

A MAGYARORSZÁGI KASTÉLYPRIVATIZÁCIÓ TÖRTÉNETI ÁTTEKINTÉSE ÉS A MAGÁNKÉZBE KERÜLT KASTÉLYOK FENNTARTÁSÁNAK LEHETŐSÉGEI AZ EZREDFORDULÓ KÉT ÉVTIZEDÉBEN

FEKETE J. CSABA

BME Építészettörténeti és Műemléki Tanszék, Budapest

Absztrakt

2016-ban a műemlékek központi nyilvántartása alapján a Magyar Állam tulajdonában tartott műemlék kastélyok 4%-a, a magán (természetes vagy jogi személy) tulajdonban lévő védett kastélyok 34%-a a fokozottan veszélyeztetett kategóriába volt sorolható. Az 1990–1997 közötti időszakban került sor a Magyar Állam tulajdonában lévő kastélyok magánkézbe adására (privatizációjára). A kastélyprivatizáció (az állami tulajdonú kastélyok magánosítása) körülményeinek, eredményeinek áttekintése rávilágít arra, hogy e sajátos jellemzőket mutató emlékkör műemlékvédelmi szempontból fokozottan veszélyeztetett állapota milyen, hazánkra jellemző folyamat során alakult ki, mik ennek az okai és napjainkig érzékelhető következményei. Az állami vagyona integrált és különféle (tanácsi, szakszervezeti, szövetkezeti–gazdasági, vállalati stb.) kezelői és használói jogviszonyban fenntartott kastélyok a privatizáció folyamatának szükségszerű részesei voltak. A kastélyok privatizációja alatt a kastélyingatlanoknak az állami tulajdonból történő kikerülését értjük. Privatizáció az állami vagyont kezelő vagy azt használó jogi személyek (leggyakrabban társaságok, alapítványok) tulajdonba kerülése (ún. előprivatizáció); továbbá az azt követő eladás, illetve az állami vagyont kezelő jogi személytől (cégektől) történő szervezeti elvonást követő – jogi vagy természetes személynek történő – központi értékesítés is. A további természetes vagy jogi személynek történő visszterhes vagyonátruházás azonban már nem tartozik a privatizáció körébe.

Az 1990–1997 közötti időszakban a Magyar Állam tulajdonában lévő kastélyok privatizációja körülményeinek, eredményeinek áttekintése megmutatja, hogy a kastélyok jelentős arányát, 37%-át már a privatizációt megelőzően méltatlanul hasznosították, a műszaki állapotuk leromlott volt, így a privatizáció folyamata és módszerei nem állíthatók közvetlen ok-okozati összefüggésbe a műemlékvédelmi szempontból mára fokozottan veszélyeztetett állapot kialakulásával. A kastélyprivatizáció folyamatában számos – a kastélyok speciális adottságaiból (differenciált ingatlanstruktúra), különleges helyzetéből (a történeti nagybirtok és fenntartó tulajdonosi tőke hiánya) eredő – körülmény (például vonatkozó nyilvántartások, vagyonkataszterek elégtelensége, ingatlanok kiürítése, jókarbantartás elmaradása) azonosítható, amely kedvezőtlen hatásával elősegítette a kastélyok fokozottan veszélyeztetett állapotának a kialakulását.

Kulcsszavak

kastély · kastélyegyüttes · műemlékvédelem · nemzeti vagyon · privatizáció · reprivatizáció · restitúció

A privatizáció¹ kezdetét hazánkban az 1989. évi alkotmánymódosítás jelentette, amely deklarálta a tulajdonhoz való jogot, a vállalkozás szabadságát, és nyilvánította 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 támaszkodtak.²

A privatizációs folyamat megindulásának kezdetén szükség volt egy olyan szervezetre, amely az állam nevében irányította, koordinálta és ellenőrizte a privatizáció egész folyamatát. Rövid időn belül az is nyilvánvalóvá vált, hogy létre kellett hozni egy olyan szervezetet, amely akár éveken keresztül is alkalmas arra, hogy gyakorolja az állam tulajdonosi jogait. Ennek megvalósítására az *Állami Vagyonügynökség (ÁVÜ) létrehozásáról* szóló törvény 1990. március 1-jei hatályba lépésével került sor. Megkezdődött ezzel 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

gazdálkodjon az állami vállalkozói vagyon stratégiailag kiemelten fontos elemeivel. A törvény szerint az ÁV Rt.-nek az állam tulajdonosi jogosítványait „vállalkozásszerűen, üzleti alapon, az adott piaci viszonyokhoz alkalmazkodva” kellett 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 is voltak privatizálható állami részesedések, 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 *állami tulajdonban 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.

1. AZ ÁLLAMI TULAJDONBAN LÉVŐ KASTÉLYVAGYON TAGOZÓDÁSA ÉS A KASTÉLYPRIVATIZÁCIÓ FOGALMA

Az állami tulajdonban lévő kastélyok, mint vagyonelemek sorsának alakulása 1987 után elsősorban aszerint jellemezhető,³ hogy milyenek voltak a kezelői és használói viszonyaik. A *földről* szóló 1987. évi I. törvény⁴ hatálya kiterjedt – az erdő kivételével – az

1 Bővebben ld. Mihályi 2010.

2 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, és ezt követően, erre a dokumentumra alapozva, döntően 1992-ben születtek meg a privatizációs joganyagok második hullámát képviselő ún. privatizációs törvények. A privatizáció egységesített szabályozását – a privatizációs jogalkotás harmadik hullámában – az 1994 novemberében a parlament elé terjesztett és elfogadott privatizációs törvény biztosította.

3 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 szervezetet 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.

4 A *földről* szóló 1987. évi I. törvény (hatályos 1994. VII. 27-ig) 1. §; 6. § (1); 10. § (1); 12. § (1) bekezdés; 13. §; 14. § (1)–(2); 15.

ország területén fekvő minden földre, valamint a földön levő épületre és egyéb építményre (együtt ingatlanra). A törvény rendelkezése szerint az ingatlan az állam, a szövetkezet, más jogi személy vagy magánszemély tulajdonában állt. Az állam a tulajdonában álló ingatlanok felett tulajdonosi irányítást gyakorolt. Ennek keretében a jogszabályok rendelkezései szerint az ingatlant kezelésbe adta, vagy a kezelői jogot visszavonta. Az állami tulajdonban levő ingatlant állami szerv vagy társadalmi szervezet kezelhette. A kezelőt – ha jogszabály másként nem rendelkezett – megillették a tulajdonos jogai és terhelték a tulajdonos kötelezettségei. Az állami tulajdonban levő ingatlanok több kezelője is lehetett. Az állami tulajdonban álló föld és a rajta levő építmény kezelése megosztható volt. A kezelő a kezelésében álló ingatlan tulajdonjogát a különleges rendeltetésű föld kivételével szövetkezetre és jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társulásra, továbbá a különleges rendeltetésű föld és a termőföld kivételével társadalmi szervezetre átruházhatta. A kezelő a kezelésében levő ingatlan tulajdonjogát magánszemélyre és – meghatározott kivételekkel – jogi személyre nem ruházhatta át. A kezelő a kezelői jogát – írásbeli megállapodás alapján – ellenérték fejében vagy ingyenesen ruházhatta át az ingatlan kezelésére jogosult más szervre. A kezelő a kezelésében levő ingatlant a jogszabályok keretei között adhatta bérbe, haszonbérbe, használatba. A kezelő a kezelésében levő ingatlant nem terhelhette meg.

Az 1989. évet követő időszakban a többször változó szabályok sorából kiemelkedik az 1989. VII. 1-től hatályos szabály,⁵ amely szerint az állami tulajdonjog átruházásának korlátozásával úgy módosult, hogy a társadalmi szervezet a kezelésében lévő állami ingatlan tulajdonjogát nem ruházhatta át. A kezelői vagy használati jogokat más jogosultak vagy az elhelyező hatóság részére a helyiséggazdálkodásra vonatkozó szabályok keretei között engedhették át, az ingatlant nem terhelhették meg, egyebekben a kezelőt megillették a tulajdonos jogai és terhelték annak kötelezettségei. Az 1990. június 4-től hatályos szabályozás szerint⁶ 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* engedélyével lehetett. A rendelkezés nem terjedt ki a Pénzügyminisztérium

zárt állami vagyont kezelő és hasznosító intézménye hatáskörébe külön jogszabályban meghatározott ingatlanokra, illetve a lakóházaknak a bérlet, továbbá a lakóház építésére szolgáló telkeknek magánszemélyek részére történő elidegenítésére, valamint az ÁVÜ hatáskörébe eső ügyletekre. A bizottság az engedélyt az *állam vállalatokra bízott vagyonának védelméről* szóló 1990. évi VIII. törvényben írt szempontok szerint⁷ adta meg. A bizottságot a Kormány – a belügyminiszter útján – hozta létre a fővárosban és a megyékben.

A privatizáció korszakában 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.⁸ (1. ábra)

A *gazdálkodó szervezetek és a gazdasági társaságok átalakulásáról* szóló 1989. évi XIII. törvény,⁹ az úgynevezett „átalakulási törvény” (Át.) célja az volt, „*hogy 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.*” E törvény hatálya alá tartoztak: az állami vállalatok, az egyéb állami gazdálkodó szervek, az egyes jogi személyek vállalatok, a leányvállalatok, a szövetkezetek, a gazdasági társaságok, stb. Az Át. alapján az átalakulás során létrejövő gazdasági társaság az átalakult (egyesült) szervezet(ek) általános jogutóda volt.

