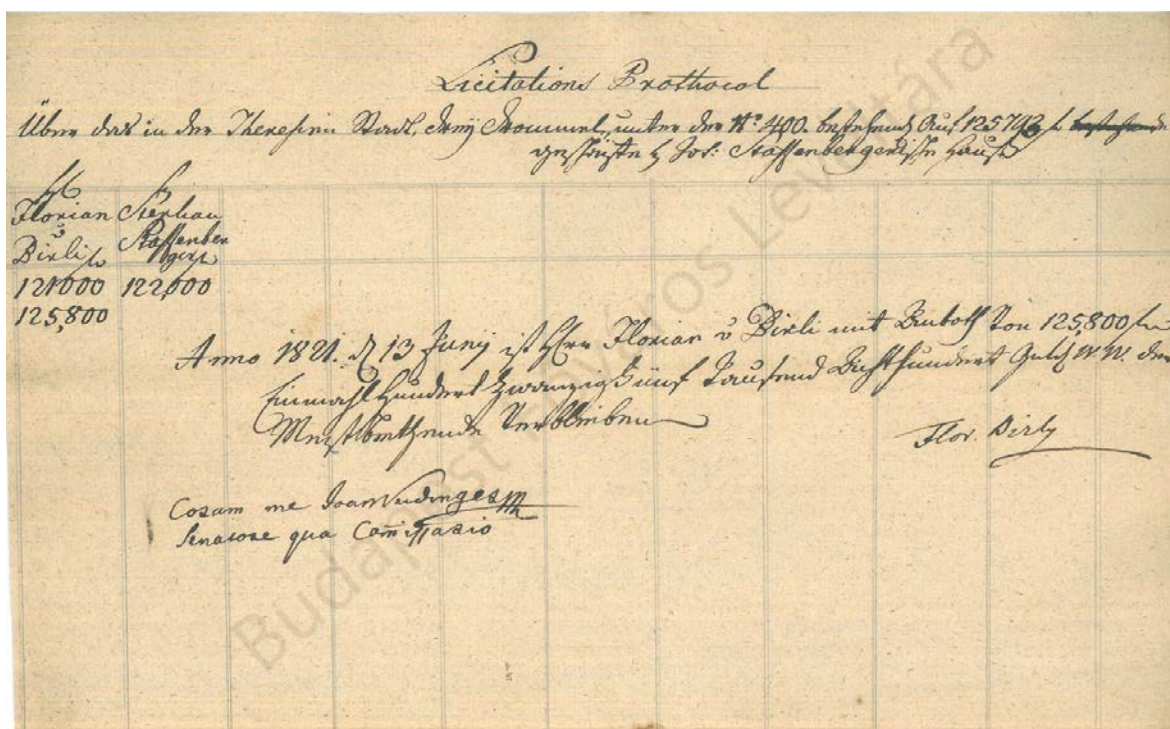
²⁰ A vagyon értékének felbecsülését követően a felosztás tervezete (*Entwurf*) már 1820 augusztusában elkészült. BFL IV.1202.cc Test. et inv. a. n. Nr. 356.

²¹ Az anyakönyvi adatot köszönöm Tóth Árpádnak. Birly Ede Flórián (1787–1854) születésorvos, egyetemi tanár, 1842-től a pesti egyetem rektora volt. 1824-ben nemességet szerzett. Szinnyei 1891. <https://mek.oszk.hu/03600/03630/html/b/b01932.htm> (Utolsó lekérdezés: 2024. november 4.)

²² BFL IV.1202.cc Test. et inv. a. n. Nr. 356. Árverési jegyzőkönyvek (L és M melléklet).

²³ BFL IV.1324.a 15. kötet Nr. 618.

²⁴ BFL IV.1324.a 15. kötet Nr. 620.



