

A magyarországi kastélyprivatizáció történeti áttekintése és a magánkézben lévő kastélyok fenntartásának lehetőségei

A *Nemzeti Kastélyprogramról* szóló 1663/2014. (XI. 20.) Korm. határozat, illetve a *Nemzeti Kastélyprogrammal és a Nemzeti Várprogrammal kapcsolatos egyes feladatokról, valamint az ezekkel összefüggő kormányhatározatok módosításáról* szóló 1977/2015. (XII. 23.) Korm. határozat rendelkezései szerinti kastélyprogram körébe tartozó műemlékek¹ tulajdonviszonyait, műszaki állapotát és veszélyeztetettségét áttekintve látható, hogy abban több, **rossz műszaki állapotban lévő állami vagy önkormányzati tulajdonú kastély** (pl. Aszód: volt Podmaniczky- és Széchenyi-kastély, Gyömrő: Teleki-kastély, Kondoros: Geist-kastély) mellett **fokozottan veszélyeztetett magántulajdonú kastély** (Vál: volt Ürményi-kastély²) is szerepel.

A műemlékek központi nyilvántartása alapján megállapítható, hogy **az állam tulajdonában tartott műemlék kastélyok 4%-a, a magán (természetes vagy jogi személy) tulajdonban lévő védett kastélyok 34%-a jelenleg a fokozottan veszélyeztetett** kategóriába sorolható. Az 1990–1997 közötti időszakban a Magyar Állam tulajdonában lévő kastélyok magánkézbe adása (privatizációja) körülményeinek, eredményeinek áttekintése megvilágítja e sajátos jellemzőket mutató emlékkör műemlékvédelmi szempontból fokozottan veszélyeztetett állapota kialakulásának hazánkra jellemző folyamatát, okait és napjainkig érzékelhető következményeit.

1. A privatizáció fogalma és szervezetei 1990–1997 között

A **privatizáció** vagy – ma még nem teljesen elfogadott magyar szóval – a magánosítás viszonylag új szakkifejezés a közgazdaságtanban. A privatizáció tágabb értelmezésben az állam gazdasági szerepének csökkentését – de nem eltűnését – jelenti, **szűkebb értelmezésben az állami vállalatok vagyonának magánbefektetők számára történő eladását (átadását) értik alatta.**³

A privatizációt gyűjtőfogalomként értelmezzük, ami országonként más-más tartalommal bír. Alapvető eltérés van a piacgazdasági rendszerben működő országok privatizációja és a volt szocialista országok privatizációja között, hiszen az előbbiekben a piacgazdaság hosszú évszázadai alatt a magángazdaság alapján kialakult jogi és intézményi rendszer folyamatosan működött és fejlődött, a gazdaság túlnyomó része végig magántulajdonban volt, míg **a volt szocialista országok egészen más feltételek mellett láttak hozzá a magánosításhoz.**

A közép- és kelet-európai privatizáció egy történelmileg páratlan politikai és gazdasági átalakulás része – a gazdasági átalakulás egyik legfontosabb, meghatározó eleme. Az

¹ Békés megyében: Geszt, Kondoros, Szabadkígyós; Borsod-Abaúj-Zemplén megyében: Edelény, Fáj, Füzérradvány; Fejér megyében: Bicske, Csákvár, Dég, Fehérvárcsurgó, Iszkaszentgyörgy, Lovasberény, Nádasdladány, Soponya, Vál; Győr-Moson-Sopron megyében: Dénesfa, Fertőd, Mihályi, Nagycenk, Sopronhorpács, Szany; Komárom-Esztergom megyében: Bajna, Kisbér, Oroszlány-Majk, Tata; Nógrád megyében: Szécsény-Benczúrfalva; Pest megyében: Acsa, Aszód, Fót, Gödöllő, Gyömrő, Pécel, Ráckeve Váchartyán; Somogy megyében: Somogysárd; Szabolcs-Szatmár-Bereg megyében: Komlódtótfalu; Tolna megyében: Ozora; Vas megyében: Jánosháza, Körmend, Vassurány, Vép; Veszprém megyében: Pápa, Sümeg; Zala megyében: Keszthely kastélya szerepel a Nemzeti Kastélyprogramról szóló 2014–2015. évi kormányhatározatokban.

² A Magyar Állam számára megvásárlással történő állami tulajdonba vétele 2016 folyamán megtörtént.

³ Bővebben I. Mihályi Péter: A magyar privatizáció enciklopédiája. I–II. kötet. Pannon Egyetemi Könyvkiadó–MTA Közgazdaságtudományi Intézet. Budapest, 2010.

átalakulás célja, hogy az egypárti politikai rendszert felváltó többpárti parlamenti demokrácia (azaz: a politikai rendszerváltás) körülményei közepette a központi tervezdálkodás, **az állami tulajdon dominanciája és a termelési típusú mezőgazdasági termelési szövetkezetek túlsúlya**, a KGST-n belül kialakított és fenntartott kollektív autarchia **helyébe egy, a társas és egyéni vállalkozásokba szervezett magántulajdonon nyugvó**, az alapvetően a szabad áru- és tőkemozgásokon alapuló világgazdasági rendszerbe önállóan és egyenjogú félként integrálódó **nemzetgazdaság lépjen**.

A magyar privatizáció sokféle módszert, eszközt magába foglaló, folyamatosan változó, fejlődő folyamat volt. A privatizációra vonatkozó célok – a folyamat természetéből adódóan – parlamenti/kormányzati dokumentumokban jelentek meg. Ezek közül elsőként az 1990. évi ideiglenes vagyongazdasági irányelvekről szóló 20/1990. (III. 12.) OGY határozat említendő meg, melynek elvi iránymutatása szerint az **állami vagyon értékesítése** során általában törekedni kell arra, hogy az értékesítés **piaci áron** történjék, elsősorban a kiskereskedésszerű vásárlását kell biztosítani. Az értékesítéssel javítani kell a versenyviszonyokat, korlátozni kell a monopolhelyzeteket még olyan áron is, ha ez az elérhető vételi ár kedvezőtlenebb **pályázati ajánlat** elfogadását teszi szükségessé; az intézményi befektetők (biztosítók, befektetési társaságok stb.) tulajdonszerzését az értékesítés feltételei ne zárják ki; a kedvezményes privatizációs hitelkonstrukcióhoz való hozzájutást az értékesítés feltételei elősegítsék.

A privatizáció kezdetét – még a rendszerváltást közvetlenül megelőző időszakban – az 1989. évi alkotmánymódosítás jelentette, amely deklarálta a **tulajdonhoz való jogot**, a **vállalkozás szabadságát**, és kinyilvánította a **különböző tulajdonformák egyenjogú és azonos jogi elbírálását és védelmét**. A módosított alkotmány gazdasági jogi rendelkezései **a gazdasági társaságokról szóló 1988. évi VI. törvény** valamint **a gazdálkodó szervezetek és a gazdasági társaságok átalakulásáról szóló 1989. évi XIII. törvény** (az ún. „átalakulási törvény”) előírásaira támaszkodhattak.

1990-ben – a privatizációs törvénykezés első hullámában – három fontos, a privatizáció menetét és gyakorlatát meghatározó törvény született: az Állami Vagyonügynökségről és a hozzá tartozó vagyon kezeléséről szóló 1990. évi VII. törvény; az állami vagyon védelméről szóló 1990. évi VIII. törvény; a kiskereskedelmi, vendéglátó-ipari és fogyasztási tevékenységet végző állami vállalatok privatizációjáról szóló 1990. évi LXXIV. törvény (ún. előprivatizációs törvény). A kormány 1992-ben jelentette meg tulajdonosi és privatizációs stratégiáját, s ezt követően, erre a dokumentumra alapozva, döntően 1992-ben születtek meg a privatizációs joganyagok második hullámát képviselő ún. privatizációs törvények.

A privatizációs folyamat megindulásának kezdetén szükség volt egy olyan szervezetre, amely az állam nevében irányítja, koordinálja és ellenőrzi a privatizáció egész folyamatát. Rövid időn belül az is nyilvánvalóvá vált, hogy létre kell hozni egy olyan szervezetet, amely akár éveken keresztül is alkalmas lesz arra, hogy gyakorolja az állam tulajdonosi jogait. Ennek megvalósítására **az Állami Vagyonügynökség (ÁVÜ) létrehozásáról szóló törvény 1990. március 1-jei** hatályba lépésével kerülhetett sor. **Megkezdődhetett a privatizáció állam által felügyelt korszaka.**

Az ÁVÜ jogköre lett – többek között – a különböző privatizációs programok kezdeményezése, elindítása, a bekerülő vállalatok kiválasztása, az átalakulás és a privatizálás módjának jóváhagyása. Az ÁVÜ létrehozása lehetővé tette, hogy erőteljesebb ellenőrzés valósuljon meg az állami tulajdon átalakulásakor, egy központi koncepció érvényesüljön a gyakorlati tapasztalatok felhasználásával. Az ÁVÜ szervezetét ún. tranzakciós igazgatóságok

alkották. Ezek az igazgatóságok bonyolították le lényegében az állami tulajdonnal összefüggő privatizációs feladatokat.

A privatizáció intézményi struktúrájában **az első jelentős átalakulás az Állami Vagyonkezelő Rt. (ÁV Rt.) 1993. évi megalakulása** volt a tartósan állami tulajdonban maradó vállalkozói vagyon kezeléséről és hasznosításáról szóló 1992. évi LIII. törvény alapján. Az ÁV Rt. azzal a céllal jött létre, hogy hatékonyan gazdálkodjék az állami vállalkozói vagyon stratégiaileg kiemelten fontos elemeivel. A törvény szerint az ÁV Rt.-nek az állam tulajdonosi jogosítványait „vállalkozásszerűen, üzleti alapon, az adott piaci viszonyokhoz alkalmazkodva” kell használnia.

Ehhez döntő fontosságú feladat az **addig a vagyonügynökség (ÁVÜ) hatáskörébe tartozó vagyon kettéosztása**, tehát az ÁV Rt. portfóliójának az ÁVÜ hatáskörébe tartozó társasági részesedések közül történő kiemelése volt. **Az ÁV Rt.-hez kerültek az akkori szándékok szerint tartósan állami tulajdonban maradó, nemzetgazdasági szempontból jelentős cégek, míg az ÁVÜ folytatta a privatizációt.** Ugyan az ÁV Rt. portfóliójában voltak privatizálható állami részesedések is, működése alatt nagyon kevés privatizációs akciót hajtott végre.

A privatizáció intézményi struktúrájában a második jelentős változásra 1995-ben került sor, amikor az ÁV Rt. és az ÁVÜ összevonásra került és az állam tulajdonában lévő vállalkozói vagyon értékesítéséről szóló 1995. évi XXXIX. törvény (az ún. privatizációs törvény) alapján megalakult az **Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Rt. (ÁPV Rt.)**. Az ÁPV Rt.-t, mint az Állami Vagyonügynökség és az Állami Vagyonkezelő Rt. közös jogutódját, a privatizációs törvény útján az Országgyűlés alapította. Formáját tekintve egyszemélyes részvénytársaság, kizárólagos tulajdonosa a Magyar Állam, részvénye névre szóló és forgalomképtelen volt.

A privatizáció egységesített szabályozását – a privatizációs jogalkotás harmadik hullámában – az 1994 novemberében a parlament elé terjesztett és elfogadott privatizációs törvény biztosította. A privatizációs törvény feladata volt a privatizáció felgyorsítása, továbbá célja – a gyakorlati tapasztalatok alapján – a privatizáció addigi hiányosságainak lehetőség szerinti kiküszöbölése, a transzparencia növelése. Az új törvény a privatizációs szervezet egységesítésére, a túlzott privatizációs költségek csökkentésére irányult. A törvény megtartotta az addigi törvények alapkategóriáit (vállalkozói vagyon, tartós állami tulajdonban maradó vagyon), a korábbi törvények bevált elemeit, de jelentős változtatásokat is eszközölt. Ezek egyrészt a megváltozott gazdasági helyzetből, másrészt a kormány privatizációra vonatkozó programjából következtek. E privatizációs törvény a folyamatosságot, a privatizáció melletti elkötelezettséget jelentette; a mellékletében tételesen felsorolta a tartósan állami tulajdonban maradó cégek körét, cégenként pontosan meghatározta az állami tulajdonlás mértékét és a tulajdonosi joggyakorló szervezetet.

A privatizációs törvény deklarálta a privatizáció célját és követelményeit, megteremtette az egységes privatizációs és vagyonkezelő szervezetet, tisztázta a tulajdonosi jogok és gazdálkodási feladatok megosztását az ÁPV Rt. és az elsődlegesen **az állami ingatlanvagyon (ún. kincstári vagyon) hasznosítására 1996. január 1-jével** az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény és az ahhoz kapcsolódó egyes törvényi rendelkezések módosításáról szóló 1995. évi CV. törvény 91. §-a alapján **létrejött Kincstári Vagyon Igazgatóság (KVI) között.**

2. A privatizációs iratok sorsa

1994–1995-ben a Horn-kabinet szigorú vizsgálat alá vetette az előző kormány privatizációs tevékenységét. A vizsgálat során az ÁVÜ igazgatótanácsának tevékenységében politikai visszaélésre, illetve törvényellenes vagy kliens típusú privatizációra utaló tényeket nem találtak. Az ügyvezetésnél 5-6, esetleg törvénybe ütköző, technikai jellegű hibára derült fény, ami az ezres nagyságrendű tranzakciót alapul véve nem rossz arány. A vizsgálóbizottság és a koalíciós politikusok ezt az **iratok eltűnésével** magyarázták, de 1997 nyarán az ÁPV Rt. új elnöke, Kovács Árpád – korábban évekig az Állami Számvevőszék privatizációs vizsgálatait vezető igazgatója – úgy nyilatkozott, hogy az akták és iratok 100%-ban fellelhetők a volt ÁVÜ irattárában. 2009-ben egy parlamenti felszólalásban ismét az a kérdés merült fel, **igaz-e az, hogy az Állami Vagyonügynökség 1990 és 1992 közötti működési iratai jelentős részben „megsemmisültek“?**

Az 1995. évi XXXIX. törvény 34. § (2) bekezdése értelmében az ÁPV Rt.-nek az általa készített **privatizációs emlékeztetőket** a Magyar Nemzeti Levéltárnak kellett átadnia. Az iratok átadása teljes körűen máig nem történt meg. A rendszerváltás utáni gazdasági átrendeződés kései szakaszának fontos forrása az 1997 óta folyamatosan átvételre kerülő privatizációs emlékeztetők sorozata, amelyekből az egykori állami tulajdonú gazdálkodó szervezetek magánosításának folyamata ismerhető meg.⁴

A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. jogelődei révén 1990 óta látja el az állam társasági tulajdonának kezeléséhez és privatizációjához kapcsolódó kötelezettségeit. 2007-ig az ÁPV Zrt. két gazdasági társasággal együtt látta el az iratkezelési feladatokat. A Priv-Dat Kft. az irattár üzemeltetését, a Pri-Man Kft. pedig az utógondozást végezte. 2007-ben a Pri-Man Kft.-t végelszámolással megszüntették, és feladatait a Priv-Dat Kft. vette át. A Magyar Nemzeti Levéltár a privatizációs iratokból eddig kizárólag a privatizációs emlékeztetőket vette át. Az MNV Zrt. portfóliójába tartozó gazdasági társaságok iratai, a 100%-ban értékesített cégek tranzakciós iratai, az előprivatizációs iratok, az önkormányzati igények kielégítéséhez kapcsolódó iratok, az MNV Zrt. és jogelődei szervezeti egységeinek iratai így nem találhatók meg a Magyar Nemzeti Levéltárban. A Priv-Dat Kft. mára túlnyomórészt csak az iratok tárolását és a kezelését végzi, azokat nem adja át a Magyar Nemzeti Levéltárnak.

A fentiekből következően a kastélyprivatizáció történetének megírásához a területileg illetékes földhivatalok archív irattárából beszerezhető, adott ingatlanra vonatkozó iratokon túl, elsősorban az MNV Zrt. és jogelőd szervezetek iratanyagát őrző és kezelő PRIV-Dat Kft. archívuma szolgálhat forrásul. Az irattárban őrzött forrásdokumentumok mellett felhasználtam a jogelőd szerveket érintő, az Állami Számvevőszék (ÁSZ) által 1990 és 1997 között lefolytatott rendszeres ellenőrzések jelentéseit, valamint az Állami Vagyonkezelő Rt. (ÁV Rt.) által közreadott privatizációs folyóiratát, a PRIVINFO-t (I. évf. 1992. – IV. évf. 1995.) és az Állami Vagyonügynökség (ÁVÜ) hirdetési hetilapját, a HETI PRIVINFO-t (I. évf. 1993. – V. évf. 1997.), amelyet az Országos Széchényi Könyvtár őriz.

3. Az állami tulajdonban lévő kastélyvagyon tagozódása és a kastélyprivatizáció fogalma

Az állami tulajdonban lévő kastélyok, mint vagyonelemek sorsának alakulása 1987 után elsősorban aszerint jellemezhető, hogy milyenek voltak a **kezelői és használói viszonyok**. A földről szóló 1987. évi I. törvény (hatályos 1994. VII. 27-ig) hatálya annak 1. §-a alapján

⁴ Gazdasági Levéltár, IV. (Gazdasági Szervek) Osztálya, Privatizációs szervek 1997–2006; 1 fond, 5,78 ifm

kiterjedt – az erdő kivételével – az ország területén fekvő minden földre, valamint a földön levő épületekre és egyéb építményre (a továbbiakban együtt: ingatlan). A 6. § (1) bekezdés szerint „Az **ingatlan az állam, a szövetkezet, más jogi személy** vagy magánszemély **tulajdonában áll.**” 10. § (1) „Az állam a tulajdonában álló ingatlanok felett tulajdonosi irányítást gyakorol. Ennek keretében a jogszabályok rendelkezései szerint *a*) az **ingatlant kezelésbe adja, b**) a kezelői jogot visszavonja.” 12. § (1) „Az állami tulajdonban levő ingatlant állami szerv vagy társadalmi szervezet kezelheti.” 13. § **A kezelőt** – ha jogszabály másként nem rendelkezik – **megilletik a tulajdonos jogai és terhelik a tulajdonos kötelezettségei.**” 14. § (1) „Az **állami tulajdonban levő ingatlannak** jogszabályban meghatározott esetben – **több kezelője is lehet:** ebben az esetben a közös tulajdon szabályait kell megfelelően alkalmazni. (2) **Az állami tulajdonban álló föld és a rajta levő építmény kezelése megsztható.**” 15. § (1) **A kezelő a kezelésében álló ingatlan tulajdonjogát a) a különleges rendeltetésű föld kivételével szövetkezetre és jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társulásra, továbbá b) a különleges rendeltetésű föld és a termőföld kivételével társadalmi szervezetre átruházhatja.** (2) A kezelő a kezelésében levő ingatlan tulajdonjogát **magánszemélyre és – az előző bekezdésben foglalt kivételekkel – jogi személyre nem ruházhatja át.**” 17. § (1) „**A kezelő a kezelői jogát** – írásbeli megállapodás alapján – **ellenérték fejében vagy ingyenesen ruházhatja át** az ingatlan kezelésére jogosult más szervre.” (2) „A kezelő a kezelésében levő ingatlant a jogszabályok keretei között **adhatja bérbe, hasznóbérbe, használatba.**” (3) „Ha jogszabály másként nem rendelkezik, **a kezelő a kezelésében levő ingatlant nem terhelheti meg.**”

Az 1989. évet követő időszakban a többször változó szabályok sorából kiemelkedik az 1989. VII. 1-től hatályos (megállapította: [1989. évi XXI. törvény](#) 2. §.) szabály, amely szerint a 13. § az állami tulajdonjog átruházásának korlátozásával úgy módosult, hogy „**A társadalmi szervezet a kezelésében lévő állami ingatlan tulajdonjogát nem ruházhatja át.** A kezelői vagy használati jogokat más jogosultak vagy az elhelyező hatóság részére a helyiséggazdálkodásra vonatkozó szabályok keretei között engedheti át. Az ingatlant nem terhelheti meg. Egyebekben megilletik a tulajdonos jogai és terhelik annak kötelezettségei.”

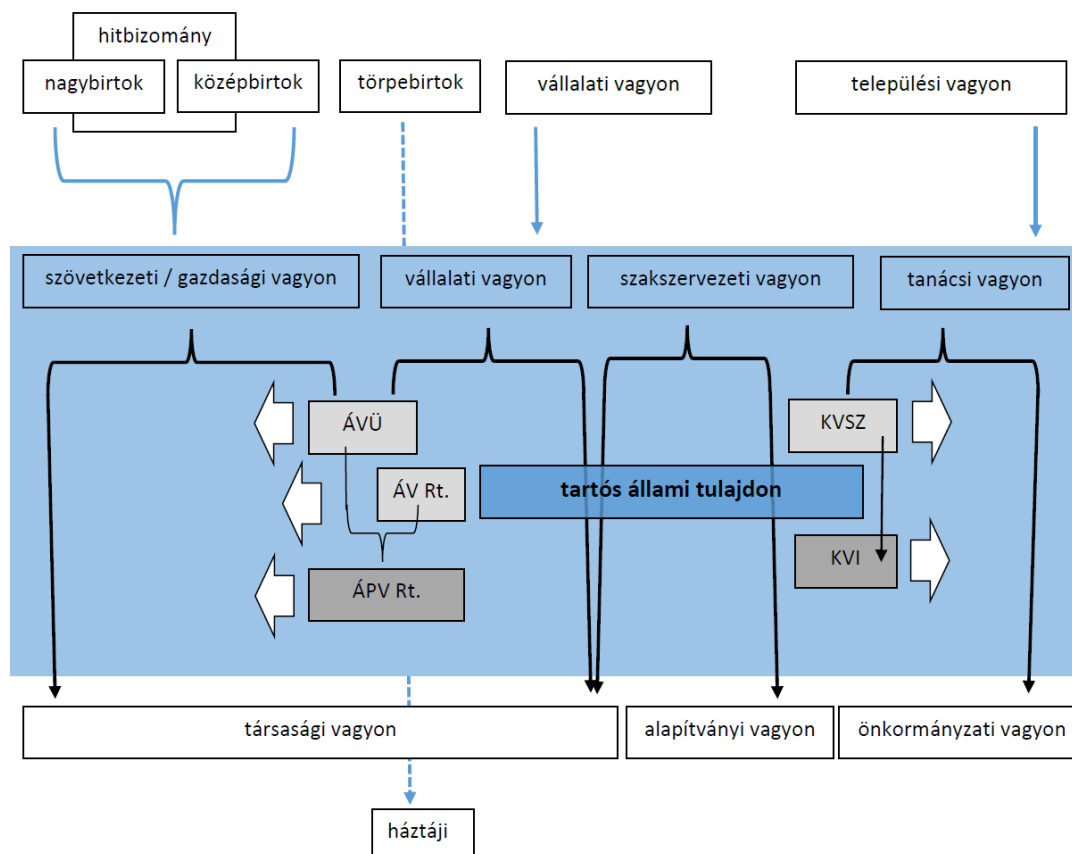
Az 1990. március elsejével hatályba lépő változat (módosította a földről szóló 1987. évi I. törvény és a termelőszövetkezetekről szóló 1967. évi III. törvény egyes rendelkezéseinek módosításáról szóló 1990. évi IX. törvény), amely szerint 13. § (1) bekezdés szerint „**Az állam tulajdonában lévő termőföld tulajdonának elidegenítése, gazdasági társaságba nem pénzbeli, vagyoni hozzájárulásként történő bevitele, valamint hasznóbérbe adása esetén az állam vállalatokra bízott vagyonának védelméről szóló törvény rendelkezéseit az egymillió forint értéket meghaladó szerződésekre kell alkalmazni.**”

Az 1990. június 4-től hatályos szabályozás szerint (Beiktatta: 1990. évi XXXVII. törvény 1. §. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell.) 13. § (3) „**Az állam tulajdonában lévő ingatlan tulajdonjogát (kezelői jogát) átruházni vagy megterhelni, illetve használati vagy bérleti jogát gazdasági társaságba bevinni csak a megyékben (fővárosban) létrehozandó vagyonellenőrző bizottság (a továbbiakban: bizottság) engedélyével lehet.**” (4) „A (3) bekezdés rendelkezése nem terjed ki a Pénzügyminisztérium zárolt állami vagyont kezelő és hasznosító intézménye hatáskörébe külön jogszabályban meghatározott ingatlanokra, illetve a lakóházaknak a bérlők, továbbá a lakóház építésére szolgáló telkeknek magánszemélyek részére történő elidegenítésére, valamint **az Állami Vagyonügynökség hatáskörébe eső ügyletekre.**” (5) „A bizottság az engedélyt az állam vállalatokra bízott vagyonának védelméről szóló 1990. évi VIII. törvény 5.

§-a (1) bekezdésében írt szempontok szerint adja meg.” 13/A. § (1) „A bizottságot a Kormány – a belügyminiszter útján – hozza létre a fővárosban és a megyékben.”

A gazdálkodó szervezetek és a gazdasági társaságok átalakulásáról szóló 1989. évi XIII. törvény (hatályos: 1989. VII. 1. – 1992. VIII. 26. között), az úgynevezett „átalakulási törvény” – Át. 1. § (1) bekezdése szerinti célja az volt, „*hogyan szabályokat adjon – az általános jogutódlás kimondásával – a hatálya alá vont gazdálkodó szervezeteknek gazdasági társaságokká alakulására, továbbá gazdasági társaságoknak egymás közötti átalakulására, ideértve ez utóbbiak egyesülését és szétválását is.*” 2. § (1) „E törvény hatálya alá tartoznak: a) az **állami vállalatok**, b) az egyéb **állami gazdálkodó szervek**, c) az egyes jogi személyek vállalatai, d) a leányvállalatok, e) a **szövetkezetek**, f) a gazdasági társaságok,” stb. 8. § (1) „**Az átalakulás során létrejövő gazdasági társaság az átalakult (egyesült) szervezet(ek) általános jogutóda.**”

Jellemzően több nagy vagyoni kör határozható meg: a **szövetkezeti-gazdasági** (termelőszövetkezet, állami gazdaság, mezőgazdasági kombinát, erdőgazdaság) **vagyon**, a (tanácsai, megyei, állami) **vállalati vagyon**, a **szakszervezeti vagyon** és a (fővárosi, kerületi, megyei, városi, községi) **tanácsai vagyon**, továbbá az egyéb állami (minisztériumi, megyei, fővárosi) intézményi vagyon (múzeum, iskola, szociális otthon, nevelőintézet, kórház stb.), a SZOT-vagyon.⁵



1. ábra: A magyarországi államosítás és kastélyprivatizáció organigramja 1945–1997

⁵ 1. melléklet az Előterjesztés az ÁVÜ Igazgatótanácsa részére a Kastély Privatizációs Programról (KPP) c. dokumentumhoz. Készítette: ÁVÜ Privatizációs Program Igazgatóság; kelt: Budapest, 1991. március. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01292961)

A **kastélyok privatizációja** alatt érthető a kastélyingatlanoknak **az állami tulajdonból történő kikerülése az állami vagyont kezelő vagy azt használó jogi személyek** (leggyakrabban társaságok illetve cégek, alapítványok) **tulajdonba kerülésével** (ún. előprivatizáció), vagy az állami vagyont kezelő jogi személytől (cégektől) történő **szervezeti elvonást követő értékesítése újabb jogi személynek vagy természetes személynek**. A további természetes vagy jogi személynek történő visszerthes vagyonaátruházás azonban már nem tartozik a privatizáció körébe.