7 5. §-a (1) bekezdés

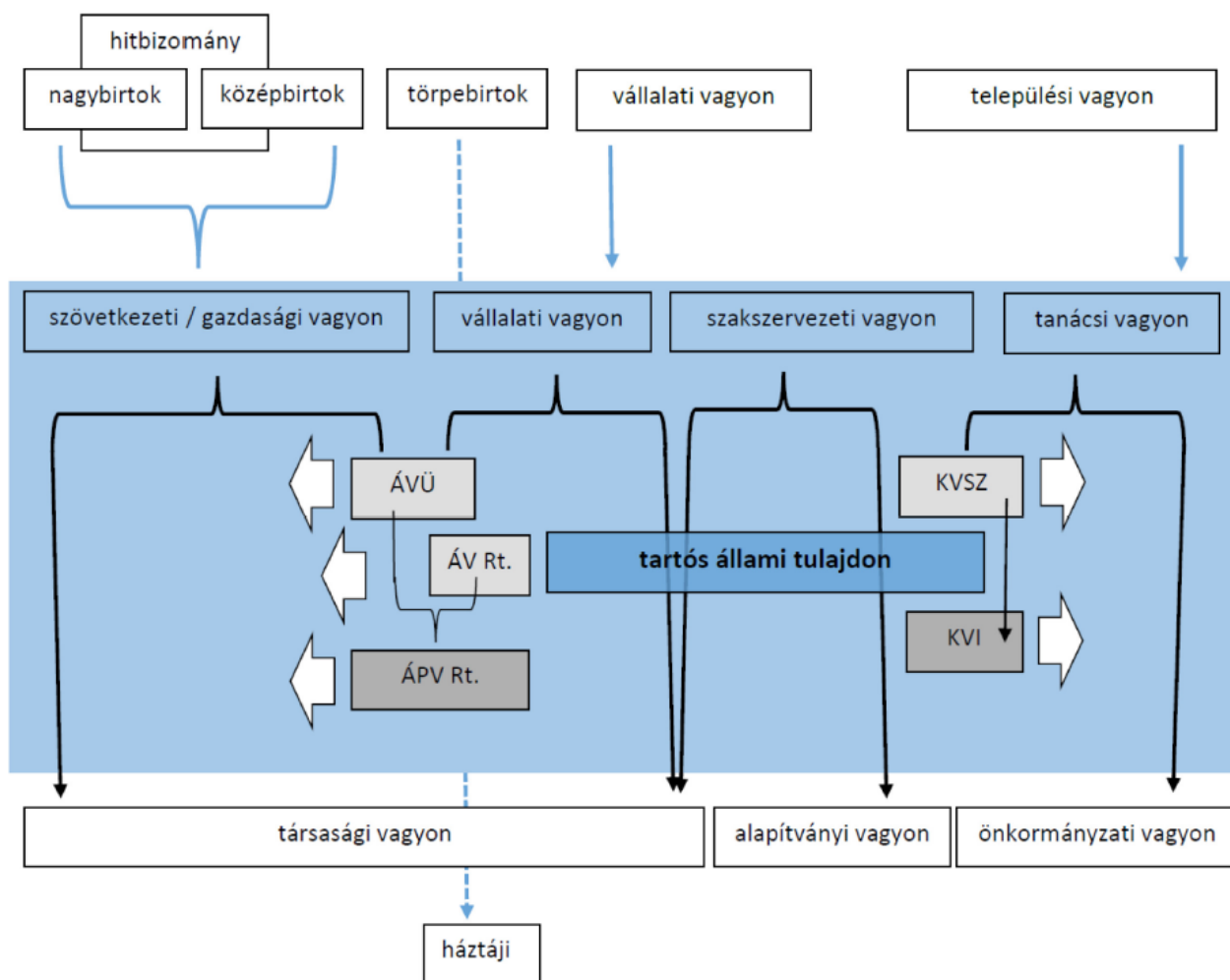
8 1. melléklet az Előterjesztés az ÁVÜ Igazgatótanácsa részére a Kastély Privatizációs Programról (KPP) c. dokumentumhoz. Készítette: ÁVÜ Privatizációs Program Igazgatóság; kelt: Budapest, 1991. március. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01292961)

9 hatályos: 1989. VII. 1. – 1992. VIII. 26. között; Át. 1. § (1); 2. § (1); 8. § (1) bekezdés

§ (1)–(2); 17. § (1)–(3) bekezdés

5 Az új 13. §-t megállapította az 1989. évi XXI. törvény 2. §-a.

6 A 13. § újabb módosítását beiktatta az 1990. évi XXXVII. törvény 1. §-a, amelynek rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kellett.



01 A magyarországi államosítás és kastélyprivatizáció organigramja 1945–1997

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

A tanácsai 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.) alapján¹⁰ az önkormányzat közszolgáltatásokat nyújt, saját tulajdonnal rendelkezik és költségvetési bevételeivel, kiadásával önállóan gazdálkodik. 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 napján¹¹ a törvény erejénél fogva a helyi önkormányzatok tulajdonába kerültek. 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) vagyónátadó bizottságokat hozott létre, amelyek döntöttek e dolgok önkormányzati tulajdonba adásáról és a vagyoni terhek rendezéséről. A vagyónátadó bizottságban részt vettek az épített és a természeti környezetvédelemért felelős országos szervezetek képviselői is. A vagyónátadásig a fenti

10 77. § (1); 107. § (2)–(4) bekezdés

11 1990. VIII. 14.

vagyontárgyak csak a vagyonátadó bizottság, illetve a természeti vagy műemléki értékük miatt védett vagyontárgyak az illetékes országos főhatóság hozzájárulásával voltak forgalomképesek.

A Vagyonátadó Bizottságok (VÁB) a vagyonátadás keretében állapították meg az egyes önkormányzatokat megillető vagyონrészeket. Döntöttek arról, hogy a vagyón terhei milyen arányban szállnak át az önkormányzatokra. Rendezték az állam tulajdonában lévő, az egyes önkormányzatokhoz kerülő vagyón 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 Vagyonátadó Bizottságok bizonyos állami tulajdonú vagyontárgyakat hivatalból, más vagyontárgyakat pedig kérelemre indult eljárás keretében adtak át a helyi önkormányzatoknak. Egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyakat, pontosabban annak kezelői jogát a Vagyonátadó Bizottságok a Kincstári Vagyonkezelő Szervezetnek (KVSZ) adták 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 rendelkezett a műemlék ingatlanok önkormányzati tulajdonba adásáról. A törvény a fővárosi és megyei kormányhivatal önkormányzat tulajdonába adta az állami tulajdonban lévő műemlékileg védett épületet, építményt és a hozzájuk tartozó állami tulajdonban álló földet, illetve ezeknek az ingatlanoknak egy részét, ha kezelőjeként a megszünt tanács, illetve szerve, intézménye, a törvény hatálybalépésekor a tanácsok felügyelete alatt állt, közüzemi célra alapított állami gazdálkodó szervezet (tanácsi közüzem), illetve tanácsi alapítású költségvetési üzem vagy jogutódja volt az ingatlan-nyilvántartásban bejegyezve.¹² A műemlék épület önkormányzat tulajdonába adásához a *környezetvédelmi és területfejlesztési miniszter* egyetértése volt szükséges. Az egyetértés az épület védettségével, fenntartásával, felújításával, használati módjával kapcsolatos feltételhez volt köthető. E feltételt a bizottság az önkormányzattal közölte, illetve határozatába foglalta. Ha az önkormányzat a miniszter által meghatározott feltétel teljesítését nem vállalta, a műemlék épület nem volt a tulajdonába adható. Az önkormányzat tulajdonába kerülő műemlék épület korlátozottan

volt forgalomképes, elidegenítéséhez, megterheléséhez, kezelői joga átruházásához, használati vagy bérleti joga gazdasági társaságba való beviteléhez a miniszter hozzájárulása is szükséges volt. Nem volt adható önkormányzat tulajdonába az a műemlék épület (épületrész), amelyet megszünt 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 szolgált. A korszakban törvény határozta meg azokat a műemlék épületeket, amelyek kiemelkedő történeti, kulturális, műemléki értéküknek fogva nem kerülhettek ki az állam tulajdonából.¹³

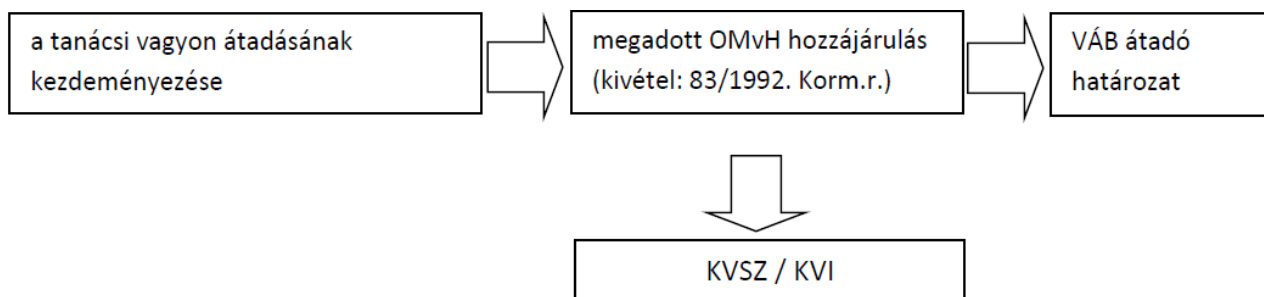
A törvény lehetőséget adott arra, hogy az önkormányzat, ha az általa használt ingatlant meg akarta szerezni, igényt nyújtson be a tulajdonjogra a VÁB-hoz. Ahol a jogszabály nem tette lehetővé, vagy az önkormányzat nem vállalta, ott a bizottságtól vagyonátadó határozattal a KVSZ kapta kezelésbe az ingatlant.¹⁴ A törvény azt is megszabta, milyen esetben nem volt önkormányzati tulajdonba adható az ingatlan. Így például műemlék épületeket csak az *Országos Műemlékvédelmi Hivatal (OMvH) Műemlékfelügyeleti Igazgatóságának hozzájárulásával* lehetett az önkormányzatnak odaítélni. A 83/1992. kormányrendelet értelmében viszont 403 külön felsorolt műemlék ingatlan nem volt kiadható az állami tulajdonból. Amennyiben, tehát ilyen ingatlant hasznosított az önkormányzat – működjön bár benne kórház, napközi otthon, iskola – a bizottság nem adhatta tulajdonba. Az önkormányzat ingyenes használatra azonban megkaphatta, vagyis továbbra is az eddigiek szerint működtethette. Az ingatlan használati joga tehát változatlan maradt, a tulajdonosi jogokat viszont már nem a korábbi kezelő, hanem a KVSZ gyakorolta. (2. ábra)

A műemléki védelem alatt álló épületek, építmények és a hozzá tartozó földterületek tulajdonba adása 1992-ig vontatottan haladt, így csak igen kis részben történt meg. Általános gondot okozott, hogy az OMvH-val az egyeztetést több önkormányzat nem tudta gördülékenyen elvégezni.

13 Az 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.

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

12 3. § (1)–(4); 4. § (1)–(3); 5. § (1)–(3) bekezdés; 6. §; 46. § (1)–(2) bekezdés



02 A tanácsi vagyon privatizációjának vázlatos folyamatábrája

Bár a vagyonátadás – ha lassan is, de – folyamatosan történt, gondot okozott az önkormányzati törvény és a vagyontörvény együttes értelmezése. A VÁB hatásköre¹⁵ 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.¹⁶ 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 védettség a tulajdoni lapokon nem volt feltüntetve, azokat önkormányzati tulajdonba adták.¹⁷

15 Az 1990. évi LXV. törvény 107. § (2) bekezdésében foglaltak szerint.

16 Ilyen volt a Pest Megyei Önkormányzat 26 műemlékre bejelentett igénye között a Gyömrő: Teleki-kastély; Nagykőrös: Halász-Tanárky-kúria; Pomáz: Teleki-kastély; vagy Biatörbágy Önkormányzata igénye a Sándor-Metternich-kastélyra.

