

MAGYARORSZÁG KORMÁNYA

ÁTIKTATVA: B/34

~~J/9805. számú~~

JELENTÉS

**A PRIVATIZÁCIÓS SZERZŐDÉSEK KÖRNYEZETVÉDELMI ÉS
TERMÉSZETVÉDELMI ELŐÍRÁSAINAK A KORMÁNY ÁLTALI
FELÜLVIZSGÁLATÁRÓL SZÓLÓ 55/2011. (VI. 29.) OGY HATÁROZAT ALAPJÁN
LEFOLYTATOTT VIZSGÁLAT EREDMÉNYEIRŐL**

Előadó:

**Németh Lászlóné
nemzeti fejlesztési miniszter**

Budapest, 2013. január

TARTALOMJEGYZÉK

I. FEJEZET: A VIZSGÁLAT	3
1.1 Az 55/2011. (VI.29.) OGY határozat és az abban kijelölt feladat.....	3
1.2 A vizsgált jogügyletek köre	3
1.3 A vizsgálati szempontok	7
1.4 A vizsgálatban résztvevő jogi szakértők	8
1.5 Rendelkezésre álló iratok	8
II. FEJEZET: A JELENTÉS – ORSZÁGGYŰLÉSI HATÁROZAT 1. PONT	11
2.1 A privatizációs folyamat és az azzal kapcsolatos észrevételek	11
2.2 Környezetvédelmi és egyéb kötelezettségek és teljesítésük	14
2.3 A kulturális örökség védelmével kapcsolatos észrevételek.....	30
2.4 Általános tapasztalatok.....	31
III. FEJEZET: A JELENTÉS - ORSZÁGGYŰLÉSI HATÁROZAT 2. PONT	32
3.1 Az Országgyűlési Határozat 2. pontjának leírása, célja	32
3.2 Az önkormányzati vagyon.....	32
3.3 Az Országgyűlési Határozat 2. pontjában meghatározott feladat teljesítése	37
3.4 Adatszolgáltatás teljesítése, feldolgozása	39
IV. FEJEZET: JAVASLATOK	42
4.1 A privatizációs szerződések tartalmával kapcsolatos javaslatok.....	43
4.2 A környezetvédelmi és egyéb kötelezettségek teljesítésével, a jogérvényesítéssel kapcsolatos javaslatok	49
V. FEJEZET: ÖSSZEFOGLALÁS	52
5.1 A vizsgálat.....	52
5.2 Konklúzió.....	52
5.3 Főbb javaslatok	52
1. SZÁMÚ MELLÉKLET: VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓK AZ EGYES RÉSZLETESEN VIZSGÁLT ÜGYLETEKRŐL	55
2. SZÁMÚ MELLÉKLET: A RÉSZLETES VIZSGÁLAT SZEMPONTRENDSZERE	158

55/2011. (VI. 29.) OGY határozat

a privatizációs szerződések környezetvédelmi és természetvédelmi előírásainak a Kormány általi felülvizsgálatáról

1. Az Országgyűlés - Magyarország természeti értékei, az épített és a természetes környezet védelme, az ökológiai egyensúly megtartása, az állampolgárok lakóhelyének és gazdálkodási területeinek megóvása, az élő környezetre biztonságos és fenntartható ipari termelés, a munkahelyek megtartása, a környezet- és természetkárosítás költségeinek megtérítése érdekében - a 2010. október 4-ei kolontári ipari és természeti katasztrófa következményeit és tanulságait észelve - felkéri a Kormányt, hogy

a) a gazdasági társaságokról szóló 1988. évi VI. törvény 1989. január 1-jei hatálybalépésétől 2010. május 29-éig, a Magyar Állam által az állami tulajdonban lévő gazdálkodó szervezetek értékesítésére megkötött, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságnál (MNV Zrt.) fellelhető szerződések, különösen azok környezetvédelmi, környezetbiztonsági, természetvédelmi és kulturális örökségvédelmi pontjainak a másik szerződő fél (felek) általi teljesítését az Állami Számvevőszéket tájékoztatva vizsgálja meg,

b) a vizsgálat eredményét 2012. december 31-ig terjessze az Országgyűlés elé.

2. Az Országgyűlés felkéri a Kormányt annak - az Állami Számvevőszék tájékoztatása mellett történő - vizsgálatára, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő gazdálkodó szervezetek értékesítésére 1990. szeptember 30. és 2010. október 3. között megkötött szerződések környezetvédelmi, környezetbiztonsági és természetvédelmi pontjainak a másik szerződő fél (felek) általi teljesítését célszerű-e megvizsgálni, ha igen, milyen körben és szempontok alapján. A Kormány a 2. pont szerinti vizsgálatot az 1. pont szerinti határidőig folytassa le és a vizsgálat eredményét az ott megjelölt határidőig terjessze az Országgyűlés elé.

3. Az Országgyűlés felkéri a Kormányt, hogy abban az esetben, ha a vizsgálatok eredményei ezt indokolják, 2012. december 31-ig terjesszen be törvényjavaslatot állami vagy önkormányzati vagyon értékesítése esetén a jelenleginél szigorúbb előírások megállapítása érdekében.

4. Ez a határozat a közzétételét követő napon lép hatályba.

I. FEJEZET: A VIZSGÁLAT

1.1. Az 55/2011. (VI. 29.) OGY határozat és az abban kijelölt feladat

Jelen jelentés (a továbbiakban: **Jelentés**) elkészítésére és az annak alapjául szolgáló vizsgálat elvégzésére az Országgyűlés által 2011. június 27. napján elfogadott 55/2011. (VI. 29.) számú - a 71/2012. (XI. 6.) OGY határozattal módosított - határozat (a továbbiakban: **Országgyűlési Határozat**) pontjai alapján került sor.

Az Országgyűlési Határozat 1. pontjában az Országgyűlés - Magyarország természeti értékei, az épített és a természetes környezet védelme, az ökológiai egyensúly megtartása, az állampolgárok lakóhelyének és gazdálkodási területeinek megóvása, az élő környezetre biztonságos és fenntartható ipari termelés, a munkahelyek megtartása, a környezet- és természetkárosítás költségeinek megtérítése érdekében - a 2010. október 4-ei kolontári ipari és természeti katasztrófa következményeit és tanulságait észlelve - felkérte a Kormányt, hogy

a) a gazdasági társaságokról szóló 1988. évi VI. törvény 1989. január 1-jei hatálybalépésétől 2010. május 29-éig, a Magyar Állam által az állami tulajdonban lévő gazdálkodó szervezetek értékesítésére megkötött, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságnál (a továbbiakban: **MNV Zrt.**) fellelhető szerződések, különösen azok környezetvédelmi, környezetbiztonsági, természetvédelmi és kulturális örökségvédelmi pontjainak a másik szerződő fél (felek) általi teljesítését az Állami Számvevőszéket tájékoztatva vizsgálja meg, és

b) a vizsgálat eredményét 2012. december 31-ig terjessze az Országgyűlés elé.

Az Országgyűlési Határozat 2. pontjában az Országgyűlés felkérte a Kormányt annak - az Állami Számvevőszék (a továbbiakban: **ÁSZ**) tájékoztatása mellett történő - vizsgálatára, hogy az önkormányzati tulajdonban lévő gazdálkodó szervezetek értékesítésére 1990. szeptember 30. és 2010. október 3. között megkötött szerződések környezetvédelmi, környezetbiztonsági és természetvédelmi pontjainak a másik szerződő fél (felek) általi teljesítését célszerű-e megvizsgálni, ha igen, milyen körben és szempontok alapján. A Kormánynak 2012. december 31-ig kell a vizsgálatot lefolytatni és a vizsgálat eredményéről az Országgyűlést tájékoztatni.

Az Országgyűlési Határozat 3. pontjában az Országgyűlés arra kérte fel a Kormányt, hogy abban az esetben, ha a vizsgálatok eredményei ezt indokolják, 2012. december 31-ig terjesszen be törvényjavaslatot állami vagy önkormányzati vagyon értékesítése esetén a jelenleginél szigorúbb előírások megállapítása érdekében.

A vizsgálatot a Kormány részéről a Nemzeti Fejlesztési Minisztérium (a továbbiakban: **NFM**) a Jelentés 1.4. pontjában megjelölt jogi szakértők bevonásával végezte el, alapvetően az MNV Zrt.-nél fellelhető adatbázisokra és iratanyagokra támaszkodva.

1.2. A vizsgált jogügyletek köre

Az Országgyűlési Határozat által megjelölt vizsgálati időszak a rendszerváltáskor indult ún. spontán privatizációtól - amelyről (centralizált privatizációs szervezet és folyamatirányítás híján) iratok is alig lelhetők fel - a legutóbbi évek állami, illetve önkormányzati vagyon értékesítésére irányuló ügyleteiig tartó privatizációs folyamatokat öleli fel. Ezen több mint 20 év során (elsősorban az időszak első felében) a magyar gazdaság gyökeres átalakuláson ment keresztül: a rendszerváltás előtti, szinte kizárólagos állami tulajdonú állapotot a magántulajdon túlnyomóvá válása váltotta fel. Frissen gazdasági társasággá alakult korábbi állami vállalatok, üzemek, termelőegységek százas nagyságrendben kerültek - elsősorban

külföldi - magánbefektetők tulajdonába. A folyamatot sajnálatosan kísérte az új, piaci helyzethez alkalmazkodni nem tudó gyárak bezárása, cégek felszámolása. Az elégtelen szabályozási környezetben (különösen az időszak elején) egyes értékes állami vagyonelemek gyakran áron alul kerültek magánkézbe, illetve a vállalatokat esetenként azok működtetésére képtelen vagy a termelés folytatása helyett a piac megszerzését megcélzó szereplők szerezték meg, emiatt sokszor amúgy működőképes gazdasági egységek is bezárásra kerültek.

Az MNV Zrt. tájékoztatása alapján az elmúlt 20 év alatt kötött privatizációs szerződések mennyiségére néhány adat:

Előprivatizációs szerződések száma: 5731 db (kiskereskedelmi és vendéglátóipari létesítmények eladására irányult)

Privatizációs szerződések száma: az MNV Zrt.-nél és jogelőd szerveinél - Állami Vagyonügynökség (a továbbiakban: **ÁVÜ**), Állami Vagyonkezelő Részvénytársaság (a továbbiakban: **ÁV Rt.**), Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Részvénytársaság (a továbbiakban: **ÁPV Rt.**), Kincstári Vagyon Igazgatóság (a továbbiakban: **KVI**) - megközelítőleg 12.000 db szerződés (elsősorban társaságok és ingatlanok, térítésmentes átadások).

Egyértelműen szerződésben foglalt, a vevők által vállalt környezetvédelmi kötelezettségek előírására mintegy 100 szerződésben került sor. Azon szerződések száma, amelyekben nevesítetten környezetvédelmi kötelezettségvállalás történt 120 db és 20 db, amelyben kulturális örökségvédelmi kötelezettség vállalás történt.

Az MNV Zrt. szerződéstárában található meg azok a szerződések is, amelyeket az ÁVÜ, az ÁV Rt., majd az ÁPV Rt., ÁPV Zrt., illetve KVI, majd MNV Zrt. kötött az állami tulajdonban lévő gazdálkodó szervezetek értékesítésével kapcsolatban.

A vizsgálat alá vont szerződések üzycsoportjai ágazatok szerint:

- mezőgazdaság, vadgazdaság, erdőgazdálkodás,
- feldolgozóipar,
- villamos-energia-, gáz-, vízellátás (és erőművek),
- építőipar,
- gyógyszer, vegyi, orvosi,
- ingatlanügyletek.

A vizsgálandó szerződések alapját szűkítették az országgyűlési vizsgálóbizottságok létrehozása és a Kormányzati Ellenőrzési Hivatal (a továbbiakban: **KEHI**) vizsgálatai, amelyek az alábbiak:

1. **A cukorgyárak privatizációját**, valamint Magyarország Európai Unióhoz történő csatlakozása óta a közösségi cukorreformok során képviselt magyar álláspontot értékelő, és annak itthoni következményeit feltáró vizsgálóbizottság (létrehozták 2011. 06. 29-én és megszűnt 2012. 03. 26-án).
2. **A VOLÁNBUSZ Zrt.** 2003-ban megalkotott reorganizációs programja végrehajtásának körülményeit vizsgáló bizottság (létrehozták 2012. 03. 20-án és megszűnt 2012. 10. 29-én).
3. **A MALÉV Zrt. és a Budapest Airport Zrt.** szocialisták és szabad demokraták általi privatizációjának körülményeit, továbbá a MALÉV Zrt. visszaállamosításának folyamatát, valamint jelenlegi fizetéseképtelenségét és felszámolását előidéző, 2002-2010 között meghozott intézkedéseket, illetve az ebben az időszokban felmerülő döntéshozói felelősség

kérdéskörét vizsgáló bizottság (létrehozták 2012. 03. 14-én és a Jelentés idején még működik).

Fenti vizsgálatokon túlmenően a KEHI az alumíniumiparhoz köthető gazdasági társaságok privatizációjával, valamint az autópályák üzemeltetésével és gazdálkodásával kapcsolatosan folytat vizsgálatokat.

Tekintettel a magánosítási ügyletek rendkívül nagy, százas nagyságrendű számára, bonyolultságára és a rendelkezésre álló erőforrások korlátozott voltára, nem volt lehetőség az állami, illetve önkormányzati vagyonelemek magánkézbe kerülése teljes körének, vagy akár legnagyobb részének vizsgálat alá vonására az Országgyűlési Határozatban megszabott időtartam alatt, annak ellenére sem, hogy az átvilágításra rendelkezésre álló idő egy ízben meghosszabbításra került. Korlátot szabott a vizsgálatnak az is, hogy különösen a korai privatizációs ügyletekről nem állt rendelkezésre a vizsgálathoz információ.

A vizsgálat elvégezhetősége érdekében ennek megfelelően szelektív megközelítést kellett alkalmazni. Tekintettel az Országgyűlési Határozatban megjelölt két fő célra, megkezdődött azoknak a jogügyletetek kiválasztása és kijelölése, amelyek az MNV Zrt. adatbázisai szerint környezet- és természetvédelmi, illetve kulturális örökségvédelmi relevanciával bírhatnak, illetve ilyen tárgyú vevői, befektetői kötelezettségvállalásokat tartalmazhatnak. Ezen előzetes szelekció alapján megközelítőleg száz ellenőrizendő ügylet került kiválasztásra, amelyek közül további szűkítéssel kerültek kijelölésre a részletesen, illetve meghatározott szempontok alapján vizsgálandó tranzakciók.

A Jelentés a legtöbb vizsgált ügy esetében a privatizációs szerződést és mellékleteit, a szerződéses kötelezettségek teljesülését, valamint a privatizált társaság jogalanyiségének és tulajdonosi körének időközbeni változását vette górcső alá. *A részletesen vizsgált ügyletek esetében az értékesítés előkészítése, a privatizációs pályázat, a szerződéskötés, a további együttműködés, ellenőrzés és az esetleges jogviták teljes, ügyletenként több ezer oldalas iratanyaga átvilágításra, és az ügylet időpontjában irányadó jogszabályokkal, szabályzatokkal és határozatokkal összevetésre került.*

Az Országgyűlési Határozat 2. pontjára vonatkozóan a vizsgálat lefolytatása az önkormányzatok közvetlen megkeresésén alapuló adatszolgáltatások feldolgozása alapján történt. Az adatszolgáltatások eredményeként beérkező több ezer szerződésből környezet- és természetvédelmi, illetve kulturális örökségvédelmi szempontok alapján ellenőrizendő ügyletek szintén szelektív megközelítés alapján kerültek kiválasztásra.

1.2.1. Részletesen vizsgált ügyletek

Az állami vagyont értékesítésére vonatkozóan a vizsgálat során összesen 21 ügylet részletes átvilágítása történt meg. A részletes vizsgálatra kijelölt ügyletek kiválasztása mintavételes eljárásban történt az alábbi tényezők alapján relevánsnak tűnő tranzakciók közül:

- (i) nagyobb jelentőségű, értékű ügyletek;
- (ii) a privatizáció körülményei (a folyamat elhúzódása, sajtónyilvánosságot kapott visszasságok); és
- (iii) a környezetvédelmi kérdések által leginkább érintett iparágak.

Néhány értékesítést az NFM az előszűrés (ld. a Jelentés alábbi 1.2.2. pontját) eredménye alapján jelölt ki részletes vizsgálatra.

A részletes átvilágításnak alávetett ügyletek nagy része társasági részesedések (részvények, valamint üzletrészek), kisebb része pedig ingatlanok értékesítésére, illetve ingatlanok földhasználati jogának hosszú távra történő biztosítására irányult. Az egyes részletesen vizsgált tranzakciókat, amelyek mindegyikéről 15-70 oldal terjedelmű átfogó jelentés készült, az alábbi táblázat sorolja fel.

	ÜGY MEGJELÖLÉSE	VIZSGÁLT SZERZŐDÉS KELTE	AZ ÜGYLET JELLEGE RÖVIDEN
1.	Dunamenti Erőmű	1995. december 8.	Részvény adásvétel, az energia ágazati privatizáció első fázisában létrejött erőmű értékesítése.
2.	Alkaloida Vegyészeti Gyár	1996. augusztus 30.	Részvény adásvétel, gyógyszeralapanyag-gyár értékesítése.
3.	Budapesti Erőmű	1996. szeptember 12.	Részvény adásvétel, az energia ágazati privatizáció első fázisában létrejött erőmű értékesítése.
4.	Tiszamenti Vegyiművek	1997. december 16.	Részvény adásvétel, működő vegyipari üzem értékesítése.
5.	Bakonyi Erőmű	1997. december 23.	Részvény adásvétel, az energia ágazati privatizáció első fázisában létrejött erőmű értékesítése.
6.	Nitrokémia 2000	2000. november 30.	Részvény adásvétel, működő vegyipari üzem értékesítése.
7.	Dunaferr Dunai Vasmű	2004. február 25.	Részvény adásvétel, működő kohászati, vasipari vállalat értékesítése.
8.	Tököli Repülőtér	2004. július 14.	Ingatlan adásvétel, volt szovjet katonai repülőtér értékesítése.
9.	M-Ingatlan	2005. március 19.	Részvény adásvétel, az egykori MAHART alaptevékenységéhez nem kötődő ingatlanok közvetett értékesítése.
10.	Budapesti Szabadkikötő	2006. május 23.	Részvény adásvétel, a Csepeli Szabadkikötő hosszú távú üzemeltetésének privatizációja.
11.	Fertő-tavi Nádgazdaság	2006. augusztus 8.	Részvény adásvétel, működő nádgazdaság értékesítése.
12.	Tisza Cipő	2007. augusztus 16.	Részvény adásvétel, működő könnyűipari üzem értékesítése.
13.	Siófok, Deák F. sétány 43.	2007. december 4.	Ingatlan adásvétel, üdülőingatlan értékesítése.
14.	Bp. II. ker.	2008. február 22.	Ingatlan adásvétel,

	Felvinci út 9.		társasházingatlan értékesítése.
15.	Bp. XII. ker. Eötvös út 13.	2008. március 14.	Ingatlan adásvétel, lakóház és udvar értékesítése.
16.	Szentendre, Ady Endre u. 5.	2008. április 8.	Ingatlan adásvétel, szállodaingatlan értékesítése.
17.	Bp. VI. ker., Andrássy út 125.	2008. szeptember 2.	Ingatlan adásvétel, irodaház értékesítése.
18.	Vízhasznosítási Kft.	2009. március 23.	Üzletrész értékesítés, a Marcali mellett található halastó ingatlanainak közvetett értékesítése.
19.	Taszári Repülőtér	2009. november 17.	Ingatlan adásvétel, volt katonai repülőtér részbeni értékesítése.
20.	Bp. XIV. ker., Mogyoródy út 105-107.	2010. március 18.	Ingatlan adásvétel, irodaház és raktár értékesítése.
21.	Autópályák melletti pihenőhelyekkel kapcsolatos földhasználati jog	2004 és 2008 között	Földhasználati jog alapítása egyes autópályák melletti pihenőhelyeken.

A részletes vizsgálatokról készült jelentések vezetői összefoglalói a Jelentéshez 1. számú mellékletként kerültek csatolásra.

1.2.2. Csak meghatározott szempontok alapján vizsgált (ún. előszűrt) ügyletek

A részletesen vizsgált magánosítási tranzakciókon kívül további 63 ügylet környezetvédelmi, két ügylet pedig kulturális örökségvédelmi szempontból került áttekintésre. Ezek az előzetes vizsgálatok kizárólag a privatizációs szerződés tartalmára, azon belül is a környezetvédelmi és kulturális örökségvédelmi szempontból releváns kötelezettségekre, valamint az ÁPV Rt., illetve jogutódja, az MNV Zrt. részéről a szerződés lezárását igazoló dokumentumra korlátozódtak. Az előszűrés során feltárt eredmények alapján több ügylet is részletes vizsgálat alá került.

1.3. A vizsgálati szempontok

Az Országgyűlési Határozat 1. és 2. pontja a szerződések másik szerződő fél (felek) általi teljesítésének vizsgálatát írta elő, ennek megfelelően ez képezte a privatizációs ügyletek átvilágításának fő irányát.

Az Országgyűlési Határozat 3. pontjában foglalt elvárás (indokolt esetben törvényjavaslat benyújtása „állami vagy önkormányzati vagyontárgy értékesítése esetén a jelenleginél szigorúbb előírások érvényesítése érdekében”) szükségessé tette annak értékelését is, hogy maguk a szerződések az állam érdekeit és a privatizációval elérni szándékozott céljait megfelelően szolgáló kötelezettségeket írtak-e elő a másik szerződő feleknek, és biztosították-e ezen kötelezettségek teljesítésének hatékony kikényszeríthetőségét az állam részéről. A jelenleginél szigorúbb előírások indokoltságának megállapítása érdekében szükséges volt a privatizációs eljárások gyakorlatának áttekintése és az abból fakadó tanulságok leszűrése is. A vizsgálati szempontok között ezért - kisebb súllyal - ezek az aspektusok is megjelentek.

Annak érdekében, hogy a részletes vizsgálat szempontrendszere egységes legyen, valamint, hogy az egyes ügyletek egyedi sajátosságai ellenére biztosítani lehessen az összehasonlíthatóságot és a rendszerezést, a vizsgálat szempontjai - a vizsgálati jelentések formátumával együtt - előzetesen rögzítésre kerültek. Az ügyleteket a jogi szakértők elsősorban az alábbi szempontok szerint tekintették át:

- (i) a vizsgálandó privatizációs jogügylet alapjául szolgáló szerződések érvényességének, így különösen jogszabályszerűségének értékelése, azzal, hogy - tekintettel arra is, hogy a privatizációs eljárások olykor rendkívül hosszan elhúzódtak és nem feltétlenül volt a vonatkozó teljes dokumentáció fellelhető - kizárólag a nyilvánvaló, a szerződésből egyértelműen megállapítható aggályok, problémák képezhették behatóbb vizsgálat tárgyát,
- (ii) a vizsgálandó privatizációs jogügyletben a vevőt/befektetőt terhelő szerződéses kötelezettségek fennállásának, teljesítésének, illetve kikényszeríthetőségének vizsgálata,
- (iii) a vizsgálandó privatizációs jogügyletben esetlegesen még nem teljesített, a vevőt/befektetőt terhelő szerződéses, jogszabályi és hatósági kötelezettségekkel, illetve kötelezésekkel kapcsolatos eladói/állami cselekvési, intézkedési, ellenőrzési, végrehajtási javaslatok összeállítása.

A fentiekén kívüli, további vizsgálati szempontok:

- a Magyar Állam által vállalt kötelezettségek,
- a jogügyletből fakadó esetleges jogviták áttekintése,
- a privatizált társaság jogalanyiségének és tulajdonosi körének változásai.

A részletes vizsgálati szempontrendszer és jelentés-formátum a Jelentéshez 2. számú mellékletként került csatolásra.

Jelen összefoglaló Jelentés (terjedelmi korlátaira is tekintettel) az egyes részletesen vizsgált ügyletek ágazatonkénti rövid bemutatásán kívül - az Országgyűlési Határozatnak megfelelően - elsősorban a fő szerződéses kötelezettségek másik szerződő fél (felek) általi teljesítésével kapcsolatos megállapításokat és a vizsgálat során nyert információkból a jövőbeni értékesítésekre vonatkozóan levonható általános tanulságokat fogalmazza meg. Az egyes konkrét (akár részletesen, akár előszűrés keretében vizsgált) ügyletekkel, társaságokkal, ingatlanokkal kapcsolatos egyedi jogi szakértői javaslatokat az NFM-nek átadott részletes jelentések és előszűrés jelentések tartalmazzák.

1.4. A vizsgálatban részt vevő jogi szakértők

A privatizációs ügyletek vizsgálatának jelentős erőforrás-igényére és az ahhoz szükséges speciális szakértelemre is tekintettel az NFM négy, egymással ebben az ügyben együttműködő ügyvédi irodát bízott meg az Országgyűlési Határozatban rögzített vizsgálati feladat ellátásával.

Az ügyvédi megbízási szerződést az NFM mint megbízó 2011 végén – 2012. január elején írta alá, míg a vizsgálandó ügyletek kijelölése 2012 februárjában történt meg (és bővült később, többek között az előszűrés tapasztalatai alapján). A vizsgálatához szükséges és fellelhető háttériratok 2012. február végétől kezdődően folyamatosan kerültek megküldésre a megbízott ügyvédi irodáknak.

1.5. Rendelkezésre álló iratok

A vizsgálat csaknem kizárólag az ÁPV Rt. és a KVI jogutódja, az MNV Zrt. adatbázisain és az irattárában fellelhető, a jogi szakértőknek másolatban átadott iratanyagon alapult. Az MNV Zrt. jogelődszervezetei összevonásával, azok jogutódjaként 2008. január 1-jével kezdte meg működését. Az MNV Zrt. létrejötté megteremtette a szervezeti feltételeit annak, hogy a nemzeti vagyont illetően egységessé váljon a tulajdonosi szemlélet.

Az MNV Zrt. által az egyes ügyletekhez kapcsolódóan átadott iratok elsősorban az alábbi csoportokba sorolhatók:

- értékesítési (privatizációs) szerződések és az azokhoz kapcsolódó egyéb (pl. letéti, biztosítéki, opció stb.) szerződések és más iratok (pl. zárási jegyzőkönyvek, átadásvételi jegyzőkönyvek) és mellékleteik;
- a privatizációs tranzakciók előkészítése során keletkezett iratok, így többek között szakértői jelentések (pl. értékbecslések, piacelemzések, stratégiai tervek), az ÁPV Rt. és az érintett céltársaság közötti levelezés, a céltársaság testületei (igazgatóság, felügyelő bizottság) üléseinek jegyzőkönyvei, ingatlanok tulajdoni lapjai, szerződéstervezetek;
- a privatizációs pályázatok iratanyaga (pályázati kiírások, benyújtott pályázati anyagok, bontó-, értékelő és döntőbizottságok üléseinek jegyzőkönyvei);
- levelezés a vevők/pályázók és az ÁPV Rt., illetve (ingatlanértékesítési ügyletek esetében) a KVI között;
- az ÁPV Rt., illetve (ingatlanértékesítési ügyletek esetében) a KVI különböző testületeinek, szervezeti egységeinek és tisztségviselőinek (pl. igazgatóság, vezérigazgató, ügyvezetőségi értekezlet, KVI Hasznosítási Tanács, KVI Értékesítési Főosztály) határozatai és a kapcsolódó előterjesztések, tájékoztatók, feljegyzések és emlékeztetők;
- az egyes szerződéses kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos iratok (teljesítés-igazolások, adatszolgáltatások, ezekkel kapcsolatos ÁPV Rt./MNV Zrt. feljegyzések);
- jogvitákkal kapcsolatos iratok (levelezés, beadványok, bírósági és hatósági határozatok);
- a szerződések lezárására tett javaslat és az ÁPV Rt., illetve a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács ezt elfogadó határozatai.

Ezeket a kéréseket az MNV Zrt., feltételezhetően a nyilvántartási és iratmegőrzési nehézségek miatt esetenként csak több lépésben tudta teljesíteni. Ennek ellenére az MNV Zrt. mindent megtett annak érdekében, hogy az Országgyűlési Határozatban megfogalmazott vizsgálat lefolytatását és teljesítését segítse és támogassa. A fentiek miatt javasoljuk az MNV Zrt.-nél az egyes ügyek iratanyaga nyilvántartásának valamint archiválásának fejlesztését (erről részletesebben ld. a Jelentés alábbi 3.2. pont (v) alpontját).

Az MNV Zrt.-től kapott dokumentumokon kívül a nyilvános adatbázisokban fellelhető iratok (pl. cégkivonatok, cégmásolatok, tulajdoni lapok, továbbá esetenként térképmásolatok és éves beszámolók), valamint további nyilvánosan (így különösen az interneten keresztül) elérhető információk és dokumentumok képezték a vizsgálat anyagát. A vizsgálatok során a fent említetteken felül más forrásból (pl. a vevőktől, a céltársaságoktól vagy ezek jogutódjaitól) iratok beszerzésére, helyszíni vizsgálatra vagy személyes meghallgatásokra nem került sor.

Az egyes részletesen vizsgált ügyletekről szóló jelentésekhez csatolásra került az adott ügyben

vizsgált iratok tételes listája.

Tekintettel arra, hogy az NFM-nek és az MNV Zrt.-nek sem áll rendelkezésére adatbázis az Országgyűlési Határozat 2. pontjára vonatkozóan az önkormányzatok közvetlen megkeresésén alapuló adatszolgáltatások útján bocsátották rendelkezésre a vizsgálandó szerződéseket.

II. FEJEZET: A JELENTÉS – ORSZÁGGYŰLÉSI HATÁROZAT 1. PONT

2.1. A privatizációs folyamat és az azzal kapcsolatos észrevételek

2.1.1. A privatizációra vonatkozó szabályozás és annak változásai

A vizsgált jogügyletek alapján is nyomon követhető, hogy főbb "korszakokra", illetve szakaszokra bonthatóak a privatizációs technikák. E korszakokat részint a jogszabályi környezet változása generálta, ugyanakkor jellemzi azokat az iratanyag jogi vizsgálata során határozottan érzékelhető növekvő tapasztalat és változó szakmai gyakorlat is. Ennek eredményeként a későbbi időszakokban megkötött szerződések lényegesen alaposabbak, részletesebbek és több, az állam érdekeit védő garanciát tartalmaznak, mint a korábbiak.

Emellett a változó üzleti, gazdasági környezet szintén hozzájárulhatott ahhoz, hogy az értékesítések tárgya a működő, termelő üzemekben fennálló részesedések értékesítésétől az ingatlanok (közvetett vagy közvetlen) eladása irányába mozdult el. (Ezen üzleti, gazdasági változás értékelése a jogi vizsgálat tárgykörén kívül esik.)

A privatizáció főbb korszakai az alábbiak voltak:

- (i) *Az állam tulajdonában lévő vállalkozói vagyon értékesítéséről szóló 1995. évi XXXIX. törvény (a továbbiakban: **Privatizációs Törvény**) hatályba lépése előtt, pl. ÁFI, ÁVÜ által végrehajtott privatizáció.*

E korszakban jelentős számban történt ún. „decentralizált privatizáció”, amelynek keretében egyes gazdálkodó szervezetek részegységeinek, eszközállományának kiválasztott csoportjai önállóan kerültek eladásra. A vizsgált ügyek között ilyen nem volt, azonban e lépések számos esetben valamely vizsgált ügylet közvetlenül fel nem tárt, de utalások alapján valószínűsíthetően megtörtént előzményét képezték. Egyes környezeti problémák kezelése tekintetében e korai szakasz privatizációs lépései is jelentőséggel bírhatnak.

- (ii) *A Privatizációs Törvény hatálybalépését követő, ÁPV Rt. által végrehajtott privatizáció.*

A vizsgált ügyletek túlnyomó többsége erre az időszakra esett.

- (iii) *Az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény (a továbbiakban: **Vagyontv.**) hatályba lépését követő, MNV Zrt. által végrehajtott privatizáció.*

Ebben a korszakban az utolsó néhány vizsgált tranzakció zajlott, így a Vízhatszósítási Kft. üzletrészének, valamint a Taszári Repülőtér és más ingatlanoknak az értékesítése.

2.1.2. A privatizációs folyamatra vonatkozó szabályok követelményeinek teljesítése

Általánosságban elmondható, hogy az értékesítések minden esetben nyilvános, versenyeztetést is magukba foglaló eljárások keretében történtek, vagy többszöri nyilvános, versenyeztetést is magukba foglaló eljárások sikertelenségét követően tárgyalásos eljárás alapján kötötték a szerződéseket. A vizsgálatok legtöbbször csupán *kisebb súlyú* vagy a vonatkozó szabályok jogértelmezési bizonytalanságából adódó eljárási szabálytalanságokat tártak fel, amelyek a pályázati folyamat érdemi kimenetelére nem voltak befolyással.

Néhány tipikusabb eljárási szabálysértés az alábbiakban kerül bemutatásra.

(i) *Az értékesítés választott módja*

A rendelkezésre álló dokumentáció alapján általános, konkrétan nehezen nevesíthető az a fajta bizonytalanság, amely az értékesítés választott módjával kapcsolatos.

A Privatizációs Törvényt és az ahhoz kapcsolódó szabályozást értelmező bírósági határozatok alapján olyan ítélkezési gyakorlat rajzolódik ki, miszerint a pályázati szabályok megszegése akkor hat ki a felek között a pályázat alapján létrejött jogviszonyra (a megkötött szerződésre), ha az adott pályázati eljárást szabályozó jogszabály kifejezetten így rendelkezik (lásd pl. BH 2001.384, EBH 2004.1117). A fenti bírósági gyakorlat alapján a privatizációra vonatkozó, 2007. októbere előtt aláírt szerződések megkötésének időpontjában alkalmazandó jogszabályok (elsődlegesen a Privatizációs Törvény) kifejezett semmisséget megállapító rendelkezésének hiányában az állam vállalkozói vagyonának értékesítésére vonatkozó *eljárási szabályok megsértésének nem volt a privatizációs szerződés érvényességét befolyásoló jogkövetkezménye.*

A 2007-ben kialakított és jelenleg is irányadó jogszabályi környezet ezt a helyzetet alapvetően módosította. A Vagyontv.-hez kapcsolódó, az állami vagyonnal való gazdálkodásról szóló 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet (a továbbiakban: **Vagyonrendelet**) 1. § (5) bekezdése kifejezetten úgy rendelkezik, hogy a rendelet előírásainak megsértésével kötött szerződés semmis.

(ii) *Kormányhatározatok megsértése*

Egyes privatizációs folyamatok megindítását célzó kormányhatározatok olyan rendelkezéseket is tartalmaztak, amelyek érintették a pályáztatási folyamatot és (különösen a jelentős környezeti károkkal terhelt társaságok értékesítése esetén) a megkötendő szerződés rendelkezéseinek a tartalmát is. Az ÁPV Rt. versenyeztetési szabályzatát szintén kormányhatározat tartalmazta.

A Budapesti Erőmű Rt. privatizációjával kapcsolatban megállapítást nyert például, hogy mind a privatizációs folyamatot megindító 1114/1994. (XII. 7.) Korm. határozatot, mind az ÁPV Rt. versenyeztetési szabályzatát megsértették. (Az utóbbit a pályáztatási folyamat során, míg előbbi azáltal, hogy a megkötött szerződés környezetvédelmi rendelkezései több tekintetben túljárjakkak a kormányhatározat által meghatározott megengedhető felelősségvállalási körön.)

Tekintettel arra, hogy a kormányhatározat a (vizsgált jogügyletek időpontjában hatályos) jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény értelmében nem minősült jogszabálynak, a jogi szakértők álláspontja szerint a vizsgált pályáztatási folyamatok ezen szabálytalanságai nem hatnak ki a felek között a pályázat eredményeként létrejött jogviszony (a megkötött szerződés) érvényességére. Ettől függetlenül a fentiekhez hasonló szabálytalanság szervezeti (pl. munkajogi) vagy egyéb hivatásrendi norma alapján felelősségre vonás alapja lehet, feltéve hogy annak egyéb feltételei fennállnak. (A konkrét esetekben ugyanakkor a feltárt szabálytalanságok 1996-1997-ben történtek, így az igényérvényesítés lehetőségei elévülés folytán valószínűsíthetően megszűntek.)