13. kép. Árverési jegyzőkönyv
([BFL IV.1202.cc. a. n. Nr. 356.](#))

Nem sokkal azután, hogy a család terézvárosi ingatlanvagyonát ily módon felosztották, Birly Ede Flórián panasszal fordult a királyi táblához, mivel sógora a tőlük bérbe vett kerti lakot (a rajzon g-vel jelölve) egy fallal elkerítette, és elzárta előlük a bejárást. Ezen felül István testvére udvari épületének a saját kertjére néző ablakait is be akarta falazni, amit Birly bírói segítséggel kívánt megakadályozni. A kiküldött bírósági hivatalnok felszólította Istvánt, hogy ne merészeljen az ablakokhoz nyúlni, továbbá, hogy a Birly-házaspár részére biztosítsa a bejárást a kerti épületbe.²⁵

Jól érzékelhető, hogy a szülői örökség felosztását követően az örökösök a maguk igényeik és érdekük szerint kívánták a nekik jutott tulajdonrészt kezelni. Ebből pedig természetesen adódtak a nézeteltérések. Hogy mindez konfliktushoz vezetett, az már a felek egyéni habitusával állt összefüggésben. Ebben az esetben Staffenberger István tűnt vehemensebbnek, hiszen Birlyék beleegyezése vagy megkérdezése nélkül döntött a változtatások mellett. Végül mégis ő tette meg az első lépéseket annak érdekében, hogy tiszta helyzetet teremtsenek.

1821. szeptember 14-én a városi tanácshoz benyújtott folyamodványában István azt kérte, hogy a szüleiktől örökölt telket és az azon álló házakat az osztályegyezségnek megfelelően ténylegesen válasszák szét.²⁶ A telekhivatali kiküldött azt jelentette, hogy bár a lezajlott árverés és a telekkönyvi átírás szerint az épületek, a tető és az ablakok helyzete nem változtatható meg, a bizottság tegyen kísérletet az ügy békés egyezség útján történő rendezésére. Addig is, míg ez bekövetkezik, Istvánnak megtiltottak minden olyan változtatást, amely húga szomszédos házára nézve hátrányos lett volna.²⁷

²⁵ BFL IV.1202.cc Test. et inv. a. n. Nr. 356. Királyi tábla jegyzőjének intőlevele, 1821. szeptember 4.

²⁶ Uo. 4914/1821. szeptember 14. Staffenberger István folyamodványa.

²⁷ Uo. 5334/1821. október 4. Telekhivatali jelentés.

A *Bau-Comission* 1822. január 29-én készítette el jelentését a Staffenbergerék ügyéről. Ebben arról tudósítottak, hogy a felek nem sokkal korábban, 1822. január 17-én barátságos egyezséget kötöttek egymással, miáltal megtörtént az ingatlanok hivatalos szétválasztása is.²⁸

Az öt pontból álló egyezség értelmében a Birly-házaspár kötelezte magát, hogy mind a négy ablakot, amely a Rumbach utcai házukon, vagyis a régi ikerházon (*altes Doppel-Gebäude*) található, és a szomszéd telekre néz, István a saját költségén Szent György napja után rögtön befalazhatja. A kis kerti házat, amely a fenti régi ikerház mellett található és István kertje felől közelíthető meg (mivel korábban egyetlen közös családi kertként tekintettek az egészre), és amelyen három ablak van, lebontják. István pedig az általa már építeni kezdett válaszfalat a saját telkén egészen az ikerházig tovább építheti. István arra kötelezte magát, hogy ezért a kedvezményért a testvérenek 2500 váltóforint készpénzt fizet. Az egyezség arra is vonatkozott, hogy aki az egymással érintkező telkek valamelyikén elsőként építkezik, az lesz köteles az ikerházhoz tartozó kettős tetőt egy tűzfalal a saját költségén megváltoztatni. Az egyezséggel igyekeztek elkerülni a későbbi építkezésekből potenciálisan fakadó konfliktusokat is. Ennek érdekében megegyeztek abban, hogy a felek bármelyike, aki a jövőben építkezni szeretne, az újonnan emelendő épületet közvetlenül a szomszédos falhoz, de mindazonáltal a saját telkén építse a szokásjog és a telekijog szerint.²⁹