17 Az Állami Számvevőszék 137. számú jelentése: „Jelentés az

1.2. A kastélyprivatizáció területei

1.2.1. A szövetkezeti tulajdon és az állami gazdaságok privatizációja

A földről szóló 1987. évi I. törvény¹⁸ a hatályba lépéskor előírta,¹⁹ hogy a szövetkezet az ingatlan tulajdonjogát az államra, szövetkezetre, jogi személyiséggel rendelkező gazdasági társulásra, továbbá termőföld kivételével társadalmi szervezetre ruházhatja át. A szövetkezet az ingatlan tulajdonjogát más jogi személyre és magánszemélyre nem ruházhatta át. A rendelkezés 1990. február 14-i hatállyal módosult, miszerint a szövetkezet tulajdonában álló ingatlanok felett a tulajdonosi jogokat a közgyűlés az alapszabályban meghatározott módon gyakorolta. Ingatlan tulajdonjogának elidegenítéséhez, gazdasági társaságnak vagyoni hozzájárulásként történő tulajdonba adásához a közgyűlésen megjelent szavazásra jogosult tagok kétharmadának egyetértése volt szükséges.

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 jogügylethez – az ÁVÜ hatáskörén kívül – csak 1990. június 4. után volt kötelező a vagyonellenőrző bizottság (gyakorlatban a Vagyonátadó Bizottság) engedélye, az eladások rendezetlen tulajdonviszonyokat eredményeztek,

önkormányzatok tulajdonába került vagyontárgyak megszerzésével, nyilvántartásával és gazdálkodásával kapcsolatos tapasztalatokról” Kelt: 1993. január

18 Hatályos: 1987. IX. 1. – 1994. VII. 26.

19 19. § (1)–(2) bekezdés

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 volt, amelynek fő célja a gazdaságok szétbontása az önállóan működőképes és árverésen vagy pályázati úton eladható egységekre, amelyekkel 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.²⁰ 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.²¹ 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.²² A decentralizált privatizációra kijelölt vagyონrészek értékesítését sem az ÁVÜ, sem az egyes gazdaságok részéről nem előzte meg egyfajta kínálati oldalról elvégzett piacfelmérés. Az értékesítésre kijelölt vagyónérték mintegy 20-25%-ára volt csak kereslet. A decentralizáció során felajánlott vagyónrészek megvásárlásáért az esetek túlnyomó többségében tehát nem alakult ki érdemleges verseny.²³

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.²⁴ Az állami gazdaságok, mint állami gazdálkodó szervek jogügyletei az állam vállalatokra bízott vagyónának védelméről szóló 1990. évi VIII. törvény (az ún. vagyónvédelmi törvény) alapján az ÁVÜ előzetes engedélyével történhettek.²⁵ Az adásvételi szerződés megkötéséhez pedig az ÁVÜ (más esetben az ÁV Rt.) előzetes jóváhagyása kellett, amelyet a szerződésbe is belefoglaltak. Ha a szerződés a társadalom érdekeit nyilvánvalóan sértette, vagy a nemzetgazdaság megkárosításához vezetett, annak megkötését megtilthatták.²⁶ 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.²⁷ 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 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 hozzátartozó 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

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

21 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.

22 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 kishársági kastélyt. Közli: HETI PRIVINFO I. (1993. május 18.) 3. 14.

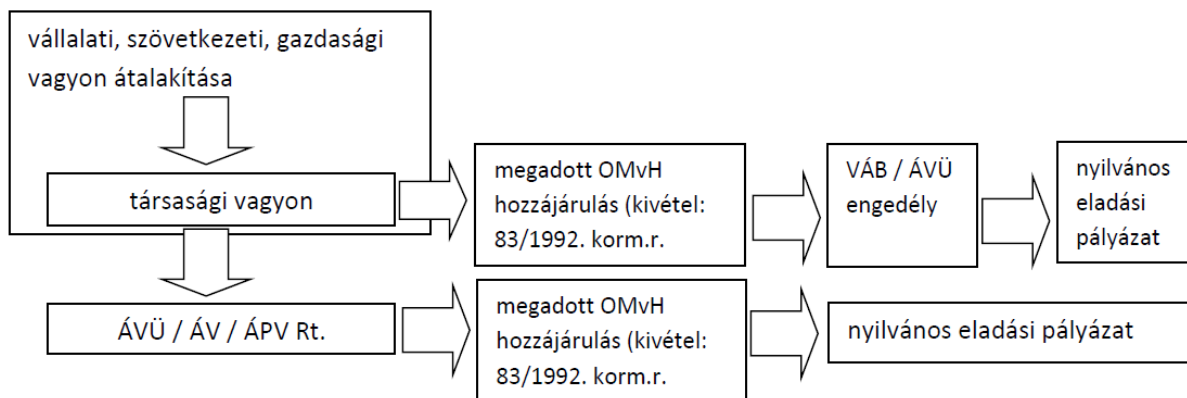
23 PRIVINFO VI/2. II. (1993) 10. 11-18.

24 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).

25 Példa erre a Komáromi Mezőgazdasági Kombinát tulajdonában álló boldogi [Mocsa, Boldogasszony-puszt] kastély 10.000.000,- Ft irányáron történő értékesítésének meghirdetése 1993. április 13-án (PRIVINFO IV/1. II. (1993) 7. 20.); majd az adásvételi 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)

26 5. § (1) bekezdés c) pont

27 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)



03 A vállalati vagyon privatizációjának vázlatos folyamatábrája

[Sic! Országos Műemlékvédelmi Hivatal] és az Állami vagyonügynökség jóváhagyásával válik hatályossá, amelyek megszerzésében a felek kölcsönösen együttműködnek.”²⁸

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.

1.2.2. 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. törvény²⁹ az ún. vagyonvédelmi törvény szerint³⁰ a törvény hatálya alá tartoztak az állami vállalatoknak, ezek leányvállalatainak, és az egyéb állami gazdálkodó szervezeteknek a vállalat ingatlanának elidegenítésére, a bérletvételi (lízingre vonatkozó) szerződése is, feltéve, hogy a szerződés értéke a harminc millió forintot meghaladta. A törvény hatálya alá tartozó szerződések megkötésére irányuló szándékát a vállalat köteles volt az ÁVÜ-nek bejelenteni.³¹ A vállalat a szerződést

a bejelentésben foglalt feltételekkel a bejelentés kézhezvételétől számított harminc nap elteltével megkötötte, kivéve, ha az ÁVÜ e határidőn belül intézkedést tett.

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).³²

Az állam tulajdonában lévő vállalkozói vagyon értékesítéséről szóló 1995. évi XXXIX. törvény (az új privatizációs törvény) alapján³³ a hatálya alá tartozó vagyon³⁴ csak időlegesen tartozott az állam tulajdonába. Az ÁPV Rt. elsődleges feladata e körben az állam tulajdonában álló részvények és üzletrészek (társasági részesedések), illetve egyéb vagyonnak a magántulajdonosok részére történő mielőbbi értékesítése, privatizációja volt. A törvényben meghatározott vagyon a törvény hatálybalépését követően alaptőke-le szállítással az ÁPV Rt.-hez rendelt vagyonná vált. Ha a vagyonba védett természeti terület vagy műemléki védelem alatt álló ingatlan, illetve védett muzeális emlék vagy gyűjtemény is tartozott, e vagyontárgy

28 Jó példa erre a Naszály, Billepuszta: 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)

29 Hatályos: 1992. VIII. 27-ig

30 1. § (1) bekezdés c) pont; 3. §; 4. §; 5. § (1)–(2) bekezdés

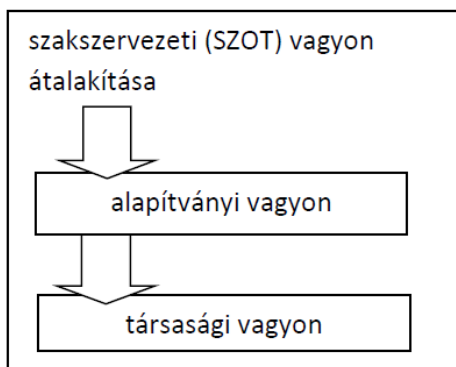
31 A bejelentésnek tartalmaznia kellett a tervezett szerződés megnevezését, az abban szereplő érték megjelölését, a vagyonértékelő által megállapított értéket és a szerződés egyéb lényeges

feltételeit (időtartam, teljesítés ideje és módja stb.), továbbá a szerződés értékének a vállalat könyvviteli mérlegében szereplő eszközértékéhez viszonyított arányát.

32 PRIVINFO XII/2. I. (1992) 17. 41.

33 1. § (1) bekezdés; 5. § (1)–(2) bekezdés; 6. § (1)

34 A 7-8. §-ban foglalt kivételekkel.



04 A szakszervezeti vagyon privatizációjának vázlatos folyamatábrája

elidegenítéséhez, kezelésbe adásához, valamint megterheléséhez a környezetvédelmi és területfejlesztési miniszternek, illetve a művelődési és közoktatási miniszternek – külön jogszabály szerint megadott – egyetértése volt szükséges. (3. ábra) Az egyetértés hiányában kötött szerződés semmis volt.

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

1.2.3. A szakszervezeti vagyon privatizációja

A *szakszervezeti vagyon védelméről, a munkavállalók szervezkedési és szervezeteik működési esélyegyenlőségéről* szóló 1991. évi XXVIII. törvény hatálya alatti³⁵ ingatlan vagyontárgyakra az 1995-ben sorra kerülő üzemi tanács választásokig elidegenítési és terhelési tilalom állt fenn. Kivételt képeztek ez alól – többek között – az 1990. március 2-a előtt a Szakszervezetek Országos Tanácsa tulajdonában lévő, a ingatlanok, állóeszközök, amelyeknek nyilvántartott értéke a törvény hatálybalépésének időpontjában a 200 000 forintot meghaladta; a védett műalkotások. Egyéb esetekben a tilalomtól csak a törvényben foglaltak szerint lehetett 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.³⁶ 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. A Hunguest saját alrtársaságokat hozott létre, amelyek között olyan is volt, amely tulajdonába vette az alapítvány üdülőit. (4. ábra) 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 szakszervezeti vagyon privatizációjának eljárása (a spontán privatizáció 1989–1992 közötti korszakából ismert ún. „megkettőződéses technika”) a műemlék kastélyok csupán igen kis számát (15 épület) érintette.

35 2. § (2); 6. § (1); 7. § (2) bekezdés

36 Balatonederics, Csehimindszent, Dédestapolcsány, Dubicsány, Mikosszéplak, Szilvásvárad, Tóalmás, Zalakomár

2. 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 volt, amelyet sajátos jogokon túli állami tulajdon megszerzésére lehetett felhasználni. Így a kárpótlás és az állami tulajdon privatizációja szorosan összefonódott. A kárpótlási jegy felhasználható volt 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.³⁷

A kárpótlás hangsúlyozottan csak részleges volt, mivel az akkor 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 termelősövetkezeti 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.

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 már 1938-ban a zsidó-törvényekkel elkezdődtek. A második kárpótlási törvény elismerte, hogy magyar állampolgárok tulajdonhoz fűződő jogait 1938-tól több ízben megsértették.