3.1. Az állami tulajdon önkormányzati tulajdonba adása (reprivatizáció, restitúció)

A **tanácsi vagyon privatizációja, a műemlék kastélyok** (~800 épület) önkormányzati vagyonba történő átadása a műemlék kastélyállomány megközelítően **50%-át** (~400 épület) érintette. **A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény** (Ötv.) 77. § (1) bekezdés alapján: „Az önkormányzat közszolgáltatásokat nyújt. Saját tulajdonnal rendelkezik és költségvetési bevételeivel, kiadásával önállóan gazdálkodik.” A 107. § (2) bekezdése szerint: „A **tanács és szervei, valamint intézményei kezelésében levő állami ingatlanok, erdők, vizek, – kivéve a védett természetvédelmi területeket és a műemlékileg védett épületeket**, építményeket, területeket – pénz és értékpapírok, a törvény hatálybalépésének napján e törvény erejénél fogva a helyi önkormányzatok tulajdonába kerülnek.” (3) A külön törvényben meghatározott, állami tulajdonban levő földek, erdők, más ingatlanok, vizek, valamint az összes természetvédelem alatt álló területek és **műemlékileg védett épületek, építmények, területek**, továbbá a közművek létesítményei, [...] **önkormányzati tulajdonába adására**, az önkormányzatok és a vállalatok közötti megosztására **a kormány megyei (fővárosi) vagyonátadó bizottságokat hoz létre**, amelyek döntenek e dolgok önkormányzati tulajdonba adásáról és a vagyoni terhek rendezéséről. A vagyonátadó bizottságban részt vesznek az épített és a természeti környezetvédelemért felelős országos szervezetek képviselői is. (4) A vagyonátadásig a (3) bekezdésben említett **vagyontárgyak csak a vagyonátadó bizottság, illetve a természeti vagy műemléki értékük miatt védett vagyontárgyak az illetékes országos főhatóság hozzájárulásával forgalomképesek.**”

A **Vagyonátadó Bizottságok (VÁB)** a vagyonátadás keretében állapították meg az egyes önkormányzatokat megillető vagyonrészeket. Döntöttek arról, hogy a vagyon terhei milyen arányban szállnak át az önkormányzatokra. Rendezték az állam tulajdonában lévő, az egyes önkormányzatokhoz kerülő vagyon sorsát, feljogosították a helyi önkormányzatokat a vagyonnal való rendelkezésre. A Vagyonátadó Bizottságok minden megyében 13 főből álltak, eseti feladatra hozták létre, államigazgatási szervként működtek és hatósági jogkört gyakoroltak.

A bizottságok döntéseiket **az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény** alapján hozták. Ellene jogorvoslatnak volt helye, amit a Belügyminisztérium bírált el. A jogerős döntés esetén ez esetben is az érdekeltek bírósághoz fordulhattak. A Vagyonátadó Bizottságok bizonyos állami tulajdonú vagyontárgyakat hivatalból, más vagyontárgyakat pedig kérelemre indult eljárás keretében adták át a helyi önkormányzatoknak. A kérelemre és a hivatalból indított vagyonátadási eljárások között a legtöbb vagyontárgy esetében nem volt lényegi különbség. Minden, a vagyontörvényben szereplő vagyontárgy sorsáról döntést kellett hozni. Pontosabban azokról, amelyek a volt tanácsok és szerveik, intézményeik, közüzemeik vagyonaaként funkcionáltak. Két esetben volt feltétel a kérelem előterjesztése ahhoz, hogy a bizottság eljárást indítson és döntést hozzon. Az egyik csoportot a beépítetlen földek tulajdonba adása, a másik csoportot a beépítetlen földre vonatkozó használati jog alapítása képezte.

Egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyakat, pontosabban annak kezelői jogát a Vagyonátadó Bizottság a Kincstári Vagyonkezelő Szervezetnek (KVSZ) adta át. Ide tartozott pl. a közüzem és az ingatlankezelő szerv kezelésében lévő épület – kastély –, föld, erdő stb.

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény önálló alcím alatt rendelkezik a **Műemlék ingatlanok önkormányzati tulajdonba adásáról**: „A fővárosi és megyei kormányhivatal önkormányzat tulajdonába adja az állami tulajdonban lévő műemlékileg védett épületet, építményt és a hozzájuk tartozó állami tulajdonban álló földet, illetőleg ezeknek az ingatlanoknak egy részét (a továbbiakban együtt: műemlék épület), ha kezelőjeként *a*) a megszűnt tanács, illetve szerve, intézménye, *b*) az Öt. hatálybalépésekor a tanácsok felügyelete alatt állt, közüzemi célra alapított állami gazdálkodó szervezet (a továbbiakban: tanácsi közüzem), illetve tanácsi alapítású költségvetési üzem vagy jogutódja (a továbbiakban együtt: költségvetési üzem) van az ingatlan-nyilvántartásban bejegyezve.” [3. § (1)] **A műemlék épület önkormányzat tulajdonába adásához a környezetvédelmi és területfejlesztési miniszter** (a továbbiakban: miniszter) **egyetértése szükséges. Az egyetértés az épület védettségével, fenntartásával, felújításával, használati módjával kapcsolatos feltételhez köthető.** E feltételt a **bizottság az önkormányzattal közli, illetve határozatába foglalja.** [3. § (2)] Ha az önkormányzat a miniszter által meghatározott feltétel teljesítését nem vállalja, a műemlék épület nem adható tulajdonába. [3. § (3)] **Az önkormányzat tulajdonába kerülő műemlék épület korlátozottan forgalomképes.** Elidegenítéséhez, megterheléséhez, kezelői joga átruházásához, használati vagy bérleti joga gazdasági társaságba való beviteléhez **a miniszter hozzájárulása is szükséges.** [3. § (4)]

Továbbá a 4. § (1) bekezdés szerint: „A műemlék épületet (épületrészt) a rendeltetése alapján az abban közhatalmi helyi feladatot végző, illetve az abban működő intézményt fenntartó önkormányzat tulajdonába kell adni. Az önkormányzat által használt épületrésznek minősül az is, amelyet az önkormányzat hasznosít.” (2) „A tanácsi közüzem kezelésében lévő műemlék épületet az e szerv vagyona-ra vonatkozó szabályok alkalmazásával kell önkormányzat tulajdonába adni.” (3) „Ha a műemlék épület kezelőjeként ingatlankezelő szerv vagy költségvetési üzem van az ingatlan-nyilvántartásban bejegyezve, az önkormányzat tulajdonába adásáról, illetve kezelésbe adásáról a 2. § alkalmazásával kell döntenet.” Az 5. § (1) bekezdés szerint: „A fővárosi és megyei kormányhivatal a műemlék épületet az önkormányzatok közös tulajdonába adja, ha az két vagy több önkormányzat feladat- és hatáskörének gyakorlását szolgálja, illetve általuk nyújtott közszolgáltatás feltételét biztosítja.” (2) „Ha a műemlék épület kezelőjeként közös tanács vagy intézménye, illetve közös tanács költségvetési üzeme van az ingatlan-nyilvántartásban bejegyezve, a fővárosi és megyei kormányhivatal a fekvése szerint illetékes települési önkormányzat tulajdonába adja.

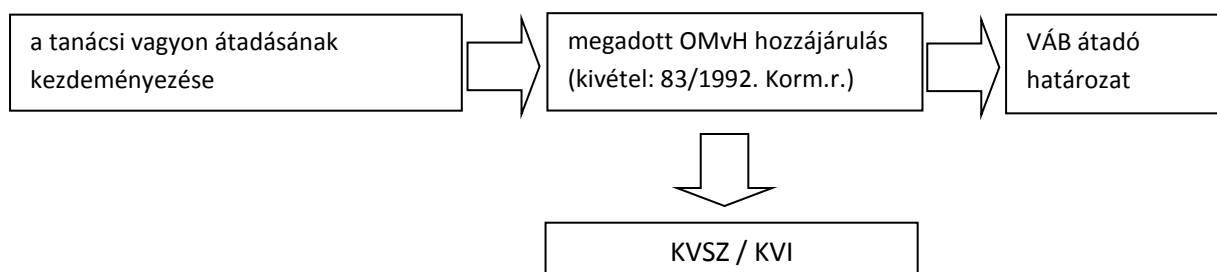
A műemlék épületet a közös tanácshoz tartozott települések önkormányzatainak közös tulajdonába kell adni, ha azon 1975. január 1. után a közös tanács költségvetéséből jelentős helyreállítást, felújítást, bővítést végeztek.” (3) „Azt a 3. § (1) bekezdésében említett szerv kezelésében lévő műemlék épületet, amelynek nincs használója, a fekvése szerint illetékes – fővárosban a kerületi – önkormányzat kérelmére az önkormányzat tulajdonába kell adni.” Végül a 6. § szerint: „Nem adható önkormányzat tulajdonába az a műemlék épület (épületrész), amelyet megszűnt tanácsi szerv vagy intézménye használt, de e törvény hatálybalépésekor nem a képviselőtestület és szervei számára törvényben vagy kormányrendeletben meghatározott feladat- és hatáskör gyakorlására, illetve önkormányzat által nyújtott közszolgáltatás céljára szolgál. Az ilyen műemlék épületre (épületrészre) a 2. §

(4) bekezdését kell megfelelően alkalmazni.” A 46. § (1) bekezdés alapján: „Törvény határozza meg azokat a műemlék épületeket, amelyek kiemelkedő történeti, kulturális, műemléki értéküknél fogva nem kerülhetnek ki az állam tulajdonából. (2) Az (1) bekezdésben említett törvény hatálybalépéséig **kormányrendelet** (83/1992. (V. 14.) Korm. rendelet. Hatályos: 1992. V. 14. – 1998. I. 1. között) **határozta meg azokat a műemlék épületeket, amelyek nem kerülhetnek ki az állam tulajdonából.**”

A két törvény nagy értékű vagyontömeget juttatott az önkormányzatoknak. Az önkormányzati törvény alapján a védett természeti területek és a **műemlékileg védett ingatlanok kivételével** a törvény hatálybalépésével egyidejűleg megszűnt tanácsok és szervek, valamint intézményeik kezelésében lévő, állami tulajdonú ingatlanok, erdők, vizek, illetve a pénz- és értékpapírok, a törvény hatálybalépése napján (1990. IX. 30.) a törvény erejénél fogva a helyi önkormányzatok tulajdonává váltak. Az önkormányzati törvény felhatalmazása alapján a kormány, majd előterjesztésére az Országgyűlés külön **törvényben határozta meg azokat az állami tulajdonban lévő vagyontárgyakat, amelyek a Vagyonátadó Bizottságok (VÁB) révén kerültek önkormányzati tulajdonba.** A vagyontörvény konkrétan meghatározta, hogy az önkormányzatokat megillető vagyoni körből mely tulajdonokat melyik (települési vagy megyei) önkormányzatoknak adják át a bizottságok.

A törvény lehetőséget adott arra, hogy az önkormányzat, ha az általa használt ingatlant meg akarta szerezni, igényt nyújtson be a tulajdonjogra a VÁB-hoz. **Ahol a jogszabály nem teszi lehetővé, vagy az önkormányzat nem vállalja, ott a bizottságtól vagyonátadó határozattal a KVSZ kapta kezelésbe az ingatlant.**⁶ A törvény azt is megszabja, milyen esetben nem adható önkormányzati tulajdonba az ingatlan. Így például műemlék épületeket csak az Országos Műemlékvédelmi Hivatal (OMvH) Műemlékfelügyeleti Igazgatóságának hozzájárulásával lehet az önkormányzatnak odaítélni. **A 83/1992. kormányrendelet értelmében viszont 403 külön felsorolt műemlék ingatlan állami tulajdonból nem adható ki.**

Amennyiben tehát ilyen ingatlant hasznosít az önkormányzat – működjön bár benne kórház, napközi otthon, iskola – a bizottság nem adhatja tulajdonba. Az önkormányzat ingyenes használatra azonban megkapja, vagyis továbbra is az eddigiek szerint működteti. Az ingatlan használati joga tehát változatlan marad, **a tulajdonosi jogokat viszont már nem a korábbi kezelő, hanem a KVSZ gyakorolja.** A törvény azt is kimondja, hogy a kezelőváltás az ingatlannal kapcsolatban jogot szerzett harmadik személy érdekeit nem sértheti. Ha például az önkormányzat korábban másnak bérbe adta, a bérlet ezután is változatlanul fennmarad.



2. ábra: A tanácsai vagyon privatizációjának vázlatos folyamatábrája

⁶ PRIVINFO V/1. IV. (1995) 9. 27-28.

A műemléki védelem alatt álló épületek, építmények és a hozzá tartozó földterületek tulajdonba adása 1992-ig csak igen kis részben történt meg, vontatottan haladt. Általános gondot okozott, hogy az OMvH-val az egyeztetést több önkormányzat nem tudta gördülékenyen elvégezni. Bár a vagyontáadás – ha lassan is, de – folyamatosan történt, **gondot okozott az önkormányzati törvény és a vagyontörvény együttes értelmezése.**

Az 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a VÁB hatásköre az egyedileg védett műemlék épületekre és műemléki területekre terjed ki, míg az 1991. évi XXXIII. törvény 3–6. §-a csak az egyedileg védett ingatlanokra. A VÁB a problémával megkereste az OMvH-t, azonban a 4895/1992. iktatószámú, 1992. május 26-i levélben a Hivatal arról tájékoztatta a VÁB-ot, hogy „a két törvény közti ellentmondás feloldásában hivatalunk nem kompetens”. Sajátos probléma volt, ha a megyei vagy a települési önkormányzat olyan ingatlanra jelentett be igényt, amely a 83/1992. (V. 14.) Kormányrendelet szerint nem kerülhetett ki az állami tulajdonból. (Ilyen volt a Pest Megyei Önkormányzat 26 műemlékre bejelentett igénye között a Gyömrő: Teleki-kastély; Nagykőrös: Halász-Tanárky-kúria; Pomáz: Teleki-kastély; vagy Biatorbágy Önkormányzata igénye a Sándor-Metternich-kastélyra.) Az ilyen esetekben **az önkormányzat igényét elutasították** (pl. a Pomáz: Teleki-kastélyra érkezett igény esetében), de **a VÁB általában lassan, késve döntött az igényekről.**

Például a Gödöllői Önkormányzat 1992. február 28-án megküldött igényében még 1993 januárjában sem született döntés, de előfordult, hogy **a tulajdonba vételt az OMvH állásfoglalásának elhúzódása késleltette** (pl. Borsod-Abaúj-Zemplén, Csongrád, Nógrád, Zala megyében). Súlyos probléma volt, hogy – pl. Jász-Nagykun-Szolnok megyében – **a műemlékek nem a vagyontörvény előírásai szerint kerültek az önkormányzatok tulajdonába.** Az önkormányzatok ugyanis a földhivataloktól kérték a tulajdonjog átvezetését és mivel **a műemléki védetség a tulajdoni lapokon nem volt feltüntetve,** azokat önkormányzati tulajdonba adták.⁷

3.2. A kastélyprivatizáció területei

3.2.1. A szövetkezeti tulajdon és az állami gazdaságok privatizációja

A földről szóló 1987. évi I. törvény (hatályos: 1987. IX. 1. – 1994. VII. 26.) 19. § (1) bekezdése a hatályba lépéskor előírta, hogy „A szövetkezet az ingatlan tulajdonjogát az államra, szövetkezetre, **jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társulásra,** továbbá termőföld kivételével társadalmi szervezetre **ruházhatja át.**” (2) „A szövetkezet az ingatlan tulajdonjogát más jogi személyre és magánszemélyre nem ruházhatja át.” Az (1) bekezdés rendelkezése 1990. február 14-i hatállyal a következők szerint módosult: „(1) A szövetkezet tulajdonában álló ingatlanok felett a tulajdonosi jogokat a közgyűlés az alapszabályban meghatározott módon gyakorolja.

Ingatlan tulajdonjogának elidegenítéséhez, gazdasági társaságnak vagyoni hozzájárulásként történő tulajdonba adásához **a közgyűlésen megjelent szavazásra jogosult tagok kétharmadának egyetértése szükséges.**” A (2) bekezdés helyébe 1989. július 1-én a következő rendelkezés lépett: „(2) A szövetkezet **a lakosság részére ipari, kereskedelmi és szolgáltatói tevékenység biztosítása céljából ingyenesen kapott, vagy a jogelőd tulajdonában volt ingatlant nem idegenítheti el.** Ha ezt a tevékenységét megszünteti, a

⁷ Az Állami Számvevőszék 137. számú jelentése: „Jelentés az önkormányzatok tulajdonába került vagyontárgyak megszerzésével, nyilvántartásával és gazdálkodásával kapcsolatos tapasztalatokról” Kelt: 1993. január

tulajdonjog visszaszáll az államra, illetve az ingatlan fekvése szerinti helyi tanácsra, amely viszont a lakossági szolgáltatásról köteles gondoskodni.”

A földről szóló 1987. évi I. törvény módosításáról szóló 1989. évi XIX. törvény lehetővé tette magánszemélyek számára a termőföld megszerzését 3 hektárig, továbbá a jogszabály módosítása szigorította az állami tulajdonban lévő és szövetkezet, gazdálkodó szervezet kezelésében álló ingatlanok eladását. Az **ún. előprivatizációs időszakban** a kastélyokba, kúriákba évtizedekkel azelőtt betelepült **termelőszövetkezetek, állami gazdaságok egy része megvételre hirdette a kezelésére bízott ingatlanokat**. Mivel a jogügylet – az ÁVÜ hatáskörén kívül – csak **1990. június 4. után volt kötelező a vagyonellenőrző bizottság** (gyakorlatban a Vagyonátadó Bizottság - VÁB) **engedélye**, az eladások rendezetlen tulajdonviszonyokat eredményeztek, továbbá a jövőendő tulajdonosoknak nem volt garancia a befektetés megtérülésére sem.

Az **állami gazdaságok privatizációjának első fázisában** elkészítették az ún. decentralizációs terveket, amelyeket jóváhagyásra a Földművelésügyi Minisztériumnak, majd az ÁVÜ részére nyújtották be. Az **állami gazdaságok decentralizált privatizációja** olyan technika, amelynek fő célja a gazdaságok szétbontása volt önállóan működőképes és árverésen vagy pályázati úton eladható egységekre, s ezekkel együtt értékesítésre kerülhettek az eszközök is. Az egyes vagyontárgyak, működőképes egységek értékesítésekor figyelemmel kellett lenni arra is, hogy rendelkezésre álljon az azok működtetéséhez elengedhetetlenül szükséges föld is. Azok a földek, amelyek nem kerülnek magántulajdonba, a kárpótlási árverések és a dolgozói földalap kiosztása után állami tulajdonban maradnak.⁸ Az a tény, hogy a privatizációból a korabeli jogszabályok kivonták a termőföldet, akadálya lett a decentralizációra kijelölt vagyontárgyak és üzletágak értékesítésének.

Az értékesítésre felajánlott vagyonon belül jelentős volt az ingatlanok, a használaton kívüli termelő-kapacitások **részaránya**.⁹ Ebből következett, hogy a decentralizált privatizáció során értékesítésre felajánlott **vagyonelemek többsége csak akkor lett volna működőképes, ha azokat nem önállóan**, hanem valamelyik más üzletággal, vagy termőfölddel együtt **kívánják értékesíteni**.¹⁰ A decentralizált privatizációra kijelölt **vagyonrészek értékesítését** sem az ÁVÜ, sem az egyes gazdaságok részéről **nem előzte meg egyfajta kínálati oldalról elvégzett piacfelmérés**. Az értékesítésre kijelölt vagyonérték mintegy 20-25%-ára volt csak kereslet. A vagyontárgyak eladhatatlansága a gazdaságok részére nemegyszer lét vagy nem lét kérdése volt. 1992 végén 4 állami gazdaság volt csődeljárás alatt, 16 már csődegyezsége jutott és 4 volt a felszámolás alatt álló gazdaságok száma.

A **termőföld eladása vonatkozásában a kiskaput a felszámolás jelentette**, mert annak során a felszámoló eladhatta a földet a hitelezők kielégítése érdekében. Az ingatlannal együtt vagy anélkül földhöz jutni szándékozóknek tehát **komoly érdeke fűződött az állami gazdaságok tönkretételéhez és felszámolásához**. Ez egyfajta gazdasági csapdaként azután **teret engedett a spekulációs célú eladásoknak és befektetéseknek** és kizárta a nagyobb

⁸ PRIVINFO IX/1. I. (1992) 10. 32-33.; PRIVINFO VI/2. II. (1993) 10. 11-18.

⁹ Az állami gazdaságok portfóliójából privatizálható vagyontárgyak listáját 1993-tól rendszeresen közzétették. Közli pl. PRIVINFO VI/2. II. (1993) 10. 19-22.; s hasonló szerepet töltött be a privatizációs kínálati jegyzék is. Közli: HETI PRIVINFO I. (1993. május 11.) 2. számtól. A lista tartalmazta az értékesítendő vállalatok és egységek nevét, címét, 1992. december 31-i könyv szerinti bruttó és nettó értékét, valamint a foglalkoztatottak számát.

¹⁰ Például a Szigetvári Állami Gazdaság nyilvános pályázata a kezelése alatt álló, állami tulajdonban lévő eszközök és ingatlanok megvásárlására, amely önálló vagyonelemként ajánlotta a szentegáti és a kishárságyi kastélyt. Közli: HETI PRIVINFO I. (1993. május 18.) 3. 14.

tömegű tisztességes szándékú tőkét. Az értékesítésre kerülő vagyონrészek árait részint az ÁVÜ, részint az állami gazdaság menedzsmentje alakította ki oly módon, hogy előbbi főként az ármaximalizálásban, míg az állami gazdaságok inkább a szóban forgó vagyón működőképességének a fenntartásában voltak érdekeltek. Az **értékesítési árak a vagyonelem könyv szerinti értékénél szinte minden esetben magasabbak, a vagyónértékeléshez képest pedig általában számottevően alacsonyabbak voltak.** A felszámolásra kerülő szövetkezetekben a nagyfokú vagyónvesztés miatt az üzletrészek gyakorlatilag elértéktelenedtek. A decentralizáció során **felajánlott vagyónrészek megvásárlásáért** az esetek túlnyomó többségében **nem alakult ki érdemleges verseny.**¹¹

1990 után – az ÁVÜ megalakulását követően – a decentralizáció keretében meghirdetett nyílt, nyilvános vagyónértékesítési **pályázatok kiírásában** – ha ismert volt – **feltüntették a műemléki védettséget**, a kastély állapotát és a hozzátartozó földterületet, de **a műemléki szempontból megfelelő hasznosításra, megőrzésre feltételt nem szabtak.**¹² Az **állami gazdaságok** mint állami gazdálkodó szervek jogügyletei az állam vállalatokra bízott vagyónának védelméről szóló 1990. évi VIII. törvény (az ún. vagyónvédelmi törvény) 3. §-a („A törvény hatálya alá tartozó szerződések megkötésére irányuló szándékát a vállalat köteles az Állami Vagyonügynökségnek bejelenteni.

A bejelentésnek tartalmaznia kell a tervezett szerződés megnevezését, az abban szereplő érték megjelölését, a vagyónértékelő által megállapított értéket és a szerződés egyéb lényeges feltételeit (időtartam, teljesítés ideje és módja stb.), továbbá a szerződés értékének a vállalat könyvviteli mérlegében szereplő eszközértékéhez viszonyított arányát.”) **alapján az ÁVÜ előzetes engedélyével történhetnek.**

Az adásvételi szerződés megkötéséhez pedig az ÁVÜ (más esetben az ÁV Rt.) előzetes jóváhagyása kellett, amelyet a szerződésbe is belefoglaltak. A jóváhagyás kérelméhez az adásvételi szerződés tervezetén túl – többek között – mellékelték az állami gazdaságok egységeinek decentralizált privatizációjához és a privatizáció végrehajtásának bejelentésére és ellenőrzésére szolgáló adatlapot, továbbá a vagyónvédelmi törvény hatálya alá eső tranzakció bejelentéséhez szükséges kitöltött formanyomtatványt, a nyertes pályázatot, az ingatlan tulajdoni lapját és vázrajzát.¹³ **Ha a szerződés a társadalom érdekeit nyilvánvalóan sérti, vagy a nemzetgazdaság megkárosításához vezet, annak megkötését megtiltja.** [5. § (1) c)]

Az ÁVÜ az engedélyezésre irányuló döntésnél – az alaki követelmények betartásán és a szükséges hozzájárulások meglétéén túl – figyelembe vette a felépítmények állagvédelmének szükségességét és a törvényben előírt módon lefolytatott versenyeztetés szabályosságát.¹⁴ Ha az eladásra kínált ingatlan műemléki védelem alatt is állt, az Országos Műemlékvédelmi Hivatal előzetes hozzájárulása is szükséges volt az adásvételi szerződéshez. A hozzájárulásban műemléki szempontból mérlegelték az eladás kérdését, amellyel

¹¹ PRIVINFO VI/2. II. (1993) 10. 11-18.

¹² Példa erre a Szigetvári Állami Gazdaság pályázati feltételek kiírása a Magyar Állam tulajdonát képező bodorfai (PRIV-Dat 02294443), vagy a kishársági kastélyra (PRIV-Dat 02324259).

¹³ Jó példa erre a Komáromi Mezőgazdasági Kombinát tulajdonában álló boldogi [Mocsa, Boldogasszony-pusztai] kastély 10.000.000,- Ft irányáron történő értékesítésének meghirdetése 1993. április 13-án (PRIVINFO IV/1. II. (1993) 7. 20.); majd az adás-vételi szerződés tervezetének megküldése 1993. május 11-én. (PRIV-Dat, 00436648; továbbá: PRIV-Dat, 00436650; PRIV-Dat, 00436651) vagy az [Ács] Concó-pusztai volt Degenfeld-kastély 8.000.000,- Ft irányáron történő értékesítésének meghirdetése 1993. május 11-én. (PRIV-Dat, 00436635; továbbá PRIV-Dat, 00436601)

¹⁴ A 696/ÁVÜ/1992. sz. levél a Komáromi Mezőgazdasági Kombinát számára a Naszály, Billeg-pusztai kastély eladásának engedélyezése tárgyában. Kelt: Budapest, 1992. január 14. (PRIV-Dat, 00017976)

kapcsolatban általában felhívták a figyelmet arra, hogy „a jövőben a műemlék épület felújítására, fenntartására, karbantartására vonatkozó kötelezettség” az új tulajdonost terheli, és az „épület, valamint a hozzá tartozó ingatlant érintő bárminemű építési munka csak a Hivatal engedélyével és hozzájárulásával végezhető.” A szerződés rendelkezései közé azonban csak annyi került, hogy „A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés az Országos Műemlékvédelmi Felügyelőség [Sic! Országos Műemlékvédelmi Hivatal] és az Állami Vagyonügynökség jóváhagyásával válik hatályossá, amelyek megszerzésében a felek kölcsönösen együttműködnek.”¹⁵

A magánosítás 1994 végéig sem az állami gazdaságok, sem a termelőszövetkezetek esetében nem fejeződött be. Utóbbiaknál a kívülálló üzletrész-tulajdonosok vagyonhoz jutása 1995-ig rendezetlen maradt.

3.2.2. Az állami vállalati vagyon privatizálása

Az állami vállalatok önállóságát a vállalatokról szóló 1977. évi VI. törvény alapozta meg. A 33/1984. (X. 31.) minisztertanácsi rendelettel az állam decentralizálta tulajdonosi jogait, ezek túlnyomó többsége a vállalatokhoz került. Az állam vállalatokra bízott vagyonának védelméről szóló 1990. évi VIII. törvény (hatályos: 1992. VIII. 27-ig) az ún. vagyonvédelmi törvény 1. § (1) bekezdése szerint „E törvény hatálya alá tartoznak **az állami vállalatoknak, ezek leányvállalatainak, és az egyéb állami gazdálkodó szervezeteknek** (a továbbiakban: vállalat) következő szerződésai: c) eltérő törvényi rendelkezés hiányában **a vállalat ingatlanának elidegenítése**, ideértve a bérletvételi (lízing) szerződés kötését is, feltéve, hogy **a szerződés értéke a harminc millió forintot meghaladja,**”

A 3. § alapján: „A törvény hatálya alá tartozó szerződések megkötésére irányuló szándékát a vállalat köteles az Állami Vagyonügynökségnek bejelenteni. A bejelentésnek tartalmaznia kell a tervezett szerződés megnevezését, az abban szereplő érték megjelölését, a vagyonértékelő által megállapított értéket és a szerződés egyéb lényeges feltételeit (időtartam, teljesítés ideje és módja stb.), továbbá a szerződés értékének a vállalat könyvviteli mérlegében szereplő eszközértékéhez viszonyított arányát.”