A Három Dob utcai emeletes épület Rumbach utcai szárnya és Staffenberger István utcabéli, 1819-ben épült háza közötti telekrészen álló földszintes házat (ld. fenti színes alaprajz) az egyezségben régi ikerházként (*altes Doppel-Gebäude*) nevesítették, ez azonban valószínűleg csak az István házához képest volt annak tekinthető, mert mint fentebb írtuk, 1802 után épült. Az egyezség – azon túl, hogy a testvérek között helyreállította a békességet – egyúttal az egykori 72-es számú terézvárosi major területén történt későbbi beépítések viszonyait, a felépítendő házak elhelyezkedését is meghatározta. A Staffenberger-örökség felosztásakor a család terézvárosi ingatlanjai tehát két közel azonos telekre osztva helyezkedtek el. A tényleges szétválasztást követően a két telek egymástól független életet kezdett élni.

Staffenberger Terézia és Birly Ede Flórián doktor a Három Dob utcai ház utcafronti, reprezentatív helyiségeit lakták, az épület többi részét – akárcsak a Staffenberger-szülők – bérházként hasznosították.³⁰ 1828-ban rajtuk kívül 14 család, összesen 41 (18 és 60 év közötti életkorú) fő lakott az épületben. Kiskorú gyermekekkel is számolva, ők legalább 60 fős lakóközösséget alkottak. A név szerint ismert családfők többsége (9 család) zsidó volt.³¹

Az óriási épület csaknem bérkaszárnnyává fejlődött az idők során. 1834-ben a Birly Ede Flórián a ház udvarára felhúzendó, alápincézett egyemeletes lakóház építésére kért engedélyt, amit azzal a feltétellel engedélyezett a Bizottmány, hogy a földemet tűzvédelmi okokból téglából kell építeni. A bővítési tervet Hild József készítette. A fennmaradt terv csak az új szárnyat, annak is a földszinti [alaprajzát](#) ábrázolja.³² A tervrajz és a korábbi helyszínrajz összevetéséből arra lehet következtetni, hogy Birlyék az új épületszárnyat a réginek nevezett

²⁸ Uo. 546/1822. január 30. Bizottmányi jelentés.

²⁹ Uo. NB-melléklet. Barátságos egyezség Staffenberger István és a Birly-házaspár között. 1822. január 17.

³⁰ Megjegyzendő, hogy Birly Flórián Pesten további ingatlanokkal is rendelkezett, amelyekből jövedelme származott. Holló 2017. 4. p.; Hidvégi 2024. 410. p.

³¹ MNL OL N 26 – Pest, Terézváros. A 14 családfő: Marcus Spitzer, Leopoldus Berger, Josephus Auler, Joannes Theophilus Thiel, Benedictus Auer, Adolpus Schönaug, Henricus Kichler, Joannes Wachler, Simon Rantzburg, Leopoldus Kohn, Abraham Bergmann, Samuel Schlesinger, Jacobus Singer. Az itt felsorolt lakók közül három család (Berger, Rantzburg és Schlesinger) már 1819-ben is itt lakott.