Megjegyezzük, hogy a versenyeztetés szabályai időközben a Vagyonrendelet szabályai közé kerültek beépítésre. Erre tekintettel a pályáztatás szabályainak megsértése a jelenlegi szabályozási környezetben már jogszabálysértésnek

minősül, és a Vagyonrendelet 1. § (5) bekezdésének kifejezett rendelkezése alapján a rendelet előírásainak megsértésével kötött szerződés semmis. A Kormány által a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény alapján kiadott normatív határozat ugyanakkor közjogi szervezetszabályozó eszköz ugyan, de továbbra sem minősül jogszabálynak. Ezért egy esetleges jelenlegi értékesítés esetén ilyen norma megsértése jelenleg sem eredményezné a megkötött szerződés érvénytelenségét.

(iii) *Jelentős vagyonvesztés felmerülése*

Egyes ingatlanok esetében (pl. Siófok, Deák F. sétány 43. sz. alatti ingatlan, Szentendre, Ady Endre u. 5. sz. alatti ingatlan) a legjobb ajánlati (és így az elfogadott eladási) ár lényegesen alacsonyabb az előzetes értébecslésben szereplő és/vagy az állam által az adott ingatlan megszerzésekor fizetett árnál. Ez felveti a jelentős vagyonvesztés lehetőségét, amely esetben a Vagyonrendelet 41. § (6) bekezdés d) pontja szerint a pályázatot eredménytelennek kellett volna nyilvánítani és az értékesítésre nem kerülhetett volna sor. Az értékesítés szabályainak megsértésével kötött szerződés az ügylet idején hatályos az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: **régi Áht.**) 109/K. § (3) - korábban (2) - bekezdésében foglaltak szerint pedig semmis. Ugyanakkor a "jelentős vagyonvesztés" mibenlétét a jogszabály pontosan nem határozza meg, azt tehát, hogy valamely konkrét ügylet kapcsán az állami vagyonvesztést jelentősnek és így a szerződést semmisnek kell-e tekinteni, az illetékes bíróság jogosult kimondani.

(iv) *Miniszter egyetértésének esetleges hiánya*

A Budapest XII. ker. Eötvös utca 13. szám alatti ingatlan Budapest főváros XII. kerületében műemléki jelentőségű terület és műemléki környezete védetté nyilvánításáról szóló 19/2001. (XI. 14.) NKÖM rendelet alapján műemléki jelentőségű területnek minősül, ezért a régi Áht. 109/I. § (1)-(2) bekezdései szerint az elidegenítéshez a nemzeti kulturális örökség miniszterének egyetértésére is szükség lett volna, amely nyilatkozat azonban a vizsgált dokumentumok között nem volt fellelhető. Tekintettel arra, hogy az értékesítés ezen feltételét a régi Áht., azaz jogszabály írja elő, így akár a régi Áht. 109/K. § (3) bekezdésének alkalmazhatósága is felmerül, amely szerint a kincstári vagyon értékesítésére vonatkozó jogszabályok megsértésével kötött szerződés semmis. A kincstári vagyonnal való gazdálkodásról szóló 58/2005. (IV. 4.) Korm. rendelet 34. § (1) bekezdése alapján a miniszter egyetértése már a pályázati felhívás jóváhagyásához is szükséges lett volna. Megjegyezzük, hogy az egyetértés megadottnak tekintendő, ha a miniszter a nyilatkozattételi felhívás kézhezvételétől szerződéskötés esetén 30, míg pályázat kiírása esetén 15 napon belül nem nyilatkozik. Esetünkben azonban arra sincs adat, hogy a KVI a minisztert akár a pályázat kiírása, akár a szerződés megkötése előtt egyáltalán megkereste volna.

(v) *MNV Zrt. hozzájárulásának esetleges hiánya*

Az autópályák mellett létesített pihenőhelyekre vonatkozóan a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ által harmadik személyek részére földhasználati jogot biztosító szerződések megkötéséhez a Vagyontv. 33. § (1) bekezdése értelmében szükség lett volna az MNV Zrt. hozzájárulására. Ennek oka, hogy az osztott tulajdonjogi megállapodás az irányadó bírói gyakorlat szerint értékesítés, így az ilyen szerződés tartalmilag értékesítésre, elidegenítésre irányuló szerződés.

2.2. Környezetvédelmi és egyéb kötelezettségek és teljesítésük

2.2.1. A vegyipari társaságok privatizációjával kapcsolatos kötelezettségek és teljesítésük

A vegyipari társaságok közül a Nitrokémia 2000 Rt. (a továbbiakban: **NK 2000**), a Tiszamenti Vegyiművek Részvénytársaság (a továbbiakban: **TVM**) és az Alkaloida Vegyészeti Gyár Részvénytársaság (a továbbiakban: **Alkaloida**) privatizációja tartozott a vizsgálat körébe.

(i) A vegyipari társaságok privatizációs folyamatának rövid összefoglalója

A TVM privatizációjának lépései három főbb fázisra bonthatóak. Első lépésben 1992-ben az ÁVÜ, még a TVM részvénytársasággá való átalakítását megelőzően, eladta a mosószerüzemet a HENKEL Austria részére, valamint néhány lépcsőben megvette a Holland Colours Apeldoorn a porfesték üzemet. Második lépésben - három érvénytelen, illetve eredménytelen kiírást követően - a TVM alaptőkéjének 85%-át kitevő részvénycsomagot értékesítették a TVM MRP Szervezete és a Bige Holding Kft. konzorciuma, mint vevő részére nyilvános, egyfordulós pályáztatás eredményeként 1997. december 16-án. Harmadik lépésben, 2002-ben egyes vitás, rendezetlen kérdésekről született az érdekelt felek között egyezség, továbbá értékesítésre került a TVM alaptőkéjének további 15%-át kitevő részvénycsomag.

Az NK 2000 a Nitrokémia Vegyipari Részvénytársasából (a továbbiakban: **NK**) történő kiválással jött létre, majd 2000-ben nyílt, egyfordulós pályázati kiírás egyetlen ajánlattevőjeként a Nitrokémia-Invest Rt. (egy valószínűsíthetően az NK 2000 akkori menedzsmantjét tömörítő, a vétel céljára alapított társaság) szerezte meg a részvényeit. A szétváláskor az ingó és ingatlan eszközállomány és ennek megfelelően a hozzájuk tartozó környezeti kárfelelősség egyértelmű, határozott szétválasztása valószínűsíthetően elmaradt. A vevő időközben felszámolással megszűnt, az NK 2000 pedig jelenleg is felszámolás alatt áll.

Az Alkaloida részvényeinek értékesítésére 1992 és 1995 között három sikertelen kísérlet történt. A növényvédőszer-üzletágot 1994-ben leválasztották a társaságról (a vonatkozó szellemi alkotáshoz fűződő jogok értékesítésével), így annak kizárólagos profilja a gyógyszer- és gyógyszeralapanyag-gyártás maradt. A társaság 50,02%-os részvénycsomagját nyilvános, egyfordulós pályázati eljárás eredményeként végül egyedüli ajánlattevőként az ICN Pharmaceuticals, Inc szerezte meg, egyben jelentős tőkeemelési kötelezettséget vállalt. A szerződést 1996 augusztusában írták alá. Később a vevő további részvénytulajdonosi lépésekkel (többek között az ÁPV Rt. további 25%-os értékpapír-csomagjának megvásárlásával) részesedését 90% fölé emelte a társaságban, majd részvényeit 2006-ban a Valeant Pharmaceuticals International-nak értékesítette. Ez utóbbi cégtől a SUN Pharma Global International vette meg a részvénytulajdonosi csomagot.

(ii) A vevők jellemző kötelezettségei

- A TVM vevőjének a vizsgálat szempontjából legjelentősebb kötelezettségvállalása a TVM területén található 600.000 tonna veszélyes hulladékot tartalmazó hulladéklerakó telep (környezetvédelmi hatóság által előírt) lokalizálásának az ÁPV Rt.-től átvállalt feladata, illetve annak finanszírozása volt. Az illetékes környezetvédelmi felügyelőség 2000 júliusában kelt levelében megerősítette, hogy a TVM a felügyelőség által előírt környezetvédelmi kötelezettségeinek eleget tett.

A privatizációs szerződés monitorozását az ÁPV Rt. 2004 júliusában lezárta, a kötelezettségek - ideértve a környezetvédelmi kötelezettséget is - teljesítését elfogadta.

- Az NK 2000 privatizációs szerződése - annak ellenére, hogy egyes szakértői vélemények 2001-ben Magyarország 10 legszennyezettebb területe közé sorolták a volt Nitrokémia Állami Vállalat 1990-es évek elején elfoglalt területét, továbbá 1997-es árszínvonalon és akkori állapot szerint a környezeti terhek felszámolásának költségét hozzávetőleg 10 milliárd forintba becsülték - csak *általános tartalmú környezetvédelmi kötelezettségvállalásokat tartalmaz*, amelyekhez a szerződés egyéb rendelkezéseivel való együttes értelmezés mellett sem lehet konkrét feladatokat (ideértve például teljesítési határidőt, költségviselési, illetve finanszírozási kötelezettségeket) hozzárendelni. Emellett a feladatok nagy része *együttműködési, törekvési, túrés kötelezettséget irányoz elő vagy általánosságban a jogszabályok által elrendelt feladatok végrehajtására vonatkozik*.

Az NK 2000 esetében a leginkább specifikus feladat a társaság tulajdonában álló üzemek, berendezések, burkolatok, üzemi csatornák állagának javítása, a technológiai fegyelem növelése, zárt technológiai egységek kialakítása és a hulladékgazdálkodási létesítmények jogszabályok szerinti kialakítása és üzemeltetése. *A kötelezettségek teljesítési határideje minden esetben eltelt.*

Az ÁPV Rt. 2005-ben lezárta a szerződés monitorozását, tekintettel a kötelezettségek teljesülésére; a döntés indokai között szerepelt, hogy az NK 2000 a környezetvédelmi működési engedélyében szereplő kötelezettségeinek eleget tett, a feladatok teljesítését az illetékes környezetvédelmi felügyelőség jóváhagyta.

- Az *Alkaloida* vevőjének alapvető környezetvédelemmel kapcsolatos szerződéses kötelezettségvállalása a gyárterületen kívül található, ám a társaság tulajdonában lévő (korábbi agyagbánya gödreiből kialakított és évtizedekig használt) *hulladéklerakó telep környezetvédelmi rekonstrukciója* a Tiszántúli Környezetvédelmi Igazgatóság határozatának megfelelően. Az ÁPV Rt. 1.100 millió forint és kamatai erejéig garantálta a rekultivációs költségekért való helytállást és a kérdéses összeget zárolt számlán helyezte el. 1997 decemberében Tiszavasvári Város Önkormányzata megvásárolta a kérdéses ingatlanokat az *Alkaloidától*, átvállalva az azokkal kapcsolatos környezetvédelmi kármentesítési kötelezettségeket és lemondott arról a kimentési jogáról, hogy a felelősséget az *Alkaloidára* mint a terület tényleges használójára hárítsa. Ezzel az *Alkaloida és a privatizációs vevő mentesült a terület rekonstrukciójának kötelezettsége* alól, az ÁPV Rt. pedig - külön megállapodás alapján - immár az *Alkaloida* helyett az önkormányzatnak vállalta megfizetni a zárolt számlán a rekultivációra elkülönített 1.100 millió forintot.

A vevő további lényeges kötelezettségei közé tartozott az alaptőke 1.800 millió forinttal történő megemlése, valamint az, hogy a munkavállalók létszámát a privatizációt követő 3 évben nem csökkenti 3%-nál nagyobb mértékben.

(iii) *Jogérvényesítési lehetőségek*

A szerződések alapján, tekintettel az időmúlásra, jogérvényesítésre már nincs lehetőség. Hatósági ellenőrzés a társaságoknál történhet, illetve a környezeti károk elhárítására vonatkozó, környezetvédelmi hatóságokkal egyeztetett ütemezésű kötelezettségek betartása ellenőrizhető.

A TVM esetében a veszélyeshulladék-tároló lokalizálását, bevedését követően további környezetvédelmi lépések (pl. a hulladék elszállítása vagy helyben történő semlegesítése, folyamatos monitorozás) szükségessége is felmerül. Fontos megjegyezni, hogy a korábban a TVM-mel egységet képező, vele azonos telephelyen található egyes üzemeket, üzemszerveket a TVM-ről leválasztva már 1992-ben privatizálták. Mivel a TVM és ezek az üzemek, üzemszervek korábban egységes kibocsátó voltak és közöttük továbbélő, a működést is érintő kapcsolatokra továbbra is találtunk utalást, *indokolt a teljes telephely környezeti állapotának együttes, összefogó felmérése.* A fenti javaslatok megvalósítása hatósági eljárások keretében történhet.

A jogérvényesítési lehetőségek körében figyelembe veendő, hogy *az NK 2000 felszámolás alatt áll, így vele szemben az eredményes jogérvényesítés esélye elenyésző,* míg a társaság vevőjének jogalanyisága már 2010-ben felszámolással, jogutód nélkül megszűnt. A felszámolás keretében valószínűsíthetően készült egy környezeti állapotvizsgálat, amely az NK 2000 felszámolásban végrehajtandó környezetvédelmi feladatainak kiinduló pontját képezheti, mely feladatok végrehajtásának a felszámolási vagyoni mértéke szabhat gátat. A felszámolási vagyonnal nem fedezett környezeti károk elhárítása, a károk felszámolása a központi költségvetést terhelő állami feladat.

Ugyancsak fontos felhívni a figyelmet arra, hogy a vizsgált privatizációs iratokból (így többek között az NK 2000 privatizációs szerződésében szereplő feltételezésből) tükröződik az a szándék, hogy *az NK-nak az NK 2000 (1998. májusi) kiválását megelőző működéséből eredő környezeti károkért való felelősség, függetlenül a kár helyétől, a kárral érintett ingatlan tulajdonosától, továbbra is az NK-t terheli,* ezen károk felszámolását tehát nem az NK 2000, hanem az NK végzi a környezetvédelmi hatóság előírásai szerint. Mivel az NK jelenleg is állami tulajdonban van, az MNV Zrt.-n keresztül feltárható, hogy pontosan milyen terjedelmű környezeti kötelezettségvállalás került az NK-hoz allokálásra és mely szerződések vagy egyéb jognyilatkozatok keletkeztetik azokat, továbbá ellenőrizhető a konkrét kötelezettségek tartalma és teljesítési státusza.

Az Alkaloida és vevője fő környezetvédelmi kötelezettségvállalása azáltal szűnt meg, hogy azt Tiszavasvári Város Önkormányzata a szennyezett terület megvásárlásával egyidejűleg (az ÁPV Rt. hozzájárulásával) átvállalta. A középtávú üzleti koncepció megvalósításának elmaradása miatt az ÁPV Rt., az állami tulajdonban maradt részvények értékcsökkenésére hivatkozással, 2000-ben csaknem 2,4 milliárd forintos kártérítési igényt jelentett be a vevőnek. Az igényérvényesítésre végül nem került sor, mivel az ÁPV Rt. 2000 novemberében további 25%-os részvénycsomagot értékesített a privatizációs vevőnek és az adásvételi szerződésben vállalta, hogy az Alkaloidával, valamint annak többségi tulajdonosával szemben a privatizációs szerződésből keletkezett igényei érvényesítéséről lemond.

2.2.2. *A villamosenergia-ipar privatizációjával kapcsolatos kötelezettségek és teljesítésük*

A magánosított villamosenergia-ipari társaságok közül a vizsgálat a Budapesti Erőmű Rt.-re, a Bakonyi Erőmű Rt.-re és a Dunamenti Erőmű Rt.-re terjedt ki.

(i) *A villamosenergia-ipari társaságok privatizációs folyamatának rövid összefoglalója*

A Kormány 1991-ben döntött a Magyar Villamos Művek Tröszt és tagvállalatai kétszintű társasági rendszerre való átalakításáról. Ennek eredményeként jött létre a Magyar Villamos Művek Részvénytársaság, nyolc erőműtársaság, hat áramszolgáltató társaság, valamint az Országos Villamos Távvezeték Részvénytársaság (a későbbi MAVIR Zrt.). A Kormány 1994-ben az így létrejött erőműtársaságok (a Paksi Atomerőmű Rt. kivételével) ÁPV Rt. tulajdonában lévő részvényeinek szakmai befektetők részére történő értékesítését irányozta elő a privatizáció első fázisában.

Az ÁPV Rt. 1995 októberében írta ki a pályázatokat, amelyek mind a hat áramszolgáltató esetében sikeres értékesítéssel zárultak, a hét erőmű közül azonban csak a Mátrai Erőmű Rt. és a Dunamenti Erőmű Rt. kisebbségi részvénycsomagjának eladási tendere volt érvényes és eredményes (utóbbi vevője a belga Tractebel S.A. leányvállalata volt). A további vizsgált erőmű-társaságok közül a Budapesti Erőmű Rt. 73,76%-os részvénycsomagját egy újabb nyilvános pályázat keretében egy finn és egy japán társaság konzorciuma vette meg 1996 szeptemberében, a Bakonyi Erőmű Rt. 50,01%-os pakettjét pedig az Euroinvest Fejlesztő és Üzemeltető Kft. és a Transelektro Erőműfejlesztő és Üzemeltető Kft. konzorciuma szerezte meg 1997 decemberében.

A vevők később további részvényeket szereztek az erőműtársaságokban. A Budapesti Erőmű Rt. vevői részvényeiket 2001-ben az E.D.F. International S.A. francia társaságra ruházták át.

(ii) *A vevők jellemző kötelezettségei*

Az azonos minta alapján készült, így meglehetősen hasonló tartalmú privatizációs szerződésekben a vevők jellemzően az adott társaság részvényeinek elidegenítésétől való tartózkodásra, az üzleti tervben vállalt kötelezettségek végrehajtására, a szerződésben meghatározott fejlesztési projektek megvalósítására, a társaság munkavállalóival kötött megállapodások betartására, a munkavállalók béremelésére és átképzésére, valamint a jóléti létesítmények és szolgáltatások fenntartására vonatkozóan vállaltak kötelezettségeket. A fentiek közül az elavult, gyakran környezetszennyező technológia kiváltására irányuló *fejlesztési kötelezettségvállalások tekinthetők környezetvédelmi jellegűnek.*

A vevői vállalások gyakran különböző *korlátozásokkal* kerültek megállapításra. Több kötelezettségvállalás *közvetett jellegű* volt, azaz azokat a vevők nem, csak a privatizált társaság tudta teljesíteni. Több kötelezettség csak *"törekvésre", "előmozdításra"* vonatkozott, vagy arra, hogy a vevő "minden ésszerű erőfeszítést/lépést megtesz". Esetenként konkrét (gyakran kifejezetten környezetvédelmi célú) fejlesztések is előírásra kerültek, mégpedig kötbér kikötése mellett - azonban a vevők kötelezettsége itt is pusztán "előmozdításra" vonatkozik, a tényleges megvalósítás nem kérhető számon és nem szankcionálható.

Olyan előírás is szerepel a szerződésekben, aminek *tartalmát a befektetők*

szabadon állapíthatók meg, pl. "a társaságok fejlesztési politikájának elfogadtatása és végrehajtása". Mivel a szerződések nem jelölik meg a fejlesztési politika tartalmát, a többségi tulajdonossá vált vevő gyakorlatilag bármilyen fejlesztési politikát elfogadhatott és végrehajthatott, és azt bármikor megváltoztathatta anélkül, hogy szerződést segeget volna.

A jogi szakértők véleménye szerint az egyes társaságok közötti különbségek, a társaságok egyedi sajátosságai a privatizáció feltételei, illetve a szerződések tartalma (így többek között a környezetvédelmi előírások) körében nem jelentek meg kellőképpen. Nem került sor továbbá elegendően pontos és differenciált követelmény- és szankciórendszer kidolgozására sem.

(iii) *A vevők kötelezettségeinek teljesítése, jogérvényesítési lehetőségek*

A vevők kötelezettségeinek teljesítése a rendelkezésre álló iratokból csak részben volt megállapítható:

- *A Budapesti Erőmű Rt.* vevői az ÁPV Rt. felhívására 1999 októberében írásban tájékoztatást adtak az ÁPV Rt. részére főbb kötelezettségeik teljesítéséről, 2001 májusában pedig az MVM Magyar Villamos Művek Zrt.-nek (a továbbiakban: **MVM**) címzett nyilatkozatban erősítették meg, hogy tudomásuk szerint minden lényeges vonatkozásban megfeleltek a privatizációs szerződés rendelkezéseinek.

A társaságra vonatkozó nyilvánosan elérhető információk szerint a privatizációt követően *a társaság erőművei átfogó korszerűsítésen estek át* (pl. korszerű kombinált ciklusú erőművek üzembe helyezése, a megmaradó technológiák, elsősorban a távhőellátás berendezéseinek felújítása). Később a társaság leállította az Angyalföldi és Kőbányai Erőműveket.

- *A Bakonyi Erőmű Rt.* esetében az ÁPV Rt. felhívására a vevők 2001 márciusában okiratokkal igazolták főbb szerződéses kötelezettségeik teljesítését. Nyilvánosan elérhető információk szerint *a társaság bányái és inotai hőerőműve bezárásra került*, míg az időközben biomassza-tüzelésre alkalmassá tett Ajkai Hőerőmű ma is működik.
- *A Dunamenti Erőmű Rt.* vevője az ÁPV Rt. felhívására 1999 márciusában okiratokkal igazolta egyes (munkavállalókkal kapcsolatos) szerződéses kötelezettségei teljesítését. A vizsgált dokumentációból nem derül ki, hogy az egyéb kötelezettségek teljesítését az ÁPV Rt. vizsgálta-e.

A szerződésekben a vevők alapvetően határozott időre (maximum 10 évre) vállaltak kötelezettségeket, ezek *teljesítési határideje a szerződések megkötése óta eltelt*. A rendelkezésre álló iratokból nem volt minden esetben megállapítható, hogy a vevők a határozott időre vállalt kötelezettségeiket teljesítették-e, amennyiben azonban nem, az időmúlás miatt akkor sincs már lehetőség a teljesítés kikényszerítésére vagy szankció alkalmazására.

A vevők egyes kötelezettségeket *határozatlan időre* vállaltak. Ezek jórészt közvetettek (azaz nem a vevő által, hanem a privatizált társaság által teljesítendő feladatokra vonatkoznak, amelyeket a vevő csak előmozdítani köteles) és szubjektív elemet tartalmaznak (pl. az ésszerűen elvárható, illetve üzletileg ésszerű mértékig teljesítendő), ami megnehezíti a kötelezettségek teljesítésének

kikényszerítését.

A szerződések alapján az ÁPV Rt. (illetve jogutódja, az MNV Zrt.) jogosult a vevőktől 15 munkanapos határidővel információt kérni kötelezettségeik teljesítésével kapcsolatban. Amennyiben az MNV Zrt. álláspontja szerint a vevők megsértették a jogügylet lezárását követő időszakra vállalt bármely kötelezettségüket, az MNV Zrt. jogosult a teljesítésre megadott póthatáridő eredménytelen elteltét követően a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Választottbíróság előtt pert indítani a vevőkkel szemben. A vizsgálók ajánlása szerint elsősorban az erőművek vevői által vállalt *fejlesztési projektek megvalósítása ellenőrizendő*, amennyiben pedig azok nem teljesültek, vizsgálendő, hogy ennek oka a vevő magatartásában rejlik-e, továbbá, hogy az időközbeni energiapiaci változásokra, műszaki fejlődésre tekintettel a fejlesztési projektek teljesítése gazdasági és környezetbiztonsági szempontból racionális-e még.

Bár a privatizációs szerződések alapján a jogérvényesítési lehetőségek az időmúlásra tekintettel korlátozottak, a társaságok tevékenységét engedélyező hatóságok, a Magyar Energia Hivatal és a környezetvédelmi hatóság, valamint a bányák bezárása tekintetében a bányafelügyelet jogosultak ellenőrizni, hogy a társaságok betartják-e a vonatkozó jogszabályokban és az engedélyekben foglalt előírásokat. Így *elsősorban a környezeti károk elhárítására vonatkozó, környezetvédelmi hatóságokkal egyeztetett ütemezésű környezetvédelmi igazgatási eljárások és jogérvényesítés áll rendelkezésre a környezetvédelmi kötelezettségek betartásának kikényszerítésére*. E körben a hatóságoknak van lehetőségük fellépésre a társaságokkal szemben, a jelenleg hatályos környezetvédelmi jogszabályok által előírt kötelezettségek kikényszerítése körében.

- (iv) *A privatizációt megelőzően keletkezett környezeti károk elhárításának kezelése a szerződésekben*

Tekintettel arra, hogy a privatizálásra szánt erőművek működése a privatizáció időpontját megelőzően több olyan környezeti károsodást okozott, amelyeket a magánosítás időpontjában még nem számoltak fel, az ezek elhárításáért való felelősséget, illetve a mentesítési költségek viselésének kérdését a szerződésekben rendezni kellett. A vonatkozó 1114/1994. (XII. 7.) Korm. határozat ezért előírta, hogy az adásvételi szerződésekben rögzíteni kell a korábbi környezeti károkból eredő, ÁPV Rt.-t és vevőt terhelő felelősséget. A kormányhatározat értelmében az ÁPV Rt. korlátozott mértékű és határidejű felelősséget (garanciát) vállalhatott a környezeti károk elhárítására hatósági határozattal előírt kötelezettségek fedezetére, amely az erőművi társaságok esetében legfeljebb az értékesítési összárbevétel 25%-áig terjedhetett. A garancia érvényesítésének határideje a 36 hónapot nem haladhatta meg.

Míg a Bakonyi Erőmű Rt. és a Dunamenti Erőmű Rt. privatizációs szerződése a kormányhatározattal összhangban van, a Budapesti Erőmű Rt. részvényeinek értékesítésére vonatkozó szerződés több szempontból túlterjeszkedik a kormányhatározat által meghatározott kereteken (pl. a környezeti károkért való felelősséget nem csak az ÁPV Rt., hanem mindkét eladó - az ÁPV Rt. és az MVM - vállalta és a felelősségvállalás nem korlátozódott a hatósági határozattal előírt kötelezettségek fedezésére). Tekintettel arra, hogy a jogalkotásról szóló törvény alapján a kormányhatározat nem jogszabály, a kormányhatározat rendelkezéseinek megsértése nem minősül jogszabálysértésnek, így a szerződés érvényességét nem befolyásolja. (Bővebben ld. a Jelentés 2.1.2. pont (ii))

alpontját.)

(v) *A privatizációt megelőzően keletkezett környezeti károk utólagos elhárítása*

A rendelkezésre álló információk szerint az utólagos környezeti kármentesítés - a korábban fűtőanyagként használt pakura talajba kerülése következményeként keletkezett talaj- és talajvízszennyezés elhárítása - a *Budapesti Erőműnél* 2006-ra (jelentős részben az ÁPV Rt. költségén) megvalósult. Az illetékes környezetvédelmi hatóság a társaság mind az öt erőműve esetén határozattal hagyta jóvá a környezeti kármentesítés teljesítését.

A *Dunamenti Erőművel* kapcsolatos nyilvánosan elérhető információk szerint a 2000-es évek elején történt kármentesítés (talaj- és talajvízszennyezés elhárítása a társaságnál), nincs azonban információ arról, hogy a privatizációs szerződésben vállalt részleges állami költségviselési garancia lehívásra került volna.

A *Bakonyi Erőmű* esetében a kármentesítési feladatok körébe tartozott a társaság mélyművelésű bányáinak bezárása (bontási és rekultivációs munkálatok) is, amelyek költségeit a privatizációs szerződés alapján részben az ÁPV Rt. volt köteles viselni. A bányák bezárása megtörtént, azonban a költségekkel és azok viselésével kapcsolatban a felek között jogvita alakult ki. A Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Választottbíróság előtt 2001 és 2002 folyamán indított perekben hozott ítéletek eredményeként az ÁPV Rt. az erőmű- és bányabezárási költségek egy részét, 618.987,- USD-nek megfelelő forint összeget, megfizetett a vevők részére.

2.2.3. *Az élővizekkel kapcsolatos gazdálkodási tevékenységet végző társaságok privatizációja*

A jelentős természeti értéket képviselő élővizekkel kapcsolatos gazdálkodási tevékenységet két vizsgált társaság, a Vízhatszósítási Kft. és a Fertő-tavi Nádgazdasági Zrt. végez.

(i) *Az élővizekkel kapcsolatos gazdálkodási tevékenységet folytató társaságok privatizációs folyamatának rövid összefoglalója*

A *Vízhatszósítási Kft.* esetében a társaság állami tulajdonban lévő kisebbségi, 24,33%-os szavazati arányt biztosító üzletrészenek a többségi tag TERRA-DANUBIA Zrt. általi megszerzését vizsgáltuk. A vevő az üzletrészt nyilvános árverés keretében, 147.900.000,- forintos kikiáltási áron szerezte meg, a szerződéskötésre 2009 márciusában került sor.

A *Fertő-tavi Nádgazdasági Zrt.* (a továbbiakban: **Fertő Zrt.**) 81,81%-os állami tulajdonú részvénytársaságjának értékesítésére két nyilvános, egyfordulós pályázat eredménytelensége után tárgyalásos eljárásban, majd azt követő versengő ajánlattétel eredményeként került sor a legmagasabb, 34.097.600,- forintos ajánlatot tevő Budai Kontó Kft. vevő javára. A részvényadásvételi szerződés 2006 augusztusában került aláírásra.

(ii) *A vevők jellemző kötelezettségei*

- A *Vízhatszósítási Kft.* privatizációs szerződése egyáltalán nem tartalmaz környezet- vagy természetvédelmi kötelezettségvállalásokat, holott a társaság tevékenysége ilyen szempontból rendkívül szennyező: a társaság által működtetett Marcali víztározó/halastó rendszer egyik alapvető funkciója, hogy aktív szennyvíztisztító rendszerként, a Balaton

vízminőség-védelmének megvalósítását biztosító módon üzemeljen. Ezen funkció fenntartása, szükség esetén a tórendszer rekonstrukciója, a víz szervesanyag-terhelését természetes úton csökkentő halfaj-szerkezet kialakítása a társaság olyan természetvédelmi feladatai, amelyek folyamatos ellátását a privatizációs szerződésben elő kellett volna írni.

A szerződésben a vevő vállalta, hogy a Vízhatszósítási Kft. és a Balatoni Halászati Zrt. között 2010. december 31-én lejáró egyes (a privatizációs szerződésben nem meghatározott) ingatlanok haszonbérletére vonatkozó szerződés tekintetében a Vízhatszósítási Kft. taggyűlésén szavazatával támogatja azt, hogy az ingatlanokat 2010. december 31-ét követően is a Balatoni Halászati Zrt.-nek adják haszonbérbe.

- *A Fertő Zrt. privatizációs szerződése szintén nem ír elő kötelezettségeket a környezet- vagy természetvédelemmel kapcsolatban, az iratok szerint sem a pályázat kiírásakor, sem pedig a szerződés megkötésekor nem voltak figyelemmel arra, hogy a Fertő tavi nádasok kiemelt természeti értékkel bírnak, amire tekintettel indokolt lett volna a környezetvédelmi kötelezettségek rögzítése és a vevő részéről ezek teljesítésére megfelelő garanciák előírása.*

A vevő a munkavállalóknak felajánlotta, de általuk le nem jegyzett részvények megvételére, a munkavállalók létszámára, a kollektív szerződés tartalmára és a korábbi tagi kölcsön átvállalására vonatkozóan vállalt kötelezettségeket. A rendelkezésre álló iratok szerint a kötelezettségvállalások teljesültek.

(iii) *Jogérvényesítési lehetőségek*

- *A Vízhatszósítási Kft. vizsgálata során nem állt rendelkezésre információ a Balatoni Halászati Zrt.-vel 2011. január 1-jétől kezdődő időszakra esetlegesen megkötött ingatlan haszonbérleti szerződés vonatkozásában. Tekintettel arra, hogy a Balatoni Halászati Zrt. állami tulajdonban van, az MNV Zrt.-n keresztül e szerződés megkötésének ténye, és a szerződés létrejötte esetén annak tartalma ellenőrizhető. Amennyiben a szerződés nem jött létre, de létrehozásához igény fűződik - például a szerződéses kötelezettségvállalásokon keresztül a környezetvédelmi érdekek védelme céljából - akkor a polgári jog és a társasági jog vonatkozó szabályai alapján lehet a hiányzó jognyilatkozat bíróság általi pótlására lehetőség. E lehetőség mérlegeléséhez többek között szükséges áttekinteni a pótlandó jognyilatkozat tartalmát, amihez vizsgálandó a társaság létesítő okirata, a 2010. december 31-ig hatályos haszonbérleti/bérleti szerződés, az abban esetlegesen megfogalmazott elő(haszon)bérleti jog tartalma, valamint a pótlandó szerződés végső tervezete.*

A vizsgált iratok között található szakértői anyagok említik továbbá, hogy a tórendszer rekonstrukciója a jövőben szükségessé válhat, és arra vonatkozóan is tartalmaznak utalást, hogy a társaság 2006-ban el is készített egy rekonstrukciós tervet. (A rekonstrukció esetleges megvalósításáról nem állt rendelkezésre információ.) Erre tekintettel *alapvetően a környezeti és vízügyi károk megelőzésére vonatkozó, az illetékes hatóságokkal egyeztetett ütemezésű igazgatási eljárások és jogérvényesítés áll rendelkezésre a jogszabályokból adódó kötelezettségek betartásának kikényszerítésére.* Indokolt a jogszabályok adta lehetőségeken belül a jelenlegi környezetvédelmi státusz feltárása és

a szükséges jogérvényesítési lépések megtétele.

- Bár a *Fertő Zrt.* privatizációs szerződése a környezetvédelmi kötelezettségek megszegése miatti igényérvényesítést a vevővel szemben nem rögzíti, a társaság jogelődje és az Észak-Dunántúli Vízügyi Igazgatóság (a továbbiakban: **EDUVIZIG**) által 1975-ben megkötött, ingyenes nádkitermelési, hasznosítási és csatorna-használati jogot alapító megállapodás alapján, illetve a környezetvédelmi jogszabályok alapján a magánosított társasággal szemben lehetőség van fellépni, különös tekintettel arra, hogy egyes információk szerint a társaság nem a vízminőség megőrzését eredményező módon folytatta a nádgazdálkodást és a csatornák karbantartási kötelezettségének nem tett eleget.

A vizsgálat feltárta azt is, hogy a *Fertő Zrt.* jogelődje és az **EDUVIZIG** között 1990 novemberében megkötött szerződés, amellyel a korábbi, 1975-ös szerződésen alapuló, kötelmi hatályú használati jog dologi hatályát alapozták meg (és amely alapján a használati jog az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre is került) a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: **Ptk.**) akkor hatályos 175. § (2) bekezdésébe ütközött, ezért érvényessége aggályos. A megállapodás semmisségének megállapítása iránt polgári per indítható.

2.2.4. *Az ingatlanhasznosítással foglalkozó társaságok privatizációjával, illetve ingatlanértékesítésekkel kapcsolatos kötelezettségek és teljesítésük*

Az ezzel kapcsolatos vizsgálat tárgyát az *M-Ingatlan Rt.* részvényeinek, valamint a Tököli Repülőtér és a Taszári Repülőtér ingatlanainak és néhány egyéb, belterületi ingatlanok az értékesítése képezte, ez utóbbiak esetében azonban környezetvédelmi kérdés nem merült fel.

(i) *A repülőterek és az M-Ingatlan Rt. privatizációs folyamatának rövid összefoglalója*

A Tököli Repülőtér részét képező ingatlanok értékesítésére kiírt pályázatok közül a harmadik (nyilvános, kétfordulós, tárgyalásos) privatizációs pályázat járt eredménnyel, a privatizációs szerződést 2004 júliusában kötötték meg a Tököl Airport Rt.-vel mint vevővel. A vevő társaság ugyan több átalakuláson is keresztülment, a jelenlegi tulajdonos társaság az eredeti vevő általános jogutódjának tekinthető. A Tököli Repülőtér részét képező ingatlanok részben megosztásra és értékesítésre kerültek, azonban a Tököli Repülőtér megmaradt területe jelenleg is polgári repülőtérként üzemel.

A Taszári Repülőtér ingatlanait az MNV Zrt. ún. „A” és „B” részre megosztva kísérelte meg értékesíteni. Az „A” rész tekintetében csak a harmadik pályázat volt eredményes, azonban a tender nyertesének felróható okból a szerződéskötés meghiúsult. Sikeres eladásra így csak a „B” rész vonatkozásában került sor, a Kapos Busz Kft. az első pályázat nyerteseként, 64 millió forint vételár ellenében, 4,3 milliárd forint fejlesztési kötelezettségvállalás mellett szerezte meg az érintett ingatlant 2009 novemberében megkötött szerződéssel.