A 4. § szerint: „A vállalat a szerződést a bejelentésben foglalt feltételekkel a bejelentés kézhezvételétől számított harminc nap elteltével megkötheti, kivéve ha az Állami Vagyonügynökség e határidőn belül az 5. §-ban felsorolt intézkedések valamelyikét megteszi.” Az 5. § (1) bekezdés alapján: „Az Állami Vagyonügynökség a következő intézkedéseket teheti: a) ha a vagyonértékelés eredményének helyessége alapos okból kétségbe vonható, ismételt vagyonértékelést írhat elő, amelyet az általa kijelölt vagyonértékelő a megbízástól számított harminc napon belül végez el az Állami Vagyonügynökség költségére; az így megállapított értéken alul a vállalat az Állami Vagyonügynökség hozzájárulása nélkül a vagyont nem idegenítheti el, illetve azt társaságba nem pénzbeli hozzájárulásként nem viheti be; vagy b) ha a szerződés jelentősége vagy egyéb körülmények, különösen a verseny szabadságának a biztosítása indokolja, előírhatja, hogy az 1. § (1) bekezdés b), c), d) és e) pontja szerinti szerződés megkötésére pályázat alapján kerüljön sor; vagy c) **ha a szerződés a társadalom érdekeit nyilvánvalóan sérti, vagy a nemzetgazdaság megkárosítására vezet, annak megkötését megtiltja.**” (2) „A vállalat

¹⁵ Jó példa erre a Naszály, Billegpusztai: volt Balogh-Eszterházy-kastély eladása kapcsán a 33809/1992. ügyiratszám alatt, 1992. szeptember 20-án az OMvH Műemlékfelügyeleti Igazgatóságán kelt levél. (PRIV-Dat, 00437662; továbbá: PRIV-Dat, 00017978; PRIV-Dat, 00017976; PRIV-Dat, 00437698)

kérheti a bíróságtól a szerződés megkötését megtiltó határozat felülvizsgálását a határozat közlésétől számított harminc napon belül.”

A **privatizáció kezdeti gyakorlatában** az állam tulajdonában, az **állami vállalatok kezelésében lévő kastélyok** az átalakulás és a magánosítás során **a vállalati egyéb vagyonnal azonos elbírálásban részesültek**. Ez azt jelentette, hogy a vállalat kezelésében lévő kastély **az átalakulással létrejött társaság tulajdonába került**, esetleg a **vállalat volt vagyonának kezelésére alakult társaság vette át**. Az eseti döntéseket főként az motiválta, hogy az adott ingatlan mennyiben vált a profittermelés részévé (pl. egy-egy kastélyt átalakítottak és szállodaként működtettek).¹⁶

Az állam tulajdonában lévő vállalkozói vagyon értékesítéséről szóló 1995. évi XXXIX. törvény (az új privatizációs törvény) 1. § (1) bekezdése alapján: „Az e törvény hatálya alá tartozó vagyon – a 7-8. §-ban foglalt kivételekkel – csak időlegesen tartozik az állam tulajdonába.

Az Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Részvénytársaság (a továbbiakban: ÁPV Rt.) elsődleges feladata e körben az állam tulajdonában álló részvények és üzletrészek (a továbbiakban: társasági részesedések), illetve egyéb vagyon (a továbbiakban együtt: vagyon) mielőbbi értékesítése magántulajdonosok részére (privatizáció).” 5. § (1) A (2) bekezdésben meghatározott vagyon a törvény hatálybalépését követően alaptőke-leszállítással az ÁPV Rt.-hez rendelt vagyonná válik.

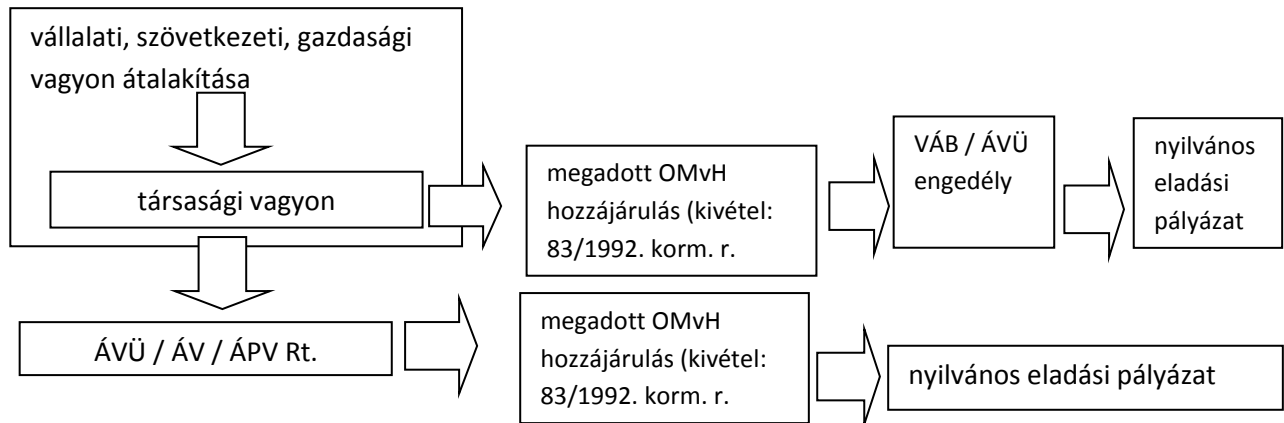
(2) E törvény hatálya alá tartozik

- a) a gazdálkodó szervezetek és a gazdasági társaságok átalakulásáról szóló 1989. évi XIII. törvény, valamint az időlegesen állami tulajdonban lévő vagyon értékesítéséről, hasznosításáról és védelméről szóló 1992. évi LIV. törvény, továbbá a tartósan állami tulajdonban maradó vállalkozói vagyon kezeléséről és hasznosításáról szóló 1992. évi LIII. törvény alapján **gazdasági társasággá átalakult állami vállalat** valamennyi – külső vállalkozók tulajdonába nem került – társasági részesedése;
- b) az állami vállalatokról szóló 1977. évi VI. törvény (a továbbiakban: Vt.) hatálya alá tartozó állami vállalat – kivéve a közüzemi vállalatot (Vt. 45-46. §) –, tröszt, trösztí vállalat és egyéb állami gazdálkodó szerv vagyona;
- c) az állami vállalat által – a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (Ptk.) 74. §-a alapján – létesített **leányvállalat vagyona**;
- d) az a) pontban nem említett és az e törvény hatálybalépésekor az Állami Vagyonügynökséghez tartozó és az Állami Vagyonkezelő Rt. tulajdonában lévő társasági részesedés, valamint az ezeket a szervezeteket megillető egyéb vagyon, vagyoni értékű jog, illetve azokat terhelő kötelezettség;
- e) a Kincstári Vagyonkezelő Szervezettől a 71. § (2) bekezdése alapján az ÁPV Rt.-hez kerülő vállalkozói vagyon;
- f) állami tulajdonban lévő vállalat, illetve társaság tulajdonában lévő egyszemélyes társaságok privatizációjánál e törvény 27-34. §-a szerint kell eljárni;
- g) az f) pont alapján történő értékesítésnél az ÁPV Rt. engedélye szükséges. (6. § (1))

Ha az 5. § szerinti **vagyonba** védett természeti terület vagy **műemléki védelem alatt álló ingatlan**, illetve védett muzeális emlék vagy gyűjtemény **is tartozik, e vagyontárgy elidegenítéséhez**, kezelésbe adásához, valamint megterheléséhez a környezetvédelmi és területfejlesztési miniszternek, illetve a **művelődési és közoktatási miniszternek – külön**

¹⁶ PRIVINFO XII/2. I. (1992) 17. 41.

jogszabály szerint megadott – egyetértése szükséges. Az egyetértés hiányában kötött szerződés semmis.



3. ábra: A vállalati vagyon privatizációjának vázlatos folyamatábrája

A vállalati vagyon és a gazdálkodó szervezetek vagyonának ún. decentralizált privatizációjával került magánkézbe a vizsgált **kastélyok közel 30%-a** (230 épület).

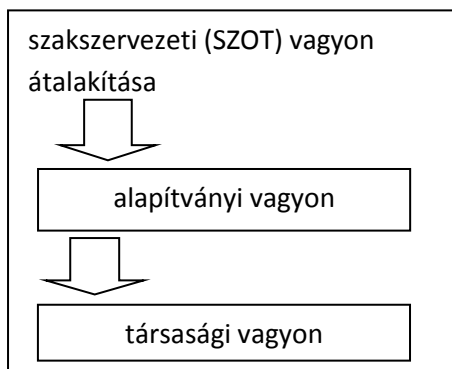
3.2.3. A szakszervezeti vagyon privatizációja

A szakszervezeti vagyon védelméről, a munkavállalók szervezkedési és szervezeteik működési esélyegyenlőségéről szóló 1991. évi XXVIII. törvény 6. § (1) A 2. § *a*) pontjában írt [ingatlanok] vagyontárgyakra az **1995-ben sorra kerülő üzemi tanács választásokig elidegenítési és terhelési**, a 2. § *d*) pontjában írt [a szakszervezet által alapított vállalat, vagy a szakszervezet részvételével működő gazdasági társaságban a szakszervezeteket megillető tagsági, illetve tulajdonosi részesedés] vagyontárgyakra elidegenítési **tilalom áll fenn**.

Kivételt képeznek ez alól a 7. § (2) bekezdésében megjelölt [az 1990. március 2-a előtt a Szakszervezetek Országos Tanácsa tulajdonában lévő, a 2. § (2) bekezdésében felsorolt [ingatlanok; állóeszközök, amelyeknek nyilvántartott értéke a törvény hatálybalépésének időpontjában a 200 000 forintot meghaladta; védett műalkotások; a szakszervezet által alapított vállalat, vagy a szakszervezet részvételével működő gazdasági társaságban a szakszervezeteket megillető tagsági, illetve tulajdonosi részesedés; értékpapírok; pénzforgalmi számlán és egyéb módon kezelt pénzeszközök; alapítványba bevitt vagyon] és a törvény hatálybalépésének időpontjában a szakszervezetek rendelkezése alatt álló, nem állami tulajdonú] vagyontárgyak, egyéb esetekben e tilalomtól csak az e törvényben foglaltak szerint lehet eltérni.

A Szakszervezetek Országos Tanácsa (SZOT) Üdültetési Főigazgatósága jogutódként jött létre a Magyar Nemzeti Üdülési Alapítvány (MNÜA). Az 1992. január 28-án kelt alapító okiratot a kormány, a szakszervezeti Vagyont Ideiglenesen Kezelő Szervezet (VIKSZ) és 6 szakszervezeti tömörülés írta alá. Az akkor elkészült vagyonértékelések az alapítvány 365 ingatlanának értékét 4 Mrd Ft-ra becsülték. Ezek túlnyomó részt állami tulajdonú – de szakszervezeti kezelésű – üdülőingatlanok voltak számos kastéllyal [**Balatonederics, Csehimindszent, Dédestapolcsány, Dubicsány, Mikosszéplak, Szilvásvárad, Tóalmás, Zalakomár**].

A tulajdoni lapok szerint a szakszervezeti üdülők száma nem érte el a húszat sem. A spontán privatizáció 1989–1992 közötti korszakából ismert ún. „megkettőződéses technika” alapján 1992-ben a MNÜA maga hozott létre egy gazdasági társaságot Nemzeti Üdültetési és Vagyonkezelési Kft. néven (ebből lett később a Hunguest Vagyonkezelő Rt.), majd 20 évre szóló – tehát 2013-ban lejáró – üzemeltetési szerződést kötött ezzel a céggel 36 nagyobb üdülőszálloda vagyonkezelésére. (Az nyilvánvaló ugyanis, hogy az alapítványi forma nem alkalmas operatív, gazdálkodó feladatok ellátására.) A Hunguest saját altársaságokat hozott létre, amelyek között olyan is volt, amely tulajdonába vette az alapítvány üdülőit. Ezek egyike volt a Hunguest Hotels Rt. 1996. december 17-én az egész üdülővagyon – kötvény kibocsátási konstrukció segítségével – gyakorlatilag magántulajdonba vitték. A Hunguest Rt. ugyanis eladta az általa birtokolt Hunguest Hotels Rt. részvényeinek 50%-át az Eravis Rt.-nek, pontosabban az Eravis által vezetett konzorciumnak, amelyben csak a Pannon Váltó és az Aquincum kárpótlási jegyhasznosító neve vált ismertté. A vagyon tényleges tulajdonosa Leisztinger Tamás lett. Ebben az összetételben azután az állami tulajdonú Hunguest Rt. nyomban kisebbségi pozícióba került – ami egyébként az Eravis oldaláról nézve indokolt követelés is volt.



4. ábra: A szakszervezeti vagyon privatizációjának vázlatos folyamatábrája

A szakszervezeti vagyon privatizációjának eljárása (a spontán privatizáció 1989–1992 közötti korszakából ismert ún. „megkettőződéses technika”) a műemlék kastélyok igen kis számát (15 épület) érintette.

4. A kárpótlás

A rendszerváltás során politikai döntés született arról, hogy kárpótolni kell a magántulajdonokban igazságtalan sérelmet szenvedett állampolgárokat. A kárpótlás fedezetét az állami tulajdon adta. A kárpótlásra jogosultak kárpótlási jegyet kaptak, amely egy olyan értékpapír, amelyet sajátos jogokon túli állami tulajdon megszerzésére lehetett felhasználni. Így tehát **a kárpótlás és az állami tulajdon privatizációja szorosan összefonódott.** Felhasználható volt a kárpótlási jegy Egzisztencia-hitel vagy privatizációs hitel igénybevétele esetén saját erőként, vagy **fizetőeszközként volt felhasználható az állam tulajdonában lévő elidegenítésre kerülő vagyontárgyak megvásárlásakor**, ideértve a felszámolási eljárások során értékesítésre kerülő vagyontárgyakat is.

A tulajdonviszonyok rendezése érdekében az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény 7. § (1) bekezdés alapján „Az állam biztosítja, hogy a kárpótlási jegyet annak birtokosa az e törvényben foglalt feltételekkel a) az állami tulajdon privatizációja során értékesítésre kerülő vagyontárgyak, részvények, üzletrészek megvásárlására, továbbá b) termőföld tulajdon

megszerzésére felhasználhatja.” A 9. § szerint: „**A kárpótlásra jogosultat** a volt tulajdonának az Állami Vagyongyűjtemény vagy önkormányzat által történő értékesítése során **elővásárlási jog illeti meg...**”

A kormány az 1990 szeptemberében közreadott programjában (*A nemzeti megújulás programja*) így fogalmaz: „A kormány a **korábbi tulajdonok természetbeni visszaadását általában nem támogatja**. A termőföld esetében az alkotmányjogi vizsgálódások alapján lehet dönteni az eredeti (1947-es) tulajdoni állapotokat is figyelembe vevő tulajdon jogi rendezéséről. Cél a polgárok földmagántulajdonára épülő gazdálkodás, valamint a magángazdák szövetkezésére épülő agrárgazdaság megteremtése. A földreform során mindenekelőtt a mezőgazdasági tevékenységgel és földműveléssel foglalkozó falusi rétegeket kell földhöz juttatni. A kormány a tulajdonok (gyárak, üzemek, boltok, műhelyek) természetbeni visszaadása (reprivatizálása) helyett kártalanítást ajánl. A kártalanítás csak részleges lehet a felhalmozott nemzeti közterhek (külföldi adósság, belső adósság, torz gazdasági szerkezet) miatt. Olyan értékpapír formájában kifejezett kártalanítást javasol a program, amely új tulajdon vásárlására fordítható. A privatizáció a megtakarítások mozgósításával, a hazai befektetések ösztönzésével a belső túlkeresletet is mérsékli, így a kormány inflációellenes politikájának is fontos eleme.” A kárpótlás nem ingyenes vagyonosztogatás volt, hanem a reprivatizációt, az 1939–1990 között az állam által igazságtalanul elvett magántulajdon visszaadását helyettesítő részleges kártalanítás.

A kárpótlás hangsúlyozottan csak részleges volt, mivel a súlyos gazdasági helyzetben lévő országban nem volt elegendő forrás teljes körű kárpótlásra. A földeket árverések útján adták el saját jogon kapott kárpótlási jegyekért az igénylőknek. Egy aranykorona legalacsonyabb értéke 500 forint lehetett. A termelőszövetkezeti földekre a tagok, a volt helyi földtulajdonosok és a település lakosai licitálhattak, az állami földekből minden kárpótolt vásárolhatott. Összesen mintegy 1,8 millióan jelentkeztek kárpótlásért és több mint 600 ezren jutottak kisebb-nagyobb birtokhoz.

A kilencvenes évek elején lezajlott kárpótlás nagyrészt a földosztás utáni birtokszerkezetet rekonstruálta – az újra létrejött törpegazdaságok a piaci viszonyok között életképtelennek bizonyultak. 1994-ben a földterület 37%-a, a szántó 41%-a az egyéni vállalkozókhoz és az önálló gazdálkodókhoz (háztartásokhoz) tartozott. Ugyanakkor a bérbeadás megjelenésével megindult a földtulajdon és a földhasználat különválása. Sok olyan személy jutott földhöz, aki a mezőgazdasági munkát nem vállalta, így bérbeadás útján igyekezett földjét hasznosítani.

A kilencvenes évek elején a kárpótlás során persze más utat is lehetett volna választani, de politikai szempontból, a szavazatmaximalizálás szempontjából kétségtelenül ez a módszer volt a leghatékosabb. Az első kárpótlási törvény kizárólag a földosztás utáni tulajdonviszonyokat vette alapul, az 1948 és 1962 közötti államosításokért ígért kárpótlást. Jogilag ez a koncepció tarthatatlannak bizonyult, hiszen a diszkriminatív kisajátítások 1938-ban a zsidótörvényekkel kezdődtek. A második kárpótlási törvény elismerte, hogy magyar állampolgárok tulajdonhoz fűződő jogait már 1938-tól több ízben megsértették. Így történhetett, hogy ugyanazért a helyrajzi számú földterületért ketten is kárpótlást kaptak: a hajdani földosztás előtti tulajdonos és a földosztás kedvezményezettje, akit a téveszesítés során kényszerítettek arra, hogy birtokát bevigye a "közösbe".

A kisbirtokosok relatíve jobban jártak, ugyanis a kárpótlási törvények az egy-egy földbirtokért kapható kárpótlást 5 millió forintban maximalizálták. 10-15 elkobzott hektár után kapott kárpótlási jegyekből ugyanilyen mennyiségű és minőségű földet lehetett

visszavásárolni, egy nagybirtok után kapott kárpótlás azonban csak annak töredékére volt elegendő. A jogosultságot a ma érvényben lévő örökösödési szabályok alapján lehetett igazolni. Akik a második törvény alapján részesültek kárpótlásban, "jegyeikkel" is csak később jelenhettek meg a piacon, amikor sok helyen a legjobb földeket már elérverezték. A kárpótlást sokan visszautasították. Nemcsak a legnagyobb földbirtokkal rendelkezők – mint az Esterházy-család hercegi ága – gondolta úgy, hogy a kárpótlásnak ez a módja és mértéke még jelképesnek sem nevezhető. Ez a fajta elutasítás különösen igaz annak a generációnak a tagjaira, akik felnőtt fejjel érték meg a család vagyonának, közte gyermekkori otthonuknak az elkobzását. A kárpótlás sokkal inkább a második, harmadik generáció fantáziáját mozgatta meg.

Egyébként a rendszerváltást követő évtizedben viszonylag sok történelmi név tulajdonosa tért vissza – részben vagy teljesen – Magyarországra, s a kárpótlás során visszavásárolt földbirtok köré többen új üzleti vállalkozást szerveztek. Egykori saját kastélyt, kúriát kevesen vásároltak vissza. Sokkal tipikusabbnak mondható, hogy a kárpótlási jegyekért visszavásárolt birtok közelében kisebb kúriát vagy majorsági épületet vettek, majd újjítottak fel. (Wenckheim István Dobozon gazdálkodik, Hunyady József Kéthelyen szőlőt telepített, Kékessy Dezső és Degenfeld Sándor Tokajon borászatot működtet, Batthyány Ádám előbb brókerceget alapított, majd a Zalaegerszegi ÁG területét és tehenészetét vásárolta meg, Stipsicz Károly Gyomaendrődön építi mezőgazdasági vállalkozását, és vállalkozik a Zichy-leszármazott Georg von Twickel is).

Mások – mint pl. Nádasdy Ferenc vagy Károlyi György, Károlyi László – azt érték el, hogy 99 évre vagyonkezelésre kapták meg a család műemlékként állami kézben maradó kastélyát.

5. Az állami vagyon privatizációját vagy kezelését ellátó szervezetek

5.1. Az ÁVÜ „Kastély privatizációs programja” 1993–1995 között

Az Állami Vagyonügynökség (ÁVÜ) szervezeti felépítése rugalmasan követte a törvényi szabályozást, illetve annak változásait. A Privatizációs Igazgatóság feladata volt a vállalati kezdeményezésű, ún. spontán privatizáció ÁVÜ-re tartozó ellenőrzési és döntési feladatainak ellátása. A Privatizációs Program Igazgatóság feladata pedig az állam által kezdeményezett privatizáció, a privatizációs programok kidolgozása, valamint lebonyolításának szervezése és ellenőrzése volt.¹⁷

Az Állami Vagyonügynökségről és a hozzá tartozó vagyon kezeléséről és hasznosításáról szóló 1990. évi VII. törvény 7. §-a alapján az ÁVÜ-höz tartozó állami vagyon az alábbiakból állt össze: *a*) a gazdálkodó szervezetek és a gazdasági társaságok átalakulásáról szóló 1989. évi XIII. törvény (Át.) alapján **gazdasági társasággá átalakult állami vállalatok és egyéb állami gazdálkodó szervek vagyonából: aa) államigazgatási felügyelet alatt állt vállalat, tröszt és egyéb állami gazdálkodó szerv esetében valamennyi – külső vállalkozók tulajdonába nem került** – üzletrész és részvény; *ab*) vállalati tanács és a dolgozók közgyűlése (küldöttgyűlése) általános vezetésével működött állami vállalat esetében a törzstőkéből (alaptőkéből) a vagyonmérlegben szereplő vállalati vagyonra eső rész húsz százalékának megfelelő üzletrész (részvény), illetőleg a megállapodás [Át. 17. § (3) bekezdés] szerinti hányad, továbbá azok az üzletrészek (részvények) – az értékesítés jogát nem érintve –, amelyeket a gazdasági társaság az Át. 23. §-ának (1) bekezdése alapján értékesítés céljából

¹⁷ PRIVINFO I. (1992) 1. 7.

magánál tarthat; *b*) az a) pont alá nem tartozó gazdasági társaságokban működő az a vagyon, amely már az Át. hatálybalépése előtt **az állam tulajdonában volt, és e törvény hatálybalépésekor is az állam tulajdonában van; c) az állami gazdálkodó szervezetek felszámolása után az állam tulajdonában maradó vagyontárgyak**, továbbá minden olyan állami vagyon, amit külön törvény vagy országgyűlési határozat a Vagyonügynökséghez utal.

Az 1991. évi ún. **aktív privatizáció**, azaz a központi kezdeményezésű privatizációs programok, (az első és **második privatizációs program**, illetve csomag: 20 majd 27 nagyvállalat, kiürült vagyonkezelő központok, irodaház, kastély privatizációs eljárásai stb.) lassúnak bizonyultak. Ennek során az ÁVÜ önálló kastélyprivatizációs program meghirdetését nem tartotta indokoltnak.¹⁸ Az indokok között szerepelt, hogy a **kastélyok privatizálása szorosan összefügg a kárpótlási törvény intézkedéseivel és a földtörvénnyel, továbbá a tulajdon- és kezelői jog tisztázatlansága éppúgy eredményezi a feladat komplexitását, mint az a tény, hogy sok esetben nem tudni, mennyit is ér valójában egy-egy kastély.** E folytán az ÁVÜ ebben az időben nem rendelkezett a kastélyok helyzetének rendezéséhez, privatizációjához szükséges adatokkal.

A korabeli ismereteket a műemléki szempontok alapján történt felmérésekre alapozták, az elsődleges adatok onnan származtak.¹⁹ A kastély a kezelő vagyonában – bármi más egyébhez hasonlóan – önálló vagyonelemként volt feltüntetve. Ezért csak külön felmérésben lehetett megállapítani azon ingatlanokat, amelyek kezelője az ÁVÜ tevékenységi körébe tartozó állami vállalat. Az ÁVÜ e felmérést megkísérelte – a Pannonterv Kft. segítségével – ám a vállalatok adatszolgáltatása elhúzódott.²⁰ Az ÁVÜ – tanácsadó szakértő cégek bevonásával – elkezdte felmérni azokat a kastélyokat, amelyek a tevékenységi körébe tartozó vállalatok kezelésében voltak, vagyis 1992-ben **megkezdték a vállalati vagyonban nyilvántartott, műemléki védelem alatt álló kastélyok „felderítését”, a rájuk jellemző adatok meghatározását.**

Mivel a kastélyok és kúriák, valamint a városi paloták iránt meglehetősen nagy volt a befektetői érdeklődés, az ÁVÜ nyílt pályázatot hirdetett²¹ annak érdekében, hogy felmérhesse, mely érintett ingatlanok vannak az időlegesen állami tulajdonban levő vagyon értékesítéséről, hasznosításáról és védelméről szóló 1992. évi LIV. törvény hatálya alá tartozó vagyonban. A pályázat célja az első lépcsőben olyan, a szakmában jártas pályázók felkutatása, akik vállalkoznak arra, hogy az ország egyes területein megállapítják az ingatlanok tényleges kezelőit, korabeli és múltbeli tulajdonviszonyait, állapotát.²² Az 1992. december közepén megjelent, többször megismételt felhívásra a részletes pályázati kiírást mintegy háromszázan

¹⁸ A védett műemlék kastélyok, városi paloták privatizációja, a tervezett Kastély Privatizációs Program helyzete. c. dokumentum; kelt: Budapest, 1992. március 17. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01293325) Közli: PRIVINFO VI/2. I. (1992) 5. 19.; PRIVINFO XII/2. I. (1992) 17. 41.

¹⁹ 1993-ban az ÁVÜ ún. műemléki adatbázist épített, amely az 1990-ban megjelent Magyarország műemlékjegyzéke I-II. kötete alapján készült és 967 műemlék adatait tartalmazta, közöttük 664 a kastély és a kúria. L. 1. sz. melléklet: Pályázat értékelése. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01293408)

²⁰ A védett műemlék kastélyok, városi paloták privatizációja, a tervezett Kastély Privatizációs Program helyzete. c. dokumentum; kelt: Budapest, 1992. március 17. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01293325)

²¹ Előterjesztés az Állami Vagyonügynökség Vezetői Értekezlete részére. Készítette: ÁVÜ Ipar Infrastruktúra III. Igazgatóság. Tárgy: Nyilvános pályázat kiírása védett műemlékkastélyok, városi paloták és nagyértékű vállalati üdülők privatizációja, valamint hasznosítása érdekében. Kelt: Budapest, 1992. dec. 8. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01292989)

²² PRIVINFO XII/2. I. (1992) 17. 41.; PRIVINFO I/1. II. (1993) 1. 33.

vették át, s az 1993. június 1-én zárult második fordulóra 45 pályázó 146 ajánlata érkezett be.²³

Az állami tulajdonban, a vállalatok kezelésében lévő kastélyok esetében a privatizáció a kezelő állami vállalattal együtt történt.²⁴ A műemléki védettség az esetek jelentős részében nem volt meghatározó szempont az átalakuláskor. Ez a gyakorlatban azt jelentette, hogy az 1992. évi LIV. törvény hatálya alá tartozó vagyonban, valamint az átalakulással létrejött társaságok vagyonában egyaránt voltak kastélyok.²⁵

A vállalati vagyontól elkülönített privatizáció módszerére akkor nyílt lehetőség, ha a vállalat államigazgatási felügyelet alá helyezésével egyidejűleg az ÁVÜ magához vonta a kastély feletti rendelkezési jogot. Ebben az esetben létrejöhetett az az elkülönített vagyon, amely külön, önálló program alapján privatizálható volt.