37 Az állam által az állampolgárok tulajdonában igazságtalanul okozott károk részleges kárpótlásáról szóló 1991. évi XXV. törvény 7. § (1) bekezdés; 9. §

Így történhetett, hogy ugyanazért a helyrajzi számú földterületért ketten is kárpótlást kaptak: a hajdani földosztás előtti tulajdonos és a földosztás kedvezményezettje, akit a téjesítés során kényszerítettek arra, hogy birtokát bevigye a „közösbe”. A kisbirtokok 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.

A rendszerváltást követő évtizedben viszonylag sok történelmi név tulajdonosa tért vissza – részben vagy teljesen – Magyarországra, és 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 újítottak fel.³⁸

3. AZ ÁLLAMI VAGYON PRIVATIZÁCIÓJÁT VAGY KEZELÉSÉT ELLÁTÓ SZERVEZETEK

3.1. 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

38 2016-ban Wenckheim István Dobozon gazdálkodik, Hunyady József Kéthelyen szőlőt telepített, Kékessy Dezső és

feladata volt a vállalati kezdeményezésű, ún. spon-tán privatizáció ÁVÜ-re tartozó ellenőrzési és dön-tési feladatainak ellátása. A Privatizációs Program Igazgatóság feladata pedig az állam által kezdemé-nyezett privatizáció, a privatizációs programok ki-dolgozása, valamint lebonyolításának szervezése és ellenőrzése volt.³⁹

Az 1991. évi ún. aktív privatizáció, azaz a köz-ponti kezdeményezésű privatizációs programok, (az első és második privatizációs program, illetve cso-mag: 20 majd 27 nagyvállalat, kiürült vagyonkezelő központok, irodaház, kastély privatizációs eljárásai stb.) lassúnak bizonyultak. Ennek során az ÁVÜ ön-álló kastélyprivatizációs program meghirdetését nem tartotta indokoltnak.⁴⁰ Az indokok között az szerepelt, hogy a kastélyok privatizálása szorosan összefüggött a kárpótlási törvény intézkedéseivel és a földtörvény-nyel, továbbá a tulajdon- és kezelői jog tisztázatlan-sága éppúgy eredményezte a feladat komplexitását, mint az a tény, hogy sok esetben nem volt tudható, mennyit is ért valójában egy-egy kastély. E folytán az ÁVÜ ebben az időben nem rendelkezett a kastélyok helyzetének rendezéséhez, privatizációjához szük-séges adatokkal. A korabeli ismereteket a műemléki szempontok alapján történt felmérésekre alapozták, az elsődleges adatok onnan származtak.⁴¹ A kastély a kezelő vagyonában – bármi más egyébhez hason-lóan – 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 – a Pannonterv Kft. segítségével – megkísérelte ám a vállalatok adatszolgáltatása elhúzódott.⁴² Az ÁVÜ – tanácsadó szakértő cégek bevonásával – elkezdte fel-mérni azokat a kastélyokat, amelyek a tevékenységi

körébe tartozó vállalatok kezelésében voltak, vagyis 1992-ben megkezdtek a vállalati vagyonban nyilván-tartott, műemléki védelem alatt álló kastélyok „fel-derítését”, 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 hirdetett⁴³ annak érdekében, hogy felmérhesse, mely érintett ingatlanok vannak az *időlegesen állami tulajdonban levő vagyon értékesíté-séről, hasznosításáról és védelméről* szóló 1992. évi LIV. törvény hatálya alá tartozó vagyonban. A pályá-zat 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 tulajdonviszo-nyait, állapotát.⁴⁴ Az 1992. december közepén meg-jelent, többször megismételt felhívásra a részletes pályázati kiírást mintegy háromszázan vették át, s az 1993. június 1-én zárult második fordulóra 45 pályá-zó 146 ajánlata érkezett be.⁴⁵

Az állami tulajdonban, a vállalatok kezelésében lévő kastélyok esetében a privatizáció a kezelő állami vállalattal együtt történt.⁴⁶ A műemléki védettség az esetek jelentős részében nem volt meghatározó szem-pont az átalakuláskor. Ez a gyakorlatban azt jelentet-te, hogy az 1992. évi LIV. törvény hatálya alá tartozó vagyonban, valamint az átalakulással létrejött társasá-gok vagyonában egyaránt voltak kastélyok.⁴⁷

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.

39 PRIVINFO I. (1992) 1. 7.

40 A védett műemlék kastélyok, városi paloták privatizációja, a tervezett Kastély Privatizációs Program helyzete. c. dokumen-tum; 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.

41 1993-ban az ÁVÜ ún. műemléki adatbázist épített, amely az 1990-ban megjelent Magyarország műemlékjegyzéke I-II. köte-te 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)

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

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

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

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

46 A védett műemlék kastélyok, városi paloták privatizációja, a tervezett Kastély Privatizációs Program helyzete. c. dokumen-tum; kelt: Budapest, 1992. március 17. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01293325) 1992-ben hirdette meg eladásra a Kaposvári Állami Tangazdaság a Magyaratád, Tátompusztá: Kacsokovics-kúriát és Fonó, Gázlópuszta (Somogy megye) területén álló Festetics-kastélyt 34.310.000, illetve 41.352.000 Ft + ÁFA vagyonérté-keles 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) megvá-sárlására, 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.

47 PRIVINFO XII/2. I. (1992) 17. 41.

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.⁴⁸

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 volt, hogy „szervezett keret 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 szervezése jobban segít megőrizni a műemléki értéket, továbbá a privatizációval érintett objektumok feljavított állapotban történő értékesítése jelentős többletbevételt jelenthet.”⁴⁹

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 voltak. A 2.000-ból mintegy 800 kastélyt nyilvánítottak védetté. A korabeli tulajdon- és kezelői joguk azonban egyaránt nagyon sok esetben tisztázatlan volt, és 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 épületet⁵⁰ tartottak bérlők által már jól hasznosítottaknak és megfelelő állapotúnak, de a kastélyok állaga általában néhány kivételtől eltekintve rendkívül leromlott volt, hasznosításukat a műemléki adottságoktól idegennek, az épületre sokszor károsnak tartották.⁵¹ (5. ábra)

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 épületegyüttes 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 lesz alkalmas arra, hogy felkerüljön a privatizációs listára.⁵²

A kastélyok privatizációs programja szándéka szerint a nem közvetlenül termelési célokat szolgáló, többnyire műemléki védettséget 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

KPP-dosszié, 01292961)

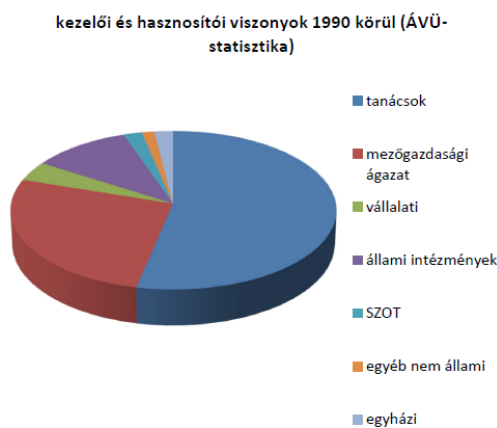
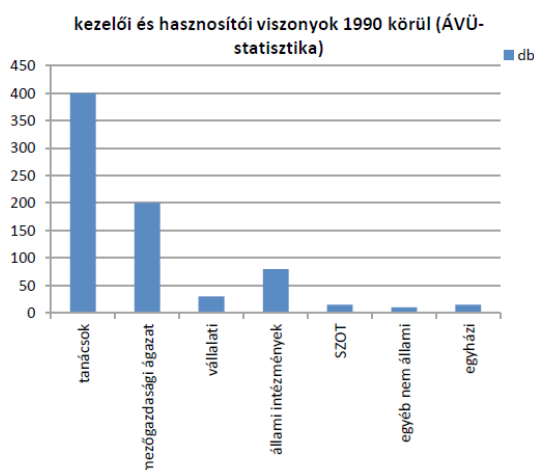
50 Pl. Alsóbogát: Festetics-kastély; Bodajk: Lamberg-kastély; Kölesd, Felsőhídvégpuszta: Jeszenszky-kastély; Rózsafa-Bodorfapuszta: Perczel-kastély; Seregélyes: Zichy-kastély; Somogyeszi: Jankovich-kastély; Velence: Meszlényi-kastély stb. Ld. 2. melléklet az Előterjesztés az ÁVÜ Igazgatótanácsa részére a Kastély Privatizációs Programról (KPP). c. dokumentumhoz. Készítette: ÁVÜ Privatizációs Program Igazgatóság; kelt: Budapest, 1991. március. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01292961)

51 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)

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

48 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.

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



05 Műemlék kastélyok kezelői és használói viszonyai a Kastélyprivatizációs program kezdetén

állami és társasági vagyontömegnek a vállalati vagyontól elkülönített privatizációját valósította volna meg.⁵³ A program 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 vagyontörzset 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 vagyontörzshöz tartozó szabályait kellett alkalmazni. Társaság esetén az elvonásra két variáns volt lehetséges: ha a társaság rendelkezésére 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.⁵⁴ 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.⁵⁵

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-hittel (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 alapján. Az értékesítést szolgáló pályázatok kiírását szakmai felmérő munka (vagyonfelderítés, vagyonbecsülés és

53 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)

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

55 PRIVINFO XI/2. II. (1993) 22. 11.

vagyonértékelés) előzte meg, a szakértők kiválasztására nyílt pályázat keretében került sor.⁵⁶

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 nagyobb-nak, 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.⁵⁷ 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, jobbra csak az adhatott támpontot, hogy mekkora irányással hirdették eladásra a kastélyokat.⁵⁸ 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,⁵⁹ akik a programba bekerült 100 kastélyingatlan közül 25 ingatlan⁶⁰ vagyonértékelését végezték.⁶¹

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.⁶² 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.⁶³ Az ÁVÜ *privatizációs technikái* között a vagyonelvonás és értékesítés mellett a vagyonkezelésbe adás valamint a nyílt és a zártkörű (meghívásos) pályáztatás, a tőkeemeléssel való privatizáció és a részvények nyilvános értékesítése szerepelt. Tekintettel a műemlékek speciális voltára ez 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.⁶⁴

A privatizáció során sok különböző ok miatt nehezen értékesíthető vagyonrész maradt meg, amely fokozatosan leromolva sokat veszítettek az értékéből. Az ÁVÜ ezt felismerve 1994 januárjában

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

63 A program 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-Üszögpusztá: Bathyány-kastély; a Somogytárnóca: Széchenyi-kastély; a Szombathely: Saághy-kastély; a Tápiószéle: Viczián-kúria; a Tóalmás: katonakúria; a Vasegerszeg: Markusovszky-kastély; a Veszprém: Fekete-kastély; a Zalacsány: Tersánszky-kúria épületét. Ld. 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). 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: Tájékoztatás az Állami Vagyonügynökség kastélyprogramjának jelenlegi helyzetéről c. dokumentumhoz. Készítette: Ipar Privatizációs Igazgatóság I. Kelt: Budapest, 1994. szept. 15. (PRIV-Dat KPP-dosszié, 01293440)

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

56 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)

57 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)

58 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)

59 Anders Kft., Unibau Kft., Apport Kft., Fiat Fisia-Magyar Tellus és az OTP Ingatlan Rt., I.V.E. Kft. valamint a Revidata Kft.