Az *M-Ingatlan Rt.* a MAHART szétválása során, kiválással jött létre a MAHART alaptevékenységéhez nem kapcsolódó ingatlanok kezelése és hasznosítása céljából. Az ÁPV Zrt. két alkalommal kísérelte meg nyilvános, kétfordulós pályázati eljárás keretében értékesíteni a társaságot, azonban ezeket eredménytelennek nyilvánította. Ezt követően a két korábbi eljárásban érdeklődő

társaságoknak újabb ajánlattételi felhívást küldtek, a nyertes az egyetlen érvényes ajánlatot tevő Ingatlanbefektetési Kft. lett. A szerződés 2005. márciusi megkötése óta a vizsgált társaság szétválás következtében megszűnt, annak korábbi vagyona három jogutód társaságra szállt át.

(ii) *A repülőtér-ingatlanokat és az M-Ingatlan Rt. ingatlanait terhelő környezeti károk elhárításának kötelezettsége*

Mind a repülőterek értékesítése, mind pedig az M-Ingatlan Rt. privatizációja előtt sor került az érintett ingatlanok környezetvédelmi felmérésére.

- *A Tököli Repülőtér esetén különbséget kell tenni a szovjet csapatok által okozott környezeti károk és az egyéb környezeti károk között. Előbbiek elhárítására a vonatkozó kormányhatározat alapján az ÁPV Rt. (MNV Zrt.), míg utóbbiak felszámolására a privatizációs szerződés szerint a vevő köteles. Az ÁPV Rt. megbízásából készült környezetvédelmi szakvélemény alapján a vevőt terhelő (azaz a nem a szovjet csapatok által okozott) környezeti kárelhárítás előzetes becsült költsége kb. 162 millió forint. Az értékesítési szerződés azonban egyáltalán nem tartalmaz arra vonatkozó előírást, hogy a vevőnek milyen határidővel kellene a környezeti károkat elhárítania. Nincsen információnk arra vonatkozóan, hogy a vevő ezen kárelhárítási kötelezettségének ténylegesen eleget tett-e, illetve, hogy a teljesítést az ÁPV Rt. (MNV Zrt.) ellenőrizte-e.*
- *A Taszári Repülőtér sikeresen értékesített „B” ingatlana esetében az eladó kizárta szavatosságát a környezetvédelmi állapottal kapcsolatban (bár ezen az ingatlanon a környezetszennyezés ténye igazolt és a kármentesítésre vonatkozó hatósági kötelezés engedélyese a Honvédelmi Minisztérium), így a jövőben esetleg feltárássra kerülő környezetvédelmi károk elhárításának feladata az ingatlan megszerzőit terheli. A vevő ezen felül jelentős fejlesztési és bizonyos további (pl. munkahely-teremtési) kötelezettségeket is vállalt. A vevő ezen kötelezettségeinek teljesítését az MNV Zrt. két alkalommal próbálta ellenőrizni ún. éves monitoring keretében, azonban a rendelkezésre álló információk alapján a vevő az ezzel kapcsolatos adatszolgáltatást nem teljesítette. Nem tudta ezért a vizsgálat megállapítani, hogy a vevő a szerződésben vállalt, összesen 4,3 milliárd forintnyi fejlesztési kötelezettségeinek időarányosan eleget tett-e.*
- *Az M-Ingatlan Rt.-ről készült jelentés szerint az ingatlanokon bekövetkezett környezetkárosításhoz kapcsolódó potenciális kötelezettség csak nagy bizonytalansággal becsülhető, annak mértéke 39,3 millió forinttól 571,8 millió forintig terjedhet. A privatizációs szerződésben a vevő a fenti kárfelméréssel kapcsolatos tájékoztatás ismeretében kijelentette, hogy arra, valamint a vételárra tekintettel később a környezeti károkozással összefüggő jogcímen sem az ÁPV Rt.-vel, sem a MAHART-Szabadkikötő Rt.-vel, sem a MAHART Magyar Hajózási Rt.-vel szemben követelést nem támaszt. A vizsgálat tárgyát képező iratokban nem található utalás arra, hogy a környezetvédelmi hatóság megállapított-e kötelezettségeket az érintett ingatlanok vonatkozásában a privatizációs szerződés megkötését követően.*

Megjegyzendő, hogy az a tény, hogy az egyes környezeti károk elhárításáért való felelősséget a szerződések a vevőkre telepítik, nem jár azzal, hogy a vevők a károk felszámolására konkrét határidővel, szankció megjelölésével kötelezettséget vállaltak volna. Mindez pusztán azt jelenti, hogy amennyiben a

károk elhárítását hatóság határozata írná elő, akkor az eladóval szemben szavatossági igény nem érvényesíthető.

(iii) *Jogérvényesítési lehetőségek*

A környezetvédelmi kötelezettségekkel kapcsolatban szerződéses alapú jogérvényesítés lehetősége egyik vizsgált esetben sem áll már rendelkezésre. Egyéb kötelezettségek (így különösen a Taszári Repülőtér fejlesztésére vonatkozó kötelezettségek) tekintetében a teljesítés ellenőrzése, valamint a nem teljesítés okainak és annak feltárása javasolt, hogy ezen okok a vevőnek felróhatóak-e, és amennyiben nem, akkor az MNV Zrt. által megszüntethetők-e. Ha felróható szerződésszegés kerül megállapításra, a nem teljesítés esetére meghatározott szankciók (kőtbér, esetleg elállás) alkalmazása javasolt.

A vevőkkel (illetve az M-Ingatlan Rt. jogutódaival) szemben környezetvédelmi kötelezésre, illetve *a környezetvédelmi jogszabályok betartásának ellenőrzésére, szükség esetén kikényszerítésére hatósági úton kerülhet sor.*

(iv) *Belterületi ingatlanok értékesítésével kapcsolatos megállapítások, javaslatok*

A vizsgált ingatlanértékesítések között hat *belterületi ingatlan* eladása is szerepelt, ezek az alábbiak:

Ingatlan címe	Szerződéskötés időpontja	Ingatlan jellege	Vevő(k)
Siófok, Deák F. sétány 43.	2007. december 4.	üdülő	dr. Wágner Zoltán, Kanyuk Zoltán, Somogyi Károly
Bp. II. ker., Felvinci út 9.	2008. február 22.	társasház	PRO-UNDICI Kft.
Bp. XII. ker., Eötvös út 13.	2008. március 14.	lakóház és udvar	KEROX Kft.
Szentendre, Ady Endre u. 5.	2008. április 8.	szálloda	WATERFRONT Kft.
Bp. VI. ker., Andrassy út 125.	2008. szeptember 2.	irodaház	BIF Bajcsy 57. Kft.
Bp. XIV. ker., Mogyoródy út 105-107.	2010. március 18.	iroda és raktár	HOFER MAGYARORSZÁG Kft.

A fenti ingatlanokkal kapcsolatban környezet- vagy természetvédelmi probléma nem merült fel, ilyen jellegű kötelezettségeket a vevők sem vállaltak. Kulturális örökségvédelmi jelentősége két ingatlannak (Bp. XII. ker., Eötvös út 13. - műemléki jelentőségű terület, illetve Bp. VI. ker., Andrassy út 125. - világörökségi védelem alatt álló műemléki jelentőségű terület) ismert, azonban a vevő itt sem vállalt ehhez kapcsolódó szerződéses kötelezettséget, így a védettséggel kapcsolatos előírások betartásának vizsgálata és kikényszerítése alapvetően hatósági feladat, szerződéses úton erre nincs lehetőség.

A vevők kötelezettségei a hasonló ingatlanok vevői által jellemzően tett vállalásokon (alapvetően a vételár megfizetésének kötelezettségén) nem

terjeszkedtek túl. Az átadott iratok alapján nem állapítható meg, hogy a vevőknek az eladóval (azaz az állam nevében eljáró KVI-vel vagy ÁPV Rt.-vel) szemben vállalt valamely kötelezettsége ne került volna teljesítésre.

Bár a privatizációs eljárások és az azok alapján létrejött ügyletek szabályszerűségének vizsgálatát az Országgyűlési Határozat nem írta elő, az átvilágítás erre is kiterjedt; a vonatkozó megállapítások a Jelentés fenti 2.1.2 (iii) és (iv) alpontjaiban már ismertetésre kerültek. Ugyancsak felvetődtek problémák egyes ingatlanok értékbecslésével kapcsolatban. Az értékesítéseket megelőző értékbecslések gyakorlatával kapcsolatos jogi szakértői javaslatokat az alábbi 4.1. pont (x) és (xi) alpontjaiban ismerteti a Jelentés.

(v) *Autópályák melletti pihenőhelyek létesítésével kapcsolatos földhasználati jog biztosítása*

Az autópályák melletti egyes pihenőhelyeket az autópályák vagyongazdálkodója, a Közlekedésfejlesztési Koordinációs Központ (illetve egy korábbi esetben az Állami Autópálya Kezelő Rt.) földhasználati jog alapítása útján hasznosította. A Ptk. szabályai szerint a földhasználati jog alapján annak jogosultja a kötelezett (azaz esetünkben az állam) tulajdonában maradó földön saját tulajdonába kerülő felépítményt emelhet, azzal, hogy az építmény fennállása idején a földön földhasználati jog illeti meg. A felek azért választották ezt a jogi megoldást, mert az autópályák kizárólagos állami tulajdonban vannak, így magának a földingatlannak az eladása nem jöhetett szóba.

A vizsgált nyolc szerződéssel összefüggésben környezetvédelmi vagy kulturális örökségvédelmi problémák nem merültek fel. Az egyéb szerződéses kötelezettségek teljesítésével kapcsolatban egyes esetekben olyan szerződésmódosítások születtek, amelyek utólag a földhasználó javára (és így az állam kárára) változtatták meg a teljesítés szabályait (pl. teljesítés határidejének hosszabbítása, kötbérigényről lemondás, ellenérték csökkentése vagy részbeni elengedése). Ezeknek az egyoldalú módosításoknak az oka, jogalapja nem derül ki a szerződésekből.

A vizsgálat nem a szerződések másik felek (azaz a földhasználók) általi teljesítésével kapcsolatban, hanem a szerződések érvényességére vonatkozóan tett fontos megállapítást. Ennek alapja, hogy a földhasználati joggal létrehozott osztott tulajdon (azaz a földre és a felépítményre vonatkozó külön tulajdonjog) a Ptk. eltérést nem engedő (kógens) rendelkezésének erejénél fogva együtt jár a föld tulajdonosát az épületre, az épület tulajdonosát pedig a földre vonatkozóan megillető elővásárlási joggal. Ez azt jelenti, hogy amennyiben valamely ingatlanra vonatkozóan az elővásárlási jogot bármely fél részére törvény zárja ki, úgy azon ingatlan (föld és épület) vonatkozásában a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő osztott tulajdoni megállapodás nem köthető. Mivel pedig a kizárólagos állami tulajdonban álló ingatlanokat (amilyenek az autópályák is) az államon kívül más nem szerezheti meg, azokra értelemszerűen elővásárlási joga sem lehet másnak. A fentiek *felvetik az autópálya-pihenőhelyekre vonatkozó földhasználati jogot alapító szerződések törvénybe ütközését, azaz semmisségét*. A semmisség megállapítása és jogkövetkezményeinek érvényesítése bírósági eljárásban történhet.

2.2.5. *Egyéb privatizációs ügyletekkel kapcsolatos kötelezettségek és teljesítésük*

A részletesen vizsgált, ám a fenti 2.2.1-2.2.4 pontokba nem sorolt privatizációs ügyletek körét a Budapesti Szabadkikötő Zrt., a Tisza Cipőgyár Zrt. és a Dunaferr Rt. magánosítása képezi.

(i) *A privatizációs folyamatok rövid összefoglalója*

A *Dunaferr Rt.* összesen 84,48%-os állami tulajdonú részvénytársaság nyilvános, egyfordulós pályázat eredményeként került értékesítésre. A társaság igen jelentős hitelállományára tekintettel az értékesítő a részvények piaci értékét 0-500 millió forint közötti összegben állapította meg. A privatizáció célja ezért elsősorban nem a bevétel-szerzés, hanem a cégcsoport hosszú távú működőképességének biztosítása, a tevékenység fejlesztése, a munkavállalók foglalkoztatása és a kistérségi munkahelyteremtés volt. A pályázat nyerteseként az ukrán Donbasz Ipari Szövetség Egyesülés vezetett konzorciumot hirdették ki, a szerződés aláírására 2004. február 25-én került sor.

A *Tisza Cipő Zrt.* privatizációjára három eredménytelen pályázat után nyilvános felhívást követő tárgyalásos eljárásban került sor. A társaság részvényeit 2007 augusztusában aláírt szerződés alapján a RADFAR Személyzeti és Üzletfejlesztő Kft. szerezte meg. A megállapodás megkötését követően a társaság két leányvállalata közül a Türi Cipő Kft. üzletrészei többször átruházásra kerültek, a Tisza Cipőgyártó Kft.-t pedig felszámolták. Az ingatlanállomány sorsát az átvilágítás nem tudta teljesen feltárni, egy ingatlan értékesítését ugyanakkor a vizsgált iratok megerősítik.

A *Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zrt.* (a továbbiakban: **BSZL**) korábban MAHART-Szabadkikötő Rt. néven a Csepeli Szabadkikötő tulajdonosa és üzemeltetője volt. Az állami tulajdonú társaságot 2005-ben az ÁPV Rt. szétválasztotta oly módon, hogy abból kivált egy új, ám a MAHART-Szabadkikötő Rt. (a továbbiakban: **MSZ**) nevet megtartó társaság, amely a kikötő ingatlanainak tulajdonosa lett, míg a maradék társaság (névváltozás folytán a BSZL) a kiváló társasággal kötött szerződés alapján a kikötő üzemeltetésének és használatának jogát szerezte meg 75 éves határozott időtartamra. Ezt követően került pályázat útján értékesítésre az ezen jogokkal rendelkező BSZL 99%-os részvénytársaságja. Két eredménytelen kísérletet követően a harmadszorra kiírt pályázat nyertese, az Erdért Zrt., az ERDÉRT Ingatlanhasznosító Kft. és a MULTICONT Terminal Kft. alkotta konzorcium vásárolhatta meg a részvényeket a 3,6 milliárd forintos becsértéket lényegesen meghaladó 5 milliárd forintos vételáron. A szerződést 2006 májusában kötötték meg.

(ii) *A vevők jellemző kötelezettségei*

- A *Dunaferr Rt.* vevői külön nevesített környezetvédelmi kötelezettségeket nem vállaltak, azokat a beruházásokkal összefüggésben kellett teljesíteniük. Bár folyamatosan merültek fel aggályok (a sajtóban, illetve parlamenti interpelláció formájában is) a befektetői vállalatok végrehajtásával kapcsolatban, az ÁPV Rt., illetve az MNV Zrt. minden évben, majd a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács az öt éves vállalási idő végén is elfogadta a teljesítéseket. Az átvilágítás ennek ellenére azt állapította meg, hogy *a foglalkoztatási és a kistérség-fejlesztési kötelezettségvállalások nagy valószínűséggel csak részben valósultak meg.* Így például a szerződésben előírt összegű kistérség-fejlesztési támogatások egy jó része befektetői döntések nyomán olyan szervezetekhez került, amelyek esetében erősen kétségszerű, hogy

kistérség-fejlesztési tevékenységet végeztek volna, semmilyen formában nem került továbbá ellenőrzésre, hogy a támogatottak az így kapott pénzeket valóban ilyen célra költötték-e.

- A *Tisza Cipő Zrt.* privatizációs szerződése rögzíti, hogy a Tisza Cipő Zrt. a szerződés megkötésekor a Közép-Tisza-vidéki Környezetvédelmi Felügyelőség négy (2004 és 2006 között kelt) határozatában előírt környezetvédelmi kötelezettségeket teljesíti. A teljesítés megtörténtéről az átadott iratokban nem állt rendelkezésre információ. A vevő vállalta azt is, hogy a társaság törzstőkéjét 20 millió forinttal megemeli 2007 végéig (a határidőt később egy évvel meghosszabbították), továbbá, hogy gondoskodik a társaság ÁPV Rt.-vel szemben fennálló (többek között jelzálogjoggal biztosított) kölcsöntartozásának 2008 végéig történő visszafizetéséről. 2008-ban az *MNV Zrt. megállapította, hogy a vevő a privatizációs szerződést több tekintetben megszegte.*

Fontos megjegyezni, hogy habár a vizsgált iratok nem szólnak az ingatlanállomány és a leánycégek Tisza Cipő Zrt. általi, 1997 és 2004 között folytatott értékesítéséről, megállapítható, hogy annak eredményeként a korábbi Tisza Cipőgyár ingatlanain egy ipari park jellegű terület került kialakításra, ahol a leányvállalatok és újonnan beköltöző társaságok működhetnek, részint mint ingatlantulajdonosok, részint pedig az ingatlanokat a Tisza Cipő Zrt.-től bérelve. A folyamat során valószínűleg tudatosan arra törekedtek, hogy az ingatlanokhoz kapcsolódó környezeti kárfelelősség változatlanul a Tisza Cipő Zrt. felelősségi körében maradjon, függetlenül az adott ingatlan tulajdonosának vagy használójának megváltozásától. A környezetvédelmi kérdéseknek e centralizált kezelése tükrében felmerül, hogy *a Tisza Cipő Zrt. rendelkezik-e olyan forrásokkal, amelyek biztosíthatják a hozzá a múltban feltételezhetően folyamatosan és célzottan allokkált környezeti kárfelelősség miatti helytállás költségeit.*

- A *BSZL* privatizációjának sajátosságát az adja, hogy annak eredményeként nem valamilyen termelőegység (gyár, üzem) vagy ingatlan került magánkézbe, hanem pusztán egy - továbbra is közvetett állami tulajdonban maradó - ingatlanra vonatkozó üzemeltetési és hasznélvezeti jog. Így az üzemeltetési szerződés felei (a *BSZL* és a továbbra is állami tulajdonú kikötőtulajdonos, az *MSZ*) az értékesítés egyszeri aktusát követően is folyamatos együttműködésre kötelesek a 75 éves futamidő alatt, a *BSZL*-t tehát tartósan terhelik az üzemeltetési szerződésből származó kötelezettségek, azok teljesítése pedig végig ellenőrizendő az *MSZ* részéről.

A vevők alapvető kötelezettsége 10 milliárd forint értékű fejlesztés megvalósítása 2016 augusztusáig, valamint a *BSZL* üzemeltetési szerződésből származó kötelezettségei betartásának biztosítása.

A *BSZL* köteles a kikötőt logisztikai központ jellegének megtartása mellett országos közforgalmú kikötőként üzemeltetni, ingatlanait fenntartani, az üzemeltetés ellenértékéért éves forgalmi átalányt fizetni, az üzemeltetési szerződés megszűnéskor pedig a kikötőt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni. Vállalta továbbá, hogy a kikötő területén lévő környezeti szennyezésekkel és lőszerszennyezéssel kapcsolatos mentesítési, megtisztítási munkákat - a kikötő üzemeltetéséhez, fejlesztéséhez és hasznosításához szükséges,

illetve a hatóságok által előírt mértékben - saját költségre elvégezteti. A teljesítéssel kapcsolatos problémáról nincs tudomásunk.

(iii) *Jogérvényesítési lehetőségek*

- Bár a *Dunaferr Rt.* esetében egyes kötelezettségvállalások befektetők általi teljesítésének szerződésszerűsége erősen aggályos, tekintettel arra, hogy a teljesítést az állam nevében a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács jogfenntartás nélkül elfogadta, a privatizációs szerződés és a Ptk. vonatkozó rendelkezéseire tekintettel *a ténylegesen nem vagy hibásan teljesített kötelezettségvállalások utólagos kikényszerítése komoly jogi akadályokba ütközik és azok érvényesítésére már nincsen vagy csak igen nagy kockázattal van mód.* Felvetődik ugyanakkor a teljesítés elfogadásáról szóló döntést támogató személyek jogi felelőssége.
- A *Tisza Cipő Zrt.* esetében szükséges a privatizációs szerződésben vállalt környezetvédelmi kötelezettségek teljesítésének MNV Zrt. általi vizsgálata és szükség esetén a szerződésben meghatározott jogkövetkezmények, illetve biztosítékok érvényesítése, ezen felül hatósági ellenőrzés is megfontolandó. Tekintettel arra, hogy a privatizációs szerződésben kifejezetten vállalt kötelezettségeken felül valószínűleg további jelentős kárfelelősséget is a társasághoz allokáltak, szükséges *a teljes ipari parki terület jelenlegi környezeti állapotának felmérése, az esetleges szennyezések elhárítási költségeinek prognosztizálása és az elhárítás felelősségének meghatározása.* A Tisza Cipő Zrt. jelentős mértékű felelősségének megállapítása esetén az is tisztázandó, hogy a társaság és a vevő rendelkezik-e a szükséges forrásokkal.
- A *BSZL* üzemeltetési szerződésében a nem teljesített kötelezettségek kikényszerítését részletesen meghatározott szankciórendszer (pl. kötbérfizetési kötelezettségek, felmondási jog) szolgálja. Tekintettel az üzemeltetési jogviszony tartós jellegére, az egyes kötelezettségek teljesítését folyamatosan figyelemmel kell kísérni annak érdekében, hogy az esetleges szerződésszegések mielőbb reparálásra és/vagy szankcionálásra kerüljenek.

2.2.6. *Az államot terhelő környezetvédelmi feladatok*

A privatizációs ügyek részletes vizsgálata során a jogi szakértők külön vizsgálták az egyes környezetvédelmi feladatokat a kötelezettek szempontjából, azaz, hogy mely feladat végrehajtása terheli a vevőt, az eladót, esetleg harmadik személyt. Amennyiben az adott helyzetben szükségesnek látszott, külön vizsgálatra került az a kérdés, hogy egy adott kötelezettség nem teljesítése esetén lehetséges-e, hogy az államra mint végső kötelezettre háruljon a környezeti kár felszámolásának feladata.

Az alábbi táblázat tartalmazza azokat az ügyeket, amelyeknél felmerült, hogy kifejezett szerződéses kötelezettségvállalás alapján vagy potenciálisan a jogszabályok rendelkezése értelmében az államnak kell a környezetvédelmi feladatokat teljesítenie. (A táblázatban lévő sorrend nem jelent a feladat nagysága, jelentősége tekintetében sorrendet).

ÜGY MEGJELÖLÉSE	AZ ÁLLAM KÖRNYEZETVÉDELMI FELADATA / HELYTÁLLÁSI KÖTELEZETTSÉGE	RÖVID
--------------------	--	-------

ISMERTETÉSE	
Tisza Cipő Zrt.	Martfű, belterület 716/52 hrsz. alatti ingatlanon található ún. 'felhagyott széntér' talajszennyezettségének kármentesítése - idő- és összegkorlát nélkül - az ÁPV Rt. feladata. A munkálatok 2010-ben még valószínűleg folyamatban voltak.
NK 2000	A feladatok feltehetően két fő tulajdonos, az NK 2000 és az NK között oszlottak/oszlanak meg. Utóbbi változatlanul a magyar állam tulajdonában van, míg előbbi 2004 óta felszámolás alatt áll. E körben hangsúlyozzuk, hogy a környezet védelmének általános szabályairól szóló 1995. évi LIII. törvény 56. § (1) bekezdés c) pontja értelmében a központi költségvetés kell, hogy finanszírozza a környezetvédelmi kiadásokat azokban az esetekben, amikor azok másra át nem háríthatók.
Tököli Repülőtér	A szovjet csapatok által okozott környezeti károk mentesítése az államot terheli, Tököl esetében a végrehajtásért az ÁPV Rt. volt felelősként kijelölve (ld. 2225/1995. (VIII. 8.) Korm. határozat).
Taszári Repülőtér	A Magyar Honvédség által okozott környezeti károk mentesítése tekintetében a végrehajtásért a Honvédelmi Minisztériumot jelölték meg felelősként. A kérdéssel foglalkozó 2304/1997. (X. 8.) Korm. határozat nem teljesen egyértelmű abban a tekintetben, hogy az állam költségén milyen terjedelemben kell a környezeti kárt elhárítani. (Ellentétben Tököl esetével, ahol kifejezetten rögzítésre került, hogy a szovjet csapatok által okozott kár elhárításának költsége az ÁPV Rt.-t terheli.) Ugyanakkor a vonatkozó hatósági kötelezések pontosan előírják a kármentesítési feladatot, mégpedig teljes körű kárfelszámolásként, továbbá az elfogadott és végrehajtásra előírt tervekben szereplő költségbecslések a feladat tervezett bekerülési költségét is megadják.
Dunamenti Erőmű	A szerződés értelmében a társaság tevékenységével összefüggésben a jogügylet lezárását megelőzően keletkezett környezeti károkért a vételár 25%-áig az ÁPV Rt. vállalt felelősséget. A garancia három éves időszakra állt fenn. Az átadott iratokban nincs utalás arra, hogy a vevő a rendelkezésére álló három éves időszakban a környezeti kármentesítési garancia bármely részét lehívta volna.
Bakonyi Erőmű	A privatizációs szerződésben az ÁPV Rt. a környezetszennyezéssel összefüggően vállalta, hogy megtéríti: (i) a céltársaság tevékenységével összefüggésben a jogügylet zárását megelőzően keletkezett bármely környezetszennyezés vagy -károsítás miatt a zárás napját követő öt éven belül harmadik személyek által érvényesített igényekből eredő károkat (felső határa a vételár), (ii) a céltársaság tevékenységével összefüggésben a jogügylet zárását megelőzően keletkezett bármely környezetszennyezés vagy -károsítás által okozott betegség, egészségkárosodás vagy halál miatt a zárás napjától számított 15 éven belül harmadik

	<p>személyek által érvényesített igényekből eredő károkat (felső határa a vételár),</p> <p>(iii) a jogügylet zárását megelőzően keletkezett bármely környezetszennyezés vagy -károsítás mentesítésére vonatkozó, a zárás napjától számított 5 éven belül hozott jogerős hatósági határozatból származó költséget (felső határa a vételár).</p> <p>A fenti (i)-(iii) pontokban foglalt kártérítési kötelezettség annyiban terheli az ÁPV Rt.-t, amennyiben a felmerült költségek a vonatkozó jogszabályok értelmében a villamos energia árába történő beépítéssel nem fedezhetők. A vizsgált iratok nem tartalmaznak arra vonatkozó információt, hogy a vevők az igényérvényesítésre rendelkezésre álló idő alatt a privatizációs szerződés fenti előírásai alapján igényt érvényesítettek volna.</p>
Budapesti Erőmű	<p>Az eladók (azaz az ÁPV Rt. is) külön-külön specifikus környezetvédelmi jellegű szavatosságokat és megtérítési kötelezettségeket vállaltak, az ezeken alapuló igényérvényesítés határideje a zárástól számított három év volt. Az ÁPV Rt. által megtéríthető összeg jogcímenként került maximálásra (esetenként 5 millió USD vagy a vételár 25%-a). A Budapesti Erőmű részét képező öt erőműben a hatóság által elfogadott kármentesítési terv alapján elvégezték a kárelhárítási munkákat, a kármentesítés megtörténtét a környezetvédelmi hatóság határozataiban rögzítette. A privatizációt megelőzően keletkezett környezeti károk elhárításának költségeit a privatizációs szerződésben az eladók (azaz az ÁPV Rt. is) vállalták át a Budapesti Erőműtől. A teljes költség nem haladta meg a privatizációs szerződésben az eladók által vállalt megtérítési kötelezettség összegét. Ezen felül nincs utalás a vizsgált iratokban arra, hogy a vevő a rendelkezésre álló három éves időszakban a környezeti kármentesítési garancia bármely részét lehívta volna.</p>
Alkaloida	<p>Az ÁPV Rt. vállalta, hogy 1.100 millió forint és kamatai erejéig megtéríti az Alkaloidának a társaság hulladéklerakó telepe környezetvédelmi helyreállításával kapcsolatos költségeit, az összeget zárolt számlán el is helyezte. A hulladéklerakó telep ingatlanait 1997 decemberében az ÁPV Rt. jóváhagyásával Tiszavasvári Város Önkormányzata vásárolta meg, a felek megállapodása alapján az ÁPV Rt. a továbbiakban az önkormányzatnak volt köteles a megtérítési összeget megfizetni. Az összeg a rekonstrukció során maradéktalanul felhasználásra került.</p>

2.3. A kulturális örökség védelmével kapcsolatos észrevételek

A kulturális örökség védelmének szempontja két, előszűrés keretében, limitáltan vizsgált jogügylet, a Zsolnay Porcelángyár csoport és a HUNGAROTON Music Részvénytársaság privatizációja tekintetében volt releváns. A kulturális örökségvédelmi kötelezettségek előbbi esetében 2015-ig, utóbbi tekintetében pedig határidő nélkül maradnak hatályban, továbbá a szerződésekben szankciók is meghatározásra kerültek, így az ellenőrzés mindenképpen javasolt.

A fentiekén kívül a vizsgálattal érintett ingatlanok (2.2.4. pont) közül kulturális örökségvédelmi kötelezettséggel terhelt az M-Ingatlan portfoliójába tartozó Budapest, 24474 hrsz., Apáczai Csere János u. 11. sz. ingatlan, továbbá az egyedileg értékesített Budapest VI. kerület, Andrassy út 125. sz. ingatlan és a Budapest XII. kerület, Eötvös út 13. sz. alatti ingatlan. Utóbbi esetében a szerződés érvényességének feltétele lett volna a nemzeti kulturális örökség miniszterének hozzájárulása, aminek megléte az iratokból nem állapítható meg (erről ld. a 2.1.2. pont (iv) alpontja). Az érintett ingatlanok esetében a jogszabályi kötelezettségek betartásának ellenőrzése és kikényszerítése egyebekben a kulturális örökségvédelmi hatóság hatáskörébe tartozik.

2.4. Általános tapasztalatok

- (i) *Szerződések tartalmi fejlődése:* A vizsgált időszak során tetten érhető, hogy az idő előrehaladtával mind a privatizációs eljárások, mind a privatizációs szerződések egyre szofisztikáltabbak lettek. A 90-es évek első felének, közepének rövid, elnagyolt megállapodásait a tapasztalatok alapján egyre részletesebben szabályozott, nem teljesítés vagy hibás teljesítés esetére megfelelő joghátrányokat kilátásba helyező, az állam érdekeit jobban védő, több garanciát tartalmazó szerződések váltották fel.
- (ii) *Szerződéskötést követő utólagos ellenőrzés hiányosságai:* Többször érzékelhető, hogy az állam képviselői a privatizációs szerződés megkötésére, mint egy folyamat lezárására tekintenek, a teljesítés monitorozása esetleges, elégtelen, vagy a vevőtől, illetve az általa kontrollált társaságtól származó információkon alapul.
- (iii) *Elévülés:* A vizsgált ügyletek nagy része tekintetében az időmúlás miatt a szerződésre alapított jogérvényesítés már nem lehetséges.
- (iv) *Változás a felek személyében:* Feltárássra kerültek olyan ügyletek, ahol a felek személye és/vagy az érdemi befolyással rendelkező személy utólag szerződéses kikötésbe ütközés nélkül megváltoztatható volt úgy, hogy az új felet/személyt a szerződésből eredő kötelezettségek nem terheltek.
- (v) *Igényérvényesítés hiányosságai:* Egyes esetekben (pl. Bakonyi Erőmű vevői által vállalt fejlesztési kötelezettségek, Tisza Cipő Zrt. vevőjének kötelezettségei) az ÁPV Rt./MNV Zrt. megállapította ugyan, hogy a vevők vállalásukat nem teljesítették, azonban nincs nyoma annak, hogy a teljesítés kikényszerítése/szankció alkalmazása érdekében a szükséges jogi lépéseket megtették volna.
- (vi) *Dokumentálás, irattározás:* A vizsgálatot végző ügyvédi irodák az MNV Zrt. által átadott iratok áttekintése után, az azokban lévő hivatkozások, összefüggések alapján többször kértek kiegészítéseket. Ezeket a kéréseket volt, hogy csak részben, vagy csak több lépésben, nem ritkán több hetes időszak alatt tudták teljesíteni.

III. FEJEZET: A JELENTÉS - ORSZÁGGYŰLÉSI HATÁROZAT 2. PONT

Tekintettel az önkormányzatoknál lévő magánosítási ügyletek rendkívül nagy, ezres nagyságrendű számára és a rendelkezésre álló erőforrások korlátozott voltára, több nehézséget is okozott az önkormányzati vagyonelemek magánkézbe kerülésének teljes körét, vagy akár legnagyobb részét vizsgálat alá vonni. Korlátot szabott a vizsgálatnak az is, hogy az önkormányzati privatizációs ügyletekről nem állt rendelkezésre a vizsgálatához információ, szerződéses állomány és ezek bekérése hosszabb időt vett igénybe. A több ezer szerződésből környezet- és természetvédelmi, illetve kulturális örökségvédelmi szempontok alapján ellenőrizendő ügyletek szelektív megközelítés alapján kerültek kiválasztásra.

3.1. Az Országgyűlési Határozat 2. pontjának leírása, célja

Az Országgyűlési Határozat az állami vagyon mellett kitér az önkormányzati vagyon értékesítésére is. Az Országgyűlési Határozat indokolása felhívja a figyelmet arra, hogy az elmúlt években egyre több olyan ügy került nyilvánosságra, ahol az önkormányzati vagyon új tulajdonosai nem fordítottak elegendő pénzt a vagyonértékesítési szerződésekben foglalt környezet- és természetvédelmi kötelezettségek teljesítésére vagy nem egyszer teljesen figyelmen kívül hagyták azokat. Ilyen szakvélemények fogalmazódtak meg Magyarország eddigi legnagyobb ökológiai katasztrófája - a kolontári vörösiszap-áradás - kapcsán is.

Az Országgyűlési Határozat benyújtói szerint *„Éppen ezért szükséges a további környezet- és természeti károk elkerülése érdekében indokolt helyzetekben a hatóságok a szükséges katasztrófa-megelőzési intézkedéseket meg tudják tenni, intézkedni tudjanak az elmaradt pénzügyi vagy tárgyi teljesítések behajtásával kapcsolatban, illetve gondoskodni tudjanak az állampolgárok személy- és vagyonbiztonságáról”*.

Mindenekelőtt azt kell előzetesen megvizsgálni, hogy az Országgyűlési Határozatban foglaltak szerint **célszerű-e megvizsgálni** az önkormányzatok konkrét szerződésállományát, és ha igen, azt milyen körben és milyen vizsgálati szempontok alapján.

Fel kellett deríteni, hogy az önkormányzati tulajdonban álló gazdálkodó szervezetek értékesítését szolgáló szerződéskötések tekintetében volt-e környezetvédelmi hatósági ellenőrzés, a szerződések milyen környezetvédelmi előírásokat tartalmaztak.

Ennek megállapításához azonban az ilyen jellegű szerződésállomány mértékének a feltárása az elsődleges feladat. A feladat teljesítése kezdetén nyilvánvalóvá vált az a nehézség, hogy az Országgyűlési Határozat 1. pontjával ellentétben az MNV Zrt. nem tudott szerződéseket vagy információt szolgáltatni, mivel nem áll rendelkezésre önkormányzati részről szerződéses állomány.

3.2 Az önkormányzati vagyon

A vagyontárgyak az állam tulajdonából az önkormányzatok tulajdonába – elsődlegesen – a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: **Ötv.**) alapján kerültek. A vagyon egyik része az Ötv. hatálybalépésekor automatikusan az önkormányzatok tulajdonába került át, míg a másik része egyéb további jogcselekmények hatására került önkormányzati tulajdonba. A kormány a vagyontárgyak önkormányzati tulajdonba adására vagyonátadó bizottságokat hozott létre, amelyek a vagyonelemek önkormányzati tulajdonba adásáról és a vagyoni terhek rendezéséről döntöttek.

A megyei és helyi önkormányzatok elsősorban közfeladataik ellátása érdekében váltak tulajdonosokká. Az önkormányzat feladatai közé tartozó alapfokú oktatás, nevelés, a vízellátás, szennyvíztisztítás, a tűzvédelem olyan helyi szolgáltatások, amelyek mindenkinek egyformán járnak és az egyik igénybevevő nem zárja ki a másikat, ugyanakkor közösséginek tekinthetők például a

köztisztasági, környezetvédelmi, polgári védelmi feladatok, hiszen ezek egyéni fogyasztóhoz közvetlenül nem kötődnek.