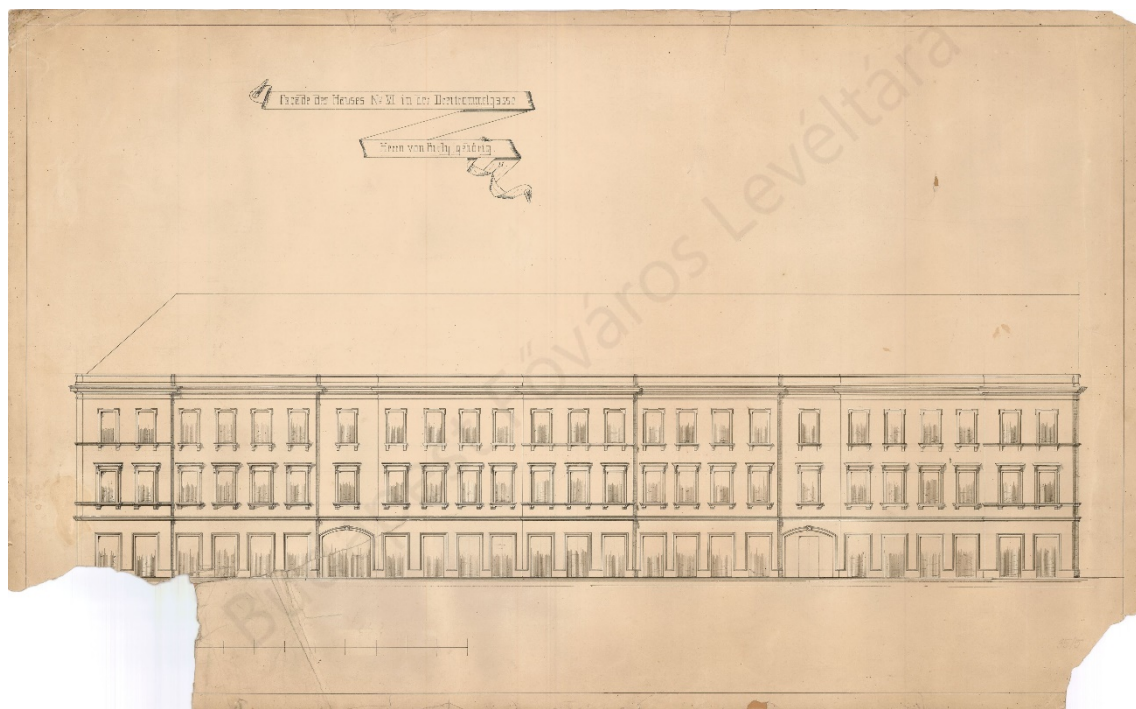
³² BFL IV.1207.b és XV.17.b 311 SzBK 356.

földszintes ikerházat elbontva, de nem annak alapjaira kívánták felépíteni. Mivel az épület ma már nem áll, erre a későbbi építkezések és az 1820-as helyszínrajz összevetéséből lehet következtetni. Eszerint a Rumbach utca felől hátranyúló földszintes házat elbontották, majd attól a Dob utcai szárny irányába eltolva, azzal párhuzamosan jelölték ki az új szárny helyét. Ezáltal néhány méteres köz (udvari sáv) keletkezett István telke és az épület között, amelyre immár számtalan ablakot tervezhettek.

Az új szárny megépülésével a 400-as (ekkor már 510-es) számú ház mind a négy szárnyán emeletes, belső udvaros épületkomplexum lett, amit 1870-ben a Birly-házaspár gyermekei örökölték.³³

A következő átalakítást és bővítést Birly doktor második házasságából született fia, Ede eszközölte az épületen. Az épületre egy második emeletet kívánt húzni. Ennek alapróját, amelyet az Építési Bizottmány 1870-ben jóváhagyott, Wechselmann Ignác készítette.³⁴

Ugyanebből az időből egy 35 lapból álló komplex tervanyag maradt fenn a korszak sztárepítésze, Ybl Miklós hagyatékában. Ez az alaprajzoktól a legkisebb szerkezeti és homlokzati részletekig, a ház lépcsőházáról, ablakairól és a benne elhelyezendő fürdőszobáról is tartalmazza a tervrajzokat.³⁵



14. kép. Birly Ede házának Dob utcai homlokzata az Ybl-féle átalakítást követően
([HU BFL - XV.17.f.331.b - 35/5](#))

Mivel ez a tervanyag az építész hagyatékában maradt fenn, a tervlapokon nem található hatósági engedélyezési aláírás. Ennek ellenére feltehetően Ybl ezen tervei szerint bővítették és alakították át az épületet. Az 1880-as és 90-es években az óriási épület bizonyos részeiben

³³ BFL IV.1324.a 15. kötet Nr. 618.