Annak ellenére, hogy a kastélyok feletti közvetlen rendelkezési jog megszerzésére jogi úton volt lehetőség, a megoldás célszerűségét az ÁVÜ megkérdőjelezte. Egyrészt az elvont vagyon erejéig – az elvonás arányában – az államigazgatási felügyelet alá vont vállalat tartozásaiért az ÁVÜ felelt kezesként, illetve felelősséggel tartozott volna a hitelezőket ért kárért; továbbá a kastélyok helyreállításának és fenntartásának költsége is az ÁVÜ-t terhelte volna. (A kastélyok kezelői jogának elvonása helyett, a hatályos törvények keretein belül a megkülönböztetett kezelést tartották volna indokoltnak arra a vállalati vagyonrészre, amelyet egy-egy cég a vagyonában feltüntet műemlékként védett ingatlanként.) Egyes kiemelt értékű kastélyok esetében azonban indokolt volt a kezelői jog elvonása.²⁶

Az Állami Vagyonügynökség Igazgatótanácsa 1993. október 13-i ülése 12. pontjában elfogadta a „**Kastély privatizációs program**” koncepcióját és megvalósulási tervét. Az 1991 márciusában kelt, az ÁVÜ Igazgatótanácsa részére készített előterjesztés szerint a program célja, hogy „**szervezett keret**et adjon az egyfelől nagy értéket jelentő, a nemzeti vagyon részét képező, másfelől pedig e körön kívüli leromlott állapotban lévő, nem vagy rosszul hasznosított kastélyépületek olyan tulajdon és funkció váltásának, amely tehermentesíti az állami költségvetést, ugyanakkor a műemlékvédelem elveinek is megfelel („revitalizáció” – újraélesztés).

Ez elképzelhető volt egy-egy kastély esetében önállóan, annak privatizációja után is, de az elvként megfogalmazódott, hogy a pénzügyi források és a technikai lebonyolítás központi

²³ Előterjesztés a Vezetői Értekezlet részére. Készítette: ÁVÜ Ipar, Infrastruktúra Privatizációs Igazgatóság. Kelt: Budapest, 1993. január 21. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01292972); 1. sz. melléklet: Pályázat értékelése. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01293408)

²⁴ A védett műemlék kastélyok, városi paloták privatizációja, a tervezett Kastély Privatizációs Program helyzete. c. dokumentum; kelt: Budapest, 1992. március 17. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01293325) 1992-ben hirdette meg eladásra a Kaposvári Állami Tangazdaság a Magyaratád, Tátompusztá: Kacskovics-kúriát és Fonó, Gázlópuszta (Somogy megye) területén álló Festetics-kastélyt 34.310.000, illetve 41.352.000 Ft + ÁFA vagyonértékelés szerinti irányárral. Közli: PRIVINFO XII/2. I. (1992) 17. 40.; a pályázat sikertelenségét mutatja, hogy a Kaposvári Állami Tangazdaság 1993-ban is nyilvános pályázatot hirdetett a vállalat állami tulajdonban lévő vagyontárgyainak (eszközeinek) megvásárlására, amelyek között első helyen a Fonó-Gázlópusztán lévő műemlékjellegű kastélyépület 40.260.000 Ft; a Magyaratád-Tátompusztán lévő teljesen felújított kastélyépület 34.310.000 Ft pályázati irányárral történő értékesítésére. Közli: HETI PRIVINFO I. (1993. június 22.) 1. 18.

²⁵ PRIVINFO XII/2. I. (1992) 17. 41.

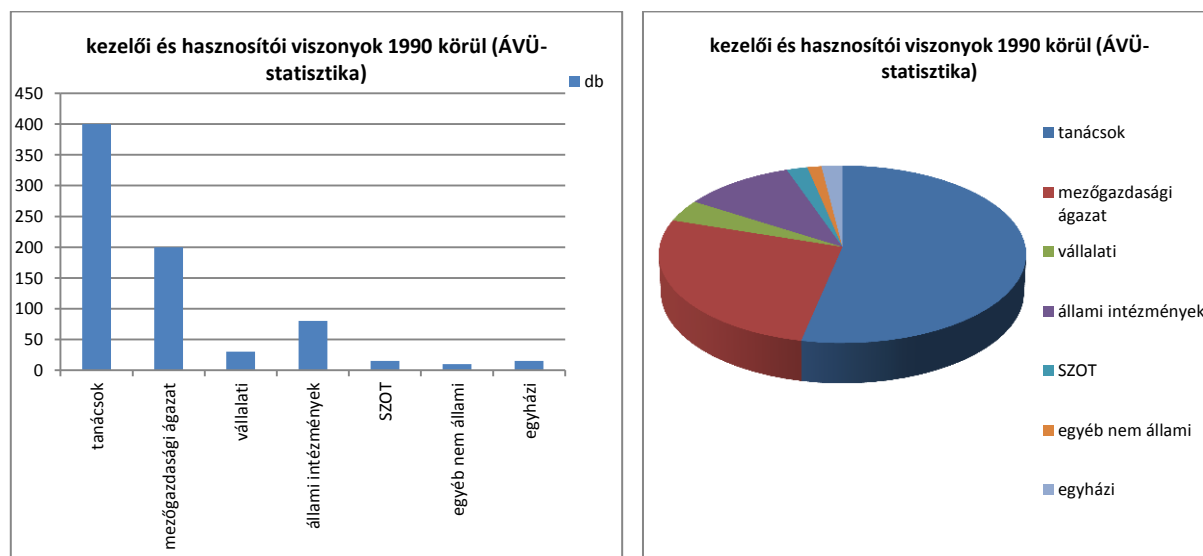
²⁶ A védett műemlék kastélyok, városi paloták privatizációja, a tervezett Kastély Privatizációs Program helyzete. c. dokumentum; kelt: Budapest, 1992. március 17. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01293325) Közli: PRIVINFO VI/2. I. (1992) 5. 19.

szervezése jobban segít megőrizni a műemléki értéket, továbbá a privatizációval érintett objektumok feljavított állapotban történő értékesítése jelentős többletbevételt jelenthet.”²⁷

Magyarországon 1992 körül mintegy 2.000-re volt tehető az olyan kastélyok, kúriák, valamint 1.000-re a városi paloták száma, amelyek mint építészeti, kultúr- és helytörténeti emlékek jelentősek. A 2.000-ból mintegy **800 kastélyt** nyilvánítottak védetté.

A korabeli tulajdon- és kezelői joguk azonban egyaránt nagyon sok esetben tisztázatlan volt, s csak a főbb statisztikai adatok voltak ismertek, miszerint a tanácsok kezelésében kb. 400 épület, a mezőgazdasági ágazatban használt kb. 200, a vállalatok kezelésében kb. 30 épület, az állami intézmények kezelésében kb. 80, a SZOT kezében kb. 15 épület állt.

Egyéb, nem állami tulajdonban kb. 10 épület, egyházi tulajdonban kb. 15 épület volt. **Kb. 100 épületet** (pl. **Alsóbogát: Festetics-kastély; Bodajk: Lamberg-kastély; Kölesd, Felsőhídvégpuszta: Jeszenszky-kastély; Rózsafa-Bodorfapuszta: Perczel-kastély; Seregélyes: Zichy-kastély; Somogyeszi: Jankovich-kastély; Velence: Meszlényi-kastély** stb.²⁸) tartottak bérlők által már jól hasznosítottak és megfelelő állapotúnak, de a kastélyok állaga általában néhány kivételtől eltekintve rendkívül leromlott volt, hasznosításukat a műemléki adottságoktól idegennek, az épületre sokszor károsnak tartották.²⁹



5. ábra: Műemlék kastélyok kezelői és használói viszonyai a Kastélyprivatizációs program kezdetén

A **privatizálható vagyontömeg becslésére** az előzetes adatgyűjtés alapján az ÁVÜ ún. műemléki adatbázisát használták, amelyben **967 műemlék között** 664 kastély és kúria adata szerepelt. Ez alapján, figyelembe véve, hogy a KVSZ-hez tartozott 450 műemlék nagy valószínűséggel önkormányzati tulajdonba került, továbbá 138 műemlék épületeryüttes az állami tulajdonból nem volt kiadható, összesen **452 olyan műemlék maradt, amelynél érdemes volt azt megvizsgálni, hogy olyan vagyon-e, amely felett az ÁVÜ rendelkezi**

²⁷ Előterjesztés az ÁVÜ Igazgatótanácsa részére a Kastély Privatizációs Programról (KPP). Készítette: ÁVÜ Privatizációs Program Igazgatóság; kelt: Budapest, 1991. március. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01292961)

²⁸ 2. melléklet az Előterjesztés az ÁVÜ Igazgatótanácsa részére a Kastély Privatizációs Programról (KPP). c. dokumentumhoz. Készítette: ÁVÜ Privatizációs Program Igazgatóság; kelt: Budapest, 1991. március. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01292961)

²⁹ A statisztikai kimutatás kb. 800 műemléki védelem alatt álló kastély és kúria alapulvételével készült. In: Előterjesztés az ÁVÜ Igazgatótanácsa részére a Kastély Privatizációs Programról (KPP) 1. melléklet. Készítette: ÁVÜ Privatizációs Program Igazgatóság; kelt: Budapest, 1991. március. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01292961)

képes. Úgy vélték, ennek a 452 műemléknek csak egy része, 20-25%-a, azaz **100-150 db lesz alkalmas arra, hogy felkerüljön a privatizációs listára.**³⁰

A kastélyok privatizációs programja szándéka szerint **a nem közvetlenül termelési célokat szolgáló,** többnyire műemléki védeltséget élvező ingatlanokból (kastélyok, kúriák, villák, városi paloták stb.) álló, az időlegesen állami tulajdonban levő vagyon értékesítéséről, hasznosításáról és védelméről szóló 1992. évi LIV. törvény alapján az ÁVÜ által értékesíthető állami és társasági vagyontömegnek a **vállalati vagyontól elkülönített privatizációját** valósította volna meg.³¹ A kastélyprogram fő célkitűzései között szerepelt a vállalati, illetve társasági vagyon azon részének elvonása, amely nem vesz részt a termelésben és nincs rá szükség a vállalati célok megvalósításában.

Azt feltételezték, hogy a **külső magántulajdon hatékonyabban fogja hasznosítani ezt a vagyonkört** jelenlegi tulajdonosánál. Az **állami vállalat esetén** a privatizációs tranzakció során az állami kezelésben lévő kastélyok elvonásra kerültek. Az 1992. évi LIV. tv. 61. §-a értelmében az állami vállalatokra 1993. június 30-át követő átalakulásáig a Vt.-nek az államigazgatási felügyelet alatt álló vagyonra vonatkozó szabályait kellett alkalmazni.

Társaság esetén az elvonásra két variáns volt lehetséges: ha a társaság rendelkezésre állt olyan nagyságú tőketartalék, ami a kastély könyv szerinti értékét fedezte, akkor a tőketartalékot kellett a kastély könyv szerinti értékével csökkenteni. Ha a társaság nem rendelkezett a megfelelő nagyságú tőketartalékkal, akkor közgyűlési határozattal kellett a jegyzett tőkét a kastélynak a vagyonértékelő által meghatározott értékével csökkenteni. Amennyiben a társaság nem 100%-os ÁVÜ-tulajdonban volt, a társtulajdonosokat a tulajdoni arányban kárpótolni kellett a bevételből vagy pedig a jegyzett tőke csökkentésével, ami az ÁVÜ tulajdonrész terhére volt megvalósítható.

A megoldás elméleti maradt, jogszerűsége ellenére a **gyakorlatban mégsem alkalmazták.**³² Sajátos szabály volt, hogy az ingatlanok felújítására 10 éven belül fordított, számlákkal igazolható költségeket a privatizációs bevételből vissza kellett téríteni, olyan módon, hogy a visszatérítendő összeg a privatizációs bevételnek akkora hányada lehetett, amekkora hányadot a felújítási költség és a vagyonértékeléssel megállapított összeg képez.³³

A tervek szerint a hasonló állapotú kastélyokat a vállalati vagyontól elkülönítve portfóliókba szervezik és így pályázati úton együttesen értékesítik. Ennek során lehetőséget **biztosítottak külföldi résztvevők számára is** a pályázaton, azonban a hazai befektetőket előnyben kellett részesíteni az elbírálás során; továbbá a külföldiek kárpótlási jeggyel fizethették meg a vételár 10%-át. **A hazai résztvevők** E-hitellel (a Magyar Nemzeti Bank privatizációs hitelkerete az **Egzisztencia hitel**) és **kárpótlási jeggyel is fizethettek.** A pályázat során a volt tulajdonost elővásárlási jog illette meg, az ÁVÜ a konkrét értékesítési feltételek megfogalmazásába valamint a pályázatok értékelésébe az Országos Műemlékvédelmi Hivatal (OMvH) mellett az Országos Idegenforgalmi Hivatalt is bevonta a reklám és marketing célszerű szempontja

³⁰ 1. sz. melléklet: Pályázat értékelése. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01293408)

³¹ Előterjesztés az Igazgatótanács részére. Tárgy: Kastély privatizációs program koncepciója és megvalósítási terve. Készítette: ÁVÜ Ipar Privatizációs Igazgatóság I. Kelt: Budapest, 1993. augusztus 13. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01292988)

³² Előterjesztés az Igazgatótanács részére. Tárgy: Tájékoztató az Állami Vagyonügynökség kastélyprogramjának jelenlegi helyzetéről. Készítette: Ipar Privatizációs Igazgatóság I. Kelt: Budapest, 1994. szept. 15. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01293440)

³³ PRIVINFO XI/2. II. (1993) 22. 11.

alapján. Az értékesítést szolgáló pályázatok kiírását szakmai felmérő munka (vagyonfelderítés, vagyonbecslés és **vagyonértékelés**) előzte meg, a szakértők kiválasztására nyílt pályázat keretében került sor.³⁴

A vagyonértékelésnek a korszakban alkalmazott módszerei (nyílt piaci összehasonlító adatok alapján; az újraelőállítási érték alapú; hozamérték alapú megközelítés módszere) tekintetében irányadó elvként jelent meg, hogy az épület műemléki volta egyaránt jelenthetett értéknövelő (művészi kiképzés, egyediség, történeti jelentőség) és csökkentő (helyreállítás, fenntartás fokozott terhei, felhasználás kötöttségei) tényezőket. **A rossz műszaki állagú épületeknél az értékcsökkentő tényezők hatását tekintették nagyobbak**, ebből következően – a megfelelő új tulajdonos kiválasztását elősegítve – akár a tényleges piaci értéktől eltérve egy minimális, esetleg még **a telek értékénél is kisebb árú értékesítéssel számoltak**.³⁵ Az értékelési módszerek közül a **hozamérték alapján történő megközelítés módszere** a számítási feltételek hiányában **nem volt alkalmazható**. A **nyílt piaci összehasonlító értékeléshez alig állt rendelkezésre adat**, jobbára csak az adhatott támpontot, hogy mekkora irányárral hirdették eladásra a kastélyokat.³⁶ Az ÁVÜ Igazgatótanácsa az 1993. október 13-i ülésén jóváhagyta, hogy nyilvános vagyonértékelői pályázat kerüljön kiírásra a kastélyprogram megvalósítása érdekében. 1994. március 24-én 111 pályázó közül kiválasztották azt a 6 szakértőt (Anders Kft., Unibau Kft., Apport Kft., Fiat Fisia-Magyar Tellus és az OTP Ingatlan Rt., I.V.E. Kft. valamint a Revidata Kft.), akik a programba bekerült 100 kastélyingatlan közül **25 ingatlan**³⁷ **vagyonértékelését** végzik.³⁸

Az értékesítést megelőzően az ÁVÜ még körlevélben fordult a kastélyprogramba tartozó ingatlanok ügyében a kezelőkhöz, kérve, hogy nyilatkozzanak, melyek azok, ahol a társaság vagy az ingatlan nincsen eladás céljából meghirdetve.³⁹ Az **értékesítési folyamat** (a prognosztizált 1993. november 1-e utáni időponttól jelentősen eltérve csak) **1994. augusztus 30-át követően kezdődött meg**, és a **kastély-program végül 25 műemléki objektumra korlátozódott – feltűnően kevés értékesítéssel**.⁴⁰

³⁴ Előterjesztés az Igazgatótanács részére. Tárgy: Kastély privatizációs program koncepciója és megvalósítási terve. Készítette: ÁVÜ Ipar Privatizációs Igazgatóság I. Kelt: Budapest, 1993. augusztus 13. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01292988)

³⁵ Előterjesztés az Igazgatótanács részére. Tárgy: Kastély privatizációs program koncepciója és megvalósítási terve. Készítette: ÁVÜ Ipar Privatizációs Igazgatóság I. Kelt: Budapest, 1993. augusztus 13. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01292988)

³⁶ Szakértői jelentés az ÁVÜ megbízásából végzett ingatlanértékelési munkáról. Az ingatlan címe: Alsóbogátpuszta /Edde/ volt Festetics kastély. Készítette: Apport Kft. (PRIV-Dat 00703335); A Sárszentmihályi Állami Gazdaság kezelésében lévő kastélyparki épületegyüttes vagyonértékének aktualizálása. Érték-Itész Bt. 1995. (PRIV-Dat 02310400)

³⁷ Előterjesztés az Igazgatótanács részére. Tárgy: Tájékoztató az Állami Vagyonügynökség kastélyprogramjának jelenlegi helyzetéről. Készítette: Ipar Privatizációs Igazgatóság I. Kelt: Budapest, 1994. szept. 15. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01293440)

³⁸ Előterjesztés a Vezetői Értekezlet részére. Tárgy: A kastélyprogramba tartozó ingatlanok értékesítésének megkezdése. Készítette: Ipar Privatizációs Igazgatóság I. Kelt: Budapest, 1994. ápr. 21. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01292986)

³⁹ A 438/B./Ip.I. számú körlevél. Tárgy: A kastélyprogramba tartozó ingatlanok értékesítésének megkezdése. Kelt: 1994. április 28. (PRIV-Dat 02701845)

⁴⁰ A kastélyprogram keretében – a hasonló meghirdetési elvek szerint kiírt pályázatokkal – valójában nem történtek értékesítések. Ennek betartását az ÁVÜ nem tudta volna garantálni, mert az esetek többségében a pályázók feletti döntési hatáskör a közgyűlést illette meg, az ÁVÜ pedig csak többségi tulajdonosként tudott volna befolyásoló hatással lenni a folyamatokra. A vezetői értekezlet szavazás után azt a döntést hozta, hogy a kastélyprogramba tartozó ingatlanok értékesítésével kapcsolatos stratégiai döntést – az átmeneti időszakra tekintettel – az ÁVÜ nem vállalja fel. 6. sz. melléklet 12.) pont az Előterjesztés az Igazgatótanács részére. Tárgy:

A kastélyprogram első szakaszában kívánták értékesíteni az **Abony: Vigyázó-kastély**; az **Alsóbogát: Festetics-kastély**; a Berencsepuszta: Kovách-kúria; a Boglárlelle: Bárány-kúria és a Gaál-kastély; a **Csány: Szigethy-kastély**; a Csepreg: Rotterman-kastély; a Káld: Káldy-kastély; a Kisgyalán-Gázlópuszta: Festetics-kastély; a Kiskunlacháza: Hajós-kúria; a Kozármisleny-Üszögpuszta: Batthyány-kastély; a **Somogytarnóca: Széchenyi-kastély**; a Szombathely: Saághy-kastély; a Tápiószele: Viczián-kúria; a Tóalmás: katona-kúria; a Vasegerszeg: Markusovszky-kastély; a Veszprém: Fekete-kastély; a Zalacsány: Tersánszky-kúria épületét.⁴¹ Az ÁVÜ *privatizációs technikái* között a **vagyonelvonás és értékesítés** mellett a **vagyonkezelésbe adás** valamint a **nyílt és a zártkörű (meghívásos) pályáztatás**, a tőkeemeléssel kapcsolatos privatizáció és a részvények nyilvános értékesítése szerepelt.

Tekintettel a műemlékek speciális voltára a **kastélyprogram nem egy tömeges privatizációs projekt, hanem egy kulturális, nemzeti érdeket hordozó, ingatlanhasznosítási akció** volt, amelyben – amennyiben a kastélyok meghirdetésre kerülnek – a **pályáztatási feltételek meghatározását egyedileg, műemlékenként kellett elvégezni.**⁴²

Az ÁVÜ-nél lévő vagyon a gyengébb vállalatokból, társaságokból állt, amelyek piaci értékét 800 milliárd forintra becsülték. Az 1992. évi LIV. tv. értelmében vált az ÁVÜ ezeknek az állami, illetve önkormányzati (volt tanácsi) alapítású vállalatoknak a tulajdonosává, így csak az 1992. december 31-i állapotnak megfelelően nyílt módja arra, hogy teljes körben számba vegye a hozzá tartozó gazdálkodó egységek vagyonát. Az ÁVÜ-nek is voltak vagyonkezelési feladatai – bár ezt nem végezte kellő körültekintéssel, s a feladat meghaladta az akkor már 300 fő fölötti létszámú ügynökség erejét – mindaddig, amíg a vagyont nem értékesítette; célja a mielőbbi 100%-os magánosítás volt.

A privatizáció során sok különböző okok miatt nehezen értékesíthető vagyonrész megmaradt, amelyek fokozatosan leromolva sokat veszítettek az értékükből. Az ÁVÜ ezt felismerve 1994 januárjában 100%-os tulajdonosként létrehozta a Budapesti Ingatlanhasznosítási és Fejlesztési Kft.-t (BIF) egymillió forintos törzstőkével, 9 értékes ingatlanból álló – ebben egy kastély a Verseg-Fenyőharaszt: Podmaniczky-kastély volt – apporttal. A cél az volt, hogy ezeket az ingatlanokat a bérlőkkel együttműködve vonzóbbá és nem utolsó sorban jövedelmezőbbé tegyék; a szakszerű kezeléssel, működtetéssel és fejlesztéssel elejét vegyék az értékromlásnak, és megtalálják, kialakítsák a hosszú távú hasznosítás feltételeit. A Kft. 1995. január 31-ével részvénytársasággá alakult. (Ma Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt., a tulajdonában álló kastély szállodaként működik.)⁴³

5.2. A Kincstári Vagyonkezelő Szervezet és a kastélyprivatizáció 1991–1995

A Pénzügyminisztérium Zárolt Állami Vagyont Kezelő és Hasznosító Intézményét (a továbbiakban: ZÁVKHI) a rendszerváltás előszeleként 1990. január 1-jével minisztertanácsi rendelettel hozták létre a Munkásörség megszűnésével kapcsolatos vagyoni ügyek intézésére.

Tájékoztató az Állami Vagyonügynökség kastélyprogramjának jelenlegi helyzetéről c. dokumentumhoz. Készítette: Ipar Privatizációs Igazgatóság I. Kelt: Budapest, 1994. szept. 15. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01293440)

41 1. sz. melléklet az Előterjesztés a Vezetői Értekezlet részére. Tárgy: A kastélyprogramba tartozó ingatlanok értékesítésének megkezdése c. dokumentumhoz. Készítette: Ipar Privatizációs Igazgatóság I. Kelt: Budapest, 1994. ápr. 21. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01292986)

42 Előterjesztés az Igazgatótanács részére. Tárgy: Tájékoztató az Állami Vagyonügynökség kastélyprogramjának jelenlegi helyzetéről. Készítette: Ipar Privatizációs Igazgatóság I. Kelt: Budapest, 1994. szept. 15. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01293440)

43 PRIVINFO III/2. IV. (1995) 6. 29-30.

1990 második felében ez a szervezet vette át a kivonuló szovjet csapatok által hátrahagyott ingatlanokat is.

Az eredetileg átmeneti vagyonkezelésre 1 éves időtartamra létrehozott ZÁVKHI **1991. január 1-ével átalakult Kincstári Vagyonkezelő Szervezetté** (a továbbiakban: KVSZ). A munkásör és szovjet ingatlanok mellett a KVSZ kezelésébe kerültek azok az állami tulajdonú ingatlanok is, amelyeknél kártalanítás nélkül megszűnt a társadalmi szervezetek kezelői joga. A szervezet által kezelendő vagyon köre tovább bővült a leállított bős-nagymarosi beruházás ingatlanaival, a honvédség felszámolt vállalatának forgalomképtelen hadiipari kapacitásaival, továbbá a felszámolási eljárások során az állami hitelezők (APEH, VPOP) követeléseinek kielégítésére átadott vagyontárgyakkal.

Azokra az ingatlanokra, amelyekben állami szervezetek működtek, nem terjedt ki a KVSZ vagyonkezelői joga. Az önkormányzati vagyon restitúciójával kapcsolatban a vagyonátadó bizottságok ugyanis csak olyan ingatlanokról voltak jogosultak határozatot hozni, amelyek korábban önkormányzati funkciókat láttak el. A jogszabály szerint az önkormányzatok ingyenes használatával terhelt ingatlanok esetén a használati jog csak akkor szűnik meg, ha megszűnik az a funkció, amiért az épületet a használónak odaítélték, vagy ha az önkormányzat úgy dönt, hogy az épület már nem felel meg a célnak, és lemond róla.

A tulajdonos (állam) nevében eljáró KVSZ-nek azonban nincs lehetősége az ingyenes használati jogot megszüntetni még abban az esetben sem, ha a használó nem tartja be az ingatlan működtetésével kapcsolatosan előírt szabályokat. Csak kezdeményezheti a használati jog megszüntetését, a döntést bíróságnak kell kimondania. Kiesnek a KVSZ kezelői a köréből azok a műemlékek is, amelyek korábban állami cég, intézmény kezelésében voltak, de a privatizáció során egy új cégbe apportálták.

A KVSZ **eladással** vagy **vagyonkezelői tender kiírásával**, illetve **tartós használatba adással** igyekezett a műemlék kastélyingatlanok fennmaradását biztosítani.⁴⁴

Az állam tulajdonából ideiglenesen ki nem adható műemlékekről szóló 83/1992. (V. 14.) Korm. rendelet arra az **átmeneti időszakra biztosította a műemlékek állami tulajdonban maradását**, ameddig meg nem született az erről szóló törvény (a műemlékvédelemről szóló 1997. évi LIV. törvény; hatályos 1998.01.01. – 2001.10.10.).

A rendelet kiterjedt a védett ingatlanok egészére, beleértve a fő- és melléképületeket, a hozzájuk tartozó képző- és iparművészeti alkotásokat és a hozzájuk tartozó földrészt. Arra, hogy **pontosan mi is tartozott ebbe a körbe, az Országos Műemlékvédelmi Hivatalnak (OMvH) a műemléki nyilvántartás alapján hozott állásfoglalása volt az irányadó.**⁴⁵ A KVSZ így az állami tulajdonból ki nem adható műemlékeknek nem egészen a felét kapta meg kezelésre.

A műemlékek és a KVSZ kezelésében lévő egyéb ingatlanok felújítására és állagmegóvására 1994-ben 1 milliárd forintot költhettek. A korabeli számítások szerint az addig elmaradt állagmegóvási, felújítási munkák elvégzése mintegy 4-5 milliárd forintot igényelt volna, és ezt követően már egy mérsékeltebb, évi 4-500 millió forintos összeg is elegendő lehetett volna az épületek jókarbantartására.

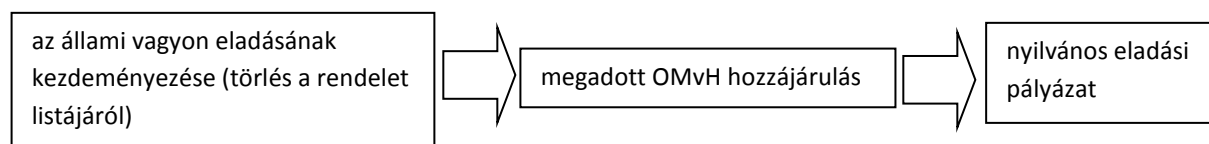
⁴⁴ PRIVINFO V/1. IV. (1995) 9. 27-28.

⁴⁵ PRIVINFO VI/2. I. (1992) 5. 14-18.

Egy épület karbantartására évente az érték 1%-át kell fordítani, de a szakértői vélemények szerint a valós költségekhez inkább **a 2%-os** mérték közelít.⁴⁶ Sok esetben gondot okozott, hogy a kastélyingatlanok **ingyenes használattal voltak terheltek**. A vagyonkezelésbe kapott ingatlanok 85%-a ingyenes használattal volt terhelt. A kastélyprivatizációval kapcsolatban ezért a legfőbb feladat annak megvizsgálása volt, melyek azok az épületek, amelyeknél kiköltöztethető az ingyenes használó. A KVSZ ezért azzal próbálkozott, hogy más ingatlanokat ajánlott fel a kastélyokban és kúriákban működő intézményeknek, majd azután hasznosította a műemlék épületeket.⁴⁷

A **83/1992. (V. 14.) Korm. rendelet** A kiemelkedő történeti, kulturális, műemléki értékűknél fogva az állam tulajdonából ki nem adható műemlékek c. melléklete hatályba lépésekor 403 műemléket (együttess) tartalmazott, amelyből **146 tétel (36%) volt kastély, kúria, palota vagy villa**.