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

61 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)

100%-os tulajdonosként létrehozta a Budapesti Ingatlanhasznosítási és Fejlesztési Kft.-t (BIF) egy-millió 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.⁶⁵

3.2. A Kincstári Vagyonkezelő Szervezet és a kastélyprivatizáció 1991–1995 között

A Pénzügyminisztérium Zárolt Állami Vagyont Kezelő és Hasznosító Intézményét (ZÁVKHI) a rendszerváltás előszeleként 1990. január 1-jével minisztertanácsi rendelettel hozták létre a Munkásörtség megszűnésével kapcsolatos vagyoni ügyek intézésére. Az eredetileg átmeneti vagyonkezelésre 1 éves időtartamra létrehozott ZÁVKHI 1991. január 1-ével átalakult Kincstári Vagyonkezelő Szervezetté (a továbbiakban: KVSZ).

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.⁶⁶ 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.⁶⁷ A KVSZ így az állami tulajdonból ki nem adható műemlékeknek nem egészen a felét kapta meg kezelésre. A KVSZ eladással vagy vagyonkezelői tender kiírásával, illetve tartós használatba adással igyekezett a műemlék kastélyingatlanok fennmaradását biztosítani.⁶⁸

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. Egy épület karbantartására évente az érték 1%-át kellett fordítani, de a szakértői vélemények szerint a valós költségekhez inkább a 2%-os mérték közelített.⁶⁹ A vagyonkezelésbe kapott ingatlanok 85%-a esetében gondot okozott, hogy a kastélyingatlanok ingyenes használattal voltak terhelve. 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.⁷⁰

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 (együttest) 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)⁷¹ „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.⁷² (6., 16. ábra)

A KVSZ-hez 1995-ben összesen 85 kastély, kúria, vár tartozott, amelyekből csupán 5-6 építményt lehetett értékesíteni.⁷³ A KVSZ az első kastélyprivatizációval kapcsolatos tenderében két kúriát

65 PRIVINFO III/2. IV. (1995) 6. 29-30. A Kft. 1995. január 31-ével részvénytársasággá alakult. Ma Budapesti Ingatlan Hasznosítási és Fejlesztési Nyrt., a tulajdonában álló kastély szállodaként működik.

66 A műemlékvédelemről szóló 1997. évi LIV. törvény; hatályos: 1998.01.01. – 2001.10.10.

67 PRIVINFO VI/2. I. (1992) 5. 14-18.

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

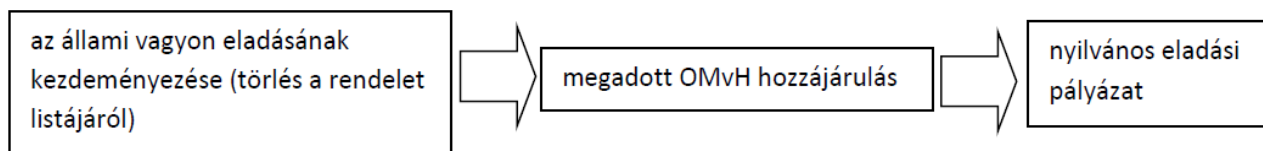
69 PRIVINFO I/2. IV. (1995) 2. 24-25.

70 PRIVINFO I/2. IV. (1995) 2. 26.

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

72 Többek között Acsád, Alsóbogát, Biatorbágy, Boldogkőváralja, Cégénydányád, Csehimindszent, Cserhátsurány, Devecser, Fertőszéplak, Ikervár, Kölesd, Mikosszéplak, Monok, Nagylózs, Parászasvár, Seregélyes, Szécsény-Benczúrfalva, Simaság, Szirák, Tiszadob, Vajta, Vácrátót, Vép, Zsira kastélya került ki a mellékletből.

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



06 A KVSZ privatizációs eljárásának vázlatos folyamatábrája

(Gyöng: Magyar-Kossa-kúria; Vácduka: Latinovits-Bottlik-kúria) kínált fel eladásra, három kastélyt (Csehimindszent-Potypuszt: 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 tényköltségének ismeretében, a helyileg kialakult 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.⁷⁴

3.3. 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.⁷⁵

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.

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

75 HETI PRIVINFO I. (1993. június 15.) 7. 10-15.

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

Az állam tulajdonában lévő vállalkozói vagyont értékesítéséről szóló 1995. évi XXXIX. törvény 10. §-a szerint az ÁVÜ a törvény hatálybalépésével megszűnt. Jogai és kötelezettségei a törvény erejénél fogva – egyetemes jogutódlás mellett – az ÁPV Rt.-re szálltak át. Az ÁVÜ által kezelt vagyont felett a törvény hatálybalépését követően a tulajdonosi jogokat az ÁPV Rt. gyakorolta. E vagyont az ÁPV Rt.-hez rendelt vagyonnak minősült.⁷⁶

Az ÁPV Rt. 1996-ban fő feladatként a nagy iparvállalatok privatizációjának végrehajtását fogalmazta meg (így a Tiszai Vegyi Kombinát, 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,⁷⁷ 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 érintő⁷⁸ – 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.⁷⁹

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 2016-ban is 100%-os tulajdonosa volt a Magyar Állam.⁸⁰ Az Rt.

a Törökszentmiklósi Állami Gazdaság általános jogutódja lett.⁸¹ 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 volt 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 versenylőtartás a műemlék Almásy-kastély és istálló épület együtteséhez 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 (egyreszlegek, területek privatizálása) jelölték ki. Az egység többszöri meghirdetés ellenére továbbra is a társaság tulajdonosa maradt. Az értékesítés akadálya az Imremajori Almásy kastély műemléki védelme volt. A jelentkező elállt a vételi szándékától, mivel csak az állatállományt vehette volna meg, az istállókat és a lovaszathoz tartozó telket azonban nem.⁸²

1996-ban Az ÁPV Rt. Végelszámolási és Felszámolási Igazgatósága végezte a végelszámolás alatt álló Sárszentmihályi Állami Gazdaság v.a. vagyontának 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 járulékaik 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

76 21. § (1) bekezdés

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

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

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

80 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.

81 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 Közgtyűlés, illetve Igazgatóság irányított. A tulajdonos képviselője az átalakulást 1993. szeptember 23-i keltezéssel utólag hagyta jóvá. A visszamenőleges alapítás nem felelt meg a törvényi előírásoknak, de ekkor valamennyi tartós állami tulajdonú mezőgazdasági rt.-nél visszamenőleges volt az alapítás. A Cégbíróságok ezt nem tekintették kizáró tényezőnek.

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

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.”⁸³

2000 körül alapvető hiányosság volt, hogy az ÁPV Rt. és a KVI közötti kincstári és vállalkozási 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 vagyontörzshoz nem határozta meg. Így a védett természeti területek, erdők, műemlékek egy része még 2000-ben is az ÁPV Rt. hozzárendelt vagyonában volt. Az ÁPV Rt. hozzárendelt vagyonában szerepelt több olyan műemlék is, amelyek a kizárólagos állami tulajdon körébe tartoztak, így nem képezték a kincstári vagyon, illetve vagyonnyilvántartás részét.⁸⁴

A Magyarországon akkor nyilvántartott közel 11 ezer műemléki ingatlan közül 266 volt a KVI kezelésében.⁸⁵ 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, használati 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.

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

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

85 1996. novemberi adat

A KVI kezelésében lévő nem kiemelt műemlékek⁸⁶ 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:⁸⁷

1993	1994	1995	1996	Összesen
+3.698.879	+4.615.997	+3.357.462	+1.856.539	+13.528.877
-178.500	-404.575	-78.997	-840.937	-1.503.009
+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. Ez csak versenyeztetés útján volt lehetséges, kivéve azokat a költségvetési szerveket, amelyek az *államháztartásról* szóló törvény módosításának 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

86 pl: Szob: Luczenbacher-kastély

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

a vagyonkezelés jogát a műemléken. Így műemlék épületek maradtak olyan kezelőknél, akik nem méltó módon kezelték és használták a műemléket. Az ingatlanok fenntartására, állagmegóvására 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 (jövőtehetetlen károkat okozó állagromlást megelőzendő) karbantartási és felújítási munkáinak költségigényéről. Összesen 138 műemléket tartalmazó táblázat megyei bontásban sorolta az ingatlanokat, ebből 113 db volt a kiemelt (állami tulajdonból nem adható ki) ingatlan. Az azonnali beavatkozás oszlopaiban szerepeltetett összegek konkrét munkára vonatkoztak, többségük az Országos Műemlékvédelmi Hivatallal egyeztetett, tervvel és költségvetéssel rendelkező konkrét költség, közel 3 Mrd Ft összegben. A teljes helyreállítás becsült költsége oszlopban szerepelt 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 ingatlanok körében 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 terhelte. 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 jogukról. 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 vagyonszociális csoportjainak 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 szerinti⁸⁸ feladatmegosztás a KVI számára olyan beruházási-felújítási feladatokat írt elő, amely akkori forrásainak sokszorosát igényelte. 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.⁸⁹ 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.⁹⁰

1996. év októberében elkészült a műemlékek hasznosítási koncepciója, amely tartalmazta a teljes műemlék katasztert és rangsorolta a vagyonkezelésbe adási elképzeléseket. A terv szerint elsődlegesen az üresen álló építményeket⁹¹ kellett használatba adni, amely ténylegesen – készpénzben – hosszabb távon

88 24. §

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

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

91 1996 novemberében a 23 használaton kívüli, illetve üresen álló kastély és kúria: Siklós, vár; Szigetvár, vár; Edelény, Kéked, Bodajk, Dég, Iszcaszentgyörgy (részben); Vál, Lovasberény, Fertőd (részben); Nagykereki, Hatvan, Bajna kastély; Majkpuszta, kamalduli remeteség; Szécsény-Benczúrfa; 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.

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. 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.⁹²

Az 1998. január elsején hatályba lépő, a műemlékvédelemről szóló 1997. évi LIV. törvény szerint⁹³ 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.⁹⁴ Az állam kizárólagos tulajdonát képező műemlékek és műemlékegyüttesek a kincstári vagyon körébe tartoztak és forgalomképtelenek voltak.

Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény alapján a KVI 2007. december 31-ei hatállyal megszűnt, jogai és kötelezettségei – 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 Vagyongazdálkodási Zrt.-re (MNV Zrt.) szálltak. A KVI többi feladata a kincstár-ra szállt.⁹⁵

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

93 14. § 2001. X. 7-ig hatályos

94 Többek között Abony, Bodajk, Kéked, Kisbér, Sopronhorpács, Sülysáp, Vál kastélya került ki ekkor a mellékletből.

95 61. § (1) bekezdés; 66. § (1) bekezdés

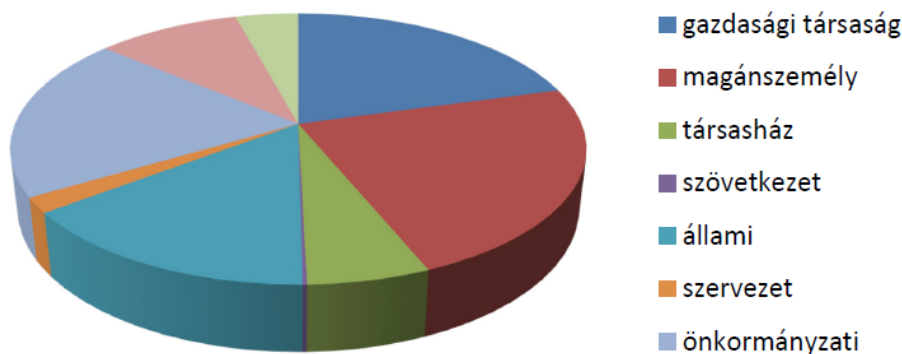
4. A MAGÁNTULAJDONÚ KASTÉLYOK HASZNOSÍTÁSÁNAK ÉS FENNTARTÁSÁNAK PÉLDÁI

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 tartalmazott 2016-ban. Ezek között 615 kastély és 343 kúria, illetve -együttes (7%) volt található műemléki védelem alatt.

A vizsgált kastélyok között 32 emlék (15%)⁹⁶ védettsége keletkezett 1950 és 1954 között. 149 emlék (71%) védettsége 1958 és 1990 között keletkezett, és csak további 29 emlék⁹⁷ (14%) védettsége jött létre 1991 után.

96 Abaújkér: Bárczay-kastély; Alsóbogát: Festetics-kastély; Alsópetény: Gyurcsányi-Prónay-kastély; Bercel: Bene-Teichmann-kastély; Bodajk: Lamberg-kastély; Budapest (Rákospark): 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; Nagyvács: 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: Szegedy-Ensch-kastély; Tokaj: Rákóczi-Desseffy-kastély; Vajta: Zichy-kastély; Vasszécseny: (új) Ebergényi-kastély; Vál: Ürményi-kastély; Zala: Zichy-kastély

97 Ács: Forster-Degenfeld-Schonburg-kastély; Békéscsaba (Gerla): Wenckheim-kastély; Böge: Horváth-kastély; Budapest (Budafok): Sacellary-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; Magyarakeresztúr: Baditz-kastély; Mezőszilas: Droppa-kastély; Mészáros: Nemeskéri-Kiss-kastély; Nágocs: kiskastély; Óföldé: Návay-kastély; Rátót: Széll-kastély; Répcelak: Radó-kastély; Sorokpolány: Szapáry-kastély; Szedres: Bezerédj-kastély; Táplánszentkereszt: Inkey-Széchenyi-kastély; Torony: Pick-kastély; Uraiújfalu: Bezerédj-kastély; Velence: Hauszmann-Gschwindt-kastély; Visegrád: Pálffy-kastély



07 A fokozottan veszélyeztetett műemlékek tulajdonosi szerkezete 2016-ban

4.1. A veszélyeztetett és fokozottan veszélyeztetett kastélyok

2016-ban az egyedi műemléki védelem alatt álló építmények ~4%-a (~500 építmény) fokozottan veszélyeztetett állapotban volt, amelyet rossz műszaki állapota, nem méltó használata, vagy nem hasznosíthatósága, továbbá az átláthatatlan vagy változó tulajdoni viszonyok fennállása egyszerre jellemzett. 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, várromokra, majorsági együttesekre stb. gondolni, amelyekhez 1945 óta csak egyszer nyúltak hozzá a nagyobb vagy teljesebb helyreállítás igényével. A rossz műszaki állapot – 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.)⁹⁸ szerint: a tulajdonos köteles az építmény állapotát, állékonyágát a jogszabályokban meghatározott esetekben és módon időszakonként felülvizsgáltatni, és a jó műszaki állapothoz szükséges munkálatokat elvégeztetni. Ezzel összhangban áll a Kötv. szabálya:⁹⁹ a nyilvántartott műemléki érték és a műemlék fenntartásáról, jókarbantartásáról annak tulajdonosa,

vagyongazdálkodója, használója a nemzeti gazdasági szempontból kiemelt nemzeti vagyon körébe tartozó műemlékek esetében a vagyongazdálkodója, használója vagy a tulajdonosi jogok gyakorlója, továbbá [...] ingyenes használója [...] köteles gondoskodni. 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.

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)

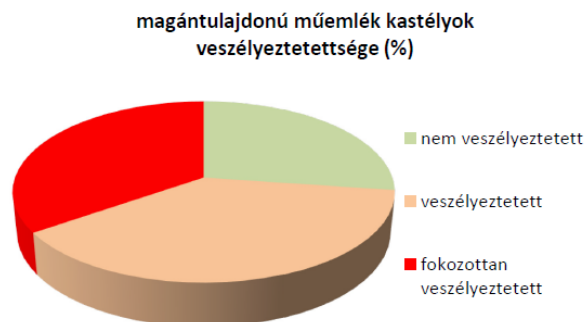
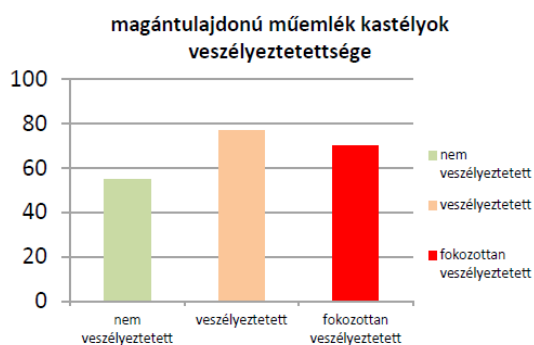
Az 1990-es években megtörtént kastélyprivatizáció folyamatáról és körülményeiről szóló tanulmányrészhez a jelenleg magántulajdonban (természetes és/jogilag személy (cég) tulajdonában) lévő műemlék kastélyok 200 tételből álló listája alapján a *fokozottan veszélyeztetett* állapotú, magántulajdonban lévő 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 tétel¹⁰⁰ listája (4%). (8. ábra)

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

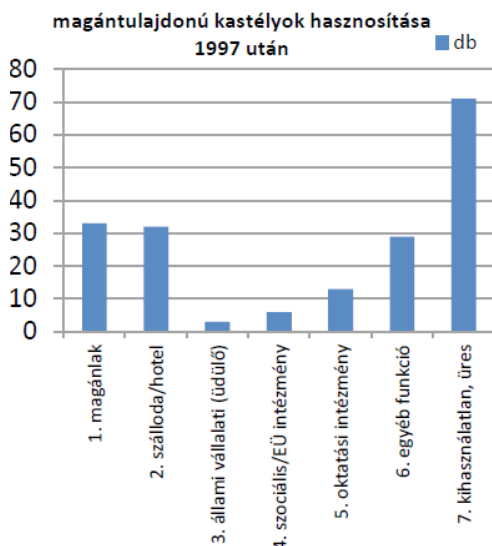
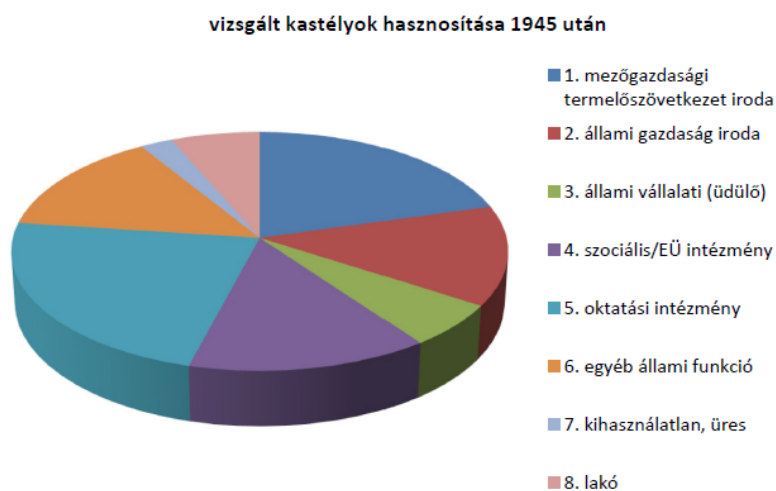
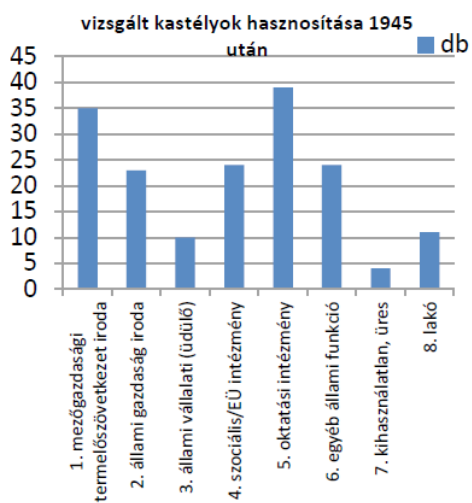
98 54. § (2) bekezdés

99 41. § (1)–(2) bekezdés

100 Pl. Somogyvárd: Somssich kastély; Sopronhorpács: Széchenyi-kastély; Szécsény-Benczúrfalva: Benczúr-kastély



08 A magántulajdonú műemlék kastélyok szám szerinti és százalékos megoszlása a veszélyeztetettség szerint 2016-ban



09 A kastélyok államosítást követő hasznosítási módjának szám szerinti és százalékos megoszlása

10 A kastélyok privatizációt követő hasznosítási módjának szám szerinti és százalékos megoszlása

A magántulajdonban lévő, 1950–1954 között védetté nyilvánított kastélyok 19%-a (6 épület),¹⁰¹ az 1955 és 1990 között védetté nyilvánított kastélyok 20%-a (43 épület)¹⁰² és az 1991 után védetté nyilvánított kastélyok 34%-a (10 épület) van fennmaradásában fokozottan veszélyeztetett állapotban.¹⁰³

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. (9–10. ábra)

A magántulajdonban (természetes vagy jogi személy, cég) lévő műemlék kastélyok, kúriák fokozottan veszélyeztetett állapotának kialakulását első sorban a felelőtlen tulajdonosi magatartás okozza. Ez különösen megjelenik abban, amikor a műemlék kastély megvásárlása akkor is megtörténik, ha azt követően annak felújítására és fenntartására szükséges forrásigényre nincsen pénzügyi fedezet. Igen 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.¹⁰⁴ (11–13. ábra)

A tulajdonosi felelőtlenséget mutatja az a hanyag 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. A magántulajdonos

jellemzően és általában a jókarbantartási kötelezettségét mulasztja el, amely következtében a műemlék lassú pusztulásnak indul.¹⁰⁵ 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 alapítható meg, és a műemlék épület gyors pusztulása következhet be.¹⁰⁶ A felelőtlen tulajdonos a műemlék jókarbantartásának, majd állagvédelmének elmulasztását kötelezettségzegéssel 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.¹⁰⁷ A gyakori tulajdonosváltás veszélyeztető hatása különösen abban áll, hogy a hatósági eljárások lefolytatása, az intézkedések foganatosítása vagy végrehajtása különösen nehézkessé válik illetve ellehetetlenül.