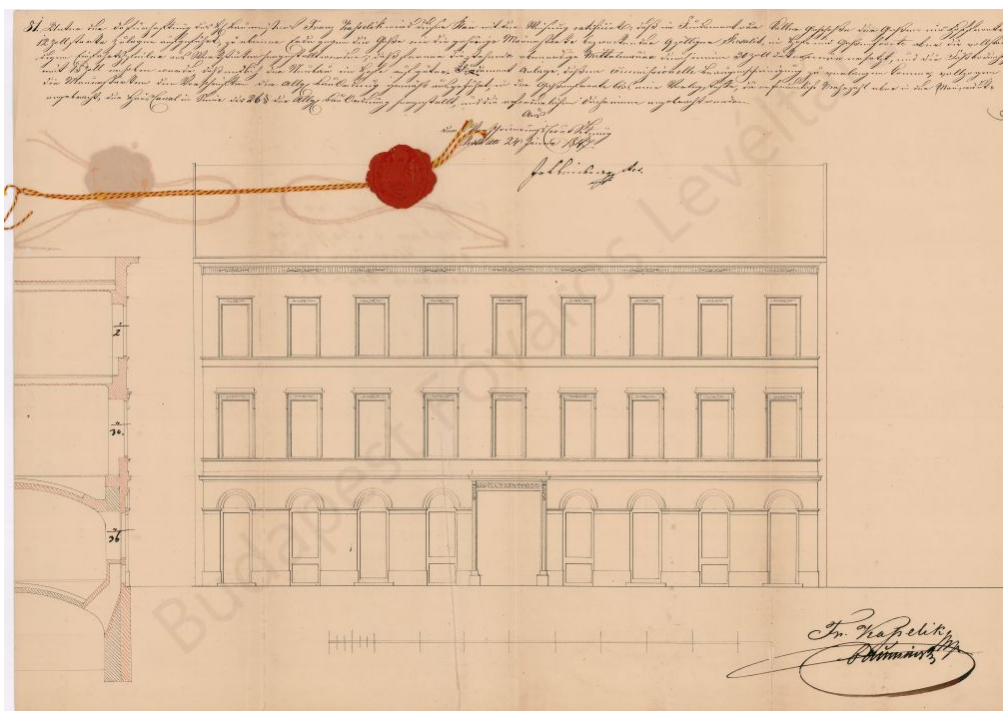
³⁴ BFL XV.17.b.312 1187/1870. A tervanyag csak a 2. emeleti alaprajzot tartalmazza. A tervrajz hátoldalán megtalálhatók az engedélyezési feljegyzések, tehát a tervet jóváhagyták.

³⁵ BFL XV.17.f.331.b 35/1–26. Valamennyi tervrajz itt érhető el: https://maps.hungaricana.hu/hu/search/results/?list=eyJxdWVyeSI6ICJlMjJpcmx5IGVkdVx1MDBIMXJkIGhcdTAwZTF6YVwiIn0&per_page=20 (Utolsó lekérdezés: 2024. november 4.)

történtek még átalakítások, de az épület akkor már nem volt a Staffenberger-leszármazottak birtokában.³⁶ A ház a II. világháború idején bombakárt szenvedett, a benne található 72 bérlemény és mintegy 320 lakó elhelyezési problémái miatt a földemek megerősítéséről döntöttek, végül azonban 1952 és 1957 között fokozatosan elbontották az épületet.³⁷ Az eredeti telek egy részén ma a Rumbach utcához számozott transzformátorépület áll.

A Staffenberger család másik, 400/A (a rajzon B-vel jelölt) telkét, amely 242 nöl nagyságú házhelyből és 628 nöl méretű kertből állt, így összesen 870 nöl volt – valószínűleg Staffenberger János (1807–1849) nagykorúsításával összefüggésben – valamikor 1821 és 1828 között két egyenlő részre osztották, mindkettőt 435 nöl nagyságúra alakítva ki.³⁸ Az 1828. évi vagyonösszeírásban a két házhely méretét még összevontan adták meg, de már két külön házszámmal (511 és 512. sz.).³⁹ A jobboldali rész (34197), a mai Rumbach utca 7. sz. István öccsének, Staffenberger Jánosnak a nevére került, míg a későbbi zsinagóga felőli telekrész, a mai Rumbach utca 9. (34198) István tulajdonában maradt. Az 512. számú épületrészben továbbra is működött az iskola,⁴⁰ a másik épületrészben két bérlő családot írtak össze.⁴¹