Az Ötv. 107. § (1)-(2) bekezdése szerint „Az állam tulajdonából az önkormányzatok tulajdonába kerülő vagyontárgyak köre a következő:

a) az önkormányzat közigazgatási területén levő ingatlanok, erdők és vizek törvényben meghatározott köre;

b) a tanácsok által alapított és a tanácsok felügyelete alatt álló közüzemi célra alapított állami gazdálkodó szervezetek - ideértve a fővárosi és megyei gyógyszerészeti központokat is -, továbbá a költségvetési üzemek vagyona és az e szervezetekből átalakuló gazdasági társaságokban az államot megillető vagyonrész;

c) a lakossági szükségleteket kielégítő közművek építményei, vonalas létesítményei, berendezései a település belterületi határán belül, az állam kizárólagos tulajdonába tartozó létesítmények kivételével;

d) a tanácsok kezelésében, illetőleg tulajdonosi irányítása alatt álló oktatási, kulturális, egészségügyi, szociális, sport és egyéb intézmények vagyona;

e) a tanácsi, illetőleg a tanácsi ingatlankezelő szervek kezelésében levő állami bérlakások;

f) a középületek és a hozzájuk tartozó földek, a központi állami feladatokat szolgáló épületek kivételével;

g) a tanács valamennyi pénzvagyona, értékpapírja és más vagyoni joga.

(2) A tanács és szervei, valamint intézményei kezelésében levő állami ingatlanok, erdők, vizek, - kivéve a védett természetvédelmi területeket és a műemlékileg védett épületeket, építményeket, területeket - pénz és értékpapírok, a törvény hatálybalépésének napján e törvény erejénél fogva a helyi önkormányzatok tulajdonába kerülnek.”

Az Ötv.-n felül az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény nagy értékű vagyontömeget juttatott az önkormányzatoknak. Ez a törvény egyrészt a közüzemek kezelésében lévő földek és erdők, másrészt az állami szervek kezelésében álló belterületi földek, végül a szövetkezetek használatában lévő állami földek tulajdonba adására vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket. A kincstári vagyon körét szabályozó törvény határozza meg azt, hogy az Ötv. 107. § (5) bekezdésében meghatározott földek közül melyek képezik az állam kizárólagos tulajdonát, amelyek nem kerülhettek önkormányzati tulajdonba.

3.2.1 Az önkormányzati vagyon jogi szabályozása

Magyarország Alaptörvénye, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.), alapján az állam és a helyi önkormányzat tulajdona nemzeti vagyon.

Az Alaptörvény rögzíti az állam kizárólagos tulajdonának és kizárólagos gazdasági tevékenységének körét, valamint a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon elidegenítésének korlátait és feltételeit. A nemzeti vagyon Alaptörvény szerinti behatárolása azt a célkitűzést fejezi ki, hogy az állam és az önkormányzatok által ellátott közfeladatok törvényben meghatározott megosztásának elve érvényesüljön az adott feladat ellátásához rendelt vagyonnak az állam tulajdonából önkormányzati tulajdonba, vagy - az adott feladatnak az államhoz történő telepítése esetén - önkormányzati tulajdonból állami tulajdonba kerülése során. A törvény a nemzeti vagyon elsődleges rendeltetéseként a közfeladatok ellátásának biztosítását határozza meg. A helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon megőrzése és védelme érdekében a törvény alapvető szinten kívánja lezárni az intézményesített vagyonfelélés eddigi gyakorlatát és a köz érdekében hosszú távú, általános védelmet kíván biztosítani a nemzeti vagyonra vonatkozóan.

Az Nvtv. határozza meg az önkormányzati vagyon kategóriát, kizárólagos gazdasági tevékenységeit, valamint 2. mellékletében a nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősülő műemlékeket és műemlékegyütteseket.

Az önkormányzatok gazdasági alapjait 2013. január 1-jéig hatályban lévő Ötv. IX. fejezete szabályozta. Az Ötv. külön alfejezetekre veszi az önkormányzatok bevételeit, gazdálkodását, tervezési-, számviteli feladatait, valamint a pénzügyi ellenőrzését.

A fent hivatkozott jogszabályi rendelkezések csak az alapvető keretekről rendelkeztek, melyet az önkormányzatnak saját hatáskörükben hozott rendeleti szabályozással kellett megtöltenie tartalommal. (Ennek egyik legfontosabb eleme - 1992-től - a vagyonszervezési rendszer vezetése.) Az önkormányzatok tehát rendeletekben szabályozták, hogy az önkormányzati vagyon tulajdonjoga hogyan, milyen céllal, milyen szervezeteknek, társulásoknak és milyen jogcímen legyen átruházható.

3.2.2. Az önkormányzati vagyon kategóriái

Az Nvtv. 5. § (1)-(2) bekezdése alapján „A helyi önkormányzat vagyona törzsvagyon vagy üzleti vagyon lehet.

(2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon külön része a törzsvagyon, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet

- a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyonnak minősít,
- b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyon),
- c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyonelemként állapít meg.”

Az állam és önkormányzatok kizárólagos tulajdona fő szabályként kizárólag koncesszió útján hasznosítható a koncesszióról szóló 1991. évi XVI. törvény preambuluma szerint, amely így rendelkezik: „A kizárólagos állami, önkormányzati vagy önkormányzati társulási tulajdon hatékony működtetésének, valamint a kizárólagosan az állam vagy az önkormányzat hatáskörébe utalt tevékenységek gyakorlásának egyik lehetséges útja mindezek koncessziós szerződés alapján való átengedése.”

A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonba tartoznak:

- a) a helyi közutak és műtárgyak,
- b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok,
- c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádió navigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint
- d) a helyi önkormányzat tulajdonában álló - külön törvény rendelkezése alapján részére átadott - vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket.

A nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyon megegyezik a forgalomképtelen vagyontárgyakkal abban a tekintetben, hogy ezek a vagyonelemek sem idegeníthetők el, nem terhelhetők meg, a hasznosításuk szabályozása azonban kevésbé szigorú, főszabályként nem koncesszió-köteles a hasznosításuk (vagyonkezelés, bérlet, haszonbérlet stb.). Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyonnak minősül az Nvtv. 2. mellékletében meghatározott, valamint törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében ekként meghatározott a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyonelem.

A nemzeti vagyon harmadik kategóriája a korlátozottan forgalomképes vagyoni kör. Az ide tartozó vagyonelemek eladhatók, megterhelhetők, de csak törvényben vagy önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek szerint.

A helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyonát képezi

- a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló közmű,
- b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,
- c) a helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási

szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés, továbbá

d) a Balatoni Hajózási Zrt.-ben fennálló, a helyi önkormányzat tulajdonában álló társasági részesedés.

A negyedik vagyoni csoportba az üzleti vagyon tartozik, amely engedély nélkül elidegeníthető, hasznosítható, így a piaci forgalom része.

A nemzeti vagyonnal való gazdálkodás célja a természeti erőforrások megóvása, a nemzeti értékek megőrzése és méltó hasznosítása, a jövő nemzedéke szükségleteinek figyelembevételével. A nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás érdekében és a vagyon megőrzésének céljából a tulajdonosi jogkör gyakorlását célszerű kizárólag állami és önkormányzati szereplők részére biztosítani.

A Jelentés az önkormányzati privatizációs folyamatok közül a lakáspiacra, hulladékgazdálkodásra és a fővárosi közműcégek privatizációjára tér ki.

3.2.3. Lakáspiac

Az önkormányzati privatizáció jellemzően lakások eladását jelentette. A bérlők piaci ár alatt tudták megvenni az önkormányzattól a lakást, majd többségében pár éven belül rendszerint továbbadták, ugyancsak piaci ár alatt. Így az ingatlanpiaci árakat negatívan befolyásolták, csökkentették.

Az önkormányzati lakásállomány egyre inkább szociális jellegűvé vált, ugyanis az önkormányzat által fizetendő közös költség magasabb volt, mint a bérlő által fizetendő bérleti díj, hiszen a társadalom egyre szegényebb rétegeiből kerültek ki a bérlők. Így az önkormányzatok nem tudtak érdemi lakásgazdálkodást folytatni. Ezen kívül a lakásállományban is megfigyelhető a minőségromlás, ami szintén értékvesztés az önkormányzatok részére.

Az önkormányzati tulajdonú lakások állománya 1990 január elsején 721.300 volt, amelyből az 1990-1996 közötti időszakban 513.300 lakás értékesítésére került sor.

Az alábbi táblázat az eladott önkormányzati lakások számát mutatja be - a rendelkezésre álló forrás szerint - 1990 és 1996 között:

ezer darab

Évek	Ország összesen	Ebből Budapest
1990	54	22,2
1991	82,1	47
1992	74,1	47,3
1993	58,4	40,1
1994	92	61
1995	105,9	42,6
1996	46,8	21,8
1990-1996	513,3	282

forrás: Központi Statisztikai Hivatal

Az önkormányzati lakások privatizációja 1996-ban érkezett befejező szakaszához, hiszen az önkormányzatok akkorra már szinte minden értékesíthető lakásukat eladták. A privatizáció eredményeként 1997 elején országosan már csak 208.000 önkormányzati lakást tartottak nyilván, ami azt jelentette, hogy alig több mint 5 százalék volt az önkormányzati lakások aránya, a fővárosban is mindössze 14 százalék.

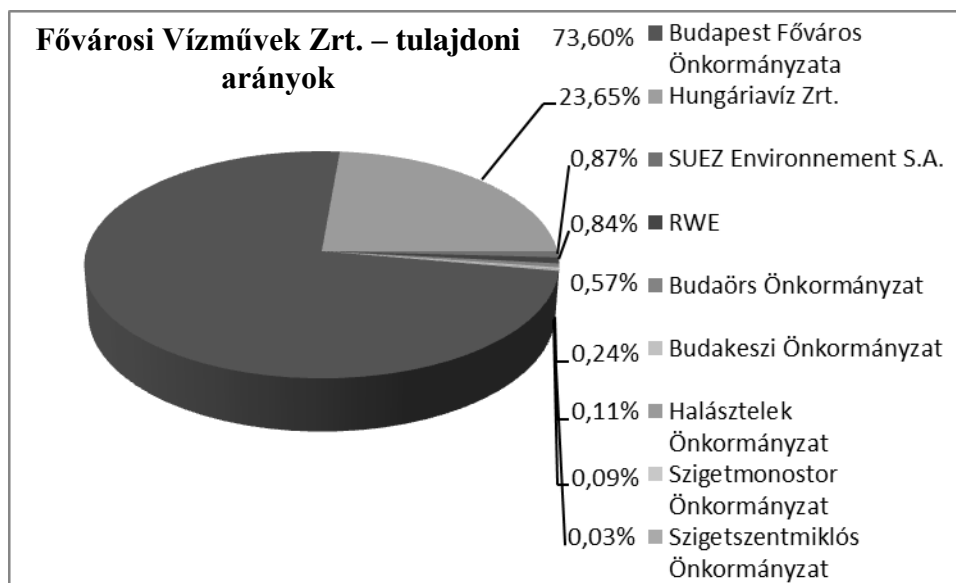
A nagyvárosok lakásállománya minőségi szempontból kettészakadt: egy jobb és javuló állapotú, magántulajdonú, illetve egy rossz és folyamatosan romló minőségű állományrészre, amelyek döntő részét az önkormányzati tulajdonú lakások alkotják, és ide tartozik a privatizált lakások egy része is.

3.2.4. Fővárosi privatizáció

Budapest Főváros Önkormányzata a vizsgált időszak alatt privatizálta a Fővárosi Vízművek Rt. és a Fővárosi Csatornázási Művek Rt. társaságokat. Ezekre az ügyletekre vonatkozóan az NFM részére megküldött adatszolgáltatás keretein belül szolgált információval Budapest Főváros Önkormányzata.

A Fővárosi Vízművek Rt. privatizációjához kapcsolódóan Budapest Főváros Önkormányzata és a Lyonnaise des Eaux S.A., valamint az RWE Aqua GmbH 1997. április 11-én részvény adásvételi szerződést kötött, amelynek keretében 25%+1 szavazatnyi törzsrészvény került értékesítésre, továbbá a konzorciumhoz kerültek a menedzsment jogok. Emellett Budapest Főváros Önkormányzatának árszabályozó jogosítványai megmaradnak. A befektető a szerződésben vállalt feladataiért a 25 éves futamidő során menedzsment díjban részesül, amely egy fix és egy költségmegtakarítás arányos változó díjból tevődik össze. A Főváros tranzakcióból származó bevétele 14,65 Mrd Ft volt.

Az új tulajdonosoknál bekövetkezett váltások miatt, végeredményben a cég tulajdonosai jelenleg Budapest Főváros Önkormányzata, valamint öt agglomerációs település önkormányzata mellett a franciaországi székhelyű SUEZ Environnement S.A. és a németországi RWE Aqua GmbH lett, amely két társaság közvetett módon is tulajdonos a társaságban, mivel a Hungáriavíz Zrt.-n keresztül együttesen 23,65%-ot birtokolnak.



Forrás: A Fővárosi Vízművek Zrt. 2011. évi beszámolójához készült konszolidált kiegészítő melléklet

A társaság privatizációjánál a megkötött Szindikátusi és Menedzsment Szerződésben környezetvédelmi kötelezettségeket határoztak meg. A szerződés 5.5 szakasza alapján a Vevő kötelezettsége Budapest ivóvízbázisainak megőrzése és védelme, ezért ennek érdekében a Felek mindazon beruházások megvalósítását támogatják, amelyek a Vevőre ugyan pénzügyi terheket rónak, azonban megvalósításuk révén egy későbbi, az ivóvízellátás biztonságát szolgáló nagyobb összegű beruházás elkerülhetővé válik.

A Fővárosi Csatornázási Művek Rt. részleges privatizációjáról szóló üzletrész értékesítési szerződést a felek 1997. november 3-án írták alá. Az ügylet során a Fővárosi Közgyűlés a társaság alaptőkéjének 25%+1 szavazatú tulajdonhányadát megtestesítő részvénycsomagot adott át a Berliner Wasser Betriebe (a továbbiakban: **B.W.B.**) és a Compagnie Générale des Eaux (a továbbiakban: **C.G.E.**)

cégek által alkotott konzorciumnak. A szerződésben meghatározott futamidő ebben az esetben is 25 év.

A C.G.E. és a B.W.B. 1998 végén létrehozta a Csatorna Üzemeltetési Holding Részvénytársaságot. A B.W.B. az általa birtokolt részvények tulajdonjogát 2000. június 6-án átruházta a Berlinwasser Holding AG-re. Időközben a C.G.E. neve megváltozott és 2002. március 26-án a részvényeit átadta a Vivendi Environnement társaságnak, amelynek új neve Veolia Environnement S.A.

A Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.-nek jelenleg az alábbi tulajdonosai vannak (2011. évi beszámolóhoz készült kiegészítő melléklet alapján):

- Budapest Főváros Önkormányzata
- Berlinwasser Holding AG
- Veolia Environnement S.A.
- Csatorna Holding Vagyonkezelő Zrt.
- 3 fő kisbefektető

A szerződés a külföldi tulajdonosok osztalék-elsőbbségi részvényei alapján osztalék-ágon részesül a nyereségből, oly módon, hogy a pontos összeg meghatározására szolgáló képlet befektető által végrehajtott beruházások és az elért költségmegtakarítás alapján, meghatározott módon kalkulál. Az 1997 novemberében aláírt szerződés meghatározott üzemeltetési és szakmai irányítási jogok gyakorlásának átengedéséről is rendelkezett.

Bár Budapest Főváros Önkormányzata nem tud beszámolni a hulladékgazdálkodás terén történt privatizációról, ennek ellenére fontos ezen terület részletesebb vizsgálata. Több önkormányzat esetében került sor a hulladékgazdálkodási cégek rész- illetve teljes privatizációjára (pl. a Tatabányai Városi Önkormányzat Rt. 1997-ben került részleges privatizációra az RWE Umwelt AG befektető részére. Később 2004-ben az ausztriai Energie AG megvásárolja a cég 67%-os tulajdoni részét, aminek következtében a társaság jelenlegi tulajdonosi struktúrája a következőképpen tevődik össze: AVE Magyarország Kft. 67%, Tatabánya Megyei Jogú Város Önkormányzata 25%, AVE Tatabánya Zrt. dolgozói 8%). Egyes esetekben az önkormányzat már kezdettől fogva egy magánbefektetővel közösen alapította a hulladékgazdálkodással foglalkozó társaságát (pl. az A.K.S.D. Kft-t 1992-ben alapította Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata és az A.S.A. Kft.).

3.3. Az Országgyűlési Határozat 2. pontjában meghatározott feladat teljesítése

Az Országgyűlési Határozat 2. pontjában meghatározott feladat végrehajtása és az ÁSZ bevonásának érdekében szükségzerű volt a Közigazgatási és Igazságügyi Minisztériumhoz (a továbbiakban: **KIM**) fordulni. Az Országgyűlési Határozat értelmében a vizsgálat eredményéről a Kormány az ÁSZ-t jelen Jelentés egyidejű elfogadásával tájékoztatja.

A KIM annak érdekében, hogy a feladata végrehajtása során teljekörűen támogassa az NFM-et, egyeztetést hívott össze a Belügyminisztérium, és a Vidékfejlesztési Minisztérium közös együttműködésével. Az egyeztetésre 2012. január 12-én a KIM közigazgatási stratégiáért felelős helyettes államtitkára vezetésével került sor. Az egyeztetés további célja a feladat végrehajtásában érdekelt és illetékes tárcák közötti szakmai együttműködés megszervezése, az önkormányzati privatizációs szerződések, szereplők együttes feltárása.

Az egyeztetésen a Vidékfejlesztési Minisztérium képviselői jelezték, hogy az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvénynek a védett természeti területek önkormányzati tulajdonba adásáról szóló azon rendelkezése adhat támpontot, amely szerint természetvédelemért felelős miniszter meghatározott feltételekhez kötheti a **védett természeti terület** tulajdonba adását (fenntartás, fejlesztés, használati mód meghatározása). Ismertették a jogszabályi gyakorlatot a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló

2011. évi CLXXXIX. törvény 109. § (5) bekezdése alapján, amely szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő védett **természeti területek és értékek, az erdők, véderdők, a műemlékingatlanok, védetté nyilvánított kulturális javak, valamint történeti (régészeti) emlékek** tekintetében az illetékes miniszter, a védművek és védelmi létesítmények esetében az illetékes szerv hozzájárulása szükséges a vagytonkezelői jog létesítéséhez. Az Ötv. hasonlóan szabályozott, azonban ezek a hozzájárulások minden esetben konkrét ingatlanra vonatkoztak, gazdálkodó szervezetekre nem, így az Országgyűlési Határozat 2. pontja szerinti vizsgálat lefolytatását a hozzájárulásokban foglalt feltételek nem feltétlenül segítik elő.

Az egyeztetés résztvevői megállapították, hogy az önkormányzati tulajdonú gazdálkodó szervezetek vagy a Magyar Állam tulajdonából kerülhettek – egyedi döntéssel – önkormányzati tulajdonba, vagy maga az önkormányzat hozott létre gazdálkodó szervezetet.

Ebből következően kizárólag az egyes önkormányzatoknak lehet arról információja, hogy az Országgyűlési Határozat szerinti intervallumban került-e sor egyáltalán ilyen szervezet privatizációjára. Ezért az egyeztetésen megállapításra került, hogy valamennyi önkormányzat közvetlen megkeresése és a feladat nagyságának felmérése szükséges.

Az Országgyűlési Határozat értelmében fel kell deríteni, hogy az önkormányzati tulajdonban álló gazdálkodó szervezetek értékesítését szolgáló szerződéskötések tekintetében volt-e környezetvédelmi hatósági ellenőrzés, a szerződések milyen környezetvédelmi előírásokat tartalmaztak. Ehhez azonban az ilyen jellegű szerződésállomány mértékének a feltárása az elsődleges.

Az egyeztetés résztvevői megállapodtak abban, hogy az önkormányzatok részére egy olyan adatlap összeállítása szükséges, amely módszertani szempontból rövid, egyértelmű, könnyen értelmezhető és megválaszolható kérdéseket tartalmaz, valamint amely alapján első körben kiszűrhetőek azok a szerződések, amelyek a vizsgálati szempontból mellőzhetőek.

Tekintettel arra, hogy az NFM-nek és az MNV Zrt.-nek nem áll rendelkezésére – sem az NFM-ben, sem az általa felügyelt társaságokban, intézményekben – olyan dokumentáció vagy adatbázis, amelyből a feladat végrehajtásához szükséges célszerűségi vizsgálatot lefolytathatná, ezért szükségessé vált az önkormányzatok közvetlen megkeresése. Figyelemmel a Belügyminisztérium és az önkormányzatok folyamatos munkakapcsolatára, valamint arra, hogy a Belügyminisztériumnak rendelkezésére áll olyan adatbázis és elektronikus rendszer, amelyen keresztül az önkormányzatokkal fel tudja venni a közvetlen kapcsolatot, a Belügyminisztérium közreműködött az önkormányzatok megkeresésében.

Az önkormányzatok megkereséséhez szükséges dokumentáció (tematikus adatlap, kísérő levél, adatszolgáltatói nyilatkozat) összeállításra került.

A Belügyminisztérium közreműködésével (az EBR42-es elektronikus rendszeren keresztül) vált lehetséges megkeresni az összes (3196) önkormányzatot az önkormányzatok tulajdonában álló gazdálkodó szervezetek és ingatlanok értékesítésére vonatkozóan. Tekintettel az Országgyűlési Határozat 1. pontja alapján lefolytatott vizsgálat tárgyára, a 2. pont teljeskörű végrehajtása érdekében szintén kiterjesztésre került a vizsgálat köre az önkormányzati tulajdonban lévő gazdálkodó szervezeteken felül az ingatlanok értékesítésére is. Az adatlapokon az ingatlanértékesítésnél külön kérés volt annak megkülönböztetése, hogy az ingatlant az önkormányzat közvetlenül értékesítette vagy az ingatlanértékesítés a tulajdonában lévő gazdálkodó szervezet tulajdonában álló ingatlanra vonatkozik 1990. szeptember 30. és 2010. október 3. közötti időtartamban.

Az adatszolgáltatási megkeresés - 2012. március 26-ig történő teljesítési határidővel - kiterjedt az értékesítési feltételekre, jogszabályi előírásokra, kötelezettségekre (pl. környezetvédelmi előírások, teljesítések, támogatások, esetleges perindítás stb.) és a szerződések rendelkezésre bocsátására. Az adatlapon külön hangsúlyozásra került a vizsgálat tárgyát képező környezetvédelmi, természetvédelmi, kármentesítési, környezetbiztonsági, kulturális örökségvédelmi kötelezettségek, azok teljesítési és ellenőrzési feltételeinek megjelölése. Az adatszolgáltatás többek között kiterjedt a kármentesítési, környezetvédelmi, természetvédelmi kötelezettségekhez nyújtott támogatások

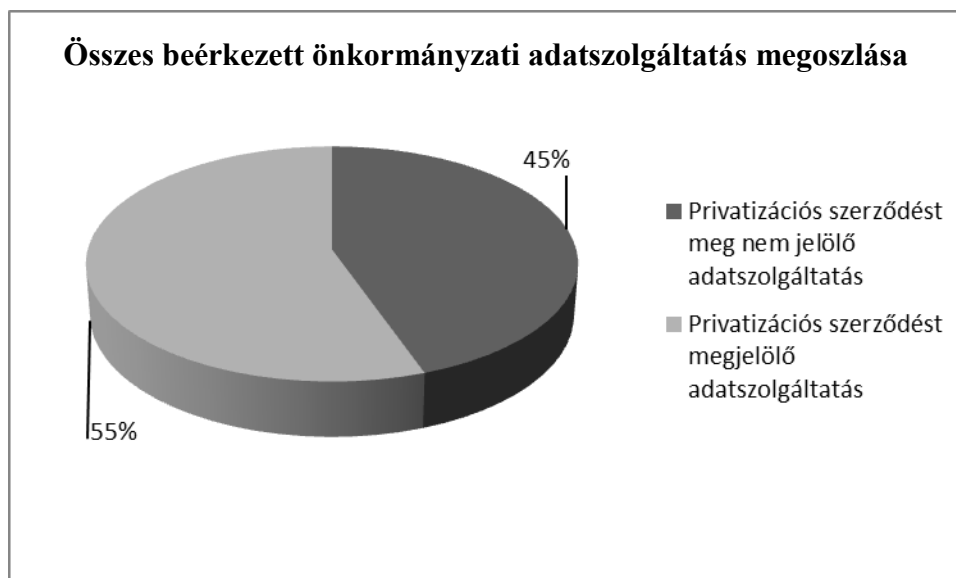
részletezésére, valamint ezen kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos vagy egyéb szempontból indult vizsgálatokra, belső ellenőrzésekre.

3.4. Adatszolgáltatás teljesítése, feldolgozása

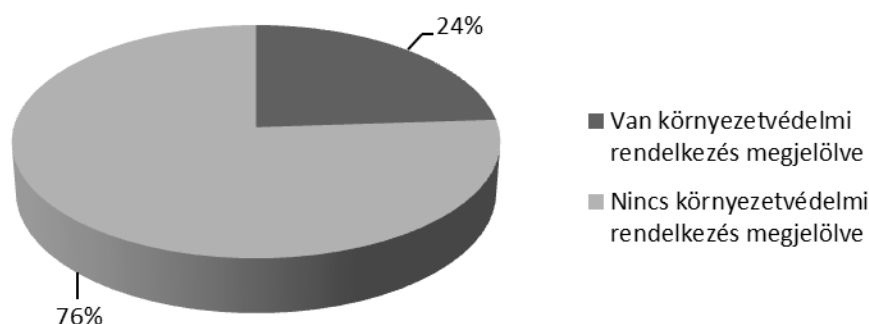
Az önkormányzatok lehetőséget kaptak arra, hogy kérdéseik esetén írásban vagy telefonon kérjenek közvetlen segítséget az NFM illetékes munkatársaitól. Az adatszolgáltatásra nyitvaálló határidő alatt az önkormányzatok többsége kért is segítséget az adatlap érdemi tartalommal történő kitöltése céljából. Az önkormányzatok többsége további információt kért, mivel sok esetben úgy értették a feladatot, hogy valamennyi gazdálkodó szervezet és ingatlan értékesítéséről nyilatkozniuk kell a 1990. szeptember 30. és 2010. október 3. közötti időszakban. Ellenkező esetben az önkormányzatok a privatizációs értékesítéseket nem annak értékelték, ezért további magyarázatra szorult az adatszolgáltatás teljesítése. A (leg)kisebb lakosság számú önkormányzatok már előzetesen is arról számoltak be, hogy náluk ebben az időszakban többségében szolgálati lakások, termőföldek értékesítése történt, amely értelem szerűen nem írt elő a felek részére külön környezetvédelmi kötelezettséget. A legtöbb telefonos vagy írásbeli megkeresés az adatszolgáltatás egyértelműsítésére irányult.

Ugyanakkor az ekkor kialakult előzetes tapasztalatok azt is alátámasztják, hogy az önkormányzatok nagy része nem tudja megítélni, hogy történt-e náluk privatizáció, amelynek kapcsán magánbefektetőnek értékesítettek. Az önkormányzatok előzetes megkeresései alapján nyilvánvalóvá vált, hogy több helyhatóság is arról számol be, hogy az évek hosszú sora alatt semmilyen magánosítást nem hajtott végre. Nemcsak a privatizáció, hanem a környezetvédelmi kötelezettségek fogalmának értelmezése is további vagy kiegészítő magyarázatra szorult.

A beérkezett önkormányzati adatszolgáltatások jelentős része (1426 db) szerint az érintett önkormányzatnak semmilyen privatizáció jellegű ügylete nem volt a vizsgált időszakban. Azon önkormányzatok esetében, ahol történt privatizáció a vizsgált időszak alatt, az esetek nagy részében a megkötött szerződések nem tartalmaztak környezetvédelmi vállalásokat.



Önkormányzati privatizációs szerződések megoszlása

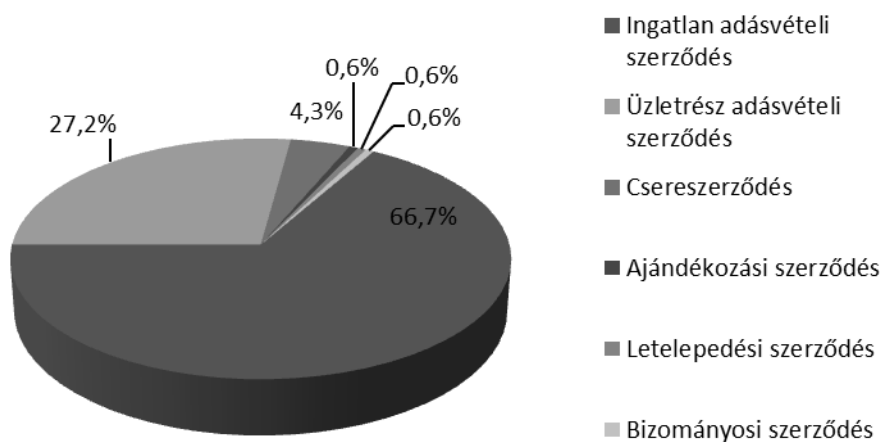


Ez egyrészt azt mutatja, hogy a környezetvédelmi kötelezettségek mellett kötött privatizációs szerződések száma az összes önkormányzat tekintetében nem annyira jelentős. Másrészt viszont az adatszolgáltatás minőségét is mutatja, mivel olyan önkormányzattól is érkezett nemleges adatszolgáltatás, ahol bizonyosan történt privatizáció a vizsgált időszakban. Az adatszolgáltatás jól jelezheti, hogy milyen mértékben keletkeztek környezetvédelmi vállalásokat tartalmazó privatizációs szerződések a vizsgált időszakban.

Emellett több olyan privatizáció történt, ahol azért nem került nevesítésre konkrét, a vevők által teljesítendő környezetvédelmi kötelezettség, mert az eladó privatizációs szervezet a szerződésben kikötötte, hogy semmilyen, a privatizációt megelőző, vagy a jövőben felmerülő környezetvédelmi kötelezettség teljesítéséért nem áll helyt, melyből adódóan azok a vevőt terhelték/terhelik.

A szerződések típusukat tekintve jellemzően adásvételi szerződések, mivel a legtöbb esetben önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok értékesítéséről van szó. Emellett több esetben fordul elő részvény átruházási vagy üzletrész adásvételi szerződés, és kevés esetben csereszerződés. Egy-egy esetben pedig előfordul ajándékozási szerződés, letelepedési szerződés és bizományosi szerződés.

Szerződések típus szerinti megoszlása



Azokban az esetekben, amelyekben a vevőt terhelik privatizációs kötelezettségek, azok nagyrészt műemlékvédelmi jellegűek. Legtöbb esetben környezetvédelmi kötelezettség a vevő részéről az ingatlan kommunális és egyéb szeméttől való megtisztítása, illetve az ingatlanon esetlegesen korábban keletkezett környezeti károk kezelése. További jellemző, hogy az adásvétel alapját képező ingatlan műemléki jelentőségű területen fekszik vagy az ingatlan egy bizonyos része (pl. egy az ingatlanon található fasor) védett.



IV. FEJEZET: JAVASLATOK

Az Országgyűlési Határozat 3. pontjában az Országgyűlés felkérte a Kormányt, hogy amennyiben a vizsgálatok eredményei ezt indokolják, terjesszen be törvényjavaslatot állami vagy önkormányzati vagyon értékesítése esetén a jelenleginél szigorúbb előírások megállapítása érdekében.

A vizsgálat során több olyan probléma is felmerült, amely összefüggésben volt az adott ügylet idején irányadó törvények és más jogszabályok nem megfelelő előírásaival, illetve hiányosságával. Azok a problémák és hiányosságok azonban, amelyek törvényi szintű módosításokat tettek volna szükségessé, 2008 előtt, *a Privatizációs Törvény hatálya alatt kerültek megkötésre.*

A vizsgált ügyletek nagy részének megkötése óta a jogszabályi környezet jelentősen megváltozott: a 2007-ben elfogadott Vagyontv. és a Vagyonrendelet, majd az Nvtv., továbbá ezek módosításai az állami, illetve a nemzeti vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozóan *a korábbiaknál lényegesen részletesebb és jelentősen szigorúbb szabályokat állapítanak meg.* Az újabb szerződések tartalmából leszűrhetően szigorodott és a közérdek védelme szempontjából *hatékonyabbá vált az ÁPV Rt., illetve az MNV Zrt. szerződéskötési gyakorlata is.*

Mindezek alapján a vizsgálat arra a következtetésre jutott, hogy *a szabályozás és a joggyakorlat fejlődésére tekintettel azon visszasságok jelentős része, amelyeket a korábbi ügyletek kapcsán a vizsgálat feltárt, a mai szabályozási környezetben már nem történhetnének meg, illetve megtörténtük esetén azokhoz megfelelő jogkövetkezmények fűződnenek.* Különösen kiemeljük az Nvtv. 15. §-ának rendelkezését, amely az Nvtv.-be ütköző szerződés kifejezett semmisségét mondja ki, a Vagyontv. 41.§-át, amely szerint a vevő szerződésszegésért való felelősségének kizárása semmis, továbbá a Vagyonrendelet 1. § (5) bekezdését, amely a rendelet előírásainak megsértésével kötött szerződést mondja ki semmisnek. Ez utóbbi rendelkezés különösen arra tekintettel lehet hatékony, hogy a vagyontértékesítés során alkalmazandó pályáztatási szabályok is a Vagyonrendeletbe kerültek beépítésre (szemben a korábbi, az ÁPV Rt. szabályzataiban található, illetve kormányhatározatként elfogadott versenyztetési szabályokkal).

A leírtakkal összhangban a vizsgálat a későbbi (2008. és 2009. évben lezajlott) ügyletekkel kapcsolatban kevesebb anomáliát talált, mint a korábbi ügyletek esetében, illetve a feltárt visszasságok nem a törvényi szabályozási környezet hiányosságaira voltak visszavezethetők. Fontos megjegyezni, hogy az irányadó szabályozás a legutóbbi vizsgált ügyletek óta is jelentősen változott (pl. az Nvtv. hatálybalépése révén), a jelenlegi szabályok alapján lebonyolított ügyletek azonban nem tartoztak az átvilágítás körébe, így a vizsgálat a hatályos szabályozás esetleges problémáit sem tárhatta fel.

Tekintettel arra, hogy a Kormány lezártnak tekinti a privatizációt és a jelenlegi vagyoni jogi szabályokat figyelembe véve *a vizsgálat nem látja indokoltnak az állami vagy önkormányzati vagyon értékesítése esetén a jelenleginél szigorúbb további törvényi szabályok alkalmazását, törvényjavaslat beterjesztése sem válik szükségessé.*

A vizsgálók feltártak ugyanakkor olyan, nem törvényi szinten kezelendő problémákat, amelyeket az MNV Zrt. jövőbeni szerződéskötési és szerződés-ellenőrzési gyakorlata során célszerű figyelembe venni, illetve amelyek adott esetben a törvénytől alacsonyabb szintű jogszabályalkotást tehetnek szükségessé: ezek a Jelentés alábbi 3.1. és 3.2. pontjaiban kerülnek ismertetésre. Mivel a vizsgálat ajánlásai az 1995 és 2010 között végrehajtott tranzakciók és azok ellenőrzése dokumentációján alapulnak, nem kizárt, hogy az MNV Zrt. belső szabályrendszere, gyakorlata azok egy részét már megfelelően kezeli.

4.1. A privatizációs szerződések tartalmával kapcsolatos javaslatok

(i) *A környezet- és természetvédelmi szempontok hangsúlyosabb érvényesítése*

Sok szerződés - olyanok is, amelyek komoly környezeti kockázattal járó tevékenységet végző vagy jelentős természeti értékek felett diszponáló cégek (pl. erőműtársaságok, Fertő Zrt., Vízgazdálkodási Kft.) értékesítésére vonatkoznak - *egyáltalán nem, vagy csak minimális mértékben támaszt környezetvédelmi, illetve természetvédelmi követelményeket* a vevőkkel szemben. Önmagában az olyan generális értelmű szerződéses elvárás, amely általában követeli meg a környezetvédelmi előírások megtartását, elégtelen, hiszen a jogszabályok általánosan kötelezőek külön szerződéses előírás nélkül is.