101 Alsóbogát: Festetics-kastély; Bodajk: Lamberg-kastély; Bükkösd: Jeszenszky-kastély; Ikervár: Batthyány-kastély; Krasznokvajda: Szentimrey-kastély; Vál: Ürményi-kastély.

102 Ezek között különös figyelmet érdemel: Mikosszéplak: Mikos-kastély; Orosháza: Geist-kastély; Somlósőzlős: Zichy-kastély; Székesfehérvár (Csalapuszta): Kégl-kastély; Tengelic: Jeszenszky-kastély; Vasszilvágy: Bezerédj-kastély, és 2016-ban még Tura: Schossberger-kastély.

103 Ács: Forster-Degenfeld-Schonburg-kastély; Békéscsaba (Gerla): Wenckheim-kastély; Debrecen: Vértessy-kastély; Fót: Károlyi-kiskastély; Kenyeri: Cziráky-kastély; Komló: Jánosi-kastély; Lad: Hoyos-kastély; Magyarakeresztúr: Baditz-kastély; Uraiújfalu: Bezerédj-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.

104 Pl. a Mikosszéplak-Mikosdpuszt: Mikos-kastély esetében

105 Pl. Ikervár: Batthyány-kastély; Vál: Ürményi-kastély, Abony: Vigyázó-kastély. 2016 folyamán az ikervári és a váli kastélyt is megvásárolta a Magyar Állam.

106 Pl. Lad: Hoyos-kastély; Ács: Degenfeld-Schonburg-kastély

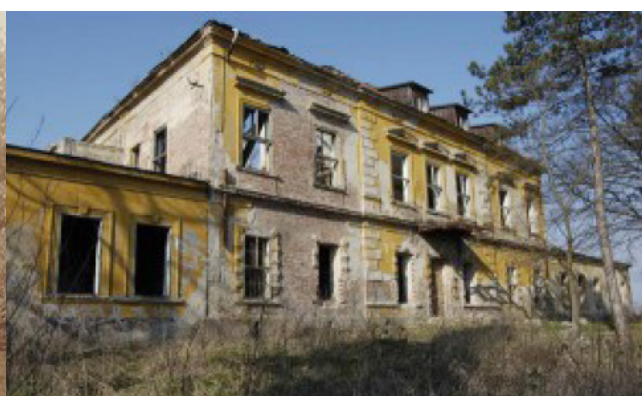
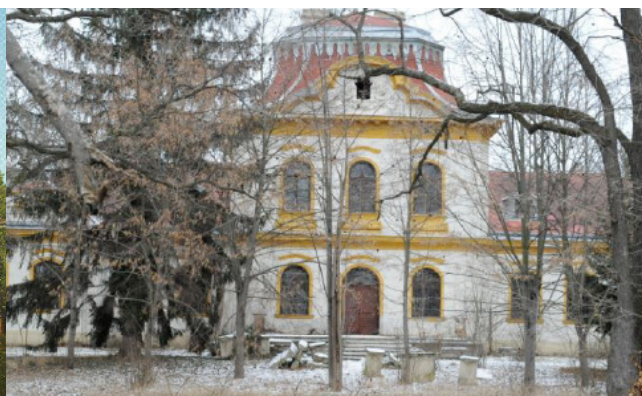
107 Pl. Lad: Hoyos-kastély, Mikosszéplak-Mikosdpuszt: Mikos-kastély, Abony: Vigyázó-kastély, Alsóbogát: Festetics-kastély



11 Az 1950–1954 között védetté nyilvánított fokozottan veszélyeztetett kastélyok példái:
a) Bodajk, Lamberg-Hochburg-kastély; b) Vál, Ürményi-kastély; c) Edde, Alsóbogát, Festetics-kastély



12 Az 1955–1990 között védetté nyilvánított fokozottan veszélyeztetett kastélyok példái:
a) Székesfehérvár, Csalapuszta, Kégl-kastély; b) Mikosszéplak, Mikosdpuszta, Mikos-kastély



13 Az 1991 után védetté nyilvánított fokozottan veszélyeztetett kastélyok példái:
a) Velence, Hauszmann-Gschwindt-kastély; b) Lad, Hoyos-Wenckheim-kastély;
c) Békéscsaba, Gerla, Wenckheim-kastély; d) Ács, Forster-Degenfeld-Schonburg-kastély

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

4.2.1. A magántulajdonú kastélyszállók és a turisztikai fenntartás marketingeszközei

A privatizációt követően – elsősorban az 1981 és 1990 közötti ún. GB-kastélyprogramnak köszönhetően – számos kastély, kúria újult meg. A kastélyprogramban célzott hasznosítások közül az idegenforgalmi, üdülési célú hasznosítást a legnagyobb jövő előtt álló területnek tekintették, mert e hasznosítási forma előtérbe kerülését a korszerű gazdasági és új társadalmi szükségletek is indokolták.¹⁰⁸ A vendéglátó, szállást adó, rekreációt biztosító, szabadidős funkciókra átalakított kastélyok¹⁰⁹ a magánosítást követően továbbra is e funkcióban maradtak. A rendszerváltás 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, rátermetségén, elkötelezettségén és nem utolsósorban tőkeerősségén múlt a kastély hasznosításának fenntartása, amelyhez nagyon jelentős tőkeerő kellett, ezért aránylag csak kevesen vállalkoznak 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-tervként 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 termékkínálatába 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 vagyongazdálkodó, 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 meg a helvéciai Wéber-kastélyban, a szombathelyi Szegedy-kastélyban,¹¹⁰ a hőgyészi Apponyi-kastélyban,¹¹¹ 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.¹¹²

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

109 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: Héderváry-kastély; Gálosfa: Festetics-kastély

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

111 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.

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

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 ötszillagosok 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,¹¹³ a röjtökmuzsaji Szidónia Kastélyszálloda,¹¹⁴ valamint a mintegy egymilliárd forintos beruházással épült négycsillagos tiszaroffi Borbély Szálloda.¹¹⁵ (14. ábra)

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,¹¹⁶ 2009-ben a szilvásvárad La Contessa Kastélyhotel és rendezvényközpont.¹¹⁷

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 kastélyokat,¹¹⁸ mivel a rendszerváltozást követően számos külföldi multinacionális cég, nagyvállalat fektette be tőkéjét, 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;¹¹⁹ vagy a vajtai Zichy-kastélyban működő Golgota Teológiai Főiskola és konferenciaközpont.¹²⁰

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

116 2004-ben a Körös-Maros Alapítvány vásárolta meg az épületet és félmilliárd forintos beruházással, 2007-ben turistaközponttá alakította.

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

118 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.

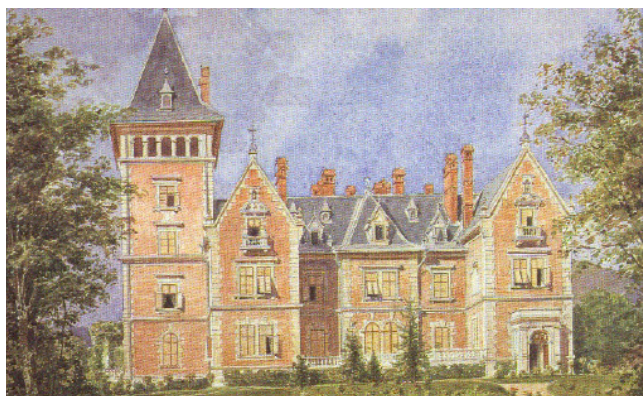
119 A FŐNIX-MED Zrt. egyik vállalkozása a Gárdonyi Projekt Kft. 2006 őszén 132 millió forintért vásárolta meg a nógrádgárdonyi Majláth-kastélyt és a hozzá tartozó épületegyüttest és parkot. A két és fél éves felújítást követően 2009. július 10-én nyitotta meg kapuit a másfél milliárdos beruházással kardiológiai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

120 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.

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

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

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



- 14 Magyarországi luxusszállók példái:
 a) Parádsasvár, Károlyi-kastély; b) Röjtökmuzsaj, Verseggy-Nagy-kastély;
 c) Szilvásvárad, Erdődy-Pallavicini-kastély; Kutas, Kozmapuszta, Hertelendy-kastély

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 marketing-szervezetek, 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 mintegy félezer exkluzív hotelt tömörítő *Relais & Châteaux* 2009. december 1-jén vette fel tagjai közé hazánkban az ötcsillagos Hertelendy-kastélyt.¹²¹

A Magyar Turizmus Rt. az 1990-es években, és 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,¹²² amely teljességre törekedve gyűjtötte össze a hazánkban működő kastély- és kúriaszállókat, sajátos hangulatukat idézve mutatja be egyedi jellegüket és korabeli szolgáltatásait, 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.

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

121 Kutas (Kozmapusztá) *Relais & Châteaux Catalogue* 2011. 327. p. A kastélyt 1997-ben Hagyának 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 ötcsillagos luxusszálloda.

122 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.)

köreibe, mint például a *Johansens* katalógusaiba.¹²³ 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 találhatók, lovaglásra, kirándulásra mindig van lehetőség. A magasabb kategóriájú, négy- és ötszobás szállodák szolgáltatásaiból nem hiányozhat a tekepálya, uszoda, szauna, masszázskád és a nagy népszerűségnek örvendő biliárdszalon, melyek mind a vendégek kényelmét és ezáltal a tartózkodási idejének meghosszabbítását szolgálják.

4.2.2. A magántulajdonú kastélyrezidenciák és „lakáshotel” fenntartása és kortárs marketingeszközei

A magántulajdonú kastélyok turisztikai fenntartását elősegítő marketingszervezet a *Schlosshotels Herrenhäuser in Österreich und den ehemaligen Kronländern* is, amely az osztrák és az egykori Osztrák-Magyar 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 legutóbb létesült kastélyszállók egyik különleges példája a Magyary-Kossa-kastély Gyöngyösön,¹²⁴ amelyben – ismét az egykori építő- és tulajdonos család kezébe kerülve – különleges szálloda, lakáséterem 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 lakásétermi vendéglátásforma a nagyszámú

vendég elkülönült és gyors étkeztetésével szemben arra helyezi a hangsúlyt, hogy egy kisebb (8-15 fő közötti) asztaltársaság együtt költsön 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. (15. ábra)

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.¹²⁵ Az *Európai Hagyományok Konzorciumát* (TURIHAB) – amelynek fő koordinátora és szellemi atyja a portugál arisztokrata – 1996-ban öt, Portugáliában, Franciaországban, Hollandiában, Angliában és Írországból külön-külön is jól működő szervezet hozta létre. Portugáliában az 1980-as évek elején rengeteg olyan kastély volt magánkézen, 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 otthont” használtak, továbbá több kastély és udvarház már teljesen elhagyott 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 tervet lehetőséget próbált teremteni arra, hogy a kulturális értékekben gazdag épületek újjászüllessenek és tulajdonosaik otthonuk turizmusba való bekapcsolásával gazdasági haszonra tegyenek szert, amely további megújulási folyamatot és minőségemelkedést indukálhat. 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

123 A *Johansens* a Daily Mail és a General Trust Plc. lapkiadó vállalata, amely évente tíz exkluzív katalógust ad ki különböző tematikában.