A melléklet első módosítására a Magyar Tudományos Akadémiáról szóló 1994. évi XI. törvény hatálybalépésekor, 1994. VI. 30. nappal került sor, amikor az Erdőtarcsa: Szentmiklóssy-Kubinyi-kastély és park tétele a listából kikerült. 1995. V. 18-i hatállyal új melléklet készült (az 51/1995. (V. 10.) számú kormányrendelet melléklete beépült a 83/1992. kormányrendeletbe)⁴⁸ "A kiemelkedő történeti, kulturális, műemléki értékűknél fogva az állam tulajdonából **ideiglenesen** ki nem adható műemlékek" listája a korábbihoz képest jelentősen csökkent: **51 kastély privatizációjával** e tételek száma 95-re apadt. (Többek között Acsád, **Alsóbogát**, Biatorbágy, Boldogkőváralja, Cégénydányád, Csehimindszent, **Cserhátsurány**, Devecser, Fertőszéplak, **Ikervár, Kölesd, Mikosszéplak**, Monok, Nagylózs, Parádsasvár, **Seregélyes, Szécsény-Benczúrfalva**, Simaság, Szirák, Tiszadob, Vajta, Vácrátót, Vép, Zsira kastélya került ki a mellékletből.)



6. ábra: A KVSZ privatizációs eljárásának vázlatos folyamatábrája

A **KVSZ-hez 1995-ben összesen 85 kastély, kúria, vár tartozott**, amelyekből csupán 5-6 építményt lehetett értékesíteni.⁴⁹ A KVSZ az első kastélyprivatizációval kapcsolatos tenderében két kúriát (Gyöng: Magyar-Kossa-kúria; Vácduka: Latinovits-Bottlik-kúria) kínált fel eladásra, három kastélyt (Csehimindszent-Potyuszt: Mesterházy-kastély; Edelény: L'Huillier-Coburg-kastély; Lovasberény: Cziráky-kastély) pedig felújításának (helyreállításának) fejében tartós bérletbe szeretett volna adni.

A pályázaton részt vehetett minden belföldi és külföldi természetes vagy jogi személy, aki vállalta a kastély helyreállítását az OMvH előírásainak megfelelően, és elegendő anyagi fedezettel rendelkezett a kastélynak valamint a parknak a helyreállításához. A beérkezett pályázatokat a KVSZ Hasznosítási Tanácsa bírálja el szakértői vélemények alapján, az OMvH Műemlékfelügyeleti igazgatósága közreműködésével. A hosszútávú bérlet vagy tartós használatba adás időtartama a felújítás ténykötségének ismeretében, a helyileg kialakult

⁴⁶ PRIVINFO I/2. IV. (1995) 2. 24-25.

⁴⁷ PRIVINFO I/2. IV. (1995) 2. 26.

⁴⁸ HETI PRIVINFO IV. (1996. november 12.) 45. 17-18.

⁴⁹ Meghirdetve pl. PRIVINFO I/2. IV. (1995) 2. 26-31.

bérleti díj figyelembevételével, vagy a jövedelmezőség (hozadéki elv) alapján került meghatározásra.

Az ajánlatok elbírálása két fő szempont alapján történt: az egyik a műemléki értékek megőrzése és a műemléki érdekek megfelelő érvényesítése, a másik szempont a gazdasági és gazdaságossági érdekek figyelembe vétele. A műemlékvédelmi szempontok alapján előnyben részesül az a pályázó, aki a legkisebb építészeti beavatkozással teszi alkalmassá a kastélyt az általa tervezett funkcióra; rövidebb idő alatt fejezi be a kastély és a park helyreállítását az elvárt (előírt) minőség biztosításával; az átlagosnál jobb minőséget szavatol jobb minőségű anyagok felhasználásával és megfelelően gondos kivitelezéssel; a megfelelően felújított műemlékingatlan rendszeres látogathatóságát a műemlékfelügyelet elvárásainak legjobban megfelelő módon biztosítja.

A gazdasági szempontok alapján előnyben részesült az a pályázó, aki azonos feltételek mellett rövidebb használati vagy bérbevételi időt kért és magasabb bérleti díj fizetését vállalta; a KVSZ számára kedvezőbb fizetési feltételeket, konstrukciót ajánlott; több munkahelyet teremtett a pályázat megnyerése esetén vállalkozásával a térségben, illetve a kastélyok hasznosításával összefüggésben az ország egyéb területein. Az 1995 januárjában meghirdetett egyfordulós, nyilvános első pályázat azonban nem hozott eredményt, ezért a KVSZ meghirdette a második fordulót, amelyre zárt pályázattal azokat hívta meg, akik az első fordulóban már részt vettek.⁵⁰

5.3. Az ÁV Rt. szerepe az állami tulajdonú kastélyok privatizációjában illetve vagyonkezelésében 1992–1995

A tartós állami tulajdonban maradó vagyon fölötti tulajdonosi jogokat az Állami Vagyonkezelő Rt. (ÁV Rt.) gyakorolta. Elsődleges feladata volt, hogy a hozzá tartozó állami vállalatokat gazdasági társasággá alakítsa át. Ezt követően a gazdasági társaságokban tartósan fennmaradó tagsági, részvényesi jogokat az ÁV Rt. gyakorolta. Ha az adott gazdasági társaságban az állam tartósan nem 100%-os tulajdonos lesz, akkor a meghatározott mértékig a részvényeket, az üzletrészeket az ÁV Rt. értékesíthette. Az értékesítésig az ÁV Rt.-nek gondoskodnia kellett a vagyon megfelelő működtetéséről, kezeléséről. Ennek érdekében az ÁV Rt. vagyonkezelő gazdasági társaságokat alapíthatott, vagy vagyonkezelési szerződéseket köthetett.⁵¹

Az ÁV Rt. érdekkörébe kerülő vagyont a tartósan állami tulajdonban maradó vállalkozói vagyon kezeléséről és hasznosításáról szóló 1992. évi LIII. törvény 2. (1) bekezdése határozta meg: „**A tartós állami tulajdonban maradó vagyon körét**, illetve a tartósan – részben vagy teljesen – állami tulajdonú gazdasági társaságok tulajdonában levő vagy tulajdonába kerülő vagyoni kört – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a (3) bekezdésben foglalt szempontok figyelembevételével **a Kormány rendeletben határozza meg.**” (2) „Tartós állami tulajdonba tartozik az a vagyon, amellyel az állami többségi részesedéssel működő gazdálkodó szervezet a koncesszióról szóló 1991. évi XVI. törvényben meghatározott tevékenységet végez.” (3) „A Kormány az állami vagyont vagy vagyonrészt az (1) bekezdés szerinti vagyoni körbe sorolja *a)* ha azt gazdasági-stratégiai, nemzetgazdasági, vagy más fontos érdek indokolja, vagy *b)* ha a vagyon vagy vagyonrészek országos közszolgáltatási célt szolgálnak, illetve csak egységes kutatási, termelési vagy elosztási rendszerben működtethetők gazdaságosan, továbbá *c)* ha a vagyon vagy vagyonrész értékesítésre való előkészítése különösen hosszú időt igényel.”

⁵⁰ PRIVINFORM I/2. IV. (1995) 2. 26-31.; PRIVINFORM V/1. IV. (1995) 9. 27-28.

⁵¹ HETI PRIVINFORM I. (1993. június 15.) 7. 10-15.

Az állam tulajdonából ideiglenesen ki nem adható műemlékekről szóló 83/1992. (V. 14.) Korm. rendelet mellékletében felsorolt műemlékek, közöttük a **kastélyok vagyonkezelői jogának átvétele a KVSZ-től különösen vontatottan haladt**, mert 1995-ben (az ÁV Rt. megszűnésekor) is e műemlékek kezelőjeként a KVSZ-t találjuk. Az ÁV Rt. ugyanakkor részt vett az ÁVÜ munkájában is, amennyiben a kastélyok eladásával összefüggő előzetes engedélyeket elbírálta, de alapvetően rendkívül kevés eladást bonyolított le.

5.4. Az ÁPV Rt. kastélyprivatizációs tevékenysége 1995–2007 között

Az állam tulajdonában lévő vállalkozói vagyon értékesítéséről szóló 1995. évi XXXIX. törvény 10. §-a szerint: „Az Állami Vagyonügynökség e törvény hatálybalépésével megszűnik. Jogai és kötelezettségei e törvény erejénél fogva – egyetemes jogutódlás mellett – az ÁPV Rt.-re szállnak át. Az Állami Vagyonügynökség által kezelt vagyon felett a törvény hatálybalépését követően – ha e törvény melléklete másképp nem rendelkezik – a tulajdonosi jogokat az ÁPV Rt. gyakorolja. E vagyon az ÁPV Rt.-hez rendelt vagyonnak [21. § (1) bekezdés] minősül.”

Az ÁPV Rt. 1996-ban fő feladatként a nagy iparvállalatok privatizációjának végrehajtását fogalmazta meg (így a Tiszai Vegyi Kombínát, Borsodchem, **Taurus**, Alkaloida stb.) és e célkitűzéseket teljesítette is. Összességében 197 db, 28 milliárd Ft nyilvántartási értékű ingatlan (volt szovjet és munkásör ingatlanok, forgalomképes műemlékingatlanok) és 27,5 millió Ft értékű társasági részesedést vett át az ÁPV Rt. Az átvett portfólió döntő többségében katonai objektumokból állt,⁵² ezért az ÁPV Rt. kastélyprivatizációs tevékenysége során sem történtek számottevő értékesítések, sikeres pályázatok; az ÁVÜ által megkezdett ügyek folytatása látható. Kiemelkedő jelentőségű ezek között a TAURUS Rt. – seregélyesi Zichy-kastélyt érintő⁵³ – értékesítése, amelynek adásvételi szerződését 1996. október 8-án írta alá az ÁPV Rt. a Compagnie Financiere Michelin céggel. A szerződés megfelelt az Igazgatóság által jóváhagyott feltételeknek.⁵⁴

A törökszentmiklósi Almásy-kastély vonatkozásában a Törökszentmiklósi Mezőgazdasági Rt.-re vonatkozó alapítói jogokat az Állami Vagyonügynökség 1992. február 12-én vette át. A cég 1992 augusztusától – a privatizációs törvény megjelenését követően – az Állami Vagyonkezelő Rt. portfóliójába került, majd 1993. január 1-jével egyszemélyes részvénytársasággá alakult. Alakulásakor és jelenleg is 100%-os tulajdonosa a Magyar Állam. A részvénytársaság jogelődje a Törökszentmiklósi Állami Gazdaság, amely mint állami vállalat 1970-ben a Surján Állami Gazdaság, a Csorba Állami Gazdaság és a Szenttamási Állami Gazdaság egyesítésével jött létre. A Részvénytársaság a Törökszentmiklósi Állami Gazdaság általános jogutódja lett.

A cégbírósági bejegyzés 1993. november 18-án megtörtént, 16-10-001562 cjk. számon. A Törökszentmiklósi Mezőgazdasági Részvénytársaság 1993. január 1-jével visszamenőleges hatállyal alakult meg a volt állami gazdaságból, amelyet a társasági törvény értelmében 1993 júniusától a Közgyűlés, illetve Igazgatóság irányít. A tulajdonos képviselője az átalakulást 1993. szeptember 23-i keltezéssel utólag hagyta jóvá. A visszamenőleges alapítás nem felelt

⁵² Az Állami Számvevőszék 401. számú jelentése: „Jelentés az Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Részvénytársaság 1996. évi tevékenységének ellenőrzéséről” Kelt: 2006.

⁵³ Az ÁVÜ vagyonértékelési Önálló Iroda feljegyzése. Kelt: Budapest, 1994. május 19. (PRIV-Dat 00493184)

⁵⁴ Az Állami Számvevőszék 401. számú jelentése: „Jelentés az Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Részvénytársaság 1996. évi tevékenységének ellenőrzéséről” Kelt: 2006.

meg a törvényi előírásoknak, de ekkor valamennyi tartós állami tulajdonú mezőgazdasági rt.-nél visszamenőleges volt az alapítás. A Cégbíróságok ezt nem tekintették kizáró tényezőnek.

A kárpótlási folyamatok befejeződésével az rt. szántóterülete a korábbi 6.200 hektárról 3.945 hektárra (64%-ra) csökkent. A bérelhető terület távlatilag 2.000–3.500 hektár közé prognosztizálható. A kárpótlás befejezése után megmaradt területen kellett megtermelni mind a szarvasmarha, mind pedig a lóállomány takarmányigényét. Az állami tulajdonlás új formájának – az ÁPV Rt. megalakulásának – továbbra is azt a célt kellett szolgálnia – megőrizve a meglévő értékeket –, hogy a biológiai erőforrásokat, a jó fajok, fajták genetikai törzsállományát biztosítsa és terjessze az országban. A lótenyésztés némileg veszteséges, de nem túl jelentős tevékenysége volt az rt.-nek. Gondot okozott, hogy a versenylótartás a **műemlék Almásy-kastély** és istálló épület együtteshez kapcsolódott. A jelentős múlttal rendelkező szenttamási ménest veszteséges volta miatt (1993-ban 2,5 millió Ft, 1994-ben 5,9 millió Ft volt a veszteség) **decentralizációs privatizálásra** (egyes részlegek, területek privatizálása) **jelölték ki**.

Az egység többszöri meghirdetés ellenére továbbra is a társaság tulajdona maradt. Az értékesítés akadályá az Imremajori Almásy kastély műemléki védelme volt. A jelentkező elállt a vételi szándékától, mivel csak az állatállományt vehette volna meg, az istállókat és a lovászathoz tartozó telket azonban nem. Az épületkomplexum és a lótenyésztési tradíciók kétségtelenül összetartozó nemzeti értékek. A társaság továbbra is kereste az értékesítés lehetőségeit. Addig is a hagyományos magas színvonalú tenyésztési munkát folytatták, a versenysport részére biztosították az utánpótlást.⁵⁵

1996-ban Az ÁPV Rt. Végelszámolási és Felszámolási Igazgatósága végezte a végelszámolás alatt álló Sárszentmihályi Állami Gazdaság v.a. vagyonának decentralizációja során leválasztott, 55.085.000,- Ft értékre meghatározott, régi Szerényi-kastély adásvételi szerződésének jóváhagyását. A Magyar Állam tulajdonában és a Sárszentmihályi Állami Gazdaság v.a. kezelésében lévő kastélyingatlanon 53.000.000,- Ft és járuléki erejéig jelzálogjog volt bejegyezve az OKHB Rt. javára. Az adásvételben a Tomoktel-Hungary Kft. volt érdekelt 10.118.000,- Ft összegű hitelfedezettel. Az **adásvétel jóváhagyása közel egy évet vett igénybe**, amelyet megelőzően az OMvH Műemlékfelügyeleti Igazgatósága az 1993. október 13-án kelt, 38079/2/1993. szám alatti levélben azt a kikötést tette, hogy a „műemléki védettség alatt álló épület funkcióját csak a műemléki hatóság előzetes jóváhagyásával lehet megváltoztatni és műemléki szempontból azok az új funkciók kedvezőek, amelyek mind az épület, mind a park vonatkozásában minimális átalakítást, illetve beavatkozást igényelnek. Tehát új épületek, illetve létesítmények kialakítása az egykori kastélyparkban nem kívánatos, elkerülendő.”⁵⁶

2000 körül alapvető hiányosság volt, hogy **az ÁPV Rt. és a KVI közötti kincstári és vállalalkozási vagyonmegosztás nem volt teljes körű és nem befejeződött be**. ÁPV Rt. vagyonátadásáról az állam tulajdonában lévő vállalkozói vagyon értékesítéséről szóló 1995. évi XXXIX. törvény (ún. privatizációs törvény) rendelkezett. Előírta a KVI-nél található állami vállalkozói vagyon átadását az ÁPV Rt.-hez. A KVI kötelezettségeit részletesen szabályozta a törvény, azonban **az ÁPV Rt.-től a KVI-nek átadandó vagyontörzst konkrétan nem határozta meg**. Az Áht. 1996. január 1-én hatályba lépett módosítása a

⁵⁵ Az Állami Számvevőszék 320. számú jelentése: „Jelentés a Törökszentmiklósi Állami Gazdaság átalakulásáról és a részvénytársaság gazdálkodásáról az 1993-1995. években” Kelt: 2006.

⁵⁶ A Sárszentmihályi Állami Gazdaság kezelésében lévő kastélyparki épületegyüttes vagyonértékelésének aktualizálása. Érték-Itész Bt, 1995. Függelék. (PRIV-Dat 02310400)

kincstári vagyon felett a tulajdonosi jog gyakorlójának a KVI-t nevezte ki, de ez a törvényt módosítás **nem írt elő kötelezettséget az ÁPV Rt. részére a hozzárendelt vagyonában megtalálható kincstári vagyonelemek átadására.**

A vállalkozói vagyon átadása folyamán a KVI betekintést engedett a nyilvántartásába, a kincstári vagyon átadásánál ezt az ÁPV Rt. nem tette meg. Így védett természeti területek, erdők, **műemlékek egy része még 2000-ben is az ÁPV Rt. hozzárendelt vagyonában volt.** Ez nem felelt meg az Áht. 109/B. § d) pontjában előírtaknak. Az ÁPV Rt. hozzárendelt vagyonában szerepelt több olyan műemlék is, amelyek a kizárólagos állami tulajdon körébe tartoztak. Az Áht. szerint kincstári vagyonnak minősülő erdők, védett természeti területek, valamint kizárólagos állami tulajdonú **műemlékek maradtak tehát az ÁPV Rt. hozzárendelt vagyonában, illetve nyilvántartásában, így nem képezték a kincstári vagyon, illetve vagyonyilvántartás részét.**⁵⁷

Az államháztartási reform keretében 1995-ben átfogóan módosították az államháztartási törvényt. Ennek részeként törvényi szinten meghatározták a kincstári vagyont, a vagyonnal való gazdálkodás alapvető szabályait és **1996. január 1-jével a KVSZ általános jogutódjaként felállították a Kincstári Vagyon Igazgatóságot**, mint a kincstári vagyon kezeléséért felelős szervezetet. Az átalakulással a jogelőd szervezethez képest mind a kincstári vagyont, mind a kincstár által ellátandó feladatok köre bővült és differenciálódott. A pénzügyminiszter a kincstári vagyon felett a Magyar Állam nevében őt megillető tulajdonosi jogok gyakorlását a KVI útján látta el, ebben az esetben a kincstári vagyonnal kapcsolatos polgári jogi jogviszonyban az államot a KVI képviselte. A törvény előírta, hogy a kincstári vagyonról a KVI-nek nyilvántartást kellett vezetnie (Áht. 109/C. § (3) bek.). Ugyanezen törvény IX. fejezete szerint az államháztartás körébe tartozik a kincstári vagyon, amellyel felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni. A kincstári vagyon fogalmának definiálatlansága rányomta a bélyegét az állami vagyont kezelő szervezetek kialakítására és az általuk kezelt vagyon összetételére egyaránt.

A Magyarországon akkor nyilvántartott közel 11 ezer műemléki ingatlan közül 266 volt a KVI kezelésében. (1996. novemberi adat). Ebből 119 az ún. kiemelt, állami tulajdonból ki nem adható, ez az összes tartósan állami tulajdonú műemlék 44%-a, bár ezek mindegyikét a KVI vagyonkezelésébe utalták. A tisztázatlan helyzetű, nem a KVI nyilvántartásában lévő műemlékek egy jelentős részénél azt sem tudták, hogy van-e és ha igen, akkor ki a kezelője az ingatlanoknak.

A tulajdoni lapok beszerzése, a tulajdoni, használói viszonyok tisztázása folyamatos feladat és nehézség volt. Néhány esetben az állam tulajdonából úgy kerültek ki ingatlanok, hogy jogtalanul privatizáltak épületeket, mint például a fertődi Esterházy-kastély néhány melléképületét és területeit.

A KVI kezelésében lévő nem kiemelt műemlékek⁵⁸ eladására – a vonatkozó jogszabályok betartásával – pályázatot hirdettek, és megpróbálták azokat értékesíteni. A KVI tárgyi eszköz változás kimutatása szerint a műemléki vagyon állománycsoportjának alakulása (bruttó értékben, értékcsökkenés nélkül, M Ft) a következő:⁵⁹

⁵⁷ Az Állami Számvevőszék 0003. számú jelentése: „Jelentés a kizárólagos állami tulajdon nyilvántartása helyzetéről” Kelt: 2000.

⁵⁸ pl: Szob: Luczenbacher-kastély

⁵⁹ Az Állami Számvevőszék 404. számú jelentése: „Jelentés a Kincstári Vagyon Igazgatóság vagyonkezelő és hasznosító tevékenységének vizsgálatáról” Kelt: 1996.

Változás/év	1993	1994	1995	1996	Összesen
növekedés	3.698.879	4.615.997	3.357.462	1.856.539	13.528.877
csökkenés	178.500	404.575	78.997	840.937	1.503.009
Összesen:	3.520.379	4.211.422	3.278.465	1.015.602	12.025.868

A fenti értékek valójában nem sok mindent fejeznek ki, mivel a műemlék-ingatlanok közül **351 tételt 100 forintos, 31 tételt 1.000 forintos értéken tartottak nyilván**, ezek között szerepeltek jelentős kastélyok is. A kezelt ingatlanállomány tetemes része 0–100 Ft közötti könyv szerinti értéken szerepelt a nyilvántartásban. Köztük meghatározó arányt képviseltek műemléképületek, közismert kastélyok.

A kincstári vagyon kezelését a 183/1996. (XII. 11.) Kormányrendelet szabályozta, ez azonban figyelmen kívül hagyta a műemléki szempontokat és feltételeket. A műemlékek – bár nagy értéket képviseltek – jelentőségük, fontosságuk vitathatatlan, működtetésük az esetek nagy többségében kiadást jelentett és nem bevételt. Értékük is nagyrészt eszmei érték volt. Mint az állami vagyon részét a műemlék ingatlanokat a KVI-nek működtetni kellett volna a bevétel érdekében, az pedig a műemléki vagyon egészét tekintve megoldhatatlan feladatnak mutatkozott.

Ugyancsak a 183/1996. (XII. 11.) Kormányrendelet szabályozta a vagyonkezelői szerződések megkötésének szabályait. A törvény szerint ez csak versenyeztetés útján volt lehetséges, kivéve azokat a költségvetési szerveket, amelyek az Áht. hatályba lépése előtt vagyont kezeltek. Az állami tulajdonú műemlék ingatlanok egy része nem volt elválasztható az ilyen szervek funkciójától. Ha a funkciót ellátó intézmény nem központi költségvetési szerv volt, bárki pályázhatott a vagyonkezelői jogra. Ilyenkor beláthatatlan következményei lettek volna, ha ezekben az esetekben más nyerte volna el a vagyonkezelés jogát a műemlék esetében. Így műemlék épületek maradnak olyan kezelőknél, akik nem méltó módon kezelték és használták a műemléket.

Az ingatlanok fenntartására, állag megóvására 1995-ben mintegy 320 M Ft állt rendelkezésre. 1996-ban a KVI prognosztizált 1,6 milliárd forint bevételéből 850 millió forint felhasználását tervezték az ingatlanok karbantartási munkáira. 1996 februárjában készült egy összeállítás a műemlék ingatlanok "azonnali" beavatkozást igénylő, halaszthatatlan (jóvátehetetlen károkat okozó állagromlást megelőzendő) karbantartási és felújítási munkáinak költségigényéről. Összesen 138 műemléket tartalmaz a táblázat megyei bontásban, ebből 113 db a kiemelt ingatlan (állami tulajdonból nem adható ki). Az azonnali beavatkozás oszlopaiban szerepeltetett összegek konkrét munkára vonatkoznak, többségük az Országos Műemlékvédelmi Hivatallal egyeztetett, tervvel és költségvetéssel rendelkező konkrét szám, közel 3 Mrd Ft összegben.

A teljes helyreállítás becsült költsége oszlopban szerepel a műemlék ingatlan teljes helyreállításához szükséges, az adott lehetőségek miatt évekre elhúzódó munka becsült értéke. 1995. évi árakon ez az igény az állami tulajdonból ki nem adható ingatlankörben 22,7 Mrd Ft, az egyéb ingatlanoknál 3 Mrd Ft. Az egyéb ingatlanok többnyire az egyházak által visszaigényelt, esetlegesen még éveken át a KVI kezelésében maradó műemlékek, amelyek állagmegóvásáról a KVI-nek gondoskodni kell. Az ingyenesen használt műemlék ingatlanok karbantartási és felújítási kötelezettsége az ingyenes használót terheli. Az ingyenes használók egy része önkormányzat, nagy többsége szociális, kulturális intézmény volt. Sem az önkormányzatok, sem az intézmények nem tudtak eleget tenni fenntartási kötelezettségüknek.

Egyre sűrűbben fordult elő, hogy inkább lemondtak a használati jogokról. Ezekben az esetekben is a KVI, illetve az állam, mint tulajdonos volt felelős a kiemelt műemlékek minimális állagmegóvását biztosító fenntartási munkák elvégzéséért. A KVI a kedvezőtlen műszaki állapotban lévő műemlék vagyonánál a megfelelő fenntartási, állagmegóvási kötelezettségének összességében nem tudott eleget tenni. Ennek oka elsősorban a valós igényektől messze elmaradó finanszírozás. Figyelembe véve a KVI vagyonszoportjainak jelentős mértékben leromlott műszaki állapotát, megállapítható, hogy a rendelkezésre álló keretek nem tették lehetővé az állami vagyon megfelelő fenntartását. A KVSZ tevékenységének kezdetekor nem rendelkezett a kezelésébe adott vagyonállomány teljes körű felmérésével, ezért megállapíthatatlan, hogy az elmaradt állagmegóvás milyen mértékű felújítási elmaradást okozott.

Az elmaradt állagmegóvás és egyéb okok következtében az állami vagyonnál rohamos értékcsökkenés következhetett be. A műemlékvédelemről szóló törvény 24. §-a szerinti feladatmegosztás a KVI számára olyan beruházási-felújítási feladatokat írt elő, amely jelenlegi forrásainak sokszorosát igényli. Az a jogalkotói szándék, amely kultúrtörténeti emlékeink biztos megőrzése céljából rendelte a 273 legértékesebbnek ítélt műemléket a KVI kezelésébe, fedezet hiányában nem érvényesülhetett. Ennek veszélyét felismerve a KVI munkatársai elkészítettek egy beruházási célprogramot, amelynek előterjesztését 1997. július 1-én küldték meg a pénzügyminiszter részére. Tárgya 28 kiemelt jelentőségű ingatlan megóvása; a költségelőirányzata 5 év alatt 10 Mrd Ft volt.⁶⁰ Az előterjesztésről még 1996-ban sem született döntés.

Az egységes koncepció hiányát jelzi, hogy a műemlékek kezelésére az Országos Műemlékvédelmi Hivatalról szóló 6/1992. (III. 21.) KTM rendelet alapján **a miniszter létrehozta a Műemlékek Állami Gondnokságát**, amelynek célja a műemlékek egy részének kezelése. Működött a KVI-n belül a Műemlék- és Egyházi Ingatlankezelési Osztály, amely ugyancsak műemlék-kezelési feladatokat látott el. A két szervezet céljai, jogosítványai, működési lehetőségei lényegében nem különböztek. Költségvetési forrásaik nem azonos szempontok alapján oszlottak meg. **A KVI kezelésében 298 műemlék együttes volt**, amelyre 1998-ban 320 M Ft-ot fordíthatott, a Műemlékek Állami Gondnoksága ezzel szemben 10 kezelt műemlékre 337 M Ft-ot.⁶¹

1996. év októberében elkészült a műemlékek hasznosítási koncepciója, amely tartalmazza a teljes műemlék katasztert és rangsorolja a vagyonkezelésbe adási elképzeléseket. A terv szerint elsődlegesen az üresen álló építményeket⁶² kellett használatba adni, amely ténylegesen – készpénzben – hosszabb távon bevételt nem jelentett, mivel a vagyonkezelésbe adás ellenértéke a kezelő elvégezendő felújítási kötelezettsége volt. Az elvégzendő építészeti munkákat a műemlékvédelem szem előtt tartásával kellett teljesíteni.

⁶⁰ Az Állami Számvevőszék 404. számú jelentése: „Jelentés a Kincstári Vagyon Igazgatóság vagyonkezelő és hasznosító tevékenységének vizsgálatáról” Kelt: 1996.