A környezet- és természetvédelmi szempontoknak az állami vagyon értékesítése során, különösen pedig a privatizációs szerződésekben sokkal hangsúlyosabban kell szerepelniük. Ez következik egyrészt abból, hogy az államnak akkor is alapvető feladata a közérdek képviselése, ha gazdasági, magánjogi jogviszonyok alanyaként jár el. Így társasági részesedések értékesítése esetén más piaci szereplőknél hangsúlyosabban kell figyelembe vennie a közérdek körébe tartozó környezet- és természetvédelmi szempontokat, még akkor is, ha így az elért bevétel kevesebb, mint ami egyébként realizálható lenne. Másrészt figyelemmel kell lenni arra is, hogy a környezetszennyezések elhárítását végső soron, más kötelezhető személy hiányában, az állam lesz kénytelen közpénzből elvégezni, így amennyiben az értékesítési szerződés nem megfelelően szabályozza a kármentesítést (és nemteljesítés esetére nem fenyegeti a másikat megfelelő joghátránnyal), akkor annak feladata az államra hullik vissza.

Társasági részesedések állam általi értékesítésének előkészítésekor ennek megfelelően szakértő által végzett *környezetvédelmi audit keretében részletesen fel kell mérni, hogy az értékesítendő cég (vagy annak jogelődje) addigi tevékenysége során milyen környezeti károsodásokat okozott, valamint, hogy jövőbeni működése milyen környezet- és természetvédelmi kockázatokat hordoz*. Kizárólag ezek ismeretében lehet képes a privatizációt végző szervezet a megfelelő tartózkodási, illetve tevési kötelezettségek meghatározására (pl. pontosan meghatározott mentesítési feladatok, illetve a környezetkímélő működés irányába mutató fejlesztések előírására) és adekvát szankciók rögzítésére a pályázati anyagban és a privatizációs szerződésben.

Amikor a privatizáció tárgya olyan társaság, amely természetvédelmi szempontból érzékeny tevékenységet végez, illetve ilyen szempontból kiemelt ingatlanokkal rendelkezik (hasonlóan a Vízhatszámítási Kft.-hez és a Fertő Zrt.-hez), a szerződésnek tartalmaznia kell *a természetvédelmi szempontból szükséges tevékenységek pontos meghatározását és folyamatos végzésük előírását, továbbá a potenciálisan természeti és környezeti ártalmakhoz (pl. túlhalászat, túlzott mértékű nádvátság) vezető tevékenységektől való tartózkodás kötelezettségét*. A vizsgálat tapasztalatai szerint a fentiekre sajnálatos módon nem mindig került sor. Ahhoz, hogy a megfelelő követelmények megfogalmazására, szerződésbe ültetésére képes legyen, az értékesítést végző szervezetnek természetesen pontosan tisztában kell lennie a privatizálandó társaság működésével és annak természetvédelmi jelentőségével.

(ii) *Kulturális örökségvédelmi szempontok hangsúlyosabb érvényesítése*

Védett ingatlanok, illetve kulturális vagy művészeti értéket képviselő ingóságok, gyűjtemények vagy ilyenek előállítására vonatkozó technológiák (közvetlenül vagy közvetett módon történő) magánkézbe adására irányuló ügyletek esetén nem kerülhető meg a kulturális örökségvédelmi szempontok érvényesítése. A fenti (i) pontban leírtakhoz hasonlóan itt is elmondható, hogy az állam mint eladó képviselői a kulturális értékek megóvásához fűződő közérdek érvényesítése érdekében az ilyen ügyletek során fokozott

gondossággal kötelesek eljárni. A pályázatok és az értékesítésre vonatkozó szerződések elvárásai nem nélkülözhetik a jogszabályok általános elvárásait meghaladó, az adott ügyletben releváns, konkrét többletkövetelményeket. Ezek esetenkénti kimunkálása értelemszerűen csak akkor történhet meg, ha az értékesítést végző szervezet beható ismeretekkel rendelkezik a tervezett tranzakció tárgyának kulturális jelentőségéről, és az annak megóvása érdekében szükséges és célszerű teendőkről, illetve az azt veszélyeztető tényezőkről. A fenti elvárások érvényesítése érdekében hasznos lehet a szakminisztérium vagy szakhatóság bevonása az értékesítésbe akkor is, ha azt jogszabály egyébként nem írja elő.

A fentiekkel szemben a vizsgálat talált olyan ügyleteket, ahol a szakminiszter bevonása kifejezett jogszabályi előírás ellenére sem történt meg igazolható módon (pl. a Budapest VI. kerület, Andrásy út 125. sz. és a Budapest XII. kerület, Eötvös út 13. sz. alatti ingatlan eladása esetén).

(iii) *A meglévő környezeti károkért való eladói felelősség kizárása*

A vizsgált szerződések többsége kizárja vagy legalábbis korlátozza az állam mint eladó meglévő környezeti károkért fennálló felelősségét. A vevők az ezzel kapcsolatos szavatossági igények érvényesítéséről általában lemondanak és vállalják az esetlegesen szükségessé váló kármentesítés saját költségükön történő elvégzését. Ez a gyakorlat természetesen támogatandó, azonban abban az esetben, ha nem jár együtt a potenciálisan elhárítandó szennyeződések mértékének és a mentesítés költségeinek legalább megközelítő felméréseivel, ismeretével, akkor az ezzel járó kockázatok számos potenciális pályázót akár el is riaszthatnak a részvételtől, más érdeklődők pedig (a nem ismert mértékű kockázatok mérséklése érdekében) a reálisnál alacsonyabb árat ajánlhatnak.

Mindezekre tekintettel olyan értékesítési tranzakciók esetén, *ahol múltbeli szennyeződésekkel kapcsolatos problémák merülhetnek fel, az ezekért való eladói felelősség kizárása mellett ugyancsak szükségesnek tartjuk - a legmagasabb eladási ár elérése érdekében - az érintett ingatlanok előzetes környezetvédelmi auditját, az audit eredményének a pályázati kiírás anyagaiban történő ismertetését, továbbá annak biztosítását, hogy az ügyletet megelőzően a potenciális vevőknek is lehetőségük nyíljon a terület környezetvédelmi átvilágítására.*

(iv) *Ismert környezeti károk felszámolása: esetlegesen érvényesített felelősség vs. konkrét kötelezettség*

A felek több olyan vizsgált szerződés esetén is kizárták az eladó felelősségét a meglévő környezeti károk elhárításáért, amelyek megkötésekor bizonyos szennyeződések fennállása ismert volt (pl. M-Ingatlan Rt., Tököli Repülőtér, BSZL). Bár ezek a megállapodások a szennyeződések esetleges elhárításával kapcsolatos felelősséget a vevőkre telepítették, mindez nem jelenti azt, hogy a vevők a kármentesítésre konkrét határidővel kifejezett kötelezettséget vállaltak volna. A szerződések pusztán arról szólnak, hogy amennyiben a károk elhárítására a későbbiekben hatóság kötelezné a vevőt vagy a privatizált társaságot, akkor a vevőt az eladó állammal szemben nem illeti meg ezzel kapcsolatban igényérvényesítési jog.

A vizsgálatot végző jogi szakértők véleménye szerint olyan esetekben, amikor az értékesített ingatlan szennyezettsége ismert és a vevő azt ennek ismeretében veszi meg, nem elegendő az eladó felelősségének kizárása. *Az államtól mint eladótól ilyenkor elvárható az is, hogy az értékesítési szerződésben konkrét határidő és szankció rögzítésével követelje meg a vevőtől a tevőleges kármentesítést.* Ennek hiányában ugyanis mindaddig, amíg hatósági vizsgálat eredményeként közigazgatási határozat nem kötelezi a szennyezett ingatlan tulajdonosát kárelhárításra (amire egyáltalán nem biztos, hogy

valaha is sor kerül), a szennyezés nem kerül felszámolásra, a környezetet a szennyeződés továbbra is terheli, ennek az állapotnak a fenntartását pedig az állam szerződéssel nem hagyhatja jóvá.

- (v) *Több cég által használt szennyezett ingatlannal kapcsolatos helytállási kötelezettség megosztása*

Egyes vizsgált társaságok (pl. NK 2000, TVM, Tisza Cipő Zrt.) esetében megfigyelhető, hogy a jogelőd állami vállalat átalakulását és tevékenységének zsugorodását (vagy több jogutód közötti megosztását) követően a korábban a jogelőd által használt egységes ingatlan tulajdoni vagy birtokviszonyai az állami vállalat jogutódai és más újonnan betelepült vállalkozások között szétaprózódtak. Ezek a jellemzően szennyezett területek ma ipari park jelleggel működnek, azokon több tulajdonos, illetve bérlő folytat termelő tevékenységet. Sajnálatos módon az ilyen korábban egységes ipari területek széttagolódását megelőzően az azokon található szennyeződések mértéke és jellege, valamint az azok elhárításáért való felelősség alanyai nem minden esetben kerültek egyértelműen meghatározásra, ami (legalább) két problémát vet fel.

Egyrészt, egyértelmű megállapodás hiányában bizonytalan a felelősségi helyzet: nem feltétlenül állapítható meg, hogy melyik jogutód köteles helytállni az állami vállalat működése során keletkezett károk megszüntetéséért, illetve az a személy, akire a felelősség esetleg hárítható lenne, nem feltétlenül rendelkezik a szennyezés eliminálásához szükséges anyagi eszközökkel (adott esetben felszámolás alatt áll). Másrészt, tekintettel az időmúlásra, aggályos annak megállapítása, hogy a területen található szennyeződések mennyiben származnak az állami vállalat működéséből és mennyiben valamely későbbi tulajdonos vagy használó tevékenységéből.

Tekintettel a rendezetlen helyzetre, valószínűsíthető, hogy az ilyen, időközben megosztásra került, ám korábban egységes állami vállalati tulajdonú ingatlanokon a talaj- és talajvízszennyezés felszámolásának feladata és költsége végül teljes egészében az államra hárul. *Mindenképpen javasolt azonban az ilyen területek kármentesítését (a birtokviszonyok időközbeni széttagolódásától függetlenül) továbbra is egységesen kezelni és a teljes területet azonos elvek szerint, egyszerre megtisztítani*, hiszen ha csak egyes résztulajdonosok gondoskodnak az általuk használt telekrész szennyeződéseinek eltávolításáról, akkor a problémák (a megtisztított részekben is) újratermelődnek (pl. a nem kezelt terület rész továbbra is szennyezi a talajvizet). Az egységes kárelhárítás során a környezetvédelmi hatóság szerepe lehet elsődleges.

A hasonló nehézségek jövőbeli elkerülése érdekében olyan esetekben, amikor arról születik döntés, hogy valamely korábban egységes ipari terület további hasznosítását - akár telekkönyvi megosztás, akár csupán a használat felosztásának eredményeként - a jövőben több különböző szereplő végezze, az erre irányuló ügyletet megelőzően *nem mellőzhető a teljes ingatlan környezetvédelmi felmérése és a feltárt szennyeződések felszámolásával kapcsolatos feladatok egyértelmű, szerződés útján történő allokációja, a kármentesítésre vonatkozó feladatok teljesítési határidejének és a nemteljesítés szankcióinak rögzítése mellett*.

- (vi) *Számon kérhető, differenciált kötelezettségvállalások előírása*

Jellemző tapasztalat, hogy a szerződések túl általános vagy nehezen értelmezhető kötelezettségvállalásokat tartalmaznak. (Erre - bár nem környezetvédelmi jellegű - példa a Dunaferr Rt. privatizációs szerződése, ahol a kistérség-fejlesztési pénzügyi kötelezettségvállalások összege ugyan meghatározásra került, azonban a "kistérség-fejlesztési cél" mibenlétét a szerződés nem definiálta, így nem állított megfelelő mércét a befektetőnek ezen összegek mikénti elköltésére, aggályossá téve a teljesítés

szerződésszerű voltát.) A vizsgálat olyan ügyletet is feltárt, ahol a pályázati kiírás anyaga részletesebben és pontosabban határozta meg a vevő által vállalandó kötelezettségeket, mint a később aláírt szerződés (Taszári Repülőtér). Gyakori, hogy nem valamilyen konkrét cél elérését, hanem csupán az arra való törekvést, abban való közreműködést, együttműködést írja elő a szerződés (pl. az erőműtársaságok és az NK 2000 esetében) vagy pusztán a vevő szándékát deklarálja. Egyes esetekben a vállalat teljesítésére a megállapodás nem szab határidőt (pl. NK 2000).

A fenti hibákban szenvedő kötelezettségek kikényszeríthetősége erősen megkérdőjelezhető. *A szerződésekben ezért pontosan definiált, konkrét, mérhető és számon kérhető kötelezettségvállalásokat kell meghatározni és azok teljesítésére pontos határidőt kell megszabni.*

A jelzett problémák részben összefügghetnek a jogügylet tárgyát képező társaság nem kellően pontos ismeretével is. *A privatizációs szerződések előkészítése, megkötése során nélkülözhetetlen a privatizált társaságok és működésük alapos feltérképezése, hiszen ennek hiányában nem határozható meg az adott társaság esetében adekvát, specifikus előírások a vevők számára.* Különböző társaságok magánosítása nem történhet sablon szerződések alapján akkor sem, ha azok azonos iparágban működnek (hasonló történet az erőművek esetében, ahol rövid időn belül több társaság részvényeit egyazon minta alapján készült, az egyes cégek sajátosságaihoz nem kellőképpen hozzáigazított megállapodás útján értékesítették). *Mivel minden cég működése különböző, kockázati profiljuk eltérő, így a szerződések feltételeit, az előírandó kötelezettségeket is differenciáltan, az adott társaságra szabottan kell megállapítani.*

(vii) *Megfelelő joghátrány kikötése*

Több - különösen a vizsgált időszak első felében nyélbe ütött - tranzakciónál megfigyelhető volt, hogy bizonyos kötelezettségek megszegéséhez (nem teljesítés, hibás teljesítés) a megállapodás nem fűz joghátrányt. Kifejezett szankció kikötése hiányában a polgári jog általános szabályai szerint csak a szerződésszegéssel okozott kár megtérítését lehet követelni, aminek gátat szab, hogy gyakran nyilvánvaló befektetői szerződésszegés esetén sem jelentkezik az állam oldalán kár, hiszen az adott előírás nem feltétlenül közvetlenül az államot védi (pl. kollektív szerződés vagy jóléti munkavállalói juttatások fenntartására vonatkozó kötelezettség megszegése esetén), máskor pedig nem vagy csak rendkívül nehezen bizonyítható kár felmerülése vagy annak mértéke.

A jövőbeni értékesítési ügyleteknél ezért a kötelezettségvállalások megszegése esetére minden esetben szankciót (pl. kötbér) kell meghatározni. A lényeges kötelezettségek teljesítésének biztosítására biztosíték (óvadék, zálogjog, bankgarancia) is előírható, ha az adott ügylet körülményei ezt lehetővé teszik.

(viii) *A vállalt kötelezettségek alanyai*

A privatizációs pályázatokon indulni szándékozó befektetők vagy befektetői csoportok az adott privatizációs eljárásban történő részvételre, illetve tenderyertesség esetén a céltársaság megszerzésére több esetben projektársaságot hoznak létre (esetenként a vevőként jelentkező társaság off-shore státuszú). Az ilyen projektársaság jelentős vagyon nélkül, minimális jegyzett tőkével és tagjai/részvényesei korlátolt felelősségével, kifejezetten az adott ügylet megvalósítására jön létre. Amennyiben a privatizációs szerződést csak a projektársaság írja alá, annak fenti jellemzői miatt erősen kérdéses, hogy vele szemben egy esetleges jövőbeni igényérvényesítés eredményre vezethet-e, az eladó jogos igényei tőle behajthatók lehetnek-e. Ennek megfelelően biztosítani kell, hogy *befektetői oldalról a teljesítést egy vagy több olyan anyavállalat vagy magánszemély garantálja, amelynek, illetve akinek a teljesítőképessége aggálymentes.*

Ugyancsak gyakori, hogy a vevők az általuk megvásárolt, privatizált társaság terhére vállalnak kötelezettségeket (pl. „*a vevő biztosítani fogja, hogy a társaság...*”). Ilyen esetekben is biztosítani kell, hogy a vevővel szemben annak ellenére szankciókat lehessen alkalmazni a teljesítés elmaradása esetén, hogy ő maga közvetlenül nem képes a kötelezettséget teljesíteni.

(ix) *Változás a felek személyében*

Annak érdekében, hogy a vevői kötelezettségek teljesítése akkor is biztosított legyen, ha a magánosított társaságban fennálló részesedésüket a vevők később harmadik személyek számára értékesítenék, a privatizációs szerződések az ilyen továbbértékesítést jellemzően ahhoz a feltételhez kötik, hogy az új részesedésszerző a privatizációs szerződés rendelkezéseit magára nézve kötelezőnek ismerje el. Ez a szabályozási technika nincs azonban tekintettel arra, hogy a részesedések (részvények vagy üzletrészek) nem csak átruházás keretében kerülhetnek új tulajdonoshoz. Az átruházáson kívüli eseteket a szerződések rendszerint nem kezelik.

Az állami vagyon értékesítésére irányuló jövőbeni szerződésekben ezért a felek személyében bekövetkező változás eseteinek és feltételeinek részletes szabályozása javasolt annak érdekében, hogy az állammal szerződést kötő fél (vevő) valamennyi szinguláris vagy általános jogutódját is terheljék a szerződéses kötelezettségek. Ennek keretében javasolt, hogy az olyan értékesítési szerződésekben, ahol az a cél, hogy az elidegenített vagyontárgyak mindenkori tulajdonosai az értékesítést követően tartósan (több éves időszakban) teljesítsenek bizonyos kötelezettségeket *a szerződéses rendelkezések új tulajdonosokkal való elvállaltatására vonatkozó kötelezettség ne csak az átruházás, hanem a jogutódlás útján bekövetkező alanyváltozás eseteire is terjedjen ki, különös tekintettel a vagyontárgyak szétválás, kiválás útján történő megszerzésére.*

(x) *Ingyatlan-értébecslések gyakorlata*

Nem volt áttekinthető a vizsgálat számára, hogy a KVI a különböző - közbeszerzési pályázatokon nyertes - értébecslőkkel hogyan és milyen felhatalmazása alapján kötött szerződést azonos időszakokra párhuzamosan és azonos ingatlanok vonatkozásában. A Szentendre, Ady Endre u. 5. szám alatti ingatlan esetében a különböző értébecslések - akár időbeli eltérés nélkül is - többszörös eltéréseket mutattak (pl.: 2005. március-május időszakában 833 millió és 307 millió forintos értébecslés is született). A jogi átvilágítás több esetben talált arra utaló nyomot, hogy az ingatlan állami beszerzésekor az eladó magánszakértői véleményében foglaltakat a KVI elfogadta, vagy a KVI szakértője beemelte szakvéleményébe. A pályázattal kapcsolatban gyakran előfordult az is, hogy az értékesítést megelőzően készített új szakvélemény szerinti értékmegállapítás lényegesen alacsonyabb forgalmi értéket állapított meg, mint a beszerzési ár bázisán képződött nyilvántartási érték, vagyis az ingatlan értékmegállapítása szakmai indok nélkül törést szenvedett és ellentmondásba került a korábbiakkal. (Fontos megjegyezni, hogy mindez a később világgazdaságivá vált ingatlanpiaci válság kezdete előtt történt, azaz a jelenség nem magyarázható a válság kereslet- és így értékcsökkentő hatásával.) Az ellentmondások feloldására a vizsgálat nem talált semmiféle intézkedést vagy normatív szabályt, helyette az volt tapasztalható, hogy az ellentmondások feloldása nélkül a KVI apparátusa az aktuális feladathoz igazítva választott az értébecslések közül.

Fentiekre figyelemmel javasolt annak normatív előírása, hogy *az állami vagyon értékesítése során felhasználható szakvélemények nagyságrendi eltérése vagy releváns tartalmi ellentmondása esetén azokat - a szakértői vélemények ellentmondásaival kapcsolatos bírósági gyakorlathoz igazodóan - fel kelljen oldani*, és értékesítés alapját értébecslés ne képezhesse abban az esetben, ha az jelentős ellentmondásban áll ugyanazon vagyontárgy korábbi értékmegállapításával. Az ellentmondás feloldásának

normatív kényszere az eltérések szakmai alátámasztásának kényszerét eredményezné, amely a jogi szakértői álláspont szerint a megalapozatlan szakvélemények előfordulását csökkentené.

(xi) *Az ingatlan-értékmegállapítások jogi környezetének általános problémája*

A Jelentés alapjául szolgáló jogi átvilágítás területén túlmutató, az ingatlanforgalomra és ingatlanügyletekkel kapcsolatos igazságszolgáltatásra kiható általános probléma ma Magyarországon az, hogy *az ingatlanok forgalmi érték-megállapításának jogszabályi háttere kidolgozatlan és a szakértők számára kevés támpontot ad, ezzel kényszerűen megnövelve a szakértői mérlegelés szabadságát.* Ugyanakkor az ingatlan-értékbecslés másik alapvető, áttekinthetőséget, kiszámíthatóságot akadályozó problémája az, hogy *a szakértők számára nem áll rendelkezésre autentikus adatbázis, az összehasonlító forgalmi adatok hozzáférhetősége esetleges és korlátozott, minden állami segítség nélküli, ezzel szélesre tárva a szubjektív elemek beépülésének lehetőségét.*

Magyarország értékelési nemzeti szabványa a termőföldnek nem minősülő ingatlanok hitelbiztosítéki értékének meghatározására vonatkozó módszertani elvekről szóló 25/1997. (VIII. 1.) PM rendelet, illetve az azzal nem ellentétes "European Valuation Standards" (EVS 2003.). Emellett speciális ingatlanok érték-megállapítására vonatkozóan fellelhetők más jogszabályok is, mint a tőkepiaci törvény vagy az önkormányzatok tulajdonában lévő ingatlanvagyon nyilvántartási és adatszolgáltatási rendjéről szóló 147/1992. (XI. 6.) Korm. rendelet, illetve az ahhoz kapcsolódó 1/2002. BM irányelv stb.

Általánosságban a szakértők a 25/1997. (VIII.1.) PM rendelet előírásait alkalmazzák a felépítményes ingatlanok értékbecslése során, azonban miután ez a jogszabály a hitelfedezetül szolgáló ingatlanok forgalmi értékének megállapítására szolgál címe szerint is, a szakértők gyakran elbizonytalanodnak ennek alkalmazhatóságában ezen a körön kívül. Sok szakmai kritika éri a PM rendeletet abból a szempontból is, hogy az nem megfelelő részletezettséggel ad támpontot a szakértők részére, sok tekintetben értelmezésre szorul, ezért a szakértők egyéni szakmai meggyőződése szélesebb teret kap és gyakran kiszámíthatatlanná teszi a szakértői munkát a külvilág számára. A vizsgálatot végző ügyvédi irodák szakmai tapasztalata továbbá az, hogy erre a vákuumra az elmúlt években a bírói ítékezés - elsősorban a Legfelsőbb Bíróság (Kúria) egyedi ügyekben hozott döntéseiben - kényszerűen szakkérdésekbe avatkozva adott a szakértőknek kötelező támpontot.

A szakértők egyre szélesebb körben hivatkoznak a nemzetközileg elismert ajánlásokra, mint pl.: a TEGOVA is, holott azok magyar fordítása nehézkesen értelmezhető és adaptálható. Az időbeli összehasonlíthatóság érdekében a szakértők egy része alkalmazza a GKI telekár-változási adatokat, más része azt nem tartja megalapozottnak. A szakértők az összehasonlító forgalmi adatok korrekcióját általában százalékos mértékben kimutatják, és bár ennek indoklására őket a PM rendelet kötelezi, az értékmodosító tényezők vizsgálata, mértékének indokoltsága általában nem követhető.

A színvonalas, megalapozott értékbecslői szakmai munkát, és az ingatlanpiac stabilitását is szolgálná, ha az ingatlanok forgalmi értékének egységes, átfogó kodifikációja elkészülne. Sikeres kodifikáció sem képes azonban megoldást adni, ha a szakértői adatbázis nem áll rendelkezésre. A jogszabályi elvárás - helyesen - az, hogy a szakértők összehasonlító adatként megvalósult és teljesebbé vitt, piaci körülmények között létrejött ügyleteket használjanak fel. Ezek helyes megítéléshez párosul továbbá az az elvárás, hogy a szakértő vegye figyelembe azokat az értékmodosító tényezőket, amelyeket az ügyleti felek ilyenként vettek figyelembe. Ebből következően a szakértőknek ügyletsoros adatokra és szerződéses feltételekre lenne szükségük, amelyek azonban messze nem állnak rendelkezésükre. A regisztráló földhivatalok és a ma már

minden adásvétel adatairól értesülő Nemzeti Adó- és Vámhivatal (a továbbiakban: NAV) adatvédelmi és adótitok előírások okán a szükséges információkat nem adják át a szakértőknek, bizonyos anonimizált adatsorok az elmúlt évek változásainak eredményeként titoksértés nélkül kinyerhetőek számukra (a volt illetékhivatali NAV adatbázis), viszont ezek nem elégítik ki a fenti jogszabályi követelményeket, és ellenőrizhetetlenné teszik azok valós összehasonlíthatóságát. A széles körben megismerhető alaphalmaz nélkül a szakértők gyakran a megbízó vagy a felek által feltárt és szolgáltatott összehasonlító adatokra szorúlnak, amely eshetőleg és nyilvánvalóan érdekektől irányított. Ezért *a szükséges kodifikációnak ki kellene terjednie arra is, hogy megteremtse a magyarországi ingatlanforgalmi adatok célzott, egységes és közhiteles formában való kinyerésének törvényes - adatvédelmi szempontoknak is megfelelő - lehetőségét és szakértők számára való hozzáférhetőségét.*

4.2. A környezetvédelmi és egyéb kötelezettségek teljesítésével, a jogérvényesítéssel kapcsolatos javaslatok

(i) A vevőktől, illetve a privatizált társaságtól származó nyilatkozatok verifikálása

A privatizációs szerződésekben vállalt vevői kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése, jóváhagyása körében átadott iratok (ellenőrzési jegyzőkönyvek, az ÁPV Rt. felügyelőbizottságának határozatai, Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács határozatai) szinte kizárólag a vevőktől, illetve az értékesített (és így a vevők befolyása alatt álló) társaságtól kapott tájékoztatásra hivatkoznak. Esetenként a vizsgált dokumentumok tartalmazzák a vevőknek és a privatizált társaságoknak címzett írásos megkereséseket és az azokra küldött válaszlevelet is. *Nem talált a vizsgálat utalást arra, hogy a vevőtől, illetve a társaságtól származó információk valóságtartalmát az ÁPV Rt./MNV Zrt. más forrásból ellenőrizte volna, illetve azok igazolására további dokumentumokat szerzett volna be vagy helyszíni ellenőrzést végzett volna.*

A kizárólag "önbevalláson" alapuló ellenőrzés (tekintettel a kötelezettségek jelentőségére, sok esetben foglalkoztatáspolitikai, térségfejlesztési, környezetvédelmi fontosságára) a vizsgálatot végző szakértők szerint elégtelen. A vevő, illetve a társaság nyilatkozatainak valóságtartalmát lehetőség szerint (akár - az adott kötelezettség jellegétől függően - helyszíni ellenőrzés, a munkavállalók meghallgatása vagy az illetékes hatóságok megkeresése útján) ellenőrizni szükséges. Ennek elmaradása esetén, ha a vevő/céltársaság tájékoztatásában foglaltak utóbb valótlannak bizonyulnak, a szerződés szerinti teljesítést az állam nevében elfogadó személy (ÁPV Rt./MNV Zrt. munkatárs) polgári jogi, munkajogi, szélsőséges esetben akár büntetőjogi felelőssége is felmerülhet.

Elképzeltető ugyanakkor, hogy az ellenőrzésekre azért nem került sor, mert az ÁPV Rt./MNV Zrt. nem rendelkezett megfelelő kapacitással vagy eszközökkel az ellenőrzések elvégzésére. Amennyiben ez így van, akkor átgondolandó, hogy milyen szervezeti változások szükségesek ahhoz, hogy az államot képviselő MNV Zrt. vagy más szerv minden körülmények között rendelkezzen azokkal a személyi, szakmai és anyagi erőforrásokkal, amelyek az állammal szemben harmadik személyek által vállalt kötelezettségek teljesítésének ellenőrzéséhez, kikényszerítéséhez szükségesek.

(ii) Hatósági igényérvényesítés erősítése

Bár a privatizációs ügyletek körében az állam magánjogi jogviszonyok alanyaként jár el, más polgári jogi jogalanyokkal szemben speciális helyzetben van. Egyrészt az értékesítések során az elérhető bevétel maximalizálásán túl közpolitikai célokat (pl. az értékesített cég termelésének fenntartása, munkahelyek megőrzése, az érintett térség fejlesztése, környezet- és természetvédelmi megfontolások stb.) is szem előtt kell tartania, ami a szerződéses rendelkezések megfogalmazása körében fokozott gondosságot és

körültekintést igényel. Másrészt különleges az állam pozíciója azért is, mert nemcsak magánjogi jogalanyként jelenik meg, hanem egyúttal közhatalommal, ezen belül hatósági, igazgatási jogosítványokkal is rendelkezik.

Az államnak közhatalmi szerepéből az a szerencsés lehetősége adódik, hogy azoknak a környezetvédelmi vagy más kötelezettségeknek a teljesítését, amelyek nemcsak szerződéses (magánjogi), hanem jogszabályi (közjogi) alapon is fennállnak, hatósági úton is kikényszerítheti. Ezekben az esetekben a hatósági út akkor is nyitva áll, ha szerződéses igényérvényesítésre (elévülés miatt vagy megfelelő szankció hiányában) nincs mód. Erre tekintettel, *ha az MNV Zrt. a szerződés teljesítésének ellenőrzése során környezetvédelmi, foglalkoztatási vagy más hasonló jogszabálysértés gyanúját észleli, elengedhetetlen a megfelelő hatáskörrel rendelkező szakhatóság megkeresése, függetlenül attól, hogy az adott jogszabálysértés magánjogi alapon az igényérvényesítésre lehetőséget nyújt-e.*

A hatósági eljárások során a környezetvédelmi kérdések egységes kezelése szükséges olyan esetekben, amikor a korábban egységes állami vállalatok területén jelenleg több tulajdonos, használó osztozik, illetve ha időben folyamatos vagy olyan károkozás történt, amelynek időpontja nem állapítható meg.

(iii) *Kiemelt természeti értékekkel gazdálkodó társaságok*

A privatizált társaságok közül is különös figyelmet célszerű fordítani azoknak a tevékenységére, amelyek kiemelt természeti értékekkel gazdálkodnak, illetve ilyenek felett diszponálnak. Példaként említhető a Fertő Zrt., amely a Fertő tavon ingyenes nádkitermelési és hasznosítási, valamint csatornahasználati joggal rendelkezik: esetében vizsgálendő, hogy a vízgazdálkodási és természetvédelmi törvényekből és a kapcsolódó jogszabályokból fakadó nádgazdálkodási, vízminőség-védelmi és csatorna-karbantartási kötelezettségeinek eleget tesz-e. Tekintettel arra, hogy a privatizációs szerződés ezeket az elvárásokat nem említi (a használati jogot megalapító 1975-ös szerződés által létrehozott jogviszony pontos tartalma pedig kétséges), ezek ellenőrzése és kikényszerítése elsősorban hatósági úton lehetséges.

(iv) *Igényérvényesítés megindítása*

Az átvilágítás több ízben találkozott azzal a helyzettel, hogy a szerződés teljesítésének ellenőrzése során egy vagy több vevői szerződésszegés megállapításra került, azonban nem volt fellelhető az átadott iratok között semmilyen arra vonatkozó utalás, hogy ezen megállapítás eredményeként az ÁPV Rt. vagy az MNV Zrt. milyen további lépést vagy lépéseket (pl. felszólítás küldése, bírósági kereset benyújtása stb.) tett.

Amennyiben a másik fél általi *szerződésszegés* megállapítható, annak *orvoslására a szerződésszegő felet - megfelelő határidő tűzésével - minden esetben írásban fel kell hívni, amennyiben pedig a felszólítás nem vezet eredményre, a bírósági előtti igényérvényesítés nem mellőzhető.* Ezeknek a lépéseknek az elmulasztása felveti az állam részéről eljáró személyek felelősségét.

(v) *Irattározás fejlesztése*

A privatizációs ügyletekhez kapcsolódó, a Jelentés alapjául szolgáló vizsgálat anyagát alkotó iratokat az MNV Zrt. különböző, egymással nem harmonizált iratnyilvántartó rendszerei segítségével, sokszor hosszas és nehézkes kutatómunka eredményeként sikerült beszerezni. Előfordult, hogy a vizsgált iratokban hivatkozott, az adott ügylethez szervesen kapcsolódó, egyes további dokumentumokat a vizsgálatot végző ügyvédi irodák kérésére csak késedelmesen vagy egyáltalán nem sikerült fellelni. A fenti problémák kiküszöbölése érdekében *szükséges az MNV Zrt. iratnyilvántartásának*

egységesítése, a dokumentumok digitalizálása és az iratok több szempontú elektronikus kereshetőségének biztosítása.

V. FEJEZET: ÖSSZEFOGLALÁS

5.1. A vizsgálat

Az Országgyűlési Határozat alapján a Kormány elvégezte az állami tulajdonban lévő gazdálkodó szervezetek értékesítésére megkötött, az MNV Zrt.-nél fellelhető szerződések, különösen azok környezetvédelmi, környezetbiztonsági, természetvédelmi és kulturális örökségvédelmi pontjainak a másik szerződő fél (felek) általi teljesítésének vizsgálatát, továbbá az önkormányzati tulajdonban lévő gazdálkodó szervezetek értékesítésére megkötött szerződések környezetvédelmi, környezetbiztonsági és természetvédelmi pontjainak a másik szerződő fél (felek) általi teljesítésének vizsgálatát.

A vizsgálat, tekintettel a magánosítási ügyletek rendkívül nagy számára és bonyolultságára, valamint a rendelkezésre álló idő és erőforrások korlátozott voltára, szelektív megközelítés alapján történt. A több száz szerződésből környezet- és természetvédelmi, illetve kulturális örökségvédelmi szempontok alapján megközelítőleg száz ellenőrizendő ügylet került kiválasztásra, amelyek közül további szűkítéssel kerültek kijelölésre részletesen, illetve meghatározott szempontok alapján a vizsgálandó tranzakciók. Több mint húsz részletesen vizsgált állami vagyon értékesítésére vonatkozó ügylet esetében az átvilágítás nem csak a szerződések rendelkezéseire és a teljesítést igazoló iratokra, hanem a teljes tranzakcióra (értékesítés előkészítése, a privatizációs pályázat, a szerződéskötés, a további együttműködés, ellenőrzés és az esetleges jogviták) kiterjedt és *ügyletenként több ezer oldalas iratanyag* átvilágítását és az irányadó jogszabályokkal, szabályzatokkal és határozatokkal történő összevetését foglalta magában. További 63 állami és az önkormányzati privatizációs tranzakciók tekintetében a szerződést és annak teljesítését, továbbá a privatizált társaság jogalanyiségében és tagjainak személyében bekövetkezett változásokat tekintette át és értékelte a vizsgálat.

Az egyes ügyletek átvilágításának eredményéről külön jelentések készültek, amelyek az NFM-nél megtalálhatók. Ezeknek a részletes, illetve meghatározott szempontok alapján készült jelentéseknek az alapulvételével készült a jelen összefoglaló Jelentés, amely elsősorban nem a konkrét tranzakciókkal kapcsolatos problémákat, hanem a vizsgálat általános tanulságait rögzíti.

A vizsgálat eredményéről a Kormány az ÁSZ-t jelen Jelentés elfogadását követően tájékoztatja.

5.2. Konklúzió

Az elvégzett vizsgálat tapasztalatai alapján a privatizáció gyakorlata, a pályáztatás és a szerződések szakmai színvonala a vizsgált időszakban folyamatosan javult. Ez köszönhető a 2007-ben elfogadott állami vagyonról szóló jogszabályoknak (Vagyontv., Vagyonrendelet), majd az Nvtv.-nek, továbbá ezek módosításainak is, amelyek az állami, illetve a nemzeti vagyonnal való gazdálkodásra vonatkozóan *a korábbiaknál lényegesen részletesebb és jelentősen szigorúbb szabályokat állapítanak meg*. Az újabb privatizációs szerződések tartalmából lesűrhetően szigorodott és a közérdek védelme szempontjából *hatékonyabbá vált az ÁPV Rt., illetve az MNV Zrt. szerződéskötési gyakorlata* is.