Ezt a telket csak úgy lehetett kettéosztani, ha a rajta álló, az utcafront felől egyetlen homlokzatot alkotó épületet is megosztották. István a Pollack által tervezett saját házát 1847-ben kétemeletesre bővítette Kasselik Ferenc tervei alapján.⁴²



15. kép. Staffenberger István házának bővítési terve, 1847.
([BFL XV.17.b.311](#) – [SzB 11591.](#))

³⁶ Az épületet 1880-ban csere jogcímén Steininger Frigyes bécsi lakos javára telekkönyvezték, de még abban az évben árverés útján az osztrák földhitelintézet szerezte meg. BFL XV.37.c 5287. betét.

³⁷ BFL XV.17.d.329 34196. hrsz.

³⁸ BFL IV.1324.a 15. kötet Nr. 619. és Nr. 620.

³⁹ MNL OL N 26 – Pest, Terézváros.

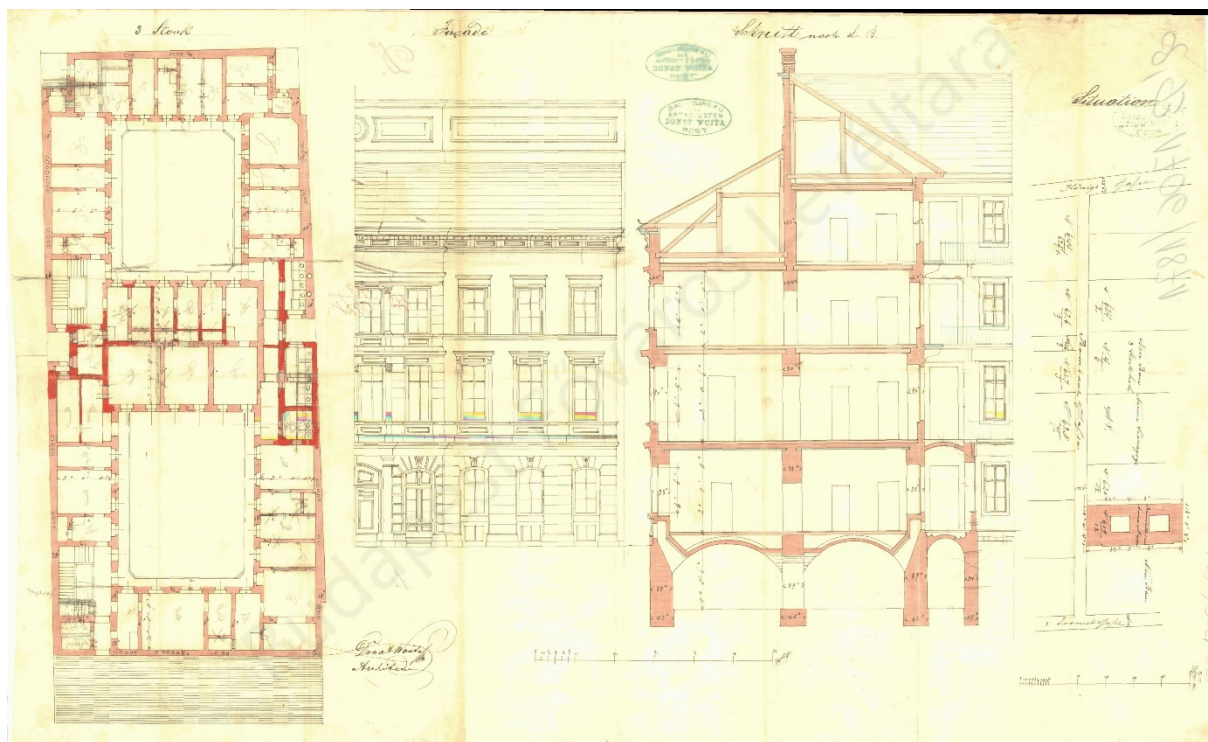
⁴⁰ Adressbuch, 1827. 55. p.