⁶¹ Az Állami Számvevőszék 0003. számú jelentése: „Jelentés a kizárólagos állami tulajdon nyilvántartása helyzetéről” Kelt: 2000.

⁶² 1996 novemberében a 23 használaton kívüli, illetve üresen álló kastély és kúria: Siklós, vár; Szigetvár, vár; Edelény, Kéked, Bodajk, Dég, Iszkaszentgyörgy (részben); Vál, Lovasberény, Fertőd (részben); Nagykereki, Hatvan, Bajna kastély; Majkpuszta, kamalduli remetesség; Szécsény-Benczúrfalva; Nagykőrös; Nyírbátor; Tuzsér; Vásárosnamény; Ozora; Simontornya; Jánosháza kastélya, kúriája illetve várkastélya; valamint a sümegi püspöki palota. Közli: HETI PRIVINFO IV. (1996. november 12.) 45. 17-18.

Nehézségként jelentkezett az a tény, hogy a korszakban a kastélyok egy része szociális funkciókat szolgált (kórház, gyermekotthon stb.), így piacképességük meglehetősen behatárolt volt. A vagyonkezelésbe adás feltételeit egyértelműen meghatározta a 183/1996. (XII. 11.) és az azt módosító 78/1997. (V. 13.) Kormányrendelet, (szigorú pályáztatási rendszer, dokumentációk készítése stb.), amely determinálta a hasznosítási folyamatot. A KVI-hez tartozó műemlékeknek csak mintegy 30%-át lehetett hasznosítani. Voltak kiemelt jelentőségű épületek, építmények, amelyeknél jelentős befektetés volt szükséges a vagyonkezelésbe adás előtt. Az anyagi források szűkössége – tekintettel a nagy volumenű felújítási, rekonstrukciós szükségletekre – csak a veszélyelhárítási, valamint a feltétlenül indokolt állagmegóvási munkák egy részére nyújthatott fedezetet.⁶³

Az 1998. január elsején hatályba lépő (és 2001. X. 7-ig hatályos), műemlékvédelemről szóló 1997. évi LIV. törvény 14. §-ában meghatározott, **kizárólagos állami tulajdonban tartandó egyes kiemelkedő történeti és kulturális értékű műemlékek, illetve műemlékegyüttesek jegyzékében** már csak **88 tétel kastély, palota szerepelt**, amely az első jegyzékhez képest 40%-os csökkenést eredményezett. (Többek között **Abony, Bodajk, Kéked, Kisbér, Sopronhorpács, Sülysáp, Vál** kastélya került ki ekkor a mellékletből.) Az állam kizárólagos tulajdonát képező műemlékek és műemlékegyüttesek a kincstári vagyon körébe tartoztak és **forgalomképtelenek** voltak.

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 61. § (1) bekezdése alapján a Kincstári Vagyon Igazgatóság (a továbbiakban: KVI) 2007. december 31-ei hatállyal megszűnt, jogai és kötelezettségei ezen időponttól – a 66. § (1) bekezdésében megjelölt feladat [más személy tulajdonában lévő ingatlanon az állam javára fennálló jelzálogjog, valamint elidegenítési és terhelési tilalom érvényesítésével, törlésével, az azzal való rendelkezéssel kapcsolatos jognyilatkozat megtétele] kivételével – a [**Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt.-re**] MNV Zrt.-re szálltak. A KVI 66. § (1) bekezdésben foglalt feladata a kincstárra száll. A jogok és kötelezettségek átszállása nem minősül a KVI által kötött szerződések módosításának.

6. A magántulajdonú kastélyok jelenlegi hasznosításának és állapotának szélsőséges példái

A kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény (Kötv.) 71. § (1) bekezdés d) pontja szerint a műemléki értékek, a műemlékek, a műemléki jelentőségű területek, a műemléki környezetek és a történeti tájak központi, közhiteles nyilvántartása **14.518 egyedi műemléki védelem alatt álló építményt, építmény-együttest** tartalmaz. Ezek **között 615 kastély és 343 kúria, illetve -együttes (7%) található** műemléki védelem alatt.

A vizsgált kastélyok között **32 emlék (15%)** [Abaújkér: Bárczay-kastély; **Alsóbogát: Festetics-kastély**; Alsópetény: Gyurcsányi-Prónay-kastély; Bercel: Bene-Teichmann-kastély; **Bodajk: Lamberg-kastély**; Budapest (Rákoskeresztúr): Podmaniczky-kastély; Bük: Szapáry-kastély; **Bükkösd: Jeszenszky-kastély**; Cserhátsurány: Jánossy-kastély; Egercsehi: Beniczky-kastély; Golop: régi Vay-kastély; Hédervár: Khuen-Hédervári-kastély; **Ikervár: Batthyány-kastély**; Keszeg: Huszár-Purgly-kastély; **Krasznokvajda: Szentimrey-kastély**; Mándok: Forgách-kastély; Mohora: Sréter-Zichy-Vay-kastély; Monok: Monoki-várkastély; Nagyvázsony: Zichy-kastély; Putnok: Serényi-kastély; Répceszentgyörgy: Horváth-kastély; Romhány: Prónay-kastély; Seregélyes: Zichy-Hadik-kastély; Sülysáp: Grassalkovich-vadászlak; Szirák: Teleki-Degenfeld-kastély; Szombathely: Reissig-kastély; Szombathely:

⁶³ Az Állami Számvevőszék 404. számú jelenése: „Jelentés a Kincstári Vagyon Igazgatóság vagyonkezelő és hasznosító tevékenységének vizsgálatáról” Kelt: 1996. Közli: HETI PRIVINFO IV. (1996. november 12.) 45. 17-18.

Szegedy-Ensch-kastély; Tokaj: Rákóczi-Dessewffy-kastély; Vajta: Zichy-kastély; Vasszécseny: (új) Ebergényi-kastély; **Vál: Ürményi-kastély**; Zala: Zichy-kastély] **védettsége keletkezett 1950 és 1954 között. 149 emlék (71%) védettsége 1958 és 1990 között keletkezett**, s csak további 29 emlék (14%) [**Ács: Forster-Degenfeld-Schonburg-kastély; Békéscsaba (Gerla): Wenckheim-kastély**; Bögöte: Horváth-kastély; Budapest (Budafok): Sacelláry-kastély; **Debrecen: Vértessy-kastély**; Dédestapolcsány: Serényi-kastély; **Fót: Károlyi-kiskastély**; Galgagyörk: Ibrányi-kastély; Hatvan: ún. Kristály-kastély és egykori igazgatói kastély; Kápolnásnyék: Dabasi-Halász-kastély; Kemenessömjén: Radó-kastély; **Kenyeri: Cziráky-kastély; Komló: Jánosi-kastély; Lad: Hoyos-kastély; Magyarkeresztúr: Baditz-kastély**; Mezőszilas: Droppa-kastély; Miszla: Nemeskéri-Kiss-kastély; Nágocs: kiskastély; Óföldrak: Náray-kastély; Rátót: Széll-kastély; Répcelak: Radó-kastély; Sorokpolány: Szapáry-kastély; Szedres: Bezerédj-kastély; Táplánszentkereszt: Inkey-Széchenyi-kastély; Torony: Pick-kastély; **Uraiújfalu: Bezeredy-kastély; Velence: Hauszmann-Gschwindt-kastély**; Visegrád: Pálffy-kastély] védettsége jött létre 1991 után.

6.1. A veszélyeztetett és fokozottan veszélyeztetett kastélyok

Az egyedi műemléki védelem alatt álló építmények ~4%-a (~500 építmény) **fokozottan veszélyeztetett** állapotban van, amelyet **rossz műszaki állapota, nem méltó használata, vagy nem hasznosíthatósága, továbbá az átláthatatlan vagy változó tulajdoni viszonyok fennállása egyszerre jellemez**. A történeti épületek, és különösen a műemlékek felújítási ciklusa a műszakilag és használati oldalról egyaránt minimálisan elfogadhatónak tartható 20–25 éves, illetve az elvárható 10–15 éves ciklusnál sokkal hosszabb, mivel átlagosan ritkábban történik jókarbantartás vagy felújítás.

A műemlék állomány egészére vonatkozó becslés szerint ez a nagy ciklusidő ma 30–40 (!) évre tehető. Talán elég azokra a műemlékekre, elsősorban külterületi épületekre, különösen a kastélyokra, váromokra, majorsági együttesekre stb. gondolni, amelyekhez 1945 óta csak egyszer nyúltak hozzá a nagyobb vagy teljesebb helyreállítás igényével. A rossz műszaki állag – az abból következő, a műemlék anyagát érintő fizikai sérülésekkel, erőteljes avulással – a műemlék fennállását veszélyezteti. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény (Étv.) 54. § (2) bekezdése szerint: „A **tulajdonos köteles** az építmény állapotát, állékonyságát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a **jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni.**”

Ezzel összhangban áll a Kötv. 41. § (1)-(2) bekezdésének szabálya: „A nyilvántartott műemléki érték és a műemlék fenntartásáról, jókarbantartásáról annak tulajdonosa, vagy kezelője, használója a nemzetgazdasági szempontból kiemelt nemzeti vagyoni körébe tartozó műemlékek esetében a vagy kezelője, használója vagy a tulajdonosi jogok gyakorlója, továbbá [...] ingyenes használója [...] köteles gondoskodni. A nyilvántartott műemléki értéket, műemléket épségben, jellege megváltoztatása nélkül kell fenntartani.

A fenntartási, **jókarbantartási kötelezettség** a rendeltetésszerű és biztonságos használathoz szükséges műszaki állapot fenntartásán túlmenően **kiterjed az azok sajátos értékeit képező építészeti, képző- és iparművészeti, valamint kertépítészeti alkotórészeire és tartozékaira, felszerelési tárgyaira.**” Az építésügyi és építésfelügyeleti hatósági eljárásokról és ellenőrzésekről, valamint az építésügyi hatósági szolgáltatásról szóló 312/2012. (XI. 8.) Korm. rendelet (R1.) 58. § (3) bekezdése alapján „Az **építésfelügyeleti hatóság ellenőrzi** a meglévő építmények körében a jogszabályban előírt **jókarbantartási kötelezettség**

teljesítését, valamint műemléken, nyilvántartott műemléki értéken azt, hogy az **építmény műszaki állapota nem veszélyezteti-e a védett műemléki értékeket.**” A 69. § (1) bekezdés szerint az építésfelügyeleti hatóság az ellenőrzésén tapasztaltak alapján **jókarbantartási kötelezési eljárást folytat le.**

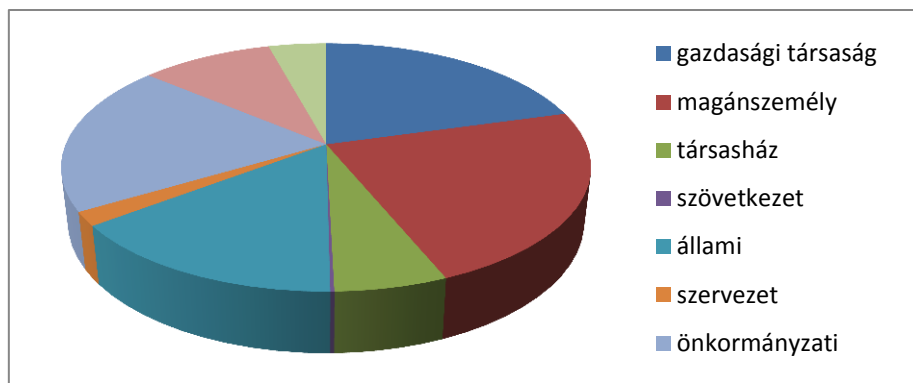
A régészeti örökség és a műemléki érték védelmével kapcsolatos szabályokról szóló 39/2015. (III. 11.) Korm. rendelet (R2.) 74. § (1) bekezdése alapján az **örökségvédelmi „hatóságnak öt évenként legalább egy alkalommal helyszínen kell ellenőriznie az illetékességi területén található védett műemléki értéket.”** A Kötv. 67. § (1) c) pontja alapján az örökségvédelmi hatóság **„elrendelheti a nyilvántartott műemléki értékek, a műemlékek, jókarbantartására vonatkozó kötelezettség teljesítését.”** A Kötv. 42. § (1) bekezdés szerint: „Ha a műemlék tulajdonosának személye, lakóhelye, tartózkodási helye ismeretlen, a műemlék állagmegóvásáról vagy jókarbantartásáról – a tulajdonos költségére – a hatóság gondoskodik.”

A Kötv. 43. § (1)-(4) bekezdései alapján **„A védett műemléki értéket a műemléki értékéhez, jellegéhez, történelmi jelentőségéhez méltóan, a védett értékek veszélyeztetését kizáró módon kell használni, illetve *hasznosítani*.** A nemzetgazdasági szempontból kiemelt nemzeti vagyon körébe tartozó műemlék hasznosítása során az egyetemes vagy a nemzeti kultúrához kapcsolódó, közcélú rendeltetést előnyben kell részesíteni.

A műemlékek használata és funkcióváltása során a műemléki értékeket nem veszélyeztető fenntartható használatnak és gazdasági fenntarthatóságnak van helye. A nyilvántartott műemléki érték használata során a műemléki értéket nem veszélyeztető fenntartható használatra kell törekedni.” Az R2. 30. § (2) bekezdése szerint: „A műemléket fizikai valójában, anyagi és eszmei értékei összefüggéseire tekintettel kell megőrizni, védett értékeit hitelesen és meghatározó módon érvényre kell juttatni.

A műemlék hasznosítása, használata [...] nem járhat a védettséget megalapozó műemléki érték veszélyeztetésével.” A Kötv. 44. § (1) bekezdés c) pontja szerint: „A **miniszter jóváhagyása szükséges** vagyonkezelő hiányában az állami tulajdonban álló műemlék hasznosítására irányuló bármely jogügylet.” A tulajdonviszonyok átláthatatlanságából vagy megváltozásából eredő harmadik veszélyeztető tényezővel szemben a Kötv. 44. § (1) bekezdés *a)-b)* és *d)* pontjai szerint: „A **miniszter jóváhagyása szükséges az állami tulajdonban álló műemlék tulajdonjogának** bármely jogcímen való **átruházásához és megterheléséhez**; az állami tulajdonban álló műemlék vagyonkezelőjének kijelöléséhez vagy annak megváltoztatásához; bármely olyan jogügylet, amelynek következtében az állam vagy az önkormányzat tulajdonjoga megszűnik a műemlék felett.”

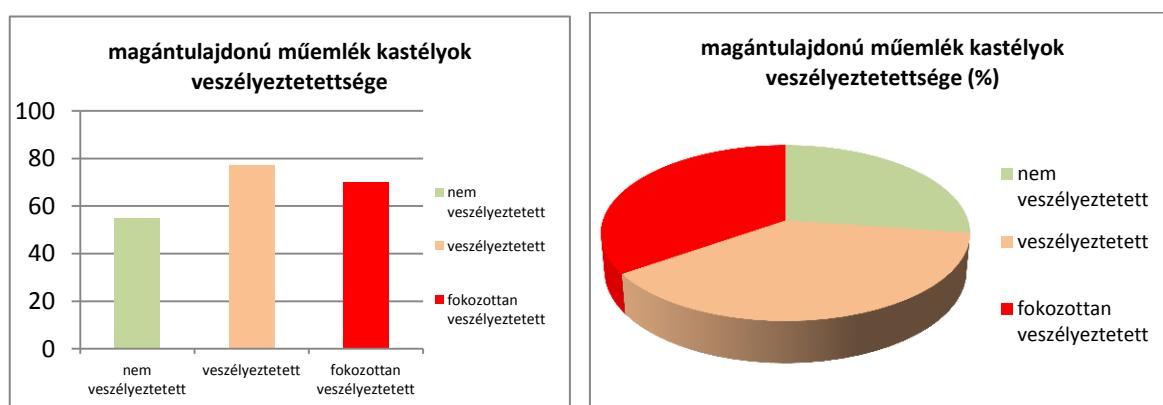
A fokozottan veszélyeztetett műemlékek ~23%-a (115 db) magánszemélyek tulajdonában van; ~21% (103 db) gazdasági társaságokéban; ~20% (98 db) önkormányzati tulajdonban, és ~15% (74 db) állami tulajdonban áll. Az egyházi tulajdon aránya ~10% (48 db). A fennmaradó ~11% társasházi, szövetkezeti, szervezeti és egyéb tulajdonban található.



7. ábra: A fokozottan veszélyeztetett műemlékek tulajdonosi szerkezete

Az 1990-es években megtörtént kastélyprivatizáció folyamatáról és körülményeiről szóló tanulmányrészhez **a jelenleg magántulajdonban** (természetes és/vagy jogi személy (cég) tulajdonában) **lévő műemlék kastélyok 200 tételből álló listája** konkrét példákat szolgáltathat. A **fokozottan veszélyeztetett állapotú**, magántulajdonban lévő műemlék kastélyok **68-as darabszáma 34%-os arányt mutat, amely jelentősen több, mint az állami tulajdonban lévő műemlék kastélyok, kúriák, paloták, villák (196 tétel) fokozottan veszélyeztetett állapotú, 7 tétel** (pl. Somogysárd: Somssich kastély; Sopronhorpács: Széchenyi-kastély; Szécsény-Benczúrfalva: Benczúr-kastély) listája (4%).

A vizsgált magántulajdonú kastélyok (kúriák) 39%-a (77 épület) *veszélyeztetett*, és 28%-a (55 épület) *nem veszélyeztetett*, a közelmúltban felújított (helyreállított) műemlék.

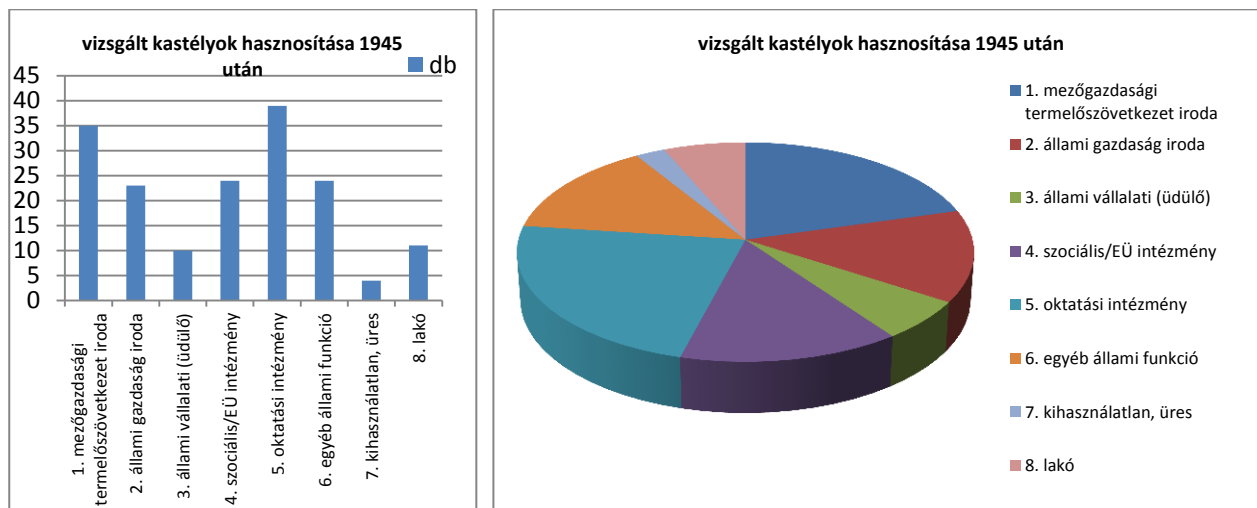


8. ábra: A magántulajdonú műemlék kastélyok megoszlása a veszélyeztetettség szerint

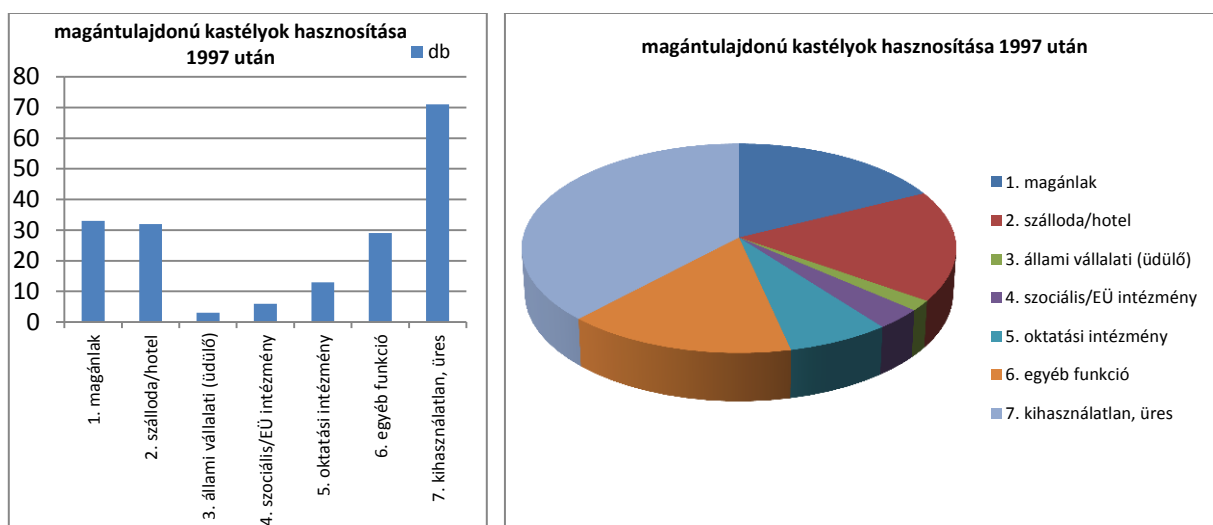
A magántulajdonban lévő, 1950–1954 között védetté nyilvánított kastélyok 19%-a (6 épület) fokozottan veszélyeztetett: **Alsóbogát: Festetics-kastély; Bodajk: Lamberg-kastély; Bükkösd: Jeszenszky-kastély; Ikervár: Batthyány-kastély; Krasznokvajda: Szentimrey-kastély; Vál: Ürményi-kastély**. Az 1955 és 1990 között védetté nyilvánított kastélyok 20%-a (43 épület) fokozottan veszélyeztetett. Ezek között különös figyelmet érdemel: **Mikosszéplak: Mikos-kastély; Orosháza: Geist-kastély; Somlószlós: Zichy-kastély; Székesfehérvár (Csalapuszta): Kégl-kastély; Tengelic: Jeszenszky-kastély; Tura: Schossberger-kastély; Vasszilvagy: Bezerédj-kastély**. Az 1991 után védetté nyilvánított kastélyok 34%-a (10 épület) fokozottan veszélyeztetett: **Ács: Forster-Degenfeld-Schonburg-kastély; Békéscsaba (Gerla): Wenckheim-kastély; Debrecen: Vértessy-kastély; Fót: Károlyi-kiskastély; Kenyeri: Cziráky-kastély; Komló: Jánosi-kastély; Lad: Hoyos-kastély; Magyarkeresztúr: Baditz-kastély; Uraiújfalu: Bezerédy-kastély; Velence: Hauszmann-Gschwindt-kastély**. Előbbi körből a Szombathely: Reissig-kastély, utóbbi

körből a Nágocs: kiskastély; Sorokpolány: Szapáry-kastély műemlék épülete a felújítás során jórészt elvesztette védettségét megalapozó értékeit.

A műemlék **kastélyok méltó használata, hasznosítása szempontjából figyelemre méltó, hogy** az államosítást követően – a vizsgált körben – 23%-os legnagyobb arányban oktatási célt szolgáltak, s a hasznosítás nélküli, üres épületek száma 4 (2%). A **privatizációt követően** e veszélyeztető hatás erősödött jelentősen: **71 épület (38%) került használaton kívülre, és állt üresen**, így pl. a szociális-egészségügyi hasznosítás is a töredékére csökkent.



9. ábra: a kastélyok államosítást követő hasznosítási módjának számszerinti és százalékos megoszlása



10. ábra: A kastélyok privatizációt követő hasznosítási módjának számszerinti és százalékos megoszlása





11. ábra: Az 1950–1954 között védetté nyilvánított fokozottan veszélyeztetett kastélyok példái



12. ábra: Az 1955–1990 között védetté nyilvánított fokozottan veszélyeztetett kastélyok példái



13. ábra: Az 1991 után védetté nyilvánított fokozottan veszélyeztetett kastélyok példái

A magántulajdonban (természetes vagy jogi személy, cég) lévő műemlék kastélyok, kúriák fokozottan veszélyeztetett állapotának kialakulását első sorban a felelőtlen tulajdonosi magatartás okozza. A felelőtlen magántulajdonosi attitűd egyrészt megjelenik abban, hogy a

műemlék kastély megvásárlása akkor is megtörténik, ha azt követően annak felújítására és fenntartására szükséges forrásigényre nincsen pénzügyi fedezet. Különösen veszélyes helyzetet teremt, a műemlék visszafordíthatatlan pusztulását eredményezheti, ha a folyamatban lévő felújítási munkák a fentiek miatt a bontási munkafázisokat követően állnak le, úgy, hogy a műemlék kastély állagvédelméről egyáltalán nem, vagy csak ideiglenesen, provizórikusan gondoskodnak (Mikosszéplak-Mikospusztza: Mikos-kastély).

A tulajdonosi felelőtlenséget mutatja az a hanyag/hütlén kezelés, amely akkor valósul meg, ha a szükséges forrás rendelkezésre áll (jellemzően jelzáloghitel felvételét követően), azt mégsem a műemlék kastély helyreállítására fordítják, így a műemlékben jelentős vagyoni hátrány (kár) keletkezik. Ennek általános kifejeződése a mulasztás és a kötelezettségszegés. A magántulajdonos jellemzően és általában a jókarbantartási kötelezettségét mulasztja el, amely következtében a műemlék lassú pusztulásnak indul (Ikervár: Batthyány-kastély; Vál: Ürményi-kastély,⁶⁴ Abony: Vigyázó-kastély) A jókarbantartás hiánya miatt leromlott műszaki állapot egy szakaszában már a műemlék tartószerkezetei (jellemzően tetőszerkezet és a zárófödém) és tetőfelépítményei (az oromfalak, kémények) állékonysága veszik el. Ekkor a jókarbantartás hiánya helyett már az állagvédelem hiánya állapítható meg, és a műemlék épület gyors pusztulása következhet be (Lad: Hoyos-kastély; Ács: Degenfeld-Schonburg-kastély).

A felelőtlen tulajdonos a műemlék jókarbantartásának, majd állagvédelmének elmulasztását kötelezettségszegéssel súlyosbítja akkor, amikor a hatóság önkéntes teljesítést célzó felszólításának, majd a szükséges munkák előkészítésére, engedélyezésére és elvégzésére irányuló kötelezésben foglaltaknak nem tesz eleget, a kiszabott (eljárási vagy örökségvédelmi) bírságot nem fizeti meg, a hatósággal nem működik együtt (hatósági szemlén az idézés ellenére nem jelenik meg, képviselőt nem biztosít).

A fokozottan veszélyeztetett állapot kialakulását elősegíti a tulajdon megosztása vagy a gyakori tulajdonosváltás (szélsőséges esetben másfél évente, két évente), amely nemcsak az új magántulajdonos megjelenésében, hanem a tulajdonos cég átalakításában is végbemehet. A tulajdonosi háttér gyakori változását elsősorban a jelzálogterhelések nyomán keletkező követelések végrehajtása eredményezi a tulajdonos cég felszámolásával, amely során nem ritka a műemlék ingatlanok árverezése. Sajátos jelenség a veszélyeztetett műemlék kastélyok tulajdonviszonyaiban, amikor a tulajdonos „átmenti” az ingatlant egy új cégbe, vagy az árverezést követően visszavásárolja a korábbi tulajdonát. (Lad: Hoyos-kastély, Mikosszéplak-Mikospusztza: Mikos-kastély, Abony: Vigyázó-kastély, Alsóbogát: Festetics-kastély) A gyakori tulajdonosváltás veszélyeztető hatása különösen abban áll, hogy a hatósági eljárások lefolytatása, az intézkedések foganatosítása vagy végrehajtása különösen nehézkessé válik illetve ellehetetlenül.