Megállapította az átvilágítás, hogy *mind az állami vagyon értékesítésének, mind pedig az értékesítést követő ellenőrzéseknek a gyakorlata fejlesztendő*. Ez kisebb részben történhet rendeleti szintű jogszabályalkotás útján, alapvetően azonban az MNV Zrt. gyakorlatának és a gyakorlatot előíró szabályzatainak, belső előírásainak a módosításával lehetséges.

A Jelentés megállapításai és a lentiekben kifejtett javaslatok az Nvtv. rendelkezéseikhez készülő társadalmi hasznosulásra vonatkozó vizsgálat során figyelembe veendőek.

5.3. Főbb javaslatok

A javasolt változtatások irányát, elvárt tartalmát a Jelentés IV. fejezete részletesen kifejti, további vizsgálat szükséges azonban annak meghatározására, hogy az egyes szakértői javaslatokat pontosan milyen szabályozási szintre (kormány- vagy miniszteri rendelet, MNV Zrt. szabályzat) kell átültetni, szükséges továbbá azok normatív megszövegezése is. Az ezzel kapcsolatos intézkedéseket indokolt és a hatáskörébe tartozó esetekben a Kormány a NFM útján megteszi.

Az átvilágítás alapján felmerült főbb javaslatok lényege az alábbiakban foglalható röviden össze:

- A környezet- és természetvédelmi, illetve kulturális örökségvédelmi szempontokat olyan társaságokban fennálló részesedések állam, illetve önkormányzat általi értékesítése esetén, amelyek működése szempontjából ezek a kérdések relevánsak, az értékesítés során fokozottan figyelembe kell venni. Környezetre potenciálisan veszélyes tevékenységet folytató társaság esetén az előkészítéskor környezetvédelmi audit végzendő a cég által okozott és potenciálisan okozható környezeti károsodásokról és a pályázati kiírásban, illetve a szerződésben ezek elhárítására, illetve jövőbeni elkerülésére hatékony szankcióval (pl. kötbér) biztosított kötelezettséget kell vállalni a vevővel. Jelentős természeti érték felett diszponáló társaság értékesítésekor sem mellőzhető a szerződésben az adott természeti érték kezelésével és hasznosításával kapcsolatos részletes szabályok, valamint megszegésük szankcióinak szerepeltetése. A tapasztalatok szerint a szerződések sajnos gyakran egyáltalán nem, vagy elégtelenül, illetve kikényszeríthetetlen módon tartalmaztak ilyen rendelkezéseket.
- A privatizációs szerződésekben vállalt vevői kötelezettségek teljesítésének ellenőrzésével, jóváhagyásával kapcsolatban olyan gyakorlat rajzolódik ki, amely szerint az ellenőrzés alapvetően a vevőktől, illetve az értékesített (és így a vevők befolyása alatt álló) társaságtól kapott tájékoztatáson alapul. Nem talált a vizsgálat utalást arra, hogy az így kapott információk valóságtartalmát az ÁPV Rt./MNV Zrt. más forrásból ellenőrizte volna, illetve azok igazolására további dokumentumokat szerzett volna be vagy helyszíni ellenőrzést, esetleg szakértői vizsgálatot végzett volna. A másik fél nyilatkozatán alapuló monitorozás helyett szükséges az objektív ellenőrzés feltételeinek megteremtése.
- Ha a szerződés teljesítésének ellenőrzése során környezetvédelmi, foglalkoztatási vagy más hasonló jogszabálysértés gyanúja merül fel, elengedhetetlen a megfelelő hatáskörrel rendelkező szakhatóság megkeresése, függetlenül attól, hogy az adott jogszabálysértés magánjogi alapon az igényérvényesítésre lehetőséget nyújt-e. A szakhatósági kötelezés és bírságolás abban az esetben is hatékony lehet, ha szerződéses alapon (pl. elévülés vagy megfelelő szankció hiánya miatt) nincs lehetőség igényérvényesítésre.
- A vizsgált szerződések többsége kizárja, vagy legalábbis korlátozza az állam mint eladó meglévő környezeti károkért fennálló felelősségét. Olyan esetekben azonban, amikor az értékesített ingatlan szennyezettsége ismert és a vevő azt ennek ismeretében veszi meg, ez nem elegendő: az államtól eladói minőségében is elvárható a közérdek védelme, így az értékesítési szerződésben konkrét határidő és szankció rögzítésével szükséges előírni a vevő általi tevőleges kármentesítést. Ennek hiányában ugyanis a szennyezés valószínűleg nem kerül felszámolásra mindaddig, amíg hatósági vizsgálat eredményeként közigazgatási határozat nem kötelezi a szennyezett ingatlan tulajdonosát kárelhárításra, ennek az állapotnak a fenntartását pedig az állam szerződéssel nem hagyhatja jóvá.
- Biztosítani kell, hogy befektetői oldalról a teljesítést egy vagy több olyan anyavállalat vagy magánszemély garantszálja, amelynek, illetve akinek a teljesítőképessége aggálymentes, abban az esetben is, ha vevőként csak egy kifejezetten az adott célra, minimális alaptőkével létrehozott társaság (esetleg off-shore cég) jelenik meg a szerződésben. Ugyancsak megfelelően biztosítani kell, hogy továbbeladás, illetve társasági átalakulás (szétválás, kiválás stb.) vagy ezek kombinációja révén ne enyhessenek el a vevői kötelezettségek.
- Javasolt annak normatív előírása, hogy az állami vagyon értékesítése során felhasználható szakvélemények nagyságrendi eltérése vagy releváns tartalmi ellentmondása esetén azokat - a szakértői vélemények ellentmondásaival kapcsolatos bírósági gyakorlathoz igazodóan - fel kelljen oldani, és értékesítés alapját értékbecslés ne képezhesse abban az esetben, ha az jelentős ellentmondásban áll ugyanazon vagyontárgy korábbi értékmegállapításával. A Jelentés általában is tesz javaslatot az ingatlan-értékbecslések jogi környezetének fejlesztésére.
- Javasolt a - Jelentésben is részben bemutatott - valamennyi közműcég privatizációjának teljes feltárását a cégek stratégiaileg fontos szerepe miatt. A társaságok privatizációja közvetlenül a

lakosság számára is jelentős terhekkel járt, míg az energiaszektor privatizációjában részt vevő cégek beruházása az elmúlt években már többszörösen megtérült.

- A hulladékgazdálkodás terén lezajlott privatizációs folyamatok részletesebb vizsgálata szükséges annak érdekében, hogy teljes körűen megismerhetőek legyenek ezen iparágban tevékenykedő, korábban jellemzően önkormányzati tulajdonban lévő cégek tulajdonosi szerkezetében lezajlott változások.
- Ahogy a Jelentésben szereplő több utalás is alátámasztja az önkormányzati privatizációs értékesítéseket nem volt lehetőség teljes körűen feltárni, annak iratmennyiségére és a rendelkezésre álló erőforrások korlátozott voltára tekintettel. Javasolt az önkormányzatoknál lévő teljes vagyon feltárása a KEHI és az ÁSZ ellenőrzésével a vizsgálathoz szükséges technikai feltételek (pl. közvetlen kapcsolattartás, esetleges iratbetekintés) és erőforrások biztosításával. Az Országgyűlési Határozat 2. pontja alapján eddig lefolytatott vizsgálat is azt támasztja alá, hogy az önkormányzati privatizációs szerződések felülvizsgálata egy külön olyan szervezeti egység létrehozását igényli, amely szoros munkakapcsolatban áll az önkormányzatokkal. Az önkormányzatokat a fenti indokok (pl. értelmezési nehézségek, különböző vagyonrendeletek) alapján többször is érdemes megkeresni az eddigi adatszolgáltatás pontosítása, kiegészítése vagy a privatizációs szerződésekbe való közvetlen betekintés érdekében. A feladat teljesebb körű végrehajtása érdekében a speciális szakértelmet igénylő ellenőrzésekkel és hatáskörrel rendelkező hatóságokat, szervezeteket és cégeket szükséges megbízni.

**1. SZÁMÚ MELLÉKLET: VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓK AZ EGYES RÉSZLETESEN
VIZSGÁLT ÜGYLETEKRŐL**

Dunamenti Erőmű Részvénytársaság

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1.1. A jogügylet rövid bemutatása:

A Kormány 3165/1991. sz. határozatával döntött a Magyar Villamos Művek Tröszt és tagvállalatai kétszintű társasági rendszerré való átalakításáról. Ennek eredményeként jött létre az MVM, nyolc erőmű - ezek egyike a Társaság -, hat áramszolgáltató, valamint az Országos Villamos Távvezeték Részvénytársaság (a jelenlegi MAVIR Zrt.). A villamosenergia-ipari társaságok privatizálásáról szóló 1114/1994. (XII. 7.) Korm. határozat az így létrejött erőmű társaságok (a Paksi Atomerőmű Rt. kivételével) ÁPV tulajdonában lévő részvényeinek (34-49%) szakmai befektetők részére történő értékesítését irányozta elő a privatizáció első fázisában, azzal, hogy (i) a befektetőknek tőkebevonási kötelezettséget kell előírni az erőműépítési projektek finanszírozására, és (ii) az állam megtart egy speciális részvényt ("aranyrészvény").

A villamosenergia-ipari társaságok privatizációs pályázati feltételeit az 1064/1995. (VII. 6.) Korm. határozat rögzítette. Az 1115/1995. (XI. 29.) Korm. határozat azt írta elő, hogy az ÁPV korlátozott mértékű (összárbevétel 25%-a) és határidejű (36 hónap) felelősséget (garanciát) vállalhat az e károk elhárítására hatósági határozattal előírt kötelezettségek fedezésére. A 2220/1995. (VIII. 4.) Korm. határozat kötelezővé tette a Társaság 215 MW-os blokkjai rekonstrukciójának előírását a privatizációs szerződésben.

Az erőmű társaságok és az áramszolgáltatók privatizációjának folyamata a fenti kormányhatározatok alapján, valószínűsíthetően erős kormányzati nyomás alatt, folyamatosan alakuló szabályozási környezetben (pl. villamosenergia-törvény és kapcsolódó rendeletek, Privatizációs Törvény) zajlott.

Az ÁPV 1995 októberében írta ki a pályázatokat, amelyek mind a hat áramszolgáltató esetében sikeres értékesítéssel zárultak, a hét erőmű közül azonban csak a Társaság és a Mátrai Erőmű Rt. kisebbségi részvénytársaságjának eladási tendere volt érvényes és eredményes. A Társaság részvényeire a brit Powergen tette a legmagasabb ajánlatot (180 millió USD), melynek megfizetését azonban többletfeltételekhez kötötte, így a pályázatból kizárták. A 48,76%-os részvénytársaságot így a második legmagasabb árat ígérő Powerfin S.A., a belga Tractebel leányvállalata vásárolhatta meg 141 millió USD-ért.

A Tractebel a privatizációt követően az MVM-től további részvényeket szerzett. Az MVM-től történő tulajdonszerzés feltehetően a Szerződéshez mellékelte, eredetileg az ÁPV és az MVM között megkötött vételi jog megállapodás alapján történt, amelybe a Vevő az ÁPV helyett a Szerződés megkötésével egyidejűleg belépett. Mivel ezzel kapcsolatos iratokat nem kaptunk, az MVM-től történt részvénytársaság szerzést nem vizsgáltuk.

A Tractebel csoport az MVM-től szerzett részvények nagy részét (24,5%-nyi részvényt) a francia GDF Suez-nek értékesítette, azonban jelenleg így is többségi (50,31%-os) részesedéssel rendelkezik a Társaságban az Electrabel S.A. tőzsdéi társaság (amelynek fő tulajdonosa) révén. A Társaságban az MVM máig megtartott egy 25%-os részvénytársaságot, ezen kívül a munkavállalók és néhány önkormányzat rendelkezik minimális mennyiségű részvénytársasággal. A Magyar Állam aranyrészvényhez fűződő jogai a vonatkozó uniós szabályozás eredményeképp időközben megszűntek, a részvény értékesítésre került.

1.2. Vállalt kötelezettségvállalások teljesítése:

A Társaság tevékenységével összefüggésben a **jogügylet lezárását megelőzően keletkezett környezeti károkért a vételár 25%-áig az ÁPV vállalt felelősséget**. Az átadott iratokban nincs utalás arra, hogy a Vevő a rendelkezésére álló 3 éves időszakban a környezeti kármentesítési garancia bármely részét lehívta volna.

A Vevő a jogügylet lezárását követő időszakra különböző kötelezettségeket vállalt, amelyek többek között a Társaság részvényei elidegenítésétől való tartózkodásra, az üzleti tervben vállalt kötelezettségek végrehajtására, a Szerződésben meghatározott fejlesztési projektek megvalósítására, a Társaság munkavállalóival kötött megállapodások betartására, a munkavállalók béremelésére és átképzésére és a jóléti létesítmények és szolgáltatások fenntartására vonatkoznak. A Vevő e kötelezettségeket korlátozásokkal és többször közvetlen (hiszen a kötelezettségek egy része közvetlenül csak a Társaság által teljesíthető) vállalta. A kötelezettségek teljesítését szinte minden esetben kötbérfizetési kötelezettség biztosítja.

Az ÁPV 1999 márciusában felhívta a Vevőt arra, hogy a Szerződés 9. pontjában szereplő, a jogügylet lezárását követő időszakra vállalt egyes kötelezettségek teljesítését az ÁPV részére igazolja. A Vevő a Társaságnál működő érdekvédelmi szervezetek nyilatkozatával igazolta, hogy a Társaság a munkavállalókkal kapcsolatban tett vállalásait (béremelés, kollektív szerződés betartása, jóléti létesítmények megtartása) teljesítette. A vizsgált dokumentációból nem derül ki, hogy az egyéb kötelezettségek teljesítését a Vevő igazolta-e és az ÁPV az igazolások alapján a teljesítést elfogadta-e, és ha nem, úgy a teljesítés kikényszerítése érdekében tett-e jogi lépéseket.

1.3. Még hatályban lévő és teljesítetlen kötelezettségvállalások:

A Vevő kötelezettségeinek jelentős részét határozott időtartamra vállalta, csak néhány olyan folyamatosan teljesítendő kötelezettségvállalás van, amelyek teljesítése a Vevőn még számon kérhető lehet. Ezen kötelezettségvállalások a Társaság fejlesztési politikája megvalósításával, a jóléti létesítmények és az általuk nyújtott szolgáltatások fenntartásával és a Társaság munkavállalóinak átképzésével kapcsolatosak (ld. 3.2 pont).

1.4. Rendelkezésre álló jogi eszközök:

Az ÁPV jogosult a Vevőtől információt kérni a jogügylet zárását követő időszakra vállalt kötelezettségek teljesítésével kapcsolatban. Amennyiben az ÁPV álláspontja szerint a Vevő megsértette a Szerződés IX. cikkelyében a jogügylet lezárását követő időszakra vállalt bármely kötelezettségét és az igényérvényesítési határidő még nem telt el, az ÁPV jogosult a teljesítésre megadott póthatáridő eredménytelen elteltét követően a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Választottbíróóság előtt pert indítani a teljesítés, illetve a Szerződésben meghatározott kötbér megfizetése iránt.

Alapvetően Társaság tevékenységét engedélyező hatóságok, a Magyar Energia Hivatal és a környezetvédelmi hatóság jogosultak ellenőrizni, hogy a Társaság betartja-e a vonatkozó jogszabályokban és az engedélyekben foglalt előírásokat. **A környezeti károk elhárítására vonatkozó, környezetvédelmi hatóságokkal egyeztetett ütemezésű környezetvédelmi igazgatási eljárások és jogérvényesítés áll rendelkezésre a környezetvédelmi kötelezettségek betartásának kikényszerítésére**. E körben a hatóságoknak van lehetőségük fellépésre a Társasággal szemben, a jelenleg hatályos környezetvédelmi jogszabályok által elírt kötelezettségek kikényszerítése körében.

Alkaloida Vegyészeti Gyár Részvénytársaság

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1.1. A jogügylet rövid bemutatása:

A Társaság elődjét 1927-ben morfin-alkaloidok máknövényből való előállítására alapították, azóta is jelenlegi tiszavasvári telephelyén működik. Állami vállalatból 1991. október 1-jével alakult át részvénytársasággá. A magánosítás előkészítő anyagai szerint a Társaság jövedelemtermelő képessége a túlfoglalkoztatottság, valamint a gyógyszerhatóanyag- és gyógyszerkészítmény-kapacitások alacsony kihasználtsága miatt elmaradt a gyógyszeripar sikervállalatiétól (pl. Chinoin, Richter, Egis). A Társaság 1992-ben pályázaton 2028. december 31-ig koncessziós jogot nyert morfin és fenobarbital hatóanyagú készítmények gyártására, így ezen termékek tekintetében belföldön monopolhelyzetbe került. A cég a privatizáció idején 1900 főt foglalkoztatott és jelentős adósságállomány terhelte.

A Társaság többségi részvéncsomagjának megvásárlására még az Állami Vagyonügynökség irányításával 1992 novemberében írtak ki zártkörű, meghívásos privatizációs pályázatot, ám a kiírásnak megfelelő ajánlat nem érkezett. 1993 decemberében 30%-os részvényvásárlásra és alaptőke-emelésre három befektetőt kértek fel, akik közül egy tett ajánlatot, de később visszalépett.

A Társaság (a fő profiljának számító gyógyszergyártással együtt nehezen értékesíthető) a növényvédőszer-profilhoz tartozó gyártási és szellemi alkotáshoz fűződő jogokat 1994 végén adta el mintegy 1900 millió forintért, ami biztosította a jelentősen eladósodott Társaság pénzügyi helyzetének átmeneti konszolidációját.

1995 májusában az ÁPV újabb pályázatot írt ki a Társaság többségi részvéncsomagjának megvételére és újonnan kibocsátott részvények lejegyzésére, amelyre azonban csak egy érvénytelen ajánlat érkezett.

A következő évben az ÁPV újból megkísérelte a magánosítást. 191/1996. (III.27.) sz. igazgatósági határozatával a Társaság alaptőkéjének 50,02%-át képviselő, 2.431.000.000 forint névértékű részvéncsomag értékesítésére vonatkozó nyilvános, egyfordulós pályázati felhívás közzétételét hagyta jóvá. A felhívásra egyedül a Vevő nyújtott be pályázati ajánlatot, 9.114.452 USD vételárösszeget megjelölve. Az értékelő bizottság javaslatára az ÁPV Igazgatósága az ajánlatot érvényesnek, a pályázatot pedig eredményesnek minősítette. 2000-ben a Vevő a Társaság további 25,01%-os részvéncsomagját vette meg az ÁPV-től.

A privatizációt követően a Társaság ICN Alkaloida Magyarország Részvénytársaság, majd ICN Magyarország Részvénytársaság néven működött egészen 2006-ig, annak ellenére, hogy a Vevő már 2004 május 28-án az egyesült államokbeli Valeant Pharmaceuticals International-nak adta el a részvényeit. 2006. október 30-án az indiai Sun Pharma cégcsoport Brit Virgin-Szigeteken bejegyzett tagja szerezte meg a Társaságot, amely azóta Alkaloida Vegyészeti Gyár Zrt. néven szerepel.

A fellelhető adatok szerint a korábban szerény nyereséggel működő Társaság a privatizáció óta szinte minden üzleti évben milliárdos veszteséget termel, ami 2001-ben az alaptőke leszállítását és ismételt felemelését is szükségessé tette.

1.2. Vállalt kötelezettségvállalások teljesítése:

Az Vevő alapvető környezetvédelemmel kapcsolatos szerződéses kötelezettségvállalása a gyárterületen kívül található, ám a Társaság tulajdonában lévő (korábbi agyagbánya gödreiből kialakított és évtizedekig használt) hulladéklerakó telep környezetvédelmi rekonstrukciója volt a Tiszántúli Környezetvédelmi Igazgatóság határozatának megfelelően. Az ÁPV 1.100 millió forint és kamatai erejéig garantálta a rekultivációs költségeikért való helytállást és a kérdéses összeget zárolt számlán helyezte el. 1997 decemberében Tiszavasvári Város Önkormányzata megvásárolta a kérdéses ingatlanokat a Társaságtól, átvállalva az azokkal kapcsolatos környezetvédelmi kármentesítési kötelezettségeket és lemondott arról a kimentési jogáról, hogy a felelősséget a Társaságra, mint a terület tényleges használójára hárítsa. Ezzel a Társaság és a Vevő mentesült a terület rekonstrukciójának kötelezettsége alól, az ÁPV pedig - külön megállapodás alapján - immár a Társaság helyett Tiszavasvári Város Önkormányzatnak vállalta megfizetni a zárolt számlán a rekultivációra elkülönített 1.100 millió forintot.

Pénzügyi kötelezettségei körében vállalta a Vevő a Társaság alaptőkéjének 1.800 millió forinttal történő megemelését, továbbá 300.000 darab, egyenként 1000 forint névértékű dolgozói részvény kibocsátását az ÁPV által a Társaságnak visszautalt, a vételár 20%-ának megfelelő összeg terhére. Ugyancsak vállalta, hogy a Társaságban 1%-nál kisebb részesedéssel rendelkező részvényesek részvényeire nyilvános vételi ajánlatot tesz, valamint, hogy gondoskodik az 1994. üzleti évre járó hátralékos osztalék ÁPV részére történő megfizetéséről.

A Vevő a jogügylet lezárását követő időszakra a leírtakon kívül többek között az alábbiakra vállalt kötelezettséget: a Társaság szokásos üzletmenetének körébe nem tartozó tranzakcióktól való tartózkodás, az ÁPV azon jogának biztosítása, hogy a Társaság igazgatóságába, illetve felügyelő bizottságába egy-egy tagot jelöljön, az 1996. júniusi három éves középtávú üzleti koncepció megvalósítása, a Társaság munkavállalói számának évi 3%-nál nagyobb mértékű csökkentésétől való tartózkodás 3 évig, a munkakörülmények javítása, a kollektív szerződés betartása. A Vevő e kötelezettségeket korlátozásokkal és többször közvetetten (hiszen a kötelezettségek egy része közvetlenül csak a Társaság által teljesíthető) vállalta. A kötelezettségek jelentős részét kötbér biztosítja.

2000-ben az ÁPV a Szerződésben a Vevő által vállalt kötelezettségek teljesítésének vizsgálata során megállapította, hogy a Társaság tartalmilag nem megfelelően teljesítette a szerződésben foglalt kötelezettségvállalások teljesítésére vonatkozó részletes írásbeli jelentés megküldésére vonatkozó kötelezettségét és 5.100.000 forint kötbér megfizetését követelte. Ugyancsak megállapította az ÁPV, hogy a három éves középtávú üzleti koncepciót a Vevő nem hajtotta végre, ezért (tekintettel arra, hogy emiatt az állami tulajdonban maradt részvénytőzsde értéke csökkent) 2.383 millió forint kártérítés megfizetésére szólította fel a Vevőt. A Vevő a Társaság kötbér-, illetve kártérítési igényét nem fogadta el. Az igények peres úton történő érvényesítésére nem került sor, ugyanis a Vevő 2000 novemberében megvásárolta az állami tulajdonban lévő további 25,01%-os részvénytőzsde-t és az adásvételi szerződésben az ÁPV lemondott a Vevővel, illetve a Társasággal szembeni igényeinek érvényesítéséről. A lemondás érvényessége az akkor hatályos Áht. 108. § (2) bekezdésének tiltó szabályára tekintettel ugyan kérdéses, időközben azonban a jelzett igények egyébként is elévültek.

A vizsgált dokumentációból nem derül ki, hogy 2000 után a Szerződésből származó kötelezettségek teljesítését az ÁPV vizsgálta-e.

1.3. Még hatályban lévő és teljesítetlen kötelezettségvállalások:

A Vevő kötelezettségeit határozott időtartamra vállalta. A kötelezettségek teljesítésének

határideje eltelt, illetve egyes (a fenti 1.2 pontban részletezett) kötelezettségek alól a Vevő és a Társaság mentesült.

1.4. Rendelkezésre álló jogi eszközök:

Tekintettel arra, hogy a Szerződésben rögzített kötelezettségvállalások teljesítési határideje eltelt, kontraktuális alapon nincs lehetőség a Vevővel, illetve a Társasággal szembeni igényérvényesítésre.

Alapvetően a környezetvédelmi hatóság jogosultak ellenőrizni, hogy a Társaság betartja-e a vonatkozó jogszabályokban és az engedélyekben foglalt előírásokat. **A környezeti károk elhárítására vonatkozó, környezetvédelmi hatóságokkal egyeztetett ütemezésű környezetvédelmi igazgatási eljárások és jogérvényesítés áll rendelkezésre a környezetvédelmi kötelezettségek betartásának kikényszerítésére.** E körben a hatóságoknak van lehetőségük fellépésre a Társasággal szemben, a jelenleg hatályos környezetvédelmi jogszabályok által elírt kötelezettségek kikényszerítése körében.

Jelezzük azonban, hogy a Társaság működésével okozott leginkább jelentős környezetvédelmi probléma, azaz a Társaság korábbi hulladéklerakó telepe által támasztott környezetbiztonsági kockázatokkal kapcsolatban a Társaság már semmilyen felelősséget nem visel, tekintettel az érintett terület 1997-ben történt elidegenítésére és arra, hogy az adásvételi szerződésben a vevő Tiszavasvári Város Önkormányzata kifejezetten lemondott arról, hogy a környezetszennyezésért való felelősségét a Társaságra, mint tényleges szennyezőre való hivatkozással kimentse.

Budapesti Erőmű Részvénytársaság

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1.1. A jogügylet rövid bemutatása:

A Társaság a Budapesti Hőerőmű Vállalat átalakulásával jött létre 1991. december 31-én. A Társasághoz 5 hőerőmű: a Kelenföldi, a Kispesti, az Újpesti, a Kőbányai és az Angyalföldi Erőmű, valamint a Révész Fűtőmű tartozott. A Társaság fő tevékenysége a hőtermelés volt, de emellett kisebb mennyiségben áramot is termelt. Budapest teljes távfűtés igényének csaknem 60%-át a Társaság elégítette ki.

Az ÁPV 1995 októberében és 1996 áprilisában nyilvános pályázat keretében hirdette meg a Társaság részvénytársaságjának értékesítését. Az első nyilvános pályázat érvényes ajánlat hiányában eredménytelennek bizonyult (kizárólag a Vevő adott be utólag érvénytelennek minősített pályázatot).

A Társaságnak a második privatizációs pályázat keretében a befektetők részére felkínált részvénytársaságja magában foglalt egy 100 MW-os gáztüzelésű kombinált erőművi beruházás megvalósítását az Újpesti Erőmű telephelyén. A második értékesítési eljárás keretében újra csak a Vevő nyújtott be pályázatot. Az ÁPV a Vevő pályázatát érvényesnek fogadta el és a pályázatot eredményesnek nyilvánította.

Az 1996. szeptember 12-én megkötött Szerződéssel az ÁPV és az MVM eladta a Vevőnek a Társaságban fennálló, az alaptőke 73,76%-át megtestesítő, összesen 1.059.734 darab törzsrészvényt, azzal, hogy amennyiben a Társaság munkavállalói a kedvezményes munkavállalói tulajdonszerzés érdekében felajánlott 15%-nyi részvénytársaságot nem jegyzi le, a Vevő a fennmaradó részvénytársaság megvételére is kötelezettséget vállalt. A jogügylet zárására a Kelenföldi Erőműben található gázturbina meghibásodása miatt végül is 1997. március 26-án került sor.

A privatizáció óta a Társaság tulajdonosi struktúrájában bekövetkezett legfontosabb változás eredményeként az EDFI 2001. június 15-én megszerezte az Átruházóktól a Társaság részvényeinek 89,23%-át. Az Átruházók, az EDFI és az Eladók között 2001. május 29-én kötött átruházási szerződés (engedményezési és tartozásátvállalási szerződés) eredményeként az EDFI a Szerződésben az Átruházók helyébe lépett és a Szerződés szerződő felévé vált.

Az MVM megbízásából a privatizációt megelőzően elvégezték a Társaság erőműveinek környezetvédelmi átvilágítását. Az átvilágításról készült Környezetvédelmi Jelentés az erőművek területén a korábban fűtőanyagként használt pakura talajba kerülése következményeként talaj- és egyes esetekben talajvíz szennyezést állapított meg. A környezetvédelmi hatóság 1999 január és 2000 február között, vagyis a jogügylet zárását követő 3 éven belül hozott határozataiban kötelezte a Társaságot a benyújtott kárelhárítási terv alapján a talaj- és egyes esetekben a talajvíz szennyezés megszüntetésére.

Tekintettel arra, hogy az Eladók a Szerződésben vállalták a zárás napját megelőzően keletkezett bármilyen környezetszennyezés mentesítését, a zárás napjától számított 3 éven belül a Társasággal szemben hozott hatósági határozatból eredő költségek megtérítését, a Társaság mind az öt erőműve vonatkozásában bejelentette a környezeti kármentesítés költségeinek megtérítése iránti igényét. A környezeti kármentesítés munkálatai 1998 és 2006 között zajlottak. Az illetékes környezetvédelmi hatóság mind az öt erőmű tekintetében a környezeti kármentesítés teljesítését határozattal jóváhagyta,

együttal kötelezte a Társaságot az egyes határozatokban meghatározott időtartam alatt utóellenőrzés végzésére.

Az öt erőmű környezeti kármentesítése címén az Eladók által kifizetett összes költség nettó 691.228.776,- Ft volt, amelyből az ÁPV nettó 420.027.240,- Ft-ot fizetett. Az Eladók által a Társaság erőműveinek környezeti kármentesítésére kifizetett összeg lényegesen kevesebb volt, mint a Szerződés szerint az Eladók által ezen a jogcímen maximálisan kifizethető 5 millió USD. Az Eladóknak a Kelenföldi és a Kőbányai Erőművek környezeti kármentesítésének kb. 437 millió Ft-os többletköltségéből kb. 11 millió Ft-ot kellett a Társaság részére megfizetniük. Emellett az Eladóknak a környezeti kármentesítés részét képező utóellenőrzés költségeinek finanszírozásában nem kellett részt venniük.

Az Eladók és a Társaság a környezeti kármentesítési munka lezárásáról minden erőmű esetében jegyzőkönyvet vettek fel, amelyben a felek kijelentették, hogy az adott erőmű környezeti kármentesítése vonatkozásában egymással szemben semmiféle követelésük nincs.

A Társaságra vonatkozó, nyilvánosan elérhető információk szerint a privatizációt követően a Társaság erőművei átfogó korszerűsítésen estek át. Először a Kelenföldi Erőmű telephelyén, majd Újpesten és Kispesten helyezték üzembe a korszerű kombinált ciklusú erőműveket. Ezzel egy időben sor került a megmaradó technológiák, elsősorban a távhő ellátás berendezéseinek felújítására. Később a Társaság leállította az Angyalföldi és Kőbányai Erőműveket.

1.2. Vállalt kötelezettségvállalások teljesítése:

A Vevő a Társaság tevékenységével összefüggésben a jogügylet lezárását megelőzően keletkezett környezetszennyezések mentesítésével kapcsolatban semmilyen kötelezettséget nem vállalt. Ezeket a kötelezettségeket a Szerződés az Eladókhoz telepíti.

A Vevő a jogügylet lezárását követő időszakra különböző kötelezettségeket vállalt, amelyek többek között a Társaság részvényei elidegenítésére, az üzleti tervben vállalt kötelezettségek végrehajtására, az Újpesti Erőmű telephelyére tervezett fejlesztési projekt megvalósítására, a foglalkoztatáspolitikai kötelezettségvállalások teljesítésére, a Társaság munkavállalóira vonatkozó kollektív szerződésekre, a munkavállalók béremelésére és átképzésére és a jóléti létesítmények és szolgáltatások fenntartására vonatkoznak. A Vevő e kötelezettségeket korlátozásokkal és megszorításokkal, pl.: határozott időtartam, minden ésszerű erőfeszítés megtételére vonatkozó kötelezettségvállalás, stb. vállalta. A kötelezettségek teljesítését szinte minden esetben kötbérfizetési kötelezettség biztosítja.

Az ÁPV 1999 szeptemberében felhívta a Társaságot arra, hogy a Vevő által a Társaság munkavállalóival kapcsolatban a Szerződés X. cikkelyében vállalt kötelezettségek teljesítéséről tájékoztassa az ÁPV-t. A Társaság 1999 októberében írásban tájékoztatást adott az ÁPV részére az ÁPV levelében felsorolt kötelezettségek teljesítéséről. Ezen túlmenően az Átruházók 2001 májusában az MVM-nek címzett nyilatkozatukban külön-külön megerősítették, hogy tudomásuk szerint minden lényeges vonatkozásban megfeleltek a Szerződés rendelkezéseinek. A vizsgált dokumentációból nem derül ki, hogy az ÁPV a Társaság tájékoztatása és az Átruházók nyilatkozata alapján a Vevő kötelezettségvállalásai teljesítését elfogadta-e, és ha nem, úgy a teljesítés kikényszerítése érdekében tett-e jogi lépéseket.

1.3. Még hatályban lévő és teljesítetlen kötelezettségvállalások:

A Vevő által a Szerződésben vállalt kötelezettségek egy része határozott időtartamra szól. Ezért a Vevő által a jogügylet zárása utáni időszakra vállalt kötelezettségek közül csak néhány olyan folyamatosan teljesítendő kötelezettségvállalás van, amelyek teljesítése a Vevőn még számon kérhető lehet. Ezen kötelezettségvállalások az üzleti tervben vállalt kötelezettségek végrehajtásával, a Társaság fejlesztési politikája megvalósításával, az Újpesti Erőmű telephelyére tervezett fejlesztési projekt megvalósításával, a foglalkoztatáspolitikai kötelezettségvállalások teljesítésével, a jóléti létesítmények és az általuk nyújtott szolgáltatások fenntartásával és a Társaság munkavállalóinak átképzésével kapcsolatosak.

1.4. Rendelkezésre álló jogi eszközök:

A Szerződés 10.24. pontja alapján az ÁPV jogosult a Vevőtől információt kérni a jogügylet zárását követő időszakra vállalt kötelezettségek teljesítésével kapcsolatban, amelyet a Vevő az ÁPV kérésének kézhezvételét követő 15 munkanapon belül köteles az ÁPV rendelkezésére bocsátani. Amennyiben az ÁPV álláspontja szerint a Vevő megsértette a Szerződés X. cikkelyében a jogügylet lezárását követő időszakra vállalt bármely kötelezettségét, az ÁPV jogosult a teljesítésre megadott póthatáridő eredménytelen elteltét követően a Magyar Kereskedelmi és Iparkamara mellett szervezett Választottbíróság előtt pert indítani.

Alapvetően a Társaság tevékenységét engedélyező hatóságok, a Magyar Energia Hivatal és a környezetvédelmi hatóság jogosultak ellenőrizni, hogy a Társaság betartja-e a vonatkozó jogszabályokban és az engedélyekben foglalt előírásokat. **A környezeti károk elhárítására vonatkozó, környezetvédelmi hatóságokkal egyeztetett ütemezésű környezetvédelmi igazgatási eljárások és jogérvényesítés áll rendelkezésre a környezetvédelmi kötelezettségek betartásának kikényszerítésére.** E körben a hatóságoknak van lehetőségük fellépésre a Társasággal szemben a jelenleg hatályos környezetvédelmi jogszabályok által elírt kötelezettségek kikényszerítése körében.

Tiszamenti Vegyiművek
VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1.1. A jogügylet rövid bemutatása:

TVM privatizációjának lépései három főbb fázisra bonthatóak.

Első lépésben 1992-ben az ÁVÜ, még a TVM részvénytársasággá való átalakítását megelőzően, eladta a mosószerüzemet a HENKEL Austria részére, valamint néhány lépcsőben megvette a Holland Colours Apeldoorn a porfesték üzemét. Az állami vállalatból ezután fennmaradó rész került részvénytársasággá átalakításra.

Második lépésben a TVM, már mint részvénytársaság, alaptőkéjének 85%-át kitevő részvénycsomagját értékesítették a Szerződés alapján a Vevő részére. A Szerződés megkötésére a negyedik, nyilvános egyfordulós pályáztatás eredményeként került sor.