⁴¹ 1828-as összeírás. MNL OL N 26 – Pest, Terézváros.

⁴² BFL IV.1207.b SzB 11591. Déry 2006. 562–563. p.

Valószínűleg ekkor történetett a Barbara Staffenberger által építtetett eredeti ház átalakítása annak érdekében, hogy a Staffenberger János tulajdonát képező rész elkülönüljön az István részétől. Így a hagyaték felosztásakor az István által megszerzett telekrészen a felosztást követően két önálló, azonos méretű telek jött létre, homlokzatukban is elkülönülő házakkal.

János házrészét 1842-ben írták a nevére, majd a halála után lefolytatott hagyatéki eljárást követően, 1856-ban négy kiskorú gyermeke (János, Virginia, Aurél és Károly) nevében özvegye, az akkor már újra férjhez ment Anna Koppi, született Neumayer vette át gyámhatósági jóváhagyással.⁴³ Anna 1867-ben kért engedélyt egy földszintes ház építésére,⁴⁴ de mivel drága volt az építőanyag, elhalasztotta az építkezést, illetve csak egy házmesteri lakást kívánt felépíteni.⁴⁵ Úgy tűnik, megérte a halasztás, mert 1871-ben Koppi Anna a telkén már a ma is álló kétemeletes, dupla belső udvaros ház építésére kért és kapott engedélyt.⁴⁶



16. kép. Koppi Anna bérházának terve, 1871.
([BFL XV.17.b.312 - 1706/1871](#))

A család ezen részének itt található ingatlanai is bérházként hasznosultak és hajtottak jövedelmet.

Staffenberger István 1855-ben megvált a saját tulajdonrészétől, és kétemeletes házát egy csereszerződés értelmében 60.500 forintért eladta Mathias Ebenführernek, így az végleg kikerült a család birtokából.⁴⁷ Az Ebenführer leszármazottak 1872-ben az utcafronti részhez U alakban csatlakozó kétemeletes udvari épületet építettek, miáltal kialakult a ma is álló középuddvaros bérház.

⁴³ BFL IV.1324.a 15. kötet Nr. 619.

⁴⁴ BFL XV.17.b 312: 115/1867.

⁴⁵ BFL XV.17.b 312: 595/1868.

⁴⁶ BFL XV.17.b. 312: 1706/1871.

⁴⁷ BFL IV.1324.a 15. kötet Nr. 620.

Összegzés

A Joseph Staffenberger tímármester és felesége, Barbara Zettl hagyatékával kapcsolatban keletkezett iratok segítségével kísérletet tettünk egy tehetős pesti polgárcsalád egzisztenciáját alapvetően meghatározó ingatlanvagyonának rekonstruálására, mintegy évszázadot felölelő ingatlanszerzésük és építkezéseik bemutatásával. Tanulmányunk előző fejezetében a Belváros előkelő részén ingatlanul bíró gazdag kézművespolgárság külvárosi ingatlanszerzési stratégiájára világítottunk rá, ezt követően az ingatlanforgalmi és építészeti dokumentumokkal kiegészített, a vagyonkezelést dokumentáló források segítségével lehetővé vált a következő két generáció saját- és befektetési célú építkezéseinek bemutatása. Cikksorozatunk következő részében a Staffenberger-szülők ingóvagyonát számba vevő források segítségével megkísérlünk bejutni e pesti nagypolgári család otthonába.

Levéltári források

Budapest Főváros Levéltára (BFL)

IV.1202.c Pest Város Tanácsának iratai. Rendeletek és felterjesztések (Intimata, mandata et representationes), 1687–1847.

IV.1202.cc Pest Város Tanácsának iratai. Végrendeletek és hagyatéki leltárak (Testamenta et inventaria), 1695–1873.

IV.1207.b Pest Város Szépítő Bizottmányának iratai. Iratok, tervek, 1804–1861.

IV.1215.d Pest város telekkönyvi iratainak gyűjteménye. Telekátírási jegyzőkönyvek, 1767–1869.