124 A gyöngyi kastélyt Magyary-Kossa Zsolt vásárolta vissza a 2000-es évek elején.

125 Az első ilyen szálloda 1942-ben Elvasban nyílt meg, és tulajdonosának az volt a célja, hogy az utazók hamisítatlan, rusztikus portugál környezetben mulathassák az időt.



15 Magyarországi kastélyrezidenciák különleges példái:
a) Gyöngy, Magyary-Kossa-kastély; b) Edde, Felsőbogátpuszta, Festetics-kastély; c) Sorokpolány, Szapáry-kastély

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. Jelenleg 600 épület, több mint 9.000 férőhellyel tagja a nemzetközi szervezetnek.

1998 februárjában 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), amelynek tervei szerint a Vas megyére korlátozódó programot 2000 júliusától az egész országra kiterjesztették volna, 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 kastélyhasznosítás¹²⁶ 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 tanulságos példák találhatók. 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.¹²⁷

5. ÖSSZEFOGLALÁS

A magyar privatizáció (az állami tulajdonú vagyon magánosítása) sokféle gazdasági módszert, jogi eszközök magában foglaló, folyamatosan változó és fejlődő folyamatként a műemlék kastélyok döntő többségét is érintette. A privatizáció 1990–1997 közötti időszakában az állami tulajdon – így a kastélyok – magántulajdonba adása tömeges és sokrétű volt (16. ábra). 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 Vagyongazdálkodási Szervezethez (KVSZ) tartozott 450 műemlék nagy valószínűséggel önkormányzati tulajdonba került, továbbá 138 műemlék épületegyüttes 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.

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 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 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 tanácsi 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,

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

127 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 milliót 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 Privat-stiftung Schloß Eisenstadt*). Ide tartozik a Fertő tó nyugati partján és a Lajta-hegység területén lévő összesen 15 ezer hektárnyi birtok és a kismartoni kastély.

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 privatizációt követő évtizedekben alakult ki és mára bizonyosodott be egyértelműen, hogy a fennmaradásában fokozottan veszélyeztetett állapot kialakulásáért a nem megfelelő bonitás-vizsgálatú hitelezési gyakorlat (a kastély forgalmi értékét sokszorosan meghaladó, nem törlesztett jelzáloghitel) és a hitel biztosítékául 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 közérdekségére, a védettségből adódó kiadásokat többletköltség jellegére – elvárták, 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 hatásági 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 fizetőképesség kereslet szűkössege. 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, és 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.¹²⁸

A magánszféra bevonásának fontos célja a műemlékek, műemlék-együttesek fenntartásában való részvétel lehet, 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, és ez a magánszférára ritkán jellemző. Ennek ellenére a műemlék kastélyok helyreállítására, folyamatos és méltó (fenntartható) használatára fordítható források és pénzügyi ösztönző elemek körének bővítésénél, a marketingeszközök kiválasztásánál vagy újak kialakításánál mindenképpen szükséges a jövőben is a magánszféra részvételével számolni.

128 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.

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.1.)
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	Gyülevízy-Pejacevich-kastély és parkja	✓	✓	Ø	
Hajdú-Bihar megye	Balmazújváros	Semsey-kúria	✓	✓	Ø	
Hajdú-Bihar megye	Tiszacsépe-Nagymajor	kastély	✓	✓	Ø	
Heves megye	Parádsasvár	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	Erdőtárcsa	Szentmiklóssy-Kubinyi-kastély és park	✓	Ø	Ø	
Nógrád megye	Szécsény- Benczúrfa	Benczúr-kastély és park	✓	✓	Ø	
Nógrád megye	Szirák	Teleki-Degenfeld-kastély és park	✓	✓	Ø	
Nógrád megye	Tar	várkastély romjai	✓	✓	Ø	
Pest megye	Aszód	régi Podmaniczky-kastély	✓	✓	Ø	
Pest megye	Biatorbágy	Sándor-Metternich-kastély	✓	✓	Ø	
Pest megye	Cegléd- Szókehalompusztá	Kishartyáni-kúria	✓	✓	Ø	
Pest megye	Dabas-Gyón	Zlinszky-kúria	✓	✓	Ø	
Pest megye	Érd	Wimpffen-kúria	✓	✓	Ø	
Pest megye	Vácrátót	botanikus kert és Vigyázó kastély	✓	✓	Ø	
Pest megye	Zsámbék	várkastély	✓	✓	Ø	
Somogy megye	Balatonszemes	Hunyadi-kastély	✓	✓	Ø	
Somogy megye	Edde-Alsóbogát	Festetics-kastély és park	✓	✓	Ø	fokozottan veszélyeztetett
Somogy megye	Nagyatád-Ötvöskőnyi	várkastély romjai	✓	✓	Ø	
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye	Cégénydányád	Kende-kúria és park	✓	✓	Ø	
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye	Komlódtótfalu	Becsky-kúria	✓	✓	Ø	
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye	Kótaj	Ibrányi-Fráter-kúria	✓	✓	Ø	
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye	Tiszadob	Andrássy-kastély és park	✓	✓	Ø	veszélyeztetett
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye	Tiszadob-Ökenéz	Andrássy-Aladár kastély	✓	✓	Ø	
Szabolcs-Szatmár-Bereg megye	Vásárosnamény	Tomcsányi-kastély	✓	✓	Ø	
Tolna megye	Kölesd- Felsőhídvégpuszta	Jeszenszky-kastély és kápolna	✓	✓	Ø	visszakerült (2011.XII.30.)
Vas megye	Acsád	Szegedy-kastély és park	✓	✓	Ø	
Vas megye	Csehimindszent- Potyuszta	Mesterházy-kastély és park	✓	✓	Ø	fokozottan veszélyeztetett
Vas megye	Hegyfalu	Széchenyi-kastély, volt gazdasági épületek és park	✓	✓	Ø	
Vas megye	Ikervár	Batthyány-kastély és park	✓	✓	Ø	fokozottan veszélyeztetett állami tulajdonba került (2016)
Vas megye	Ivánca	Sigray-kastély és park	✓	✓	Ø	
Vas megye	Mikosszéplak- Mikospusztá	Mikosd-kastély és park	✓	✓	Ø	fokozottan veszélyeztetett
Vas megye	Peresznye	Széchenyi-kastély	✓	✓	Ø	
Vas megye	Simaság	Festetics-kastély	✓	✓	Ø	
Vas megye	Tömörd	Chernel-kastély	✓	✓	Ø	
Vas megye	Vép	Erdődy-kastély és park	✓	✓	Ø	
Veszprém megye	Devecser	vár és parkja	✓	✓	Ø	visszakerült (2001.X.8.)

Jelmagyarázat: „✓”: az adott időszakban szerepel a forgalomképtelen állami vagyon között;

„Ø”: az adott időszakban nem szerepel a forgalomképtelen állami vagyon között.

- 16** Az állam tulajdonából (ideiglenesen) ki nem adható, kiemelkedő jelentőségű műemlék kastélyok köréből 1992. V. 14. és 1997. XII. 31. között kikerült kastélyok, kúriák, paloták

BIBLIOGRÁFIA

Báger Gusztáv – Hamza Lászlóné – Kovács Richárd: *A köz- és magánszféra együttműködésével kapcsolatos nemzetközi és hazai tapasztalatok.* (Tanulmány) Állami Számvevőszék, 2007. április.

Képes Zoltán – Supák Ferencné – Véghné Visnyovszky Judit (ford.): *Vendéglátás történelmi korok hangulatában. Magyarországi kastély- és kúriaszállók kézikönyve.* 1. kiadás. Tercina-Info Bt., Miskolc 1998.

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

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

ÁBRÁK FORRÁSA

01–16 A szerző gyűjteményi adatbázisa és saját készítésű fotói, ábrarajzai, grafikonjai.

FEKETE J. CSABA

Okleveles építészmérnök, okleveles műemlékvédelmi egyetemi szakmérnök, műemléki szakértő, Ph.D. Kutatási területe a főúri lakóhely-építészet a 17–20. században.

E-mail: fecsajo@gmail.com

HISTORICAL OVERVIEW OF THE CASTLE PRIVATIZATION IN HUNGARY AND THE POSSIBILITIES FOR THE MAINTENANCE OF PRIVATE CASTLES IN THE TWO DECADES OF THE MILLENNIUM

In 2016, according to the Central Register of Monuments, 4% of the protected castle monuments owned by the Hungarian State and 34% of the protected castle monuments owned by private (natural or legal) persons were classified as highly endangered. During the period of 1990–1997 the castles owned by the Hungarian State were privatized. The review of the circumstances and the results of the privatization of castles (privatization of the state-owned castles) reveals that the – from the point of view of the monument protection – highly endangered condition of these special monuments was caused by a process which is specific to Hungary, and introduces what are the causes and the detectable consequences of that. The castles which were integrated into state assets and managed or used in various legal relationships (council, trade union, cooperative-economic, corporate etc.), were integrant subjects in the privatization process. The privatization of the castles implies the removal of the castle properties from the state ownership. The privatization also means the process of having an ownership of legal entities (most often companies, foundations) managing or using state assets (this is the so-called pre-privatization) and of the following sale, furthermore the centralized sale to a legal or natural person after the organisational withdrawal from the legal person(s) managing the state assets. However, the transfer of assets to another natural or legal person is no longer subject to the privatization.

An overview of the circumstances and the results of the privatization of the Hungarian state-owned castles in the period 1990-1997 shows that a significant proportion, 37% of the castles had been unduly utilized prior to the privatization already, their technical conditions were impaired, so the privatization process and methods cannot correlate directly with the – from the point of view of the monument protection – highly endangered condition of the castle monuments. Nevertheless in the process of the castle privatization – based on the special conditions (such as differentiated property structure) and on the special situation (such as no more historical large estates and the lack of the maintenance capital) of the castles – several circumstances (such as inadequate registers and property cadastres, evacuation of the properties, lack of the maintenance) can be identified, which fostered the development of the castles into the highly endangered condition by their adverse effect.

Keywords: castle · monument protection · national property · privatization · reprivatization · restitution