A megelőző három kiírás 1995-től kezdődően vagy érvénytelennek, vagy eredménytelennek minősült. Az MRP szervezet valamennyi kiírás során nyújtott be pályázatot, míg a Bige Holding Kft. a második pályázati kiírástól kezdődően folyamatosan részt vett a pályázatokon.

Harmadik lépésben a Szerződéshez kapcsolódó körülményekből adódó vitás, rendezetlen kérdések tekintetében született az érdekelt felek között egyezség. A 2002. február 21-én aláírt Egyezségi Megállapodás ezeket a vitákat lezárta. Továbbá, az egyezség részeként került értékesítésre a TVM alaptőkéjének 15%-át kitevő részvénycsomag és a TVM termelő tevékenységéhez nem kapcsolódó lakótelep.

1.2. Vállalt kötelezettségvállalások teljesítése:

A Vevőnek a vizsgálat szempontjából legjelentősebb kötelezettség vállalása a TVM területén található 600.000 tonna (hatszázezer tonna) veszélyes hulladékot tartalmazó hulladéklerakó telep lokalizálásának Eladótól átvállalt feladata, ill. annak finanszírozása volt.

Az elvégzendő feladat pontos keretét az illetékes környezetvédelmi hatóság határozta meg. A Szerződés aláírásakor a Közép-Tisza-vidéki Környezetvédelmi Felügyelőség 17625-4/1995 sz. határozata volt irányadó a feladat pontos terjedelme tekintetében. A kivitelezés 1997-re nagyságrendileg 70%-os készültségi fokot ért el. A feladat végső teljesítési határideje 2000. június 30. volt.

A Közép-Tisza-vidéki Környezetvédelmi Felügyelőség 2000. július 31-én kelt levelében megerősítette, hogy a TVM a felügyelőség által előírt környezetvédelmi kötelezettségeinek eleget tett. A szerződés monitorozását az ÁPV 2004. július 22-én lezárta, a kötelezettségek - ideértve a környezetvédelmi kötelezettséget is - teljesítését elfogadta.

1.3. Még hatályban lévő és teljesítetlen kötelezettségvállalások:

A rendelkezésre álló iratok alapján nem állapítható meg ilyen kötelezettség fennállása.

1.4. Rendelkezésre álló jogi eszközök:

A felek a Szerződésben az Eladó részére, és ennek megfelelően az illetékes nemzeti hatóságok számára, nyitva álló, a mindenkor hatályos jogszabályok által nyújtott jogérvényesítési lehetőségeket nem korlátozták. Ilyen korlátozás fennállásáról a 1992-es privatizációs lépések kapcsán sem bocsátottak rendelkezésünkre információt.

A Vevő 1.2 pontban leírt környezetvédelmi kötelezettségeknek a teljesítési határideje eltelt, a teljesítés valószínűsíthetően megtörtént. Amennyiben e tény nem lenne valamilyen ok folytán megalapozott, akkor is elévülés folytán, a Vevővel szembeni igényérvényesítés lehetősége valószínűsíthetően megszűnt.

Alapvetően a környezeti károk elhárítására vonatkozó, **környezetvédelmi hatóságokkal egyeztetett ütemezésű környezetvédelmi igazgatási eljárások és jogérvényesítés áll rendelkezésre a környezetvédelmi kötelezettségek betartásának kikényszerítésére**. E körben a hatóságoknak van lehetőségük fellépésre, a jelenleg hatályos környezetvédelmi jogszabályok által elírt kötelezettségek kikényszerítése körében.

1.5. Javaslat a jogügylet tekintetében:

A jogügylet környezetvédelmi vonatkozásai tekintetében három javaslattal élünk:

- (i) Az átadott iratokból nem alátámasztható, hogy **a veszélyes hulladék tárolóval** kapcsolatos feladat (a hulladék lokalizálása, bevéde) teljesítését követően sor került volna további, érdemben más környezetvédelmi lépésre, azaz ilyen lehetne például a hulladék elszállítása vagy helyben történő semlegesítése. Erre tekintettel változatlanul felmerül a folyamatos monitorozás – a kiépített kitermelő kutak és talajvíz figyelő rendszer - működtetése, szükség esetén annak ellenőrzése.
- (ii) Emellett megjegyzendő, hogy a TVM működéséhez, ill. ingatlanaihoz valószínűsíthetően **egyéb jelentős környezetvédelmi kérdések** is kapcsolódnak/kapcsolódtak. (Pl. a 1992 után keletkezett és/vagy keletkező veszélyes hulladékok sorsa, ipari- és szennyvíz rendszer, szennyvíz tisztító telep állapota, levegőtisztaság védelem) Ezeknek a problémáknak a helyzetéről és megoldásáról az átadott iratok nem nyújtanak információt, erre tekintettel felmerülhet e kérdések feltárásának igénye.
- (iii) Végül igényként merülhet fel a 1992-ben privatizált üzemek (üzem részek) által a múltból örökölt, ill. a további működés során megvalósított környezeti károk, környezet terhelés és a TVM **környezeti állapotának együttes, összefüggő vizsgálata**. Tekintettel arra, hogy a 1992-ben privatizált üzemek (üzem részek) és a TVM korábban egy egységes üzem és egy egységet képező környezeti kibocsátó volt, valamint e részek között továbbélő, a működést is érintő kapcsolatokra láttunk utalásokat. Ezen igény megalapozottságát a jelen vizsgált privatizációs ügyleten túlmutató átfogó állapotfelmérő vizsgálat erősítheti meg (vagy vetheti el).

Bakonyi Erőmű Részvénytársaság

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1.1. A jogügylet rövid bemutatása:

A privatizáció előtt álló Társaság az Ajkai és Inotai Hőerőművet működtette, és a Társasághoz tartozott az ajkai és a balinkai mélyművelésű szénbánya. A hőerőművek elavult technológiai színvonalat képviseltek, ezért korszerűsítés nélkül valószínűsíthető volt, hogy 2005 után nem maradhattak volna üzemben. A mélyművelésű szénbányák közül az Ajkai Bánya szénkészletei kimerülőben voltak (az egyik aknában a privatizáció idejében már szünetelt a termelés). A Balinkai Bánya megkutatott ásványvagyonra ugyan még további 20-25 éves működést tett volna lehetővé, a bányaművelés fenntartásához azonban egy új erőmű megépítése vagy új felvevőpiacok felkutatása lett volna szükséges. A Társaság erőművei és bányái bezárásának költségeit (bontási és rekultivációs munkák) 1997-es árszinten 5 milliárd forint körüli összegre becsülték.

A Társaság privatizációja során az Eladók a Társasággal együtt értékesítésre kínáltak a meglévő erőművek telephelyén megvalósítandó két fejlesztési projektet: egy új 150 MW-os széntüzelésű erőművet Inotán és egy ugyancsak 150 MW teljesítményű erőművet Ajkán vagy Padragon.

Az ÁPV két alkalommal nyilvános pályázatot hirdetett meg a Társaság részvényeinek értékesítésre: 1995 októberében, amelyre nem érkezett érvényes pályázat és 1996 júliusában (amely pályázatot az ÁPV 1996 decemberében azonos feltételek mellett ismételten meghirdette), amelyre egy érvényes pályázatot nyújtottak be. Az ÁPV ezeket a pályázatokat eredménytelennek nyilvánította, és közvetlen tárgyalásokat kezdett a Társaság iránt érdeklődő potenciális befektetőkkel. A tárgyalások eredményeként az Eladókkal sikerült a Társaság értékesítésével kapcsolatban megállapodni.

Az 1997. december 23-án kötött és 1998. március 11-én módosított Szerződéssel az ÁPV és az MVM eladta a Vevőknek a Társaságban fennálló, az alaptőke 50,1%-át megtestesítő, összesen 813.026 darab törzsrészvényét. A Vevők kötelezettséget vállaltak arra, hogy amennyiben a Társaság munkavállalói a kedvezményes munkavállalói tulajdonszerzés érdekében felajánlott 15%-nyi részvénytulajdonosomagot nem jegyzik le, a Vevők a fennmaradó részvénytulajdonosomagot is megvásárolják.

A Társaságra vonatkozó, nyilvánosan elérhető információk szerint a Társaság bányái és inotai hőerőműve bezárásra került. Az időközben biomassza tüzelésre alkalmassá tett Ajkai Hőerőmű ma is működik. A Társaság tulajdonosi struktúrájában a privatizáció óta kevés lényegi változás történt, a Társaság ma az Euroinvest Közép-Európai Befektetési Zártkörűen Működő Részvénytársaság többségi tulajdonában van.

1.2. Vállalt kötelezettségvállalások teljesítése:

A Társaság tevékenységével összefüggésben a jogügylet lezárását megelőzően keletkezett környezeti károkért egy meghatározott összeghatárig az ÁPV vállalt felelősséget. Ezen túlmenően az ÁPV vállalta a Társaság erőművei és bányái bezárásával kapcsolatos költségeknek egy bizonyos összeghatárig történő megtérítését.

A Vevők a jogügylet lezárását követő időszakra különböző kötelezettségeket vállaltak, amelyek többek között a Társaság részvényei elidegenítésére, az üzleti tervben vállalt kötelezettségek végrehajtására, a Szerződésben meghatározott fejlesztési projektek

megvalósítására, a Társaság munkavállalóival kötött megállapodások betartására, a munkavállalók béremelésére és átképzésére és a jóléti létesítmények és szolgáltatások fenntartására vonatkoznak. A Vevők e kötelezettségeket korlátozásokkal és megszorításokkal, pl.: határozott időtartam, minden ésszerű erőfeszítés megtételére vonatkozó kötelezettségvállalás, stb. vállalták. A kötelezettségek teljesítését szinte minden esetben kötbérfizetési kötelezettség biztosítja.

Az ÁPV 2001 februárjában felhívta a Vevőket arra, hogy a Szerződés VIII. cikkelyében a jogügylet lezárását követő időszakra vállalt egyes kötelezettségek teljesítését az ÁPV részére igazolják. A Transelektro Erőműfejlesztő és Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság Vevő 2001 márciusában benyújtotta az ÁPV-nek a Szerződésnek az ÁPV levelében írt rendelkezései teljesítésének igazolására vonatkozó okiratokat.

1.3. Még hatályban lévő és teljesítetlen kötelezettségvállalások:

A Vevők az általuk vállalt kötelezettségek egy részét határozott időtartamra vállalták. Ezért a Vevők által a jogügylet zárása utáni időszakra vállalt kötelezettségek közül csak néhány olyan folyamatosan teljesítendő kötelezettségvállalás van, amelyek teljesítése a Vevőkön még számon kérhető lehet. Ezen kötelezettségvállalások az üzleti tervben vállalt kötelezettségek végrehajtásával, a Társaság fejlesztési politikája megvalósításával, a jóléti létesítmények és az általuk nyújtott szolgáltatások fenntartásával és a Társaság munkavállalóinak átképzésével kapcsolatosak.

1.4. Rendelkezésre álló jogi eszközök:

A Szerződés 8.20. pontja alapján az ÁPV jogosult a Vevőktől információt kérni a jogügylet zárását követő időszakra vállalt kötelezettségek teljesítésével kapcsolatban, amelyeket a Vevők az ÁPV kérésének kézhezvételét követő 15 munkanapon belül kötelesek az ÁPV rendelkezésére bocsátani.

Alapvetően a Társaság tevékenységét engedélyező hatóságok, a Magyar Energia Hivatal és a környezetvédelmi hatóság, valamint a bányák bezárása tekintetében a bányafelügyelet jogosultak ellenőrizni, hogy a Társaság betartja-e a vonatkozó jogszabályokban és az engedélyekben foglalt előírásokat. **A környezeti károk elhárítására vonatkozó, környezetvédelmi hatóságokkal egyeztetett ütemezésű környezetvédelmi igazgatási eljárások és jogérvényesítés áll rendelkezésre a környezetvédelmi kötelezettségek betartásának kikényszerítésére.** E körben a hatóságoknak van lehetőségük fellépésre a Társasággal szemben, a jelenleg hatályos környezetvédelmi jogszabályok által elírt kötelezettségek kikényszerítése körében.

Nitrokémia 2000

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1.1. A jogügylet rövid bemutatása:

A vizsgált privatizációs Szerződés megkötése **előzményeként** megállapítható, hogy az NK 2000 privatizációja egy 1995 óta elhúzódó, több előkészítő lépésből álló folyamat volt.

1995-re egy nemzetközi tanácsadó cég bevonása mellett nyilvánvalóvá vált, hogy potenciális szakmai befektetők a társaság privatizációja iránt nem érdeklődnek. Erre tekintettel 1996-1997-ben az NK kidolgozta a 'Stratégiai Alkalmazkodás Terve' című reorganizációs tervet. E terv alapeleme volt az NK szétválasztása olyan módon, hogy egy újonnan alapítandó társaságba kerüljön allokálásra a piacképesnek vélt termelő tevékenység, míg a továbbra is működő NK-nál maradnak a múltban felhalmozott környezeti károk.

A 2236/1997. (VII. 29.) sz. Kormányhatározat döntött a reorganizációs program támogatásáról. E döntés alapján megalapításra került 1997. november 20-án az NK 2000, amelynek részvényei az NK-hoz hasonlóan 100%-ban az állam (ÁPV) tulajdonába kerültek. Az átadott iratokból megállapítható, hogy a 'Stratégiai Alkalmazkodás Terve' maradéktalan megvalósítása elmaradt, ideértve, hogy az ingó és ingatlan eszközállomány és ennek megfelelően a hozzájuk tartozó környezeti kárfelelősség egyértelmű, határozott szétválasztása valószínűsíthetően elmaradt. Ennek ellenére az NK 2000 elkezdte működését, olyan módon, hogy összetett szerződéses kapcsolatok álltak fenn az NK és az NK 2000 között.

A Szerződés az első, nyílt, egyfordulós pályázati kiírásra érkezett egyetlen, érvényes ajánlatot tevő pályázóval került megkötésre. **A Vevő valószínűsíthetően az NK 2000 akkori menedzsmentjét tömörítő, a vétel céljára alapított társaság volt.** A Szerződés megkötésekor (2000. november 30-án) az NK és az NK 2000 között valószínűsíthetően változatlanul jelentős mennyiségű kapcsolat állt fenn.

A Vevő felszámolás során megszűnt, a felszámolás kezdő időpontja 2005. január 18. volt, a társaság a cégjegyzékből 2010. július 22-én került törlésre.

A 2012. május 3-án kelt cégadatok alapján az **NK 2000 felszámolás alatt áll.** (A felszámolása kezdő időpontja 2004. december 30. volt.) Az NK 2000 jelenlegi tulajdonosa(i) az átadott iratok alapján nem voltak beazonosíthatóak.

A volt Nitrokémia állami vállalt 1990-es évek elején elfoglalt 600 hektáros területe Fűzfőn és környékén, a Balaton közelében, a Balaton-felvidéki Nemzeti Park Igazgatóság működési területén helyezkedik el. A korábbi termelés szennyvízkibocsátásával érintett befogadó vízfolyások közül a Séd patak a Duna vízgyűjtőjéhez tartozik.

A környezeti károk kialakulása az 1920-as években ide telepített hadiipari célú vegyipari termeléssel kezdődött. Egyes átadott szakértői vélemények 2001-ben Magyarország 10 legszennyezettebb területei közé sorolták a volt Nitrokémia Állami Vállalt 1990-es évek elején elfoglalt területét. Egyes szakértői vélemények 1997-es árszínvonalon és 1997-es állapot szerint a környezeti terhek felszámolásának költségét hozzávetőleg 10 milliárd forintba becsülték.

1.2. Vállalt kötelezettségvállalások teljesítése:

Az Eladó részéről vállalt kötelezettségek körében a **részvények** címlet szerinti megbontása, forgatmányozása valamit fizikai átadása 2001. május 22-ig **teljesültek**.

Szintén teljesítésre került az NK 2000 közreműködésével az NK 2000 kettő milliárd forint tőkeösszegű hitelének átstrukturálása olyan módon, hogy **az ÁPV készfizető kezessége minden további feltétel nélkül megszűnt**.

A **környezetvédelmi jellegű kötelezettségek** körében megemlítenő, hogy a Szerződés általános tartalmú kötelezettségeket tartalmaz, amelyekhez a Szerződés egyéb rendelkezéseivel való együttes értelmezés mellett sem lehet konkrét feladatokat (ideértve például teljesítési határidőt, költségviselési, illetve finanszírozási kötelezettségeket) hozzárendelni. Emellett a feladatok nagy része együttműködési, törekvési kötelezettséget irányoz elő, vagy általánosságban a jogszabályok által elrendelt feladatok végrehajtására vonatkozik.

Az ÁPV 2005 tavaszáig ellenőrizte a Szerződés teljesítését. 2005. április 15-én az ÁPV jogi vezérigazgató helyettese a Szerződés utólagos monitoringjának lezárásáról döntött, a Szerződésben foglalt **kötelezettségek teljesítésére tekintettel**. A döntés indokai között szerepelt, hogy az NK 2000, a környezetvédelmi működési engedélyében szereplő kötelezettségeinek eleget tett, a feladatok teljesítését az illetékes környezetvédelmi felügyelőség jóváhagyta.

1.3. Még hatályban lévő és teljesítetlen kötelezettségvállalások:

A rendelkezésre álló iratok alapján nem állapítható meg ilyen kötelezettség fennállása.

1.4. Rendelkezésre álló jogi eszközök:

A **Vevő felszámolás során megszűnt**. A jogutód nélküli megszűnésre tekintettel a Vevővel szemben igényérvényesítést jelenleg nem lehet kezdeményezni.

Az **NK 2000 felszámolás alatt áll**. A NK 2000 felszámolása kezdő időpontja 2004. december 30. volt. A 2012. május 3-án kelt cégadatok alapján a társaság felszámolása még jelenleg is folyamatban van.

A környezeti károk elhárítására vonatkozó, környezetvédelmi hatóságokkal egyeztetett ütemezésű kötelezettségek betartása ellenőrizhető. E körben az NK 2000-el szemben a hatóságoknak van lehetőségük fellépésre, a jelenleg hatályos környezetvédelmi jogszabályok és az ehhez kapcsolódó felszámolási jogszabályok által elírt kötelezettségek kikényszerítése körében.

1.5. Javaslat a jogügylet tekintetében:

A jogügylet környezetvédelmi vonatkozásai tekintetében a következő javaslatokkal élünk:

Nem volt módunk pontosan, a jogi részletek közvetlen feltárásával beazonosítani, hogy az NK 1997. óta folytatott átstrukturálása során milyen mértékű és mely jogi alapon fennálló környezeti kárfelelősség maradt az NK érdekeltségi körében, illetve került az NK 2000 érdekeltségi körébe allokálásra.

Egyértelműen körvonalazható az a szándék, hogy az 1998. május 29-ét megelőző működésből eredő környezeti károkért való felelősség, függetlenül a kár helyétől, a kárral érintett ingatlan tulajdonosától, az NK-t terheli. Az ezen időpontot követő működésből eredő környezeti károkért való felelősséget mindkét társaság maga viseli.

Az NK jelenleg is állami tulajdonban van. Azaz az MNV Zrt-n keresztül feltárható, hogy pontosan mely terjedelmű környezeti kötelezettségvállalás került az NK-hoz allokálásra, mely szerződések vagy egyéb jognyilatkozatok keletkeztetik azokat, valamint a konkrét kötelezettségek tartalma és teljesítési státusza ellenőrizhető.

Az NK 2000 felszámolás alatt áll. A felszámolás státuszáról, ideértve különösen a vagyoneértékesítés mértékét, jelenlegi helyzetét, a vizsgálat során nem áll(t) rendelkezésünkre információ. A felszámolás keretében valószínűsíthetően készült egy környezeti állapotvizsgálat, amely az NK 2000 felszámolásban végrehajtandó környezetvédelmi feladatainak kiinduló pontját képezheti. Az NK 2000 jelenlegi státuszával kapcsolatos kérdésekre a felszámoló adhat választ. E válaszok feltárására való javaslatunkat alátámasztja végül az a körülmény, hogy ha az NK 2000 felszámolása során nem lesz elegendő vagyon a környezeti károk elhárítására, akkor a károk felszámolása a központi költségvetést terhelő állami feladat.

DUNAFERR Dunai Vasmű Részvénytársaság

I. FEJEZET: VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1.1. A jogügylet rövid bemutatása:

A DUNAFERR Dunai Vasmű Részvénytársaság az Országgyűlés 62/1996 (VII.9.) OGY határozata alapján a nemzetgazdaság működőképessége szempontjából jelentős gazdasági társaság, a rendszerváltozás után gyakorlatilag az egyetlen talpon maradt nehézipari, vasipari óriásvállalat, a vizsgált időszak (2003-2010) kezdetén kb. 8500 munkavállalóval, igen jelentős állami részvénytulajdonlással (84,48%, ebből az ÁPV Rt. vagyonkezelésébe 60,53 %, a Kincstári Vagyon Igazgatóság vagyonkezelésébe 23,95% tartozott).

A jelen szakvélemény alapjául szolgáló dokumentumok szerint a Társaság 2003-ra jelentős kötelezettségállományt halmozott fel, nem rendelkezett hosszú távú üzleti koncepcióval, kiszolgáltatott volt az acélipari konjunktúráknak, elavult technológiával és termékstruktúrával rendelkezett, az akkori kormány pedig a Társaság reorganizációja helyett a 1013/2003. (III.4.) Korm. határozatával a Társaság privatizációjáról döntött.

2003. szeptember 15-én jelent meg a nyilvános, egyfordulós privatizációs pályázati felhívás, amelyre 3 pályázat érkezett: a későbbi nyertes Donbasz Ipari Szövetségé, az LNM Konzorciumé és a Severstalé. A pályázati kiírás előkészületeiből az derült ki, hogy a privatizáció célja a Társaság és a hozzá tartozó cécsoport hosszú távú működőképességének biztosítása, a tevékenység fejlesztése, a munkavállalók foglalkoztatása, a munkakörülmények fejlesztése és a kistérségi munkahelyteremtés volt, a részvényértékesítésből nem számított az ÁPV Rt. jelentős bevételre. A Társaság vagyonértékelését az ERSTE Bank Befektetési Rt. végezte el, a megállapítása szerint a Társaság részvényeinek piaci értéke 0-500 millió Ft összeg között van, tekintettel az igen jelentős hitelállományra.

A pályázatok értékelését a felállított Privatizációs Értékelő Bizottság (PÉB, tagjai: Baranyi Imre elnök ÁPV Rt. igazgatósági tag, Csikós Bálint ÁPV Rt. Tranzakciós II. vezérig. helyettes, igazgatósági tag, Somkuti István ÁPV R. Tranzakciós II. ügyvezető igazgató, Tóthné Balogh Zsuzsa ÁPV Rt. Tranzakciós II. ügyvezető igazgatóhelyettes, Gudra Tamás ÁPV Rt. Könyvszakértői Igazgatóság, Dr. Kiss László ÁPV Rt. Stratégiai, Tervezési és Elemzési Igazgatóság szavazati joggal, valamint tanácskozási joggal Dr. Bodrogi Ildikó ÁPV

Rt. Jogi Igazgatóság, Hónig Péter Dunaferr Rt. elnök-vezérigazgató, Kovács Pál OTP Bank Rt. a finanszírozó banki konzorcium képviselője, Lontai Attila Dunaferr Rt. munkavállalói érdekképviselői szervek képviselője, Soós Adrianna kormány megbízott, Detrekői László Pénzügyminisztérium, Rotyis József Gazdasági és Közlekedési Minisztérium) végezte, a privatizációs tanácsadással megbízott cég a PricewaterhouseCooper (PWC) Kft., valamint a Dezső, Réti és Antall Landwell Ügyvédi Iroda volt.

A PÉB ülések jegyzőkönyvei tanúsága szerint már a szerződéskötést megelőzően felmerült számos olyan probléma (jogi és üzletpolitikai problémák egyaránt) a benyújtott pályázatokkal, amelyek a privatizációs cél meghiúsulásával fenyegettek, és amelyek közül utóbb több be is következett (pl. kistérségi kötelezettségvállalások bizonytalan jellege – ezekről ld. később). Ehelyütt csak annyit rögzíttek, hogy a PÉB jegyzőkönyvekből releváns következtetéseket lehet levonni a Magyar Államnak a privatizációval szemben támasztott elvárásairól, és így a Magyar Állam képviseletében eljáró személyek tudattartalmáról.

A PÉB végül a Donbasz Ipari Szövetség és a Duferco Konzorciumát javasolta a pályázat győztesének hirdetni, második helyezett LNM Konzorcium és a harmadik helyezett Severstal előtt, mely eredményt a 911/2003. (XII.22.) Vig. sz. határozat hirdetett ki. Az előzetesen elkészített szerződéstervezettel nagyjából azonos tartalommal végül 2004. február 25-én megkötötték a Részvényértékesítési és Beruházási Megállapodást.

Magával a szerződéssel, illetve a szerződéses időszakban történt teljesítésekkel kapcsolatban komoly aggályok és kételyek merültek fel, számos parlamenti kérdés és interpelláció hangzott el a privatizációs folyamat vonatkozásában, illetve számos sajtótermék jelent meg a Társaságnál zajló privatizációval és a befektetői teljesítésekkel kapcsolatban, ezek a jelen szakvélemény későbbi részében részletesen kifejtésre kerülnek.

Tényként rögzíthető ugyanakkor, hogy a folyamatosan felmerülő aggályok ellenére a tulajdonosi joggyakorló ÁPV Rt., majd jogutódja, az MNV Zrt. minden évben elfogadta a Befektetők teljesítését, végül a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács a 402/2010. (V.12.) NVT sz. határozatával elfogadta a Befektetők 5 éves, valamennyi kötelezettséget felölelő beszámolóját is, mellyel gyakorlatilag teljes egészében lezárult a privatizációs folyamat.

1.2. A jogügylet jogszerűségével kapcsolatos megállapítások:

Ténykérdés, hogy a Társaság állami tulajdonú részvényeinek privatizációjáról az akkori kormány döntött a 1013/2003. (III.4.) sz. Korm. határozattal, melynek végrehajtására került kiadásra az akkori pénzügyminiszter által a 8/2003 (IV.4.) RJGY sz. határozat. Felmerült ugyanakkor a kérdés, hogy az 1995. évi XXXIX. törvény (Priv. tv.) 7-8. § alapján nem tekinthető-e a Társaság tartósan állami tulajdonú vagyonnak, különös tekintettel arra, hogy a 62/1996. (VII.9.) OGY határozat alapján éppen erre a jogszabályhelyre hivatkozva minősítette a Társaságot a nemzetgazdaság működőképessége szempontjából jelentős gazdasági társaságnak. Ennek a kérdésnek a jogi relevanciája abban áll, hogy amennyiben a Társaság tartósan állami tulajdonúnak minősülne, úgy a privatizációjához országgyűlési döntésre lenne szükség, annak hiánya pedig a szerződés érvénytelenségét vonná maga után.

A szabályozási modell szerint a Priv. tv. melléklete határozza meg azoknak a társaságoknak a körét, amelyek tartósan állami tulajdonúnak minősülnek, a 8. § (1) bekezdés alapján ezek privatizációjáról az Országgyűlés törvényben dönt a Kormány előterjesztésére. Tekintettel arra, hogy a Dunaferr Rt. nem szerepelt a törvény akkor hatályos mellékletében, ezért a privatizációhoz nem volt szükség az Országgyűlés döntéséhez, arról a Kormány saját hatáskörben dönthetett, a 8. § (2) bekezdés ebben a körben úgy rendelkezik, hogy a Kormány az Országgyűléshez jóváhagyásra terjesztheti elő. A rendelkezésre álló iratokból az állapítható meg, hogy ilyen tartalmú előterjesztésre nem került sor, ám ez a fentiek alapján nem érinti a privatizációs ügylet ilyen szempontú jogszerűségét.

A privatizáció lefolytatására a Priv. tv. 29-30. § alapján került sor, nyilvános egyfordulós pályázat formájában. Felhívom a figyelmet arra a tényre, hogy a Magyar Állam tulajdonában álló részvények egy része az ÁPV Rt., másik része a KVI vagyonkezelésében állt, ennek megfelelően álláspontom szerint azok jogi minősítése is eltérő. Az 1992. évi XXXVIII. törvény (rég. Áht.) 109/A. § (1) – (2) bekezdése alapján a KVI vagyonkezelésében álló részvények kincstári vagyonnak minősülnek, míg az ÁPV Rt. vagyonkezelésében álló részvények a Priv. tv. 5. § alapján ÁPV Rt.-hez rendelt vagyonnak minősülnek. Tekintettel az állami tulajdonú részvények eltérő jogi státuszára, vizsgálni kell azt is, hogy az egyes részvénytípusok értékesítésére mely jogszabályok alkalmazandók, továbbá, hogy a lefolytatott értékesítési eljárás összhangban állt-e ezekkel a szabályokkal?

A rendelkezésre álló iratokból az állapítható meg, hogy a pályáztatás a Priv. tv. szerinti szabályok (Priv. tv., valamint a 1057/1996. (V.30.) Korm. határozattal jóváhagyott ÁPV Rt. versenyeztetési szabályzata) szerint zajlott, a privatizáció során KVI-t is az ÁPV Rt. képviselte. Az RBM a Bevezető Rendelkezések (A) pontjában ugyanakkor rögzíti, hogy figyelembe vették a kincstári vagyon értékesítésére vonatkozó jogszabályokat is. A kincstári vagyon értékesítését szabályozó 183/1996. (XII.11.) Korm. rendelet alapján a döntésre jogosult személyek köre megegyezik, ugyanis a KVI felett az Áht. 109/D. § alapján ugyanaz a miniszter gyakorolja az irányítási jogokat, aki az ÁPV Rt. felett a részvényesi jogokat gyakorolja (pénzügyminiszter). Álláspontom szerint nem zárható ki egy olyan értelmezés, hogy két külön pályázatot kellett volna lefolytatni az ÁPV Rt.-hez rendelt részvények és a KVI vagyonkezelésében álló kincstári részvények értékesítésére, arra is tekintettel, hogy a 1013/2003. (III.4.) Korm. hat. nem fogalmaz egyértelműen, amikor kizárólag a pénzügyminisztert csak, mint az ÁPV Rt.-ben részvényesi joggyakorlót hívta fel az állami tulajdonú részvénycsomag privatizációjának előkészítésére, és a részvénycsomag másik állami vagyonkezelőjéről, a KVI-ről nem ejt szót. Mindazonáltal az kétségtelenül megállapítható, hogy a tényleges szándék a vagyonkezelő személyétől függetlenül valamennyi részvény átruházására irányult, mint ahogy az is megállapítható, hogy a tulajdonosi joggyakorló személye a fentiek szerint mindkét részvénytípus esetében a pénzügyminiszter.

Fentiekre tekintettel álláspontom szerint nem okozza a pályáztatás érvénytelenségét az, hogy a KVI és az ÁPV Rt. részvényei egy eljárásban kerültek értékesítésre, és az sem, hogy nem került beszerzésre az Országgyűlés jóváhagyása.

1.3. Vállalt kötelezettségvállalások teljesítése:

A Befektetők az értékesített részvénycsomag vételárát megfizették, továbbá eleget tettek a tőkeemelés során kibocsátott új részvények lejegyzésére irányuló kötelezettségvállalásnak is, megvalósult az ÁPV Rt. küldöttjeinek igazgatósági, illetve felügyelőbizottsági kinevezése is, valamint benyújtásra kerültek a féléves beszámolók és eleget tettek a Befektetők az eseti beszámolási kötelezettségeiknek is.

Nyilvánvalóan műszaki és üzletpolitikai szakkérdés, hogy a Befektetőknek az üzleti koncepcióval, valamint a beruházásokkal kapcsolatos kötelezettségvállalásaik maradéktalanul teljesültek-e, ezeket a vállalásokat ugyanis nyilvánvalóan a privatizációs céllal összhangban lehet és kell értelmezni. A legfőbb privatizációs cél a pályázati kiírás 1.2. pontja szerint a Társaság működőképességének hosszú távú biztosítása, a tevékenység fejlesztése, a munkavállalók foglalkoztatása és a munkakörülmények javítása volt, ennek megvalósítása érdekében a konkrét befektetői kötelezettségvállalások azonban 5 évre szóltak. Ténykérdés, hogy a világgazdasági válság érzékenyen érintette a Társaság működését is, ezért már a szerződéses időszak lezárulta előtt látható működési problémák merültek fel, azonban az már egy komplex, a jelen szakvélemény kereteit meghaladó elemzés tárgya lehet, hogy az RBM-ben meghatározott befektetői kötelezettségvállalások eleve alkalmasak voltak-e arra, hogy a privatizáció fent idézett célját – különös tekintettel a „hosszú távra” fordulatra – megvalósítsák. A jelen szakvélemény ennek részletezésére ezért nem tér ki, ugyanakkor felhívom a figyelmet arra a tényre, hogy a PÉB jegyzőkönyvekből kiderül, hogy a PÉB tagjainak voltak aggályaik annak tekintetében, hogy reálisan megvalósíthatóak-e a Befektetők gazdasági elképzelései.

Megjegyzem ebben a körben, hogy a Befektetők külön nevesített környezetvédelmi jellegű kötelezettségeket nem vállaltak, azokat a beruházásokkal összefüggésben kellett teljesíteniük. Ezekkel kapcsolatosan a rendelkezésre álló információk szerint nem merült fel semmilyen aggály.

Egyértelműbb a helyzet a foglalkoztatási kötelezettségvállalások és a kistérség-fejlesztési kötelezettségvállalások teljesítésének vizsgálatakor: mindkét kötelezettségcsoport tekintetében kijelenthető, hogy azok csak részben valósultak meg, annak ellenére is, hogy az ÁPV Rt., majd a jogutód MNV Zrt. és az NVT a Befektetők teljesítését teljes körűen elfogadta.

Különös tekintettel valószínűsíthető a befektetői szerződésszegés a kistérség-fejlesztési célra fizetett pénzek tekintetében, ahol a támogatásban részesültek egy jelentős hányadánál erősen kétségbe vonható, hogy egyáltalán az adott szervezet kistérség-fejlesztési, különös tekintettel a pályázat egyik fő céljaként deklarált munkahely-teremtési tevékenységet végez, az pedig végképp semmilyen formában nem került ellenőrzésre, hogy a támogatott szervezetek a

kistérség-fejlesztés jogcímén kapott pénzt ténylegesen mire fordították.

1.4. Még hatályban lévő és teljesítetlen kötelezettségvállalások:

A fentiek, valamint a később részletezettek alapján álláspontom szerint a Befektetők nem teljesítették maradéktalanul az RBM-ben vállalt kötelezettségeiket, főleg a foglalkoztatási és a kistérség-fejlesztési kötelezettségvállalások körében merül fel a hibás, illetve hiányos teljesítés.

1.5. Rendelkezésre álló jogi eszközök:

A kötelezettségvállalás fennállásának tényétől el kell választani annak érvényesíthetőségét, és ebben a körben komoly jelentősége van a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács a 402/2010. (V.12.) NVT sz. határozatának, amellyel elfogadta a Befektetők 5 éves, valamennyi kötelezettséget felölelő beszámolóját, és amely jognyilatkozat a teljesítés elfogadásának tekinthető, és egy esetleges jogvita során a Befektetők nyilvánvalóan ekként is hivatkoznának rá. Utalok továbbá a Ptk. 316. § rendelkezésére, miszerint *„ha a jogosult a teljesítést a szerződésszegésről tudva elfogadja, a szerződésszegésből igényt utólag csak akkor támaszthat, ha erre irányuló jogait fenntartotta.”* Emellett tekintetbe kell azt is venni, hogy a Ptk. 324. § alapján a követelések érvényesítésére 5 éves elévülési idő áll rendelkezésre, amely elévülési idő számos befektetői kötelezettségvállalás tekintetében már eltelt. Az egyes befektetői kötelezettségvállalások megszegése esetén általában rendelkezik az RBM az alkalmazható szankciókról, ugyanakkor az RBM 8.9.1. pontja előírja, hogy a Befektetők esetleges szerződésszegése esetén békésen kell egymás között megkísérelni a jogvita rendezését, és rögzíti, hogy *„Semmilyen Befektetői Kötelezettségvállalással kapcsolatos igény nem érvényesíthető valamely Üzleti Év tekintetében, ha az ÁPV a fentiek szerinti értesítést nem küldte meg az illető Üzleti Év végét követő hat hónapos időszakon belül”.* Ez a rendelkezés tartalmát tekintve egy 6 hónapos jogvesztő határidőt is tartalmaz, amely határidő viszont már valamennyi befektetői kötelezettségvállalás tekintetében eredménytelenül eltelt.