6.2. A magánkézben lévő kastélyok fenntartásának és méltó hasznosításának lehetőségei napjainkban

6.2.1. A magántulajdonú kastélyszállók és a turisztikai fenntartás marketingeszközei

A privatizációt követően – elsősorban az 1981 és 1990 közötti ún. GB-[kastélyprogram](#)nak köszönhetően – számos kastély, kúria megújult. A [kastélyprogram](#)ban célzott hasznosítások közül az idegenforgalmi, üdülési célú hasznosítást a legnagyobb jövő előtt álló területnek

⁶⁴ 2016 folyamán mindkét, az ikervári és a váli kastélyt megvásárolta a Magyar Állam.

tekintették, mert e hasznosítási forma előtérbe kerülését a korszerű gazdasági és új társadalmi szükségletek is indokolták.⁶⁵ A vendéglátó, szállást adó, rekreációt biztosító, szabadidős funkciókra átalakított kastélyok⁶⁶ a magánosítást követően továbbra is e funkcióban maradtak.

A rendszerváltozás után érezhetően elindult egy pozitív irányú tendencia a kastélyok méltó hasznosítása terén. Az ezredforduló előtti évtizedben a turisztikai célú kastélyhasznosítások egyik jellemző csoportját az alkotta, amelyben az új magántulajdonos üzleti érzékén, rátermettségén, elkötelezettségén és nem utolsósorban tőkeerősségén múlt a kastély hasznosításának fenntartása, amelyhez nagyon jelentős tőkeerő kellett, ezért aránylag csak kevesen vállalkoztak arra, hogy magukban, illetve üzleti vállalkozásként fogjanak neki az összetett feladatnak.

Magyar vállalkozók banki hitel nélkül ritka esetben fogtak a kastélyfelújítás vagy a - fenntartás feladatába, különösen, mert banki hitelhez – a kastélyok veszélyeztetett állapotának vizsgálataiból levonható tanulságok szerint aránytalanul kis fedezet és kellő garancia híján – is hozzájuthattak.

2000. március 29-én a magyar kormány bemutatta az új középtávú, hat évre kitekintő gazdasági programját, amely **Széchenyi-terv**ként vált ismertté, és a 2001-től 2006-ig terjedő időszak kiemelt kormányzati támogatású fejlesztéseit tartalmazta. A terv hat fő programjának keretében az indulás első évében összességében 120 milliárd forint állami támogatást ítélték oda, ez a 2002. évi – akkor – várható GDP-nek a 0,7 százaléka volt. A **turizmusfejlesztési programban** 1.600 pályázó között 30 milliárd forint támogatást osztottak szét.

A minőségi turizmus fejlesztését szolgáló kínálatbővítés, a szolgáltatások színvonalának emelése, a regionális hálózatépítés, valamint a koncentráció elveit szem előtt tartva a Széchenyi Terv turizmusfejlesztési programja hat alprogramra épült, amelyek között a „**Kastély- és várturisztikai alprogram**” is megtalálható volt. Az alprogram legfontosabb céljai az állami támogatások koncentrált felhasználása révén a felújítás, valamint a komplex, turisztikai és kulturális hasznosítás elősegítése, ehhez a tőkeerős beruházók, illetve a magántőke üzleti alapon történő bevonása, az adott térség turisztikai termékínálatába illeszkedő, de egyedi turisztikai termékek kialakítása, a marketing-tevékenység segítése.

A Széchenyi-terv turizmusfejlesztési programja ösztönözte a turisztikai szempontból előnyös helyen lévő kastélyok kereskedelmi szálláshelyekké alakítását. Az első évben összesen 571 millió forintos támogatásra 2001. december közepéig hét kérelmet nyújtottak be. Támogatásért a vagyonkezelő, az üzemeltető (a tulajdonos hozzájárulásával) vagy maga a tulajdonos pályázhatott. Az elnyerhető legnagyobb összeg a fejlesztés összköltségének legfeljebb 30 százaléka, de maximum 100 millió forint volt, amit legalább 100 millióba kerülő fejlesztésekhez lehetett igényelni. A hét pályázó közül négy részesült összesen 276 millió forintos támogatásban. Ezzel mintegy 909 millió forint összegű turisztikai beruházás indult

⁶⁵ Petravich András: *Veszélyeztetett kastélyok és középületek helyreállítása. A Kastélyprogram 1981-től 1989-ig.* In: Magyar Műemlékvédelem 1980-1990. (Országos Műemléki Felügyelőség Kiadványai 10.) Budapest, 1996. 231-268. pp.

⁶⁶ pl. Seregélyes: Zichy-Hadik-kastély; Sitke (Kissitke): Felsőbüki-Nagy-kastély; Meggyeskovácsi (Rábakovácsi): Batthyány-Arz-kastély; Szigetvár (Zsibót): Pollák-kastély; Vasszécseny: Ó- és Új-Ebergényi-kastélyok; Vasegerszeg: Makusovszky-kastély; Verseg (Fenyőharaszt): Podmaniczky-kastély; Hédervár: Hédervár-kastély; Gálosfa: Festetics-kastély

meg a **helvéciai Wéber-kastélyban**, a **szombathelyi Szegedy-kastélyban**,⁶⁷ a **hőgyészi Apponyi-kastélyban**,⁶⁸ és a **mernyei kastélyban**. 2001 végén négy újabb pályázatot nyújtottak be a kastélyfelújítás 344 milliós keretére. A négy pályázóból három összesen 246 millió forintos támogatást kapott, ami 891 millió forintos beruházást tett lehetővé a **bókaházi Botka-kastélyban**, a **dunapataj-szelidi Bencze-kastélyban**, a **csertői Festetics-kastélyban**.⁶⁹

Az állami támogatás megmozgatta a magántőkét: minden 1 forintnyi szubvencióhoz 2,5-et tettek hozzá a vállalkozók, így nőtt az érdeklődés a műemlékek és a műemléki védelem alatt nem álló kastélyépületek turisztikai célú hasznosítása iránt, ezért 2002-ben - az előző évinél jobb feltételekkel - további támogatásokért lehetett pályázni; bővült a támogatható beruházások köre, kétszeresére nőtt az elnyerhető támogatás összege. A feltételként előírt legalacsonyabb beruházási összeg 40 százalékkal csökkent.

Amennyiben egy kastélyban szállodát alakítanak ki, vagy a már meglévő szállodát magasabb színvonalúvá fejlesztik, a beruházás összköltségének legfeljebb 30 százaléka (maximum 200 millió forint) volt elnyerhető. Ennek feltétele az volt, hogy a fejlesztés összköltsége érje el a 60 millió forintot. Támogatás kapható volt kastélypanziók kialakítására is, illetve már működő panziók fejlesztésére, ha azt magasabb besorolási kategória elérése érdekében tervezik. Ez esetben is az összköltség legfeljebb 30 százaléka (maximum 200 millió forint) volt adható. Itt is feltétel volt, hogy a beruházás összköltsége legalább 30 millió forint legyen.

A legnagyobb érdeklődés a négycsillagos kastélyszállók iránt mutatkozott. A kastélyszállók célközönségének számító felső középosztály számára már alacsony színvonalúak a háromcsillagos kastélyok szolgáltatásai, az ötcillagosok viszont egyelőre csak egy szűk réteg számára megfizethetők. Az országban négy luxuskastélyszálló létesült a korszakban: a négycsillagos hőgyészi kastélyszálló mellett a **parádsasvári Kastélyhotel Sasvár Resort**,⁷⁰ a **röjtökmuzsaji Szidónia Kastélyszálloda**,⁷¹ valamint a mintegy egymilliárd forintos beruházással épült négycsillagos **tiszaroffi Borbély Szálloda**.⁷²

Az Európai Unió tagjaként Magyarország 2004-ben jogosulttá vált az unió fejlesztési támogatásainak igénybevételére, amelyeket a strukturális alapok és a Kohéziós Alap nyújtanak. A 2004. májusi uniós csatlakozást követő 2004–2006. években a **Nemzeti Fejlesztési Terv** (NFT) és a hozzá kapcsolódó **5 operatív program** (OP), a 2007–2013. közötti időszakban pedig az **Új Magyarország Fejlesztési Terv** biztosított a magántulajdonú kastélyok fejlesztése (gyakran helyreállítása, korszerűsítése) számára is finanszírozást. E programok támogatásával újult meg szállodaként például 2007-ben a **gyulavári Almásy-kastély**,⁷³ 2009-ben a **szilvásvárad La Contessa Kastélyhotel és rendezvényközpont**.⁷⁴

⁶⁷ A helvéciai, a szombathelyi tervezett beruházás nem valósult meg, a kastélyok veszélyeztetett állapotban vannak.

⁶⁸ A kastélyt Piros László tulajdonában lévő Hermelin Termál Kastélyszálló Rt. 1999-ben vásárolta meg, a beruházást 2001-ben fejezték be, de a négycsillagos Gróf Apponyi Kastélyszálló 2010-ben bezárt.

⁶⁹ A dunapataj-szelidi, a csertői tervezett beruházás nem valósult meg, a kastélyok veszélyeztetett állapotban vannak.

⁷⁰ A kastélyt az azóta felszámolt Baumag Holding Rt. 1996-ban vásárolta meg, és újította fel; a mára ötcillagos szálloda 1998 decemberében nyílt meg.

⁷¹ Derry Márta 1997-ben vásárolta meg a kastélyt, s az 1998-ban elkezdődő felújítás után, 2000 szeptemberén nyitott meg a négycsillagos szálloda.

⁷² A Borbély-kastélyt 2014-ben 415 millió forintért megvette a Magyar Nemzeti Bank, azóta az erre a célra alapított MNB Jóléti Kft. üzemelteti.

⁷³ 2004-ben a Körös-Maros Alapítvány vásárolta meg az épületet és félmilliárd forintos beruházással, 2007-ben turistaközponttá alakította.



14. ábra: Magyarországi luxusszállók példái

A magántulajdonú kastélyok méltó hasznosításában jól elkülöníthető azon magántulajdonosok tevékenysége, akik más területen **sikeres, jövedelmező vállalkozóként** hazai vagy külföldi magáncégek keretében **idegenforgalmi vagy reprezentációs célra vettek meg műemlék**

⁷⁴ A szilvásváradai Pallavicini-kastélyt 2007-ben vásárolta meg új tulajdonosa, a négy csillagos kastélyszálló 2009. február közepétől fogadja vendégeit.

kastélyokat,⁷⁵ mivel a rendszerváltozást követően számos külföldi multinacionális cég, nagyvállalat fektette be tőkét, alapított leányvállalatot hazánkban. A magántulajdonú kastélyhasznosítást a programszerűen nyújtott állami támogatások, majd európai uniós források segítették. **A turisztikai hasznosítású kastélyok és kúriák száma az ezredfordulón ugyan nem érte el a százat, de ezek kb. fele panzióként vagy szállodaként üzemelt.** Az ezredfordulót követően a magánszférában szokatlan hasznosítási formák új példái is megjelentek a szociális ellátás, az egészségügy és az oktatás területén: például a Főnix Kastélyszanatórium és Egészséghotel **Csitár-Nógrádgárdonyban;**⁷⁶ vagy a **vajtai Zichy-kastélyban** működő Golgota Teológiai Főiskola és konferenciaközpont.⁷⁷

A várak, kastélyok és egyéb kulturális örökségi értéket képező történeti épületek turisztikai hasznosítása Nyugat-Európában már az 1960-as években megkezdődött, mert korán felismerték, hogy jelenlétük egy-egy településen kiemelkedő turisztikai attrakciót teremt, és környezetük értékét is jelentősen megemelik. A kastélyok kulturális örökségére szervezett turistaforgalom nagyban hozzájárul a település, illetve a tulajdonos gazdasági előrehaladásához, a kastély fenntartásához és további látogatóbarát szolgáltatások kialakításához. Az 1950-es évek közepétől, a kastélyok turisztikai jelentőségét felismerve, sorban alakultak a különböző kastélyturizmushoz kötődő **egyesületek, kastélymarketing szervezetek** Nyugat-Európában, amelyek céljait, tevékenységét és működését tekintve **sajátos marketingeszközöket dolgoztak ki, és alkalmaztak sikerrel.**

A kastélyok, várak és udvarházak turisztikai hasznosítására különböző rendszerező elvek mentén, filozófiák alapján létrejött, jól, vagy kevésbé hatásosan működő, kastélyturizmussal foglalkozó marketingszervezetek, mint például a portugál *Pousadas* és a *Privetur*, az olasz *Abitare*, vagy a dán *Danske Slotte & Herregaarde* hasonló értékeket képviselnek és főleg a magas jövedelmű, magas költségű közönséget célozzák meg. Akár múzeumokat, akár rendezvényeket vagy szálláslehetőségeket kínálnak a turistáknak, a termékek jellegéből adódóan a marketing-stratégiában mindig egy romantikus múltat állítanak előtérbe, hangsúlyozzák a vendéglátók hagyományhoz való kötődését, vendégszeretetét, a kertek nyugalmas atmoszféráját és persze az eleganciát és az exkluzivitást.

A francia székhelyű *Relais & Châteaux* 1954 óta az elegáns kastély- és palotaszállodák, valamint a vidéki luxus "pihenőhelyek" védjegye, illetve globális szervezete. Promóciós kiadványuk évente jelenik meg, amely az árak, a szolgáltatások és az elérhetőség mellett érdekes információkat tartalmaz a szálláshely történetéről, környezetéről és jelenlegi tulajdonosáról. Mind az éttermeknek, mind a szállásoknak meg kell felelnie a *Courtoisie*, *Charme*, *Caractere*, *Calme* és *Cuisine* együttesének, tehát az udvarias kiszolgálás és fogadtatás, a kedvesség, az egyediség, a nyugalmas pihenés és a mesterkonyha feltételeit minden esetben teljesíteni kell. A különleges minőségi követelményekkel dolgozó, világszerte

⁷⁵ pl. Szirák: Teleki-Degenfeld-kastély, amelynek restaurálására pályázatot írtak ki. A kastély helyreállítását 1977-ben az Országos Kőolajipari Tröszt nyerte el, amely a 8 évig tartó munkálatokra 170 milliót költött. 1985-től három csillagos, 1998-tól pedig négy csillagos szállodaként működik, 2002-től a világ számos országát átfogó **Forever Resorts** nemzetközi üdülési láncolatának tagjaként.

⁷⁶ A FŐNIX-MED Zrt. egyik vállalkozása a Gárdonyi Projekt Kft. 2006 őszén 132 millió forintért vásárolta meg a nógrádgárdonyi Majláth-kastélyt és a hozzá tartozó épületegyüttest és parkot. A két és fél éves felújítást követően 2009. július 10-én nyitotta meg kapuit a másfél milliárdos beruházással kardiológiai szanatóriummal átalakított épület.

⁷⁷ A Calvary-Golgota Kft. 2000-ben vásárolta meg a kastélyt, majd két és fél éves felújító munka után 2002 végén nyitotta meg kapuit a Calvary Chapel Bible College Europe, majd később az ezzel párhuzamosan működő Golgota Teológiai Főiskola.

mintegy félezer exkluzív hotelt tömörítő *Relais & Châteaux* 2009. december 1-jén vette fel tagjai közé hazánkban az ötcillagos Hertelendy-kastélyt.⁷⁸

A *Relais & Châteaux*-nak 2015-ben 62 ország 540 vendéglátóegysége a tagja, hét irodát működtet, 10 nemzetközi képvisellel és 10 ellenőrrel rendelkezik három kontinensen, Európában, Amerikában és Ausztráliában, azonban szállás- és étteremválasztékkal szolgál Ázsiából is. A *Relais & Châteaux* népszerűségét mutatja, hogy 2009-ben 475 szállodát foglalt magába, 57 országban volt jelen, és a 475 szállodából 140 a *Relais & Châteaux Grand Chef*-je is volt egyben. Ezek az éttermek összesen 340 Michelin csillaggal rendelkeznek. A hivatalos honlapot havonta 500 ezer érdeklődő vendég látogatja, a tagok összesen 1.500.000 vendéggel, 11.000 szobával és 17 millió euró értékben kiadott ajándékutalvánnyal büszkélkedhetnek világszerte. Az évi több mint 100 jelentkezőből 2010-ben például 26 új szálloda és öt *Grand Chef* lett a *Relais & Châteaux* tagja 17 európai, 6 amerikai, 2 afrikai, 1 óceániai és 5 ázsiai szálló került be újként a minden évben kiadásra kerülő évkönyvbe, amely a hozzáértő közönség számára fontos kiindulási pont a minőségi szálloda- és étteremválasztásban.

A Magyar Turizmus Rt. az 1990-es években, s azt követően is számos marketingeszközzel népszerűsítette a hazai kastélyszállodákat. 1998-ban jelent meg először a „*Vendéglátás történelmi korok hangulatában. Magyarországi kastély- és kúriaszállók kézikönyve*” című katalógus,⁷⁹ amely teljességre törekedve gyűjtötte össze a hazánkban működő kastély- és kúriaszállókat, sajtószerű hangulatukat idézve mutatja be egyedi jellegüket és korabeli szolgáltatásaikat, útjára indítva egy olyan folyamatot, melyben – a francia *Relais & Châteaux* és az osztrák *Gotha* tradíciójához hasonlóan – elsősorban vendégcentrikus oldalról ad összefoglaló képet a kastélyturizmus hazai és külföldi híveinek.

A Magyar Turizmus Zrt. 2009-ben, a *Kulturális Turizmus Évében* együttműködési megállapodást kötött a **Magyar Kastélyszállodák Egyesületével** (MKE), amelynek legfontosabb eleme a „*Várak, kastélyok, kastélyszállodák*” című kiadvány elkészítése volt. A magyar, német, orosz és angol nyelven, 10–10 ezer példányban elkészült kiadvány a kastélyszállodák (MKE tagjai) mellett a látogatható, múzeumként működő várakat és kastélyokat is bemutatta. A brosúrát az MT Zrt. rendezvényeken, nagyközönségi kiállításokon és a külképviseletein keresztül terjesztette. A Magyar Kastélyszállodák Egyesülete elsőként lett tagja a kelet-európai régióból a *Historic Hotels of Europe* (HHE) szervezetnek, amely független „ernyőszervezetként” 18 európai ország 13 kastély-, kúria-, palota, vár- és kolostorszálló egyesületeit tömöríti magában 500 helyszínen. A francia "*Châteaux & Hotels De France*" és az osztrák "*Schlosshotels & Herrenhäuser*" társulásával 1997-ben létrejött szövetségben a hazai tagság nemcsak a több évtizedes külföldi tapasztalatok átvétele előtt nyitotta meg az utat, hanem lehetőséget biztosított a külföldi kiállításokon való megjelenésre az HHE égisze alatt, amely hozzásegítette hazánkat, hogy közel ötszáz európai kastély honlapjáról elérhetőek legyenek a magyar tagszállodák, nagymértékben növelve azok ismertségét.

⁷⁸ Kutas (Kozmapuszta) *Relais & Châteaux Catalogue* 2011. 327. p. A kastélyt 1997-ben Hagyánek László vásárolta meg, s 2000-ben nyílt meg három csillagos szállodaként. 2004-ben bekövetkezett tulajdonosváltást követően új svájci tulajdonosának ötmilliárd forintos beruházása révén, 2007 tavaszán nyílt meg az ötcillagos luxusszálloda.

⁷⁹ Képes Zoltán, Supák Ferencné, Véghné Visnyovszky Judit (ford.): *Vendéglátás történelmi korok hangulatában. Magyarországi kastély- és kúriaszállók kézikönyve*. 1. kiadás. Tercina-Info Bt., Miskolc, 1998. (4. kiadás: Képes Zoltán: *Vendéglátás történelmi korok hangulatában. Magyarországi kastély- és kúriaszállók, udvarházak, tradicionális szállodák kézikönyve*. Kastélyhotel Services, Miskolc, é.n.)

Az 1980-as évek végétől a hazánkban is elterjedő kastélyszállók kialakításánál negatívumként említhető meg, hogy általában berendezésük nem eredeti, stílusos bútormásolataikkal sem tükrözik a régi, tradicionális kastélyhangulatot, ezért még az első ötcsillagos kastélyszálló, a parádsasvári Sasvár Kastélyszálloda sem kerülhetett be a kastélyturizmus legexkluzívabb köreibe, mint például a *Johansens* katalógusaiba.⁸⁰ A hazai kastélyszállodákkal kapcsolatban jellemző, hogy a kastélyok közül kevés az európai mértékkel is igazán magas színvonalú szálláshely. A kastélyszállodák általában rendelkeznek lakosztállyal, étteremmel és amennyiben lehetőségeik engedik, szerveznek kulturális és családi rendezvényeket, további szolgáltatásaik között szerepel a szolárium, szauna és a kerékpárkölcsonzés. Sok helyen a kastélypark lehetőségeit kihasználva, van játszótér, mini-állatkert, tenisz-, vagy tollaslabda pálya. Mivel a kastélyok többnyire vidéken, falusi környezetben találhatóak, lovaglásra, kirándulásra mindig van lehetőség. A magasabb kategóriájú, négy- és ötcsillagos szállodák szolgáltatásaiból nem hiányozhat a tekepálya, uszoda, szauna, masszázskád és a nagy népszerűségnek örvendő biliárdszalón, melyek mind a vendégek kényelmét és ezáltal a tartózkodási idejének meghosszabbítását szolgálják.

6.2.2. A magántulajdonú kastélyrezidenciák és „lakáshotelek” fenntartása és kortárs marketingeszközei

A magántulajdonú kastélyok turisztikai fenntartását elősegítő hasonló marketingszervezet a *Schlosshotels Herrenhäuser in Österreich und den ehemaligen Kronländern* is, amely az osztrák és az egykori Monarchiához tartozó kastélyokat, várakat és udvarházakat fogja össze a nemzeti tradíciókat hangsúlyozva. Ebbe a szervezetbe (és katalógusába) Magyarország területéről még nem került be egy kastélyhotel sem, azonban a burgenlandi Borostyánkőn található Almásy-vár szerepel benne. A salzburgi székhelyű szervezet turisztikai kiadványában nemcsak az épületet és környezetét említi meg, hanem nagy hangsúlyt tulajdonítanak a tulajdonos, a házigazda barátságosságára és vendégszeretetére is.

A napjainkban létesülő kastélyszállók egyik különleges példája a **Magyary-Kossa-kastély Gyönk**,⁸¹ amelyben – ismét az egykori építő- és tulajdonos család kezébe kerülve – különleges szálloda, lakásétterem és kulturális találkozóhely nyílt. Az 5 lakosztályban és 3 szobában nincsenek „egyenbútorok”, szinte minden bútordarab saját történettel rendelkező korabeli tárgy, így valódi élményként, a tulajdonos család vendégségében lehet megszállni. A napjainkban elterjedő lakáséttermi vendéglátásforma a nagyszámú vendég elkülönült és gyors étkeztetésével szemben arra helyezi a hangsúlyt, hogy egy kisebb (8-15 fő közötti) asztaltársaság együtt költson el egy (az egykori úri konyha mára elfeledett vadételeiből és egyéb fogásaiból összeállított) vacsorát, amely a különleges ételek, és a remek borok élvezetén túl lehetőséget biztosít az egymás társaságában való tartalmas elmélyülésre is.

⁸⁰ A *Johansens* a Daily Mail és a General Trust Plc. lapkiadó vállalata, amely évente tíz exkluzív katalógust ad ki különböző tematikában. Az egyik kiadványban múzeumokat és galériákat, mint turisztikai termékeket ajánlanak a kastélyok és egyéb ódon házak kedvelőinek, a másokban üzleti tárgyalásokhoz kínálnak kellemes helyszíneket, a harmadikban a mediterrán országok kastélyszállásaiból javasolnak, továbbá külön katalógusban mutatják be a híres történelmi jelentőségű kerteket, a többi kiadványukban pedig kontinensenként csoportosítják az ódon házakat és az ajánlott turisztikai célpontokat, s ezekkel kapcsolatos ajánlásait fogalmazzák meg. A kiadványok összeállításához évente bejárják a jelentkező helyszíneket, objektív és szubjektív szempontokat is figyelembe véve alaposan megvizsgálják, hogy a jelentkezők közül melyek kerüljenek be a katalógusukba. A cél az, hogy aki ezekből a kiadványokból tájékozódik, akár luxusüdülésre kíván menni a világ bármely részére, akár exkluzív üzleti tárgyalást szeretne megszervezni, találja meg a neki megfelelő helyszínt.

⁸¹ A gyönki kastélyt Magyary-Kossa Zsolt vásárolta vissza a 2000-es évek elején.



15. ábra: Magyarországi kastélyrezidenciák különleges példái

A nálunk még különleges és újszerű vendéglátási forma, a „lakáshotel” nem ismeretlen Európában. 1983 óta gróf *Francisco de Calheiros* nemcsak az észak-portugál Lima-folyó völgyében (Vale do Lima) fekvő Calheiros településen található saját kastélyában, hanem mára már egy európai szervezet keretei között dolgozik azon, hogy a kastélyokban, udvarházakban gazdag, vendégszerető Észak-Portugália magánportáin exkluzív turisztikai szálláshelyek alakuljanak ki anélkül, hogy hotelekké válnának az arisztokraták otthonai.⁸² Az *Európai Hagyományok Konzorciumát* (TURIHAB) – amelynek fő koordinátora és szellemi atyja a portugál arisztokrata – 1996-ban öt, Portugáliában, Franciaországban, Hollandiában, Angliában és Írországbán külön-külön is jól működő szervezet hozta létre. Portugáliában az 1980-as évek elején rengeteg olyan kastély volt magánkézben, amelynek fenntartását a tulajdonosok már nagyon nehezen tudták megoldani, viszont az épületekhez ragaszkodtak, hisz több évszázadon keresztül ez volt a családi birtok központja. Számos műemlék épületet csak, mint "második otthon" használták, továbbá több kastély és udvarház már teljesen

⁸² Portugáliában a történelmi szálláshelyeket két kategóriába sorolják. Az elsőbe a nemzeti műemlékekben, várakban, kastélyokban üzemelő szállók tartoznak, a másodikba pedig azok, amelyek történelmi eseményekről híres, építészeti emlékekben gazdag vagy különleges természeti adottságú helyeken létrehozott új épületekben található. Az első ilyen szálloda 1942-ben Elvasban nyílt meg, s tulajdonosának az volt a célja, hogy az utazók hamisítatlan, rusztikus portugál környezetben múlathassák az időt.

elhagyatott volt. A portugál kormány felismerve a vidéki kastélyok, udvarházak és egyéb műemléki épületek fontosságát – mind kulturális, mind szociális és gazdasági téren – turisztikai hasznosítási tervet dolgozott ki az épített örökségek megmentésére.

A tervezet lehetőséget próbált teremteni arra, hogy a kulturális értékekben gazdag épületek újjászülessenek és tulajdonosaik otthonuk turizmusba való bekapcsolásával gazdasági haszonra tegyenek szert, amely további megújulási folyamatot és minőségemelkedést indukál. A koncepció lényege, hogy a magántulajdonban lévő kastélyokban, amelyek Nyugat-Európában elsősorban az arisztokrácia tulajdonát képezik, kialakítsanak néhány szobát a vendégek részére úgy, hogy az épület és berendezése régi hagyományokat tükrözzön és egyedi legyen. Legfőbb cél, hogy a magántulajdonban lévő, otthonként szolgáló történelmi épületekben elősegítsék a magas színvonalú és exkluzív szálláshelyek kialakítását, fejlesztését és a létrejött szállásokat a nemzetközi turizmusba bekapcsolják. Ezen szálláshelyek piacra vitelét, marketingjét segítik, koordinálják, közös marketing kiadványokat adnak ki országonként, és azokat a kialakított hálózatok útján terjesztik.

A konzorcium elősegíti a tulajdonosok nemzetközi tapasztalatcseréjét is, amely hozzásegíthet a vendéglátás még vendég-centrikusabbá, még színvonalasabbá tételéhez, természetesen a hagyományok, helyi szokások figyelembevételével. Fontos feladat a jó kapcsolat megteremtése és fenntartása az Európai Unió szerveivel annak érdekében, hogy mint történelmi építmények tulajdonosai betekintési és véleményezési lehetőségük legyen az épített kulturális örökségek és a hozzájuk kapcsolódó turizmus témakörében történő intézkedéseknél, szabályozásnál, valamint a támogatási rendszerek megteremtésénél és működtetésénél.