IV.1215.f Pest város telekkönyvi iratainak gyűjteménye. Telekkönyvek, 1694–1821.

IV.1324.a Pest város telekkönyvi iratainak gyűjteménye. Telek- és betáblázási könyvek, 1852–1878.

XV.17.b 311 Pest szabad királyi város tervei. Szépítő Bizottmány (SzB), 1804–1861.

XV.17.b 312 Pest szabad királyi város tervei. Építő Bizottmány (ÉB), 1861–1873.

XV.37.c Pesti telekkönyvi betétek, 1878–1930.

XV.17.d.329 Építési ügyosztályok tervtára, 1873–2006.

MNL OL (Magyar Nemzeti Levéltár Országos Levéltára)

N 26 Conscriptio regnicolaris art. VII. 1827 ordinata. Pest, Terézváros, 1828.

Nyomtatott források

[Adressbuch der königlichen freyen Stadt Pesth.](#) Pest, 1822.

[Adressbuch der königlichen Freystadt Pesth.](#) Pest, 1827.

Schams 2022. Schams, Franz: *A magyarországi Pest szabad királyi városának teljes leírása 1821.* Kőröstárkány–Kápolnásnyék, 2022.

Felhasznált irodalom

- Déry 2006. Déry Attila: Terézváros – Erzsébetváros, VI–VII. kerület. *Budapest építészeti topográfia 3*. Budapest, 2006.
- Garay 2013. Garay János: A Terézvárosi Szent Teréz plébánia. In: *A katolikus Budapest I*. Szerk. Beke Margit. Budapest, 2013. 594–602. p.
- Hidvégi 2024. Hidvégi Violetta: Neswarba Vencel – betelepülőből hazafi. In: *A város anatómusa*. Budapest., 2024. 405–429. p.
- Holló 2017. Holló Szilvia Andrea: Birly doktor serfőzdéje. In: *Budapest. A városlakók folyóirata*. 2017/2. 4–5. p.
- Jakab 2024. Jakab Réka: A 222 éves Rumbach Sebestyén utca születése, avagy zsebszerződés magisztrátusi segédlettel a 18. század végi Pesten. In: *Budapesti Levéltári Mozaikok* 2024/10. DOI: [10.56045/BLM.2024.10](https://doi.org/10.56045/BLM.2024.10)
- Magyar Néprajzi Lexikon 1977. [Magyar Néprajzi Lexikon](#) Főszerk.: Ortutay Gyula. Budapest, 1977.
- Nagy 1975. Nagy Lajos: *Budapest története III. A török kiűzésétől a márciusi forradalomig*. Főszerk. Gerevich László. Szerk. Kosáry Domokos. Budapest, 1975.
- ÖBL 2022. [Österreichisches Biographisches Lexikon 1815–1950](#). XV. Band. Endredaktion: Ernst Bruckmüller – Christine Gruber. Verlag der Österreichischen Akademie der Wissenschaften, Wien, 2022. 563–564.
- Schoen 1938. Schoen Arnold: A budapest-terézvárosi róm. kat. plébánia-templom. In: *Történetírás* 2. (1938) 2. sz. 200–215.
- Zádor 1960. Zádor Anna: *Pollack Mihály 1773–1855*. Budapest, 1960.

Impresszum Budapesti Levéltári Mozaikok

A kiadó neve: Budapest Főváros Levéltára
A kiadó székhelye: 1139 Budapest, Teve u. 3–5.
Felelős kiadó: Dr. Kenyeres István főigazgató

Főszerkesztő: Dr. Simon Katalin
Szerkesztőség: Fazekasné Dr. Toma Katalin, Dr. Fehér Csaba, Dr. Garami Erika, Dr. Ternováczi Bálint, Dr. V. László Zsófia, Tóth Gergely (technika- és honlapfelelős)

A szerkesztőség elérhetősége: 1139 Budapest, Teve utca 3–5.; 1554 Budapest, Pf. 41.
e-mail: mozaikok@bparchiv.hu