A Konzorcium folyamatos munkájához bevételre is szüksége van, amelyet különböző forrásokból biztosítanak, így különösen a háztulajdonosok által befizetett tagdíj, a szállások közvetítéséért megállapított jutalék, az állami szervek támogatása (a kezdeti időszakban jelentős állami pénzügyi támogatás mára minimálisra csökkent), a kereskedelmi szponzorálás, a LEADER-program segítségével biztosított társfinanszírozás jelenti a bevételek többségét. A Konzorcium legkisebb egysége a vendégfogadásra kialakított, egyedi, a helyi hagyományokat reprezentáló történelmi épület, amelyben nagy hangsúlyt helyeznek a vendégfogadó ház tulajdonosának vendégszeretetére és a családi hangulatra. Jelenleg 600 épület, több mint 9.000 férőhellyel tagja a Konzorciumnak. A háztulajdonosokat egységbe fogó országos szervezetek a középső egységek, amelyek egyesület formájában működnek. Ezeket az országos szervezeteket fogja össze a nemzetközi Konzorcium.

1998 februárjában a Konzorcium az Európai Parlamentben mutatta be a tevékenységét és ismertette céljait. A parlamenti képviselők és a Konzorcium vezetése közötti párbeszéd eredményeként merült fel annak az igénye, hogy a kelet-, illetve közép-európai országokban is hasznos lenne hasonló tevékenységek kezdeményezését támogatni. Hamarosan elkészült az előterjesztés, amely szerint a Bajor Gazdasági, Közlekedési és Technológiai Minisztérium, az Észak-Portugál Regionális Kormány (CCRN), valamint a Konzorcium segítségével az Ecos-Ouverture projekt keretében Németországban Felső-Frankföldet (Bajorország), Szlovéniát és Magyarországon Vas megyét választották a program kiterjesztéséhez partnernek. 2001. december 27-én sárvári székhellyel megalakult a **Magyar Vendégváró Ódon Házak Egyesülete** (MAVOH), mint a Konzorcium leendő tagja.⁸³ Alapszabályukat – a magyar sajtóosságokat is figyelembe véve – a Konzorcium céljaihoz igazították. A tervek szerint a Vas megyére korlátozódó programot 2000 júliusától az egész országra kiterjesztették volna,

⁸³ Az egyesületet csak 2001. június 8-án vették nyilvántartásba, ami majdnem fél évvel későbbi időpont, az általában 1 hónapon belül bejegyzési időhöz képest.

de abban később is – a magántulajdonú kastélyok köréből – csak a **sitkei a vasszécsenyi Ó- és Új Ebergényi-kastély**, a **szelestei kastélyszálló** és a **zsédenyi kúriapanzió** szerepelt. Az Európai Unió 2007-től kezdődő új költségvetési időszakában az Egyesület már nem kapott lehetőségeihez méltó szerepet, majd 2015-ben megszűnt.

Általánosnak mondható, hogy a kastélyfelújítók és -fenntartók érzelmileg kötődnek az adott épülethez, és ez különösen az egykori tulajdonosok leszármazottaira igaz. Hazánkban a vagyonos, vezető társadalmi rétegében a **magáncélú ún. rezidenciális kastélyhasznosítás**⁸⁴ ritkának számít, s különlegesnek az az eset, amikor a kastély fenntartását a birtokos történelmi család finanszírozza. **Ausztriában** a kulturális örökség részét képező **magántulajdonú kastélyingatlanok tisztán gazdasági alapon történő, de kulturális és turisztikai célú hasznosítására** különösen jó példák találhatók. Burgenland tartományban, Esterházy V. Pál herceg neje, Ottrubay Melinda az örökölt családi vagyonból négy alapítványt hozott létre: 1994-ben létesítette az **Esterházy Magánalapítványt** (*Esterházy Privatstiftung*), amelynek központja a **fraknoi vár**.

Ehhez tartozik a környező vidék, valamint a Fertő tó déli része, összesen 19 ezer hektárnyi terület. Az alapítvány célja a kultúra támogatása, évente mintegy 2-3 millió euró értékben (helyreállítások, restaurálás, kiállítások a várban, operafesztivál St. Margarethen - Szentmargitbányán). 1995-ben hozta létre a **Léka Alapítványt** (*Stiftung Schloss Lockenhaus*), amelyhez Léka vára és a környező 6 ezer hektáros erdőség tartozik és a **Lakenbachi Kastély Alapítványt** (*Stiftung Schloss Lackenbach*). 1996-ban alakult az **Esterházy Hercegi Magánalapítvány Eisenstadti Kastély** (*Fürst Esterhazy'sche Privatstiftung Schloß Eisenstadt*). Ide tartozik a Fertő tó nyugati partján és a Lajta-hegység területén lévő összesen 15 ezer hektárnyi birtok és a kismartoni kastély. 2001-ben átvilágították és átszervezték az Esterházy-jószágok igazgatását. A négy alapítvány külön egység maradt, de a gazdálkodás korszerűsítése érdekében 2001 óta az **Esterházy Gazdaság Kft.** (*Esterházy-Betriebe GmbH*) fogja őket össze.

A ma mintegy 330 alkalmazottat foglalkoztató társaság 22.055 hektár erdőt, 5.588 hektár mezőgazdaságilag művelt területet, a Fertő tó vidékén 16.441 hektár természetvédelmi terület foglal magába. 2001-ben 14,1 millió euró forgalmat bonyolított le 1,4 millió euró nyereséggel. A társaság fejlődésére jellemző, hogy tíz év alatt alkalmazottainak száma megduplázódott, forgalma pedig 2010-ben már 37,8 millió euró volt. 2013-ban az alapítványok jelentős eredményt tudtak felmutatni: 46,8 millió eurós összárbevétel termelt ki, ami +10,2%-os növekedést jelent az előző évhez képest. Az erdő- és természetgazdálkodási, a mezőgazdasági üzletág, valamint az ingatlanok és szabadidős létesítmények kezelésével foglalkozó üzletág 29,1 millió illetve 7,2 millió euróval meghatározó mértékben járul hozzá a bevételek növekedéséhez. Az operatív működési eredmény az erdő- és természetgazdálkodási, valamint mezőgazdasági üzletágban elérte a 6,6 millió eurót, az ingatlanok és szabadidős létesítmények kezelésével foglalkozó üzletágban a 3,4 millió eurót.

A két gazdasági üzletág összesen így +30%-kal tudta növelni a működési eredményt a 2012. évhez képest. A kimagasló eredmények a gazdálkodás fokozott hatékonyságára, a szigorú költségkontrollra és a kedvező nyersanyagárakra vezethetők vissza. Egy teljes körű vagyonértékelés során mintegy 800 millió euró összegű nettó vagyonértéket állapítottak meg minden résztulajdont és harmadik fél által finanszírozott ügyletet is figyelembe véve. Tíz éves időszakra vonatkozóan mindez 160 millió eurós nettó vagyongyarapodást jelent. Az

⁸⁴ pl. Sorokpolány: volt Szapáry-kastély, amelyet 2002-ben Kolos László vásárolta meg; Bük: volt Szapáry-kastély, amelyet tulajdonosa 2007-ben vásárolt meg.

alapítványok fennállásuk óta több mint 50 millió eurót ruháztak be a történelmi műemlékek és a gyűjtemények megőrzésébe és az adott célnak megfelelő átalakításába. Alig van még egy olyan magántulajdonú vállalat Ausztriában, amely tulajdonképpen állami támogatás nélkül ilyen jelentős mértékű befektetéseket hajtott volna végre értékes kulturális javak fenntartása céljából. Az Esterházy-alapítványok jelenleg évente összesen több mint 400.000 látogatót fogadnak, így fontos turisztikai vonzerőt jelentenek Burgenlandban, és lényeges gazdasági tényezőként kell számon tartani Kelet-Ausztriában, valamint a Pannon-térség egészében.

8. Összefoglalás

A magyar privatizáció (az állami tulajdonú vagyon magánosítása) sokféle gazdasági módszert, jogi eszközt magában foglaló, folyamatosan változó és fejlődő folyamat volt, amely lehetővé tette, hogy a kollektív tulajdonon alapuló szocialista gazdaság helyébe a társas és egyéni vállalkozásokba szervezett magántulajdonon nyugvó, az alapvetően a szabad áru- és tőke mozgásokon alapuló világgazdasági rendszerbe önállóan és egyenjogú félként integrálódó nemzetgazdaság lépjen. A privatizáció folyamatának az állami vagyonba integrált és különböző félé (tanácsi, szakszervezeti, szövetkezeti-gazdasági, vállalati stb.) kezelői és használói jogviszonyban fenntartott kastélyok szükségszerű részesei voltak. A kastélyok privatizációja alatt érthető a kastélyingatlanoknak az állami tulajdonból történő kikerülése az állami vagyont kezelő vagy azt használó jogi személyek (leggyakrabban társaságok, illetve cégek, alapítványok) tulajdonba kerülésével (ún. előprivatizáció) vagy az azt követő eladással, illetve az állami vagyont kezelő jogi személytől (cégektől) történő szervezeti elvonást követő jogi vagy természetes személynek történő központi értékesítéssel. A további természetes- vagy jogi személynek történő újabb visszterhes vagyonátruházás azonban már nem tartozik a privatizáció körébe.

A kastélyok privatizációja alatt értjük a kastélyingatlanoknak az állami tulajdonból történő kikerülését az állami vagyont kezelő vagy azt használó jogi személyek (leggyakrabban társaságok, illetve cégek, alapítványok) tulajdonba kerülésével (ún. előprivatizáció) vagy az előprivatizációt követő eladással, illetve az állami vagyont kezelő jogi személytől (cégektől) történő szervezeti elvonást követő jogi vagy természetes személynek történő központi értékesítéssel. A privatizáció valamely formája a műemlék kastélyok döntő többségét érintette. A privatizáció 1990–1997 közötti időszakában az állami tulajdon – ebben a kastélyok – magántulajdonba adása tömeges és sokrétű volt.

Ebben az időszakban kerültek legnagyobb arányban magántulajdonba a kastélyaink. Magyarországon 1992 körül mintegy 2.000-re volt tehető az olyan kastélyok, kúriák, valamint 1.000-re a városi paloták, villák száma, amelyek mint építészeti, kultúr- és helytörténeti emlékek jelentősek. A 2.000-ból mintegy 800 kastélyt nyilvánítottak védetté. A privatizálható vagyontömeg becslésére az előzetes adatgyűjtés alapján az ÁVÜ ún. műemléki adatbázisát használták, amelyben 967 műemlék között 664 kastély és kúria adata szerepelt. Ez alapján, figyelembe véve, hogy a Kincstári Vagyonkezelő Szervezethez (KVSZ) tartozott 450 műemlék nagy valószínűséggel önkormányzati tulajdonba került, továbbá 138 műemlék épüleategyüttes az állami tulajdonból nem volt kiadható, összesen 452 olyan műemlék maradt, amelynél érdemes volt azt megvizsgálni, hogy olyan vagyon-e, amely felett az ÁVÜ rendelkezni képes. Úgy vélték, ennek a 452 műemléknek csak egy része, 20-25%-a, azaz 100-150 db volt alkalmas arra, hogy felkerüljön a központi kastélyprivatizációs listára.

Az 1990–1997 közötti időszakban megvizsgált privatizációs szerződések az általános jogszabályok követését mutatják, és megfelelnek a korszakban elvárható (de a maihoz képest

jelentősen szerényebb) műemlékvédelmi követelmény- és feltételrendszernek. A privatizáció folyamatába épített állami vagyongazdálkodási és értékvédelmi szakmai kontroll megjelent, például az ÁVÜ az engedélyezésre irányuló döntésnél figyelembe vette a felépítmények állagvédelmének szükségességét és a törvényben előírt módon lefolytatott versenyeztetés szabályosságát. Ha az eladásra kínált ingatlan műemléki védelem alatt állt, az Országos Műemlékvédelmi Hivatal (OMvH) előzetes hozzájárulása is szükséges volt az adásvételi szerződéshez, amelyet általában – jelentős késedelemmel – adtak meg. A hozzájárulásban műemléki szempontból mérlegelték a privatizáció kérdését, amellyel kapcsolatban általában felhívták a figyelmet az új tulajdonos kötelezettségeire, de ezen alapuló konkrét feltételeket, kikötéseket, előírásokat, s ezek megszegése esetére szankciókat a szerződő felek a szerződés rendelkezéseibe nem foglaltak.

Az 1990–1997 közötti időszakban a Magyar Állam tulajdonában lévő kastélyok magánkézbe adása (privatizációja) körülményeinek, eredményeinek áttekintése és felidézése megmutatja, hogy a kastélyok korabeli méltatlan hasznosításának és leromló műszaki állapotának arányszáma (37%) jelentős volt, így a **privatizáció folyamata és módszerei nem állíthatók közvetlen ok-okozati összefüggésbe a műemlékvédelmi szempontból mára fokozottan veszélyeztetett állapot kialakulásával. A kastélyprivatizáció** (az állami tulajdonú kastélyok magánosítása) **folyamatában számos** – a kastélyok speciális adottságaiból (differenciált ingatlanstruktúra; művészi kialakítás), helyzetéből (a történeti nagybirtok- és fenntartó tulajdonosi tőke hiánya) eredő sajátossággal összefüggő – **körülmény azonosítható, amely kedvezőtlen hatásával elősegítette a kastélyok fennmaradásában a fokozottan veszélyeztetett állapot kialakulását:**

A kastélyok és a történetileg hozzájuk tartozó számos földrészlet (kertek, parkok, majorok) **széttagoltságához** a szocializmus idején **különböző kezelői és használói viszonyok társultak**, amelyek **együtt már igen bonyolult és összetett jogviszonyokat eredményeztek** a privatizációt közvetlenül megelőző, 1987 utáni – az ún. földtörvény (a földről szóló 1987. évi I. törvény) hatályba lépésével – kezdődő időszakban.

Az összetett kezelői, használói és széttagolt birtokviszonyok áttekinthetlenségét együttesen eredményezte az ingatlan-nyilvántartás 1972 és 1981 közötti teljes átalakítása és a műemlék-nyilvántartás korszerűtlen, illetve elégtelen volta. A műemlékek nyilvántartása nem tartalmazta a hatályos (új) ingatlan-nyilvántartási helyrajzi számokat vagy összekeverten jelenítette meg a korábbi telekjegyzőkönyvi számokkal; továbbá az ingatlan-nyilvántartásban a védelemre vonatkozó jogi jellegű feljegyzések rendre elmaradtak. Emiatt megállapíthatatlanná vált a műemlék kastélyok köre, így a privatizáció megkezdésekor nem állt rendelkezésre a szakszerű és elvárt gyorsaságú végrehajtáshoz elengedhetetlen naprakész adatbázis.

A műemléki adatok hiányos és avult állapota jellemzően lelassította a műemlék-felügyeleti hatóság [Országos Műemléki Felügyelőség (OMF), majd 1992. április elsejét követően az Országos Műemlékvédelmi Hivatal (OMvH)] előzetes hozzájárulásának kiadását, ezzel eredményezve a privatizáció elhúzódását, vagy jogszerűtlenné tette a tanácsai kezelésben lévő egyes kastélyok önkormányzati tulajdonba adását – amelyhez a Vagyonátadó Bizottságok (VÁB) engedélyét a védettség tényének ismeretlensége miatt nem kérték meg – és végső soron késleltette, így jelentősen hozzájárult az Állami Vagyonügynökség (ÁVÜ) ún. Kastélyprivatizációs program sikertelenségéhez is.

A kastélyprivatizáció során a műemlék kastélyok 2%-a volt üres, kihasználatlan, míg a magánosítást követően, 1997 után ezek aránya 38%-ra (!) emelkedett. **A kastélyingatlanok használatától mentesített, kiürített állapotban történő magánosítása általános és jellemző megoldás** volt, amely általában a **jókarbantartás elmulasztását eredményezte**, még akkor is, ha a tulajdonos a műemlék kastély magasabb vagyoneértéket eredményező, jó műszaki állapotban történő eladásában volt érdekelt.

A privatizáció előkészítése során kiürített és jókarbantartást nélkülöző kastélyingatlanok műszaki állagromlását a magánosítás gyakori esetben több évre elhúzódó ideje fokozta; mivel **a privatizációt nem előzte meg a kínálati oldalról elvégzett piacfelmérés, a műemlék kastélyok megvásárlása iránti heves közérdeklődés ellenére szűk piac nyílt és jellemzően az alacsony** (már a megvásárolást is hitelfedezettel biztosító) **befektetői tőke érvényesült.**

A **magánosítás folyamatába épített** állami vagyongazdálkodási és értékvédelmi szakmai, hatósági és **felügyeleti kontroll** (Vagyonátadó Bizottság, Vagyonellenőrző Bizottság, ÁVÜ engedélye, a környezetvédelmi és területfejlesztési miniszter, a műemlék-felügyeleti hatóság hozzájárulása) **esetleges volt.** A jogi szabályozásban a tanácsi vagyon önkormányzati tulajdonba adása során jelent meg legelőször a műemlékvédelmi érdekek érvényesítésének lehetősége kötő erejű hatósági hozzájárulás formájában (az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 3. § (2) bekezdés). Ez 1995 után a vállalati és gazdálkodó szervezeti vagyon magánosítása folyamatában is megjelenik, mint miniszteri egyetértés (az állam tulajdonában lévő vállalkozói vagyon értékesítéséről szóló 1995. évi XXXIX. törvény 6. § (1) bekezdés).

A privatizációt követő évtizedekben alakult ki és mára bizonyosodott be egyértelműen, hogy a fennmaradásában fokozottan veszélyeztetett állapot kialakulásáért a nem megfelelő bonitásvizsgálatú hitelezési gyakorlat (a kastély forgalmi értékét sokszorosán meghaladó, nem törlesztett jelzáloghitel) és a hitel biztosítékaul szolgáló ingatlant hanyagul kezelő (félbehagyott építési munkák, jókarbantartás, állagvédelem elmulasztása), gyakran (akár másfél évente) változó, átláthatatlan viszonyokat teremtő tulajdonos a felelős.

Az 1997 után időnként, ismételten felmerülő kastélyprivatizációs szándékok jellemzően nem tudnak megvalósulni, mivel a lehetséges piaci befektetők – hivatkozással a műemléki védettség közérdekűségére, a védettségből adódó kiadásokat többletköltség jellegére – elvárják, hogy az állam előbb végezze el, vagy hathatós kedvezményekkel támogassa a teljes körű műemléki helyreállítást, és csak utána vállalják a piaci alapú hasznosítást, illetve a fenntartást. A piaci hasznosításnak a kastélyok, kúriák rossz műszaki állapotán túl gátat szabhatnak a hatósági előírások (amelyek az értékek megőrzését szolgálják), a termékfejlesztés hiánya, a turisztikai terhelhetőség korlátai, az alacsony minőségű közlekedési infrastruktúra, a helyi kínálati paletta (vonzerő) szegényessége és a fizetőképes kereslet szűkössége. Mindezek okán napjainkban a **magántulajdonú kastélyok, kúriák köre nem bővül, így a magántulajdonosok szerepe az állami műemlékvédelemben, különösen az állam tulajdonában lévő műemlékek fenntartásában kap jelentőséget.**

A fenti negatív hatásokkal szemben megtalálható **pozitív példák a magánszféra jelenlétét és a műemlék tulajdonosok szerepvállalásának és ösztönzésének jelentőségét mutatják.** A közel 800 műemlék kastély és kúria nyilvántartási összértéke 2012-ben mintegy 2.500 milliárd forint volt. A magánforrások bevonása különösen nagy jelentőségű, illetve az lehet nemcsak az értékes kastélyok, hanem a műemlékvédelem területén általában. A **magántulajdonú kastélyok tisztán piaci alapokon biztosított fenntartására** hazánkban is

találunk példákat, jellemzően **európai marketinghálózatokhoz történő kapcsolódás segítségével.**

Az ún. „Société Economie Mixte”, azaz a **vegyes gazdasági társaság létrehozásának** számos eredményes példája ismert Európából, amely esetekben a magánforrás (bankok és befektetők, ingatlanfejlesztők) önkormányzatokkal, és kisebb részben **állami részvétellel** tudják az értékvédelmet és a fejlesztést összeegyeztető rehabilitációs projekteket eredményesen megvalósítani, azonban ennek gyakorlata nálunk nem honosodott meg. Legtöbb esetben az állam, mint támogató, forrásfinanszírozó jelentkezik. A kastélyfenntartás területén a magánforrások bevonásának további lehetősége a **szponzorizáció**, illetve a **mecenatúra** lehetősége, továbbá az állami finanszírozás és a magán-hozzájárulások között a **Public Private Partnership-konstrukció** teremthet kapcsolatot. A PPP-konstrukcióval kapcsolatos kritikát, azonban az Állami Számvevőszék már 2007-ben megfogalmazta, s hazánkban 2010 óta már nem alkalmazott ez a módszer, mert nálunk sem a hatékonyság, sem a költségtakarékosság nem érvényesült, ugyanakkor az állam a partnerségben abszolút profitgaranciát adott a magántőkének. Az eddigi partnerségek nem kis veszteséggel jártak a közszféra számára, míg a másik fél elérte (esetenként túlteljesítette) célját, ezzel jelentős nyereséget realizált, hosszú időszakra, biztos (állami) finanszírozási háttérrel teremtett magának. A PPP-konstrukció természetéből fakadóan magában hordozta a pazarlás és a korrupció veszélyét.⁸⁵

A magánszféra bevonásának fontos célja a műemlékek, műemlék-együttesek fenntartásában való részvétel, amellyel részben vagy egészben átvállalhatnak közösségi feladatokat is. Ebben, hazánkban nehézséget jelent, hogy a kulturális, illetve kulturális turisztikai szerep csak non-profit jellegű szervezeteknek adható, s ez a magánszférára ritkán jellemző. Ennek ellenére a műemlékek helyreállítására, folyamatos és méltó (fenntartható) használatára fordítható **források és pénzügyi ösztönző elemek körének bővítésénél, a marketingeszközök kiválasztásánál vagy újak kialakításánál**, tehát mindenképpen **szükséges a jövőben is a magánszféra részvételével számolni.**

⁸⁵ Báger Gusztáv, Hamza Lászlóné, Kovács Richárd: A köz- és magánszféra együttműködésével kapcsolatos nemzetközi és hazai tapasztalatok. Tanulmány. Állami Számvevőszék, 2007. április. Ld. még: az Állami Számvevőszék 1827. sz. jelentése: Jelentés a PPP konstrukcióban megvalósult kiemelt kulturális és felsőoktatási projektek szerződéseinek teljesülése és társadalmi hasznosulása ellenőrzéséről. Kelt.: 2012. július.

Az állam tulajdonából [ideiglenesen] ki nem adható, kiemelkedő jelentőségű műemlék kastélyok köréből 1992. V. 14. és 1997. XII. 31. között kikerült kastélyok, kúriák, paloták

Jelmagyarázat: „√”: az adott időszakban szerepel a forgalomképtelen állami vagyon között; „Ø”: az adott időszakban nem szerepel a forgalomképtelen állami vagyon között

megye	helyszín	kastély, kúria, palota, villa	1992.V.14. - 1994.VI.29.	1994.VI.30. - 1995.V.17.	1995.V.18. - 1997.XII.31	megjegyzés
Budapest	Budapest 5.	volt Péterffy-palota	√	√	Ø	
Budapest	Budapest 5.	volt Szapáry-palota	√	√	Ø	
Bács-Kiskun megye	Tompa	Redl-kastély	√	√	Ø	
Borsod-Abaúj-Zemplén megye	Boldogkőváralja	Péchy-Zichy-kastély és park	√	√	Ø	
Borsod-Abaúj-Zemplén megye	Monok	monoki várkastély	√	√	Ø	veszélyeztetett
Csongrád megye	Szegvár	Károlyi-kastély és vár	√	√	Ø	visszakerült (1998.I.I.)
Fejér megye	Seregélyes	Zichy-Hadik-kastély és parkja	√	√	Ø	veszélyeztetett
Fejér megye	Vajta	Zichy-kastély és parkja	√	√	Ø	
Fejér megye	Vál	Ürményi-kastély	√	√	Ø	fokozottan veszélyeztetett állami tulajdonba került (2016)
Győr-Moson-Sopron megye	Fertőszéplak	magtár, volt Széchenyi-kastély	√	√	Ø	
Győr-Moson-Sopron megye	Nagylózs	Viczay-kastély	√	√	Ø	
Győr-Moson-Sopron megye	Zsira	Gyülevizy-Pejacsevich-kastély és parkja	√	√	Ø	
Hajdú-Bihar megye	Balmazújváros	Semsey-kúria	√	√	Ø	
Hajdú-Bihar megye	Tiszacsege- Nagymajor	kastély	√	√	Ø	
Heves megye	Parásdsavár	Károlyi-kastély	√	√	Ø	veszélyeztetett
Jász-Nagykun-Szolnok megye	Tomajmonostora	Magyari-kastély	√	√	Ø	
Jász-Nagykun-Szolnok megye	Törökszentmiklós- Szenttamás- Imremajor	Almásy-kastély együttese, park	√	√	Ø	
Jász-Nagykun-Szolnok megye	Újszász	Orczy-kastély és park	√	√	Ø	
Komárom-Esztergom megye	Pilismarót	Heckenast-kúria	√	√	Ø	
Nógrád megye	Cserhátsurány	Jánossy-kastély	√	√	Ø	veszélyeztetett
Nógrád megye	Erdőtárca	Szentmiklóssy-Kubinyi-kastély és park	√	Ø	Ø	

Nógrád megye	Szécsény-Benczúrfalva	Benczúr-kastély és park	√	√	∅	
Nógrád megye	Szirák	Teleki-Degenfeld-kastély és park	√	√	∅	
Nógrád megye	Tar	várkastély romjai	√	√	∅	
Pest megye	Aszód	régi Podmaniczky-kastély	√	√	∅	
Pest megye	Biatorbágy	Sándor-Metternich-kastély	√	√	∅	
Pest megye	Cegléd-Szókehalompuszta	Kishartyáni-kúria	√	√	∅	
Pest megye	Dabas-Gyón	Zlinszky-kúria	√	√	∅	
Pest megye	Érd	Wimpffen-kúria	√	√	∅	
Pest megye	Vácrátót	botanikus kert és Vigyázó kastély	√	√	∅	
Pest megye	Zsámbék	várkastély	√	√	∅	
Somogy megye	Balatonszemes	Hunyadi-kastély	√	√	∅	
Somogy megye	Edde-Alsóbogát	Festetics-kastély és park	√	√	∅	fokozottan veszélyeztetett
Somogy megye	Nagyatád-Ötvöskőnyi	várkastély romjai	√	√	∅	
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye	Cégénydányád	Kende-kúria és park	√	√	∅	
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye	Komlódtótfalu	Becksky-kúria	√	√	∅	
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye	Kótaj	Ibrányi-Fráter-kúria	√	√	∅	
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye	Tiszadob	Andrássy-kastély és park	√	√	∅	veszélyeztetett
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye	Tiszadob-Ókenéz	Andrássy-Aladár kastély	√	√	∅	
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye	Vásárosnamény	Tomcsányi-kastély	√	√	∅	
<i>Tolna megye</i>	<i>Kölesd-Felsőhídvégpuszta</i>	<i>Jeszzenszky-kastély és kápolna</i>	√	√	∅	<i>visszakerült (2011.XII.30.)</i>
Vas megye	Acsád	Szegedy-kastély és park	√	√	∅	
Vas megye	Csehimindszent-Potypusza	Mesterházy-kastély és park	√	√	∅	fokozottan veszélyeztetett
Vas megye	Hegyfalu	Széchenyi-kastély, volt gazdasági épületek és park	√	√	∅	
<i>Vas megye</i>	<i>Ikervár</i>	<i>Batthyány-kastély és park</i>	√	√	∅	<i>fokozottan veszélyeztetett állami tulajdonba került (2016)</i>
Vas megye	Ivác	Sigray-kastély és park	√	√	∅	
Vas megye	Mikosszéplak-Mikosdpuszta	Mikosd-kastély és park	√	√	∅	fokozottan veszélyeztetett

Vas megye	Peresznye	Széchenyi-kastély	√	√	∅	
Vas megye	Simaság	Festetics-kastély	√	√	∅	
Vas megye	Tömörd	Chernel-kastély	√	√	∅	
Vas megye	Vép	Erdődy-kastély és park	√	√	∅	
<i>Veszprém megye</i>	<i>Devecser</i>	<i>vár és parkja</i>	√	√	∅	<i>visszakerült (2001.X.8.)</i>