Mindezekre tekintettel álláspontom szerint a ténylegesen nem, vagy hibásan teljesített kötelezettségvállalásoknak a Befektetőktől utólagosan történő kikényszerítése komoly jogi akadályokba ütközik és azok érvényesíthetőségére álláspontom szerint már nincsen, vagy csak

igen nagy kockázattal van mód.

1.6 Javaslat a jogügylet tekintetében:

Tekintettel arra, hogy a Befektetőkkel szemben a fentiek szerint további igényérvényesítésre álláspontom szerint már nincsen mód, ezért a Magyar Állam képviselőjében eljáró azon személyek kártérítési (Ptk. 339. §) és adott esetben büntetőjogi (Btk. 319. § szerinti hűtlen kezelés, illetve a Btk. 320. § szerinti hanyag kezelés bűncselekménye) felelőssége megállapításának az eshetőségét javaslom megfontolni.

Mind a kártérítési, mind pedig a büntetőjogi felelősségre vonás szempontjából lényeges körülmény, hogy a Magyar Állam részéről eljáró személyeket akár az ÁPV Rt. igazgatósági tagi, akár az NVT tagi minőségük tekintetében éppen az állami vagyon kezeléséből, az adott tisztségre való kinevezés magas szakmai követelményeiből, valamint a Társaság speciális, kiemelkedően fontos gazdasági szerepéből is fakadóan fokozott gondossági kötelelem terhelte.

A fentiek szerint a legaggályosabbnak RBM 6. melléklet 1.1.2. pontja szerinti kistérség-fejlesztési pénzügyi kötelezettségvállalás szerződésszerű teljesítése tekinthető. Az RBM alapján a Társaság, így lényegében közvetetten a Befektetők jelölték ki azon szervezetek körét, akik kistérség-fejlesztési támogatás jogcímén különböző összegű pénzbeli juttatásokat kaptak a szerződéses időszak során. Felhívom a figyelmet arra, hogy sem jogszabály, sem az RBM nem határozza meg, hogy konkrétan mi minősül kistérség-fejlesztési célnak, az előzményi iratokból pedig csupán valószínűsíteni lehet, hogy a Magyar Állam feltehető szándéka a térségi munkahelyteremtés fellendítése volt a kistérség-fejlesztési kötelezettségek előírása során, ebből kifolyólag a jelen szakvélemény abban a kérdésben nem foglalhatott állást, hogy mi tekinthető kistérség-fejlesztési célnak. Mindazonáltal ebben a körben számos parlamenti kérdés és interpelláció is azt engedte sejteni, hogy a Befektetők által különböző szervezetek számára folyósított összegek nem kistérség-fejlesztési célokat, és főleg nem a legfőbb célt, a kistérségi munkahely-teremtést szolgálták.

A támogatott szervezetek listája, valamint a folyósított pénzek összesítője éves lebontásban a befektetői beszámolókból található, amelyekből kiderül, hogy a támogatásként folyósított pénzek legjelentősebb hányadát különböző sportszervezetek – külön is kiemelve a hivatásos

sportolókat foglalkoztató Dunaferri Férfi Kézilabda Kft.-t és Dunaferri Női Kézilabda Kft.-t – kapták. Megjegyzem ugyanakkor, hogy a támogatási megállapodások a Társaság és a támogatott szervezetek között jöttek létre, ezért ezek a dokumentumok nem álltak a rendelkezésemre, mint ahogy az sem, hogy a támogatott szervezetek mennyiben tettek eleget a támogatási megállapodásban foglalt kötelezettségeiknek; ezek ellenőrzésére az ÁPV Rt.-nek, illetve az MNV Zrt.-nek a teljesítésigazolás kiadását megelőzően lett volna lehetősége, elsősorban a Társaság igazgatóságába, illetve felügyelőbizottságába delegált tagján keresztül, közvetetten pedig a Társaságtól beszerezhető igazolások alapján. Nem merült fel ugyanakkor arra utaló információ, hogy bármikor is ellenőrizték volna ezeket a teljesítéseket, annak ellenére sem, hogy egyébként ezek viszonylatában a fentiek szerint számos, nagy nyilvánosságot kapó aggály merült fel.

Javasolom a befektetők kistérség-fejlesztési pénzügyi kötelezettségvállalásaik teljesítésének mihamarabbi felülvizsgálatát különösen arra a nem jogi szakkérdésre kiterjedően, hogy milyen támogatásokat lehet kistérség-fejlesztési célúnak tekinteni. Amennyiben ez a vizsgálat arra a következtetésre jutna, hogy a ténylegesen kistérség-fejlesztési célra folyósított összegek az egyes üzleti években nem érték el az RBM által előírt 1 millió EUR összeget, úgy lehetőség nyílik az ÁPV Rt. Igazgatósága tagjainak, illetve az NVT tagjainak a polgári jogi kártérítési, illetve a büntetőjogi felelősségének megállapítására. Ezek részletes feltételeit a jelen szakvélemény 5. pontja tárgyalja.

Javasolom a fenti vizsgálat haladéktalan megkezdését, ugyanis a polgári jogi kártérítési igény elévülési ideje 5 év, erre tekintettel a 2005-ös üzleti évre vonatkozóan már eleve nem lehet kártérítési igényt eredménnyel támasztani, míg a 2006-os üzleti évre vonatkozó igény – ha nincs az elévülést megszakító jogcselekmény - 2012. június 30-án évül el. Már most jelzem azt is, hogy a Btk. 320. § szerinti hanyag kezelés bűncselekménye vonatkozásában a büntethetőség elévülési ideje 3 év, ezért ezen bűncselekmény elkövetésére hivatkozva legfeljebb a 2008-as és a 2009-es üzleti év tekintetében lehet eredményesen kezdeményezni a büntetőjogi felelősség megállapítását. A Btk. 319. § szerinti hűtlen kezelés bűncselekménye esetében jelenleg nem lehet pontosan meghatározni az elévülési időt, mivel a bűncselekménynek az okozott vagyoni hátrány mértékétől – amely a fenti vizsgálat eredményeképpen állapítható meg - függő minősítő esetei vannak, amelyek esetében az elévülési idő eltérő. Az elévüléssel kapcsolatos részletes okfejtéseket szintén a jelen

szakvélemény 5. pontja tartalmazza.

1.7 Általános javaslat:

Az RBM számos esetben, különösen a kistérségi kötelezettségvállalások tekintetében tartalmaz olyan rendelkezéseket, amelyek nem tekinthetők konkrét kötelezettségvállalásnak, ezért kikényszeríthetőségük is lehetlenné, illetve nehézkessé válhat (pl. kistérségi kötelezettségvállalásoknál a különböző pályázatokon történő elindulás *szándéka*). Javaslom, hogy az esetlegesen később kötendő szerződések egyértelmű, határozott kötelezettségvállalásokat tartalmazzanak, és ahhoz egyértelmű, határozott szankciók párosuljanak, ellenkező esetben azok érvényesítése komoly jogi akadályokba ütközhet.

Az adott kötelezettségvállalás pontos és konkrét meghatározásán túl – amennyiben az a kötelezettségvállalás jellegéből nem derül ki egyértelműen - ahhoz párosuljon megfelelő cél is (ld. kistérség-fejlesztési pályázatokon részvétel – munkahelyteremtés), ez szintén megkönnyíti az adott kötelezettségvállalás teljesítésének ellenőrzését.

Tököli Repülőtér

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1.1. A jogügylet rövid bemutatása:

Az ÁPV, mint a Tököli Repülőtér részét képező ingatlanok vagyongazdálkodója két sikertelen privatizációs pályázat lebonyolítását követően a 75/2004 (II. 12.) IG határozattal döntött a Tököli Repülőtér részét képező **ingatlanok értékesítésére** vonatkozó harmadik nyilvános kétfordulós tárgyalásos privatizációs pályázat kiírásáról. Tekintettel arra, hogy a pályázatra több érvényes ajánlat is benyújtásra került, ezért azt az ÁPV Igazgatósága érvényesnek és eredményesnek minősítette. A privatizációs szerződés 2004. július 14-én került megkötésre az ÁPV, mint eladó és a Tököl Airport Rt. mint Vevő között. A Szerződés megkötését utólag a Kormány a 2346/2004 (XII. 26.) számú határozatával jóváhagyta. Vevő a Szerződés szerinti vételárat teljes egészében szerződésszerűen megfizette, ennek megfelelően a Vevő tulajdonjogát a Tököli Repülőtér részét képező, az alábbi 6.5 pontban részletesen meghatározott Ingatlanokra vonatkozóan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezték.

A Vevő társaság ugyan több átalakuláson is keresztülment, a jelenlegi tulajdonos társaság az eredeti Vevő általános jogutódjának tekinthető. A Tököli Repülőtér részét képező ingatlanok részben megosztásra és értékesítésre kerültek, azonban a Tököli Repülőtér megmaradt területe - ide értve a futópályát és a repülőtéri munkaterületet - jelenleg is polgári repülőtérként (nem nyilvános le és felszálló helyként) üzemel.

1.2. Vállalt kötelezettségvállalások teljesítése:

A privatizációra vonatkozó szerződéses dokumentáció rendkívül tömören szabályozza a Vevőnek a privatizálásra került repülőtérrel kapcsolatos kötelezettségvállalásait. A szerződéses rendelkezések a legtöbb esetben nem törekszenek többre, mint a jogszabályi előírások szó szerinti megismétlésére. Mindezek mellett négy főbb kötelezettségvállalást azonosítottunk.

(i) Vételár fizetési kötelezettség:

A Vevő a rendelkezésre álló információk alapján a Szerződés szerinti vételárat, amely 2.310.000.000,- Ft volt, az ÁPV részére 2005. január 20. és 21. napján teljes egészében megfizette.

(ii) Környezeti károk elhárítására vonatkozó kötelezettségek:

A Szerződés megkötését megelőzően az Ingatlanok ÁPV által készített környezetvédelmi vizsgálatát a Vevő megismerte. A 33/2000 (III. 17.) Korm. rendelet alapján a mindenkori tulajdonos túrni köteles a szovjet csapatok által okozott károk elhárítására vonatkozó munkálatokat, melyek elvégzése a szovjet csapatok által okozott környezeti károk elhárításával összefüggő kérdésekről szóló 2225/1995 (VIII. 8.) Korm. határozat alapján az ÁPV-t terhelik. Nincsenek arra vonatkozó információink, hogy a Vevő biztosította-e az ÁPV részére az ingatlanokhoz történő hozzáférést a még hátralévő kármentesítési munkálatok befejezéséhez.

A Szerződés alapján a Vevőt terheli az Ingatlanokon található **nem a szovjet csapatok által okozott környezeti károk** elhárításának kötelezettsége. A Szerződés egyáltalán nem tartalmaz arra vonatkozó előírást, hogy a Vevőnek milyen határidővel kellene a környezeti károkat elhárítania, valamint nincs információnk arra vonatkozóan sem,

hogy a Vevő ezen kárelhárítási kötelezettségének ténylegesen eleget tett-e.

A Szerződés alapján a repülőtér részét képező ingatlanok területén a tűzszerészeti és vegyvédelmi mentesítést a Magyar Honvédség 1992-ben elvégezte, azzal, hogy a tűzszerészeti mentesítés csak a talaj felső 20 cm rétegét érintette. Ennek megfelelően valószínűsíthető, hogy a repülőtéren esetlegesen történő új beruházás megvalósítását megelőzően az alapozási mélységig is el kell végezni a lőszer és robbanóanyag feltárási munkálatokat.

(iii) Repülőtér funkció fenntartásának kötelezettsége:

Az állami repülőterek további hasznosításáról szóló 2030/2001 (II. 9.) számú Korm. határozat alapján a Tököli Repülőtér polgári légiközlekedési és kiegészítő vállalkozási célra lehet elidegeníteni a Kormány egyedi hozzájárulásával. Ezen felül a vevő köteles az általa megszerzett repülőtér privatizációjakor meglévő repülőtéri munkaterületet és pályahosszt fenntartani.

A Vevő gondoskodott arról, hogy a Tököli Repülőtér eredeti funkciója (polgári légi közlekedés) fennmaradjon, kérte a saját nevében a repülőtér IV. osztályú repülőtérre történő átminősítését, azonban az átvizsgált iratanyagból megállapíthatóan az eredeti futópályahossznál (2100 m) lényegesen rövidebb hosszúságra (799 m) vonatkozóan.

(iv) Az épületek és építmények feltüntetésére vonatkozó kötelezettség:

A speciális honvédelmi hasznosítás miatt az ingatlan-nyilvántartás nem tartalmazza az Ingatlanokon található felépítményeket és épületeket. Ezért a Szerződés alapján a Vevő kötelezettsége az épületek feltüntetése érdekében a megvalósulási vázrajz elkészítése és benyújtása a földhivatalhoz. A Szerződés egyáltalán nem tartalmaz arra vonatkozó előírást, hogy a Vevőnek milyen határidővel kellene az épületek feltüntetését kérni. Nincsen információnk arra vonatkozóan, hogy a Vevő ezen kötelezettségének eleget tett-e.

1.3. Még hatályban lévő és teljesítetlen kötelezettségvállalások:

E pontban utalunk a fenti 1.2 pontban jelzett azon kötelezettségvállalásokra, amelyekhez a Szerződésben nem rendeltek teljesítési határidőt, valamint amelyek teljesítésének megtörténte tekintetében nem állt rendelkezésünkre információ.

1.4. Rendelkezésre álló jogi eszközök:

Tekintettel az 1.2 pontban írtakra, az egyes kötelezettségvállalások teljesítésének kikényszerítésére rendelkezésre álló jogi eszközök egyedileg ítéltelők meg, a teljesítés jelenlegi státusza alapján. Ugyanakkor rögzítjük, hogy a Szerződés megkötésére 2004. évben került sor, amely miatt nem kizárható, hogy egyes szerződéses kötelezettségek az általános elévülési határidőre tekintettel már nem érvényesíthetők a Vevővel szemben.

Emellett a környezeti károk elhárítására vonatkozó, környezetvédelmi hatóságokkal egyeztetett ütemezésű környezetvédelmi igazgatási eljárások és jogérvényesítés is rendelkezésre áll a környezetvédelmi kötelezettségek betartásának kikényszerítésére. E körben a hatóságoknak van lehetőségük fellépésre a Vevővel szemben, a jelenleg hatályos környezetvédelmi jogszabályok által előírt kötelezettségek kikényszerítése körében.

1.5. Javaslat a jogügylet tekintetében:

Az MNV Zrt-n, mint az ÁPV jogutódján keresztül eljárva javasoljuk, hogy a Vevő részvételével a Szerződés teljesítési státuszára vonatkozó információ kerüljön feltárára. Az információkérés egyrészt azon környezeti kárelhárítási kötelezettségekre terjedhet ki, melyeknek végrehajtása a Vevőt terhelik. Másrészt arra vonatkozóan javasoljuk információ beszerzését, hogy jelenleg a Tököli Repülőtér munkaterülete megfelel-e a privatizáció időpontjában munkaterületként meghatározott munkaterületnek.

M-INGATLAN Rt.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1.1 A jogügylet rövid bemutatása:

Az M-Ingatlan Rt. („Céltársaság”) a MAHART szétválása során, kiválással jött létre. A Céltársaságot az illetékes cégbíróság 2003. október 31-i hatállyal jegyezte be a cégnyilvántartásba. A Céltársaság 150 millió forintos jegyzett tőkéjének 100%-át megtestesítő részvények kizárólagos tulajdonosa a Céltársaság létrejöttétől a vizsgált jogügylet lezárásáig az ÁPV Rt. volt.

A MAHART szétválása során a Céltársaság közvetlen, illetve közvetett tulajdonába kerültek a MAHART alaptevékenységéhez nem kapcsolódó ingatlanok, melyeket a Céltársaság tartott, kezelt és hasznosított.

A Kormány az orosz államadóság terhére történő tengerjáró hajók átvételéről és a Magyar Hajózási Részvénytársaság privatizációs koncepciójáról szóló 2220/2003. (IX. 12.) Korm. határozat 4. pontja értelmében úgy döntött, hogy a MAHART privatizációja során a társaság egyes - az alaptevékenységhez nem szükséges - vagyonelemei a tevékenységektől/üzletágaktól elkülönítve, nyilvános pályázat útján kerüljenek értékesítésre, akként, hogy az alaptevékenységhez nem szükséges vagyonelemek értékesítése esetén az árbevétel maximalizálása legyen a cél.

A Céltársaság tulajdonában álló ingatlanok értékének felmérése, valamint az azokkal kapcsolatos környezetvédelmi audit és vagyoneértékelés lezárását követően az ÁPV Zrt. a Korm. határozatban előírtak szerint egymást követően két nyilvános, kétfordulós pályázati eljárást is indított, azonban ezen eljárásokat az Eladó eredménytelenek nyilvánította.

A pályázati eljárások eredménytelenségére tekintettel az ÁPV Rt. az érdeklődőkkel tárgyalásokat folytatott, majd a két korábbi pályázati eljárásban a részvénytársaság iránt érdeklődő társaságoknak ajánlattételi felhívást küldött. A nyertes ajánlattevő az egyetlen érvényes ajánlatot benyújtó Ingatlanbefektetés Kft. lett. Tekintettel arra, hogy a szakértő az ingatlanok értékét - a legnagyobb fejlesztési potenciállal bíró ingatlanokon később bevezetett önkormányzati változtatási tilalom figyelembevételével - 2,58-3,5 milliárd Ft-ban határozta meg, az ÁPV Rt. igazgatósága az ajánlatot elfogadhatónak találta és megkötötte a Szerződést az Ingatlanbefektetés Kft.-vel, amely 2,5 milliárd Ft-ot ajánlott a Céltársaság részvényeiért.

A Szerződés megkötése óta a Céltársaság szétválás következtében megszűnt, a Céltársaság vagyonát jelenleg három jogutód társaság tartja (ld. alább a 6.5-6.6 pontokat). A környezetvédelmi felelősség és a műemlékvédelmi kötelezettségek a vonatkozó jogszabályok szerint az érintett ingatlan mindenkori tulajdonosát terhelik.

1.2 Vállalt kötelezettségvállalások teljesítése:

Az Eladó a Szerződésben kifejezetten kizárta a szavatosságot, illetve felelősségét a Vevővel szemben a Céltársaság állapotával (ideértve a környezetvédelmi állapotot is) kapcsolatban, továbbá a részvények adásvételéhez kapcsolódó kötelezettségeken és szavatosságokon (így jogszavatosságon) túl nem vállalt kötelezettséget.

A Szerződésben a Vevő az adásvételi jogügyletével kapcsolódó eljárási, technikai jellegű kötelezettségeket (pl. titoktartás, joghatósági alávetés stb.) és a vételár összegét,

határidőben történő megfizetését vállalta.

A felek a Szerződés alapján fennálló esedékes kötelezettségeiket valószínűsíthetően teljesítették.

A Vevő a fent említett kötelezettségvállalásokon túlmenően kijelentette, hogy a Céltársaság ingatlanai környezetvédelmi kárfelmérésével kapcsolatos tájékoztatást megismerte, az általa szükségesnek tartott információkat megszerezte és erre, valamint a vételárra tekintettel később a környezeti károkozással összefüggő jogcímen sem az Eladóval, sem a MAHART-Szabadkikötő Rt.-vel, sem a MAHART Magyar Hajózási Rt.-vel szemben követelést nem támaszt.

1.3 Még hatályban lévő és teljesítetlen kötelezettségvállalások:

A rendelkezésre álló iratok alapján nem állapítható meg ilyen kötelezettség fennállása.

1.4 Rendelkezésre álló jogi eszközök:

A felek a Szerződésben az eladó részére, és ennek megfelelően az illetékes nemzeti hatóságok számára, nyitva álló, a mindenkor hatályos jogszabályok által nyújtott jogérvényesítési lehetőségeket nem korlátozták.

Alapvetően a környezeti károk elhárítására vonatkozó, környezetvédelmi hatóságokkal egyeztetett ütemezésű kötelezettségek betartása ellenőrizhető, azonban itt is csak a hatóságoknak lenne lehetőségük fellépésre, az Eladót ugyanis ezen kötelezettségek nem teljesítése esetén sem érte kár, így igényt nem érvényesíthet. A rendelkezésünkre bocsátott iratok alapján ugyanakkor nem állapítható meg a környezetvédelmi hatóságok által előírt kötelezettség, illetve annak megsértése.

Hasonlóképp, a műemléki védettségű ingatlanra (Budapest, 24474 hrsz., Apáczai Csere János u. 11.) vonatkozó jogszabályi kötelezettségek betartásának ellenőrzése és kikényszerítése a kulturális örökségvédelmi hatóság hatáskörébe tartozik. E körben a hatóságoknak van lehetőségük fellépésre, a jelenleg hatályos kulturális örökségvédelmi és környezetvédelmi jogszabályok által előírt kötelezettségek kikényszerítése körében.

1.5 Javaslat a jogügylet tekintetében:

A hatáskörrel rendelkező hatóságok közreműködésével a Céltársaság jogutódjainak tulajdonában álló és onnan esetlegesen kikerült ingatlanokkal kapcsolatban a Szerződés teljesítése óta esetlegesen felmerült környezetvédelmi és műemlékvédelmi kötelezettségek és azok teljesítésének felmérése, a teljesítés elmaradása esetén azok kikényszerítése javasolt.

Budapesti Szabadkikötő Logisztikai Zártkörűen Működő Részvénytársaság

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1.1. A jogügylet rövid bemutatása:

A MAHART privatizációjával kapcsolatos alapvető kérdésekről az orosz államadóság terhére történő tengerjáró hajók átvételéről és a Magyar Hajózási Részvénytársaság privatizációs koncepciójáról szóló 2220/2003. (IX. 12.) Korm. határozat, a Csepeli Szabadkikötő országos közforgalmú kikötővé nyilvánításáról és annak működésébe a magántőke bevonásáról az 1019/2005. (III. 10.) Korm. határozat rendelkezett. A kormányhatározatokban foglaltak végrehajtása érdekében (az országos közforgalmú kikötőkre vonatkozó törvényi szabályok figyelembe vételével) az ÁPV a MAHART-Szabadkikötő Rt. szétválasztása mellett döntött oly módon, hogy az abból kiváló MSZ-be kerüljön a Kikötőt alkotó ingatlanok tulajdonjoga, míg a maradó társaság (névváltozás folytán a BSZL) szerezzék meg az MSZ-től - erre vonatkozó szerződés alapján - a Kikötő üzemeltetésének és hasznélvezetének jogát (a vonatkozó engedélyekkel, eszközökkel és szerződésekkel együtt) 75 éves határozott időtartamra. Ezt követően a BSZL 99%-os részvéncsomagja (melynek értékét a BSZL-nek az Üzemeltetési Szerződésből fakadó jogosultságai adták) került privatizációs pályázat útján értékesítésre azzal, hogy a pályázóknak a privatizációt követő 10 éves időszakra általuk vállalt fejlesztési kötelezettség mértékére is ajánlatot kellett tennie.

A részvéncsomag értékesítésére elsőként 2005 júniusában írt ki pályázatot az ÁPV, azonban mindhárom jelentkező részére hiánypótlási felhívást kellett kibocsátani. Végül az ÁPV a pályázati felhívást visszavonta.

A második pályázati kiírás 2005. október 11-én jelent meg. 2006 februári döntésében az ÁPV megállapította, hogy mindkét beérkezett pályázat érvénytelen, így ez az eljárás is eredménytelenül zárult.

A harmadik - immár eredményesen zárult - értékesítési pályázatot az ÁPV 2006 februárjában írta ki. A pályázatra három érvényes és egy érvénytelen ajánlat érkezett. A pályázati kiírásnak megfelelően az ÁPV ármódosításra hívta fel a pályázókat, aminek eredményeként a pályázók (a független értékbecslő által korábban meghatározott 3,6-4,1 milliárd forintos becsértéket immár jelentősen meghaladó) 4,61 és 5 milliárd forint közötti árajánlatokat tettek. Mind az árajánlat, mind a szakmai pontszám alapján a Vevők (Erdért Zrt., ERDÉRT Ingatlanhasznosító Kft., MULTICONT Terminal Kft.) konzorciuma tette a legjobb ajánlatot, a Szerződés a Vevőkkel került 2006. május 23-án megkötésre.

A Szerződés a Gazdasági Versenyhivatal hozzájárulását igényelte. Ennek kézhezvételét követően, 2006. augusztus 7-én került sor az ügylet zárására (azaz a vételár megfizetésére és a részvények átruházására).

A jogügylet sajátosságát az adja, hogy (tekintettel az országos közforgalmú kikötő földterületének - közvetlen vagy közvetett - állami tulajdonára vonatkozó követelményre) a privatizáció során a szokásostól eltérően a vagyontárgyak helyett azok üzemeltetési joga került értékesítésre. Mivel ennek megfelelően az üzemeltető a 75 éves futamidő alatt olyan vagyontárgyakat üzemeltet, amelyek továbbra is - közvetett - állami tulajdonban vannak, **a felek az értékesítés egyszeri aktusát követően is folyamatos együttműködésre kötelesek.** Az üzemeltető magánfelet a privatizációt követően is folyamatosan terhelik kötelezettségek az állami féllel szemben, ezen kötelezettségek teljesítése pedig a futamidő alatt végig monitorozást,

ellenőrzést igényel a tulajdonos MSZ részéről.

1.2. Vállalt kötelezettségvállalások teljesítése:

A Vevők a tulajdonukba került részvények Szerződésben vállalt, összesen 5 milliárd forintos vételárát megfizették. A privatizáció óta eltelt időszak vonatkozásában a szerződéses partnerek (az alábbi 1.3 pontban részletezett) folyamatosan teljesítendő kötelezettségvállalásainak megsértésére, illetve nem teljesítésére vonatkozó adat az átadott dokumentációban nem merült fel.

1.3. Még hatályban lévő és teljesítetlen kötelezettségvállalások:

A Szerződésben a Vevők készfizető kezességvállalás mellett vállalták a BSZL Üzemeltetési Szerződés szerinti kötelezettségei teljesítésének biztosítását, a Szerződéshez csatolt üzleti terv végrehajtását, az ügylet zárását követő 10 éven belül (azaz 2016. augusztus 6-ig) 13 milliárd forint értékű beruházás megvalósítását, tartózkodást a részvények elidegenítésétől és megterhelésétől a zárást követő 6 évig (azaz 2012. augusztus 6-ig) és annak biztosítását, hogy a BSZL felügyelő bizottságának egy tagját az ÁPV delegálja. (Részletesebben ld. az alábbi 3.2.1 pontot.)

Az Üzemeltetési Szerződésben a BSZL a Kikötő 75 éven keresztül történő üzemeltetését vállalta. A jogviszony tartós jellegéből kifolyólag a **BSZL kötelezettségei folyamatosan teljesítendőek**, azaz a futamidőből még hátra lévő több mint 68 év tekintetében még nem kerülhettek teljesítésre. **Az üzemeltetés körében a BSZL saját költségén köteles** a Kikötőt logisztikai központ jellegének megtartása mellett, országos közforgalmú kikötőként üzemeltetni, **ingatlanait fenntartani, az esetlegesen feltárt környezetszennyezésektől mentesíteni**, az Üzemeltetési Szerződés megszűnésekor pedig rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a Kikötőt visszaadni. Az üzemeltetés ellenértékéeként a BSZL éves forgalmi átalányt fizet. (Részletesebben ld. az alábbi 3.2.2 pontot.)

1.4. Rendelkezésre álló jogi eszközök:

A még nem teljesített kötelezettségvállalások kikényszerítését a Szerződésben, illetve az Üzemeltetési Szerződésben részletesen meghatározott szankciórendszer szolgálja. A különböző kötelezettségek megszegése esetére a szerződések a megszegett kötelezettség súlyától és jellegétől függő, jól differenciált kötbérfizetési kötelezettségeket tartalmaznak. Amennyiben a Vevők (illetve a BSZL) az ÁPV (illetve az MSZ) felszólítása és a kötbérszankciók alkalmazása ellenére sem teljesítenék valamely lényeges kötelezettségüket, lehetőség van a Szerződéstől történő elállásra, illetve az Üzemeltetési Szerződés felmondására.

Felhívjuk a figyelmet, hogy tekintettel az Üzemeltetési Szerződéssel létrehozott jogviszony tartós jellegére, illetve a Szerződés szerinti egyes folyamatosan teljesítendő kötelezettségekre, a BSZL egyes kötelezettségeinek teljesítését folyamatos figyelemmel kell kísérni annak érdekében, hogy az esetleges szerződésszegések mielőbb szankcionálásra és/vagy reparálásra kerüljenek.

1.5. Javaslat a jogügylet tekintetében:

A jogügylet tekintetében három, a Vevők, illetve a BSZL kötelezettségeit pontosító, egyértelműsítő javaslattal élünk:

(i) Javasoljuk az Üzemeltetési Szerződés 9. melléklete (*Visszaszolgáltatáskori*

Követelmények) tartalmának felek általi meghatározását, írásba foglalását és csatolását a Szerződéshez (ld. az alábbi 5.2.2 pontot).

- (ii) Javasoljuk az ÁPV igazgatósága által a Szerződés 7.13 pontjához fűzött értelmezés (121/2007. (III.08.) IG sz. határozat) felek általi kölcsönös elfogadását írásban rögzíteni a későbbi jogviták vagy (az alábbi 4.1 pontban tárgyalthoz hasonló) értelmezési bizonytalanságok megelőzése érdekében (részletesebben ld. az alábbi 5.2.3 pontot).
- (iii) Javasoljuk, hogy a Szabadkikötő Invest Kft., amely társaság a Vevők egyikének részleges jogutódjaként a BSZL részvényei egy részének tulajdonosává vált, írásban vállalja el magára nézve kötelezőnek a Szerződés rendelkezéseit és a Szerződés 7.10 pontja is kerüljön módosításra úgy, hogy az abban foglaltak a részvényes személyében jogutódlás (különösen szétválás, kiválás) folytán bekövetkező változásra is vonatkoznak (részletesebben ld. az alábbi 5.4 pontot).

1.6. Általános javaslat:

A fenti 1.5 (iii) pontban és az alábbi 5.4 pontban elemzett kockázatok elkerülése érdekében javasoljuk, hogy az olyan (részvényre, üzletrészre vagy más vagyontárgyra) vonatkozó értékesítési szerződésekben, ahol az a cél, hogy az értékesített vagyontárgyak mindenkori tulajdonosai az értékesítést követő időszakban is teljesítsenek bizonyos kötelezettségeket, a szerződéses rendelkezések új tulajdonosokkal való elvállaltatására vonatkozó kötelezettség ne csak az elidegenítésre, hanem a jogutódlás útján történő alanyváltozásra is terjedjen ki, különös tekintettel a vagyontárgyak szétválás, kiválás útján történő megszerzésére.

Fertő-tavi Nádgazdasági Zártkörűen Működő Részvénytársaság

I. FEJEZET: VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A részvénycsomag értékesítése a jogszabályoknak megfelelően történt, azonban a pályázati kiírás során, valamint az adásvételi szerződés megkötésekor nem voltak figyelemmel arra a körülményre, hogy a Fertő-tavi nádasok kiemelt természeti értékkel bírnak, így erre tekintettel indokolt lett volna a környezetvédelmi kötelezettségek rögzítése, és a Vevő részéről ezek teljesítésére megfelelő garanciák előírása.

Ettől függetlenül vizsgálendő azonban a Fertő Zrt. ingyenes nádkitermelési és hasznosítási, valamint csatorna használati jogának jogszerűsége, amelyről a rendelkezésre álló dokumentumok alapján megállapítható, hogy jogszabályba ütközik, ezért semmis, azaz megvonható a Fertő Zrt.-től, az alábbiak szerint.

Álláspontunk szerint az 1975-ös megállapodás, amelyben a Fertői Nádgazdasági Vállalat jogszabályi rendelkezés végrehajtásaként a Fertő-tavi nádasokra vonatkozó kezelői jogát az EDUVIZIG részére adta át, és amelyben a Fertői Nádgazdasági Vállalat részére ingyenes nádkitermelési és hasznosítási, valamint csatorna használati jogot engedtek, kizárólag akként értelmezhető, hogy abban az EDUVIZIG kötelmi és nem dologi hatályú ingyenes használati jogot biztosított a Fertői Nádgazdasági Vállalat részére. Ennek következtében a Ptk. hasznokölcsönre vonatkozó szabályai szerint ezen ingyenes használati jog bármikor visszavonható, pusztán azon oknál fogva, hogy a használati jogot engedő szerződéses fél rendelkezhet a dolog használatával [ennek részletes kifejtését lásd 1.5 pont A) 13-14. oldalak]. Ezért elsősorban egy olyan tulajdonosi levél megfogalmazását és kiküldését javasoljuk, amelyben az EDUVIZIG az 1975-ös megállapodás 13. pontjában biztosított használati jogot a Ptk. hasznokölcsönre vonatkozó szabályai szerint visszavonja a Fertő Zrt.-től.

1990-ben a Fertői Nádgazdasági Vállalat az 1975-ös megállapodással alapított kötelmi hatályú használati jogát be kívánta jegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba, azonban a földhivatal is észlelte, hogy az 1975-ös megállapodás önmagában nem keletkeztetett dologi jogi hatályú használati jogot, ezért felhívta a feleket, hogy a használati jog bejegyzése érdekében arról egybehangzóan nyilatkozzanak. Ennek eredményeképp született meg 1990. november 26-án a Fertői Nádgazdasági Vállalat és az EDUVIZIG földhivatalnak címzett közös kérelme a használati jog Fertői Nádgazdasági Vállalat javára ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése iránt. A felek ezen 1990-es nyilatkozatával, mely a felek megállapodásaként értelmezhető, az EDUVIZIG egy addicionális többletjogot engedett a Fertői Nádgazdasági Vállalat részére, azaz dologi jogi hatályú használati jogot biztosított számára. Tekintettel arra, hogy az érintett időszakban a vagyonkezelésre vonatkozó szabályok nem rendezték specifikusan azt, hogy az EDUVIZIG, mint vagyonkezelő jogszerűen engedhetett-e dologi jogi hatályú többletjogot a Fertői Nádgazdasági Vállalat részére, ezért ebben a kérdésben a Ptk. 175. § (2) bekezdése állami tulajdonra vonatkozó szabályait kell alkalmaznunk, amely azonban kimondja, hogy kizárólag az állam jogosult az állami szervek kezelésébe adott vagyontárgyak átcsoportosítására és újrafelosztására. Tehát az EDUVIZIG és a Fertői Nádgazdasági Vállalat 1990. november 26-i megállapodására

jogszabályba ütközően került sor, ugyanis kizárólag a Magyar Állam, mint tulajdonos lett volna jogosult rendelkezni arról, hogy a Fertői Nádgazdasági Vállalat részére ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerülő, tehát dologi jogi hatályú használati jogot enged. Ilyen tartalmú tulajdonosi hozzájárulás nem volt fellelhető a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok között. Így az EDUVIZIG és a Fertői Nádgazdasági Vállalat 1990. november 26-i megállapodása jogszabályba ütközik, ezért semmisnek minősül. Ennek folytán a megállapodás érvénytelenségének megállapítása iránt polgári peres eljárás megindítását javasoljuk. A felek 1990. november 26-i, addicionális többletjogot teremtő megállapodásának jogszerűsége a Ptk. 176. § (2) bekezdése alapján is megkérdőjelezhető, miszerint állami szerv a kezelésébe adott vagyontárgyak kezelői jogát külön jogszabály rendelkezéseinek megfelelően engedheti át más, kezelésre jogosult szervnek. A felek megállapodása során sem a jogszabályi felhatalmazás nem teljesült, sem az, hogy a Fertői Nádgazdasági Vállalat kezelésre jogosult szervnek minősült volna, hiszen 1975-ben kezelői jogának EDUVIZIG-re történő átruházására épp jogszabályi rendelkezés végrehajtása eredményeképpen került sor. [ennek részletes kifejtését lásd 1.5 pont A) 12-13. oldalak]

Megvizsgáltuk azt is, hogy a Fertői Nádgazdasági Vállalat kötelmi jogi hatályú ingyenes használati jogának jogszerűsége az állami vagyon kezelésére, használatára vonatkozó jogszabályi rendelkezések változása miatt meghatározott időponttól fogva vitatható-e. Ennek során arra a megállapításra jutottunk, hogy 1992. VII. 3. napjától az a Fertői Nádgazdasági Vállalat az Áht. 108. § (1) bekezdésébe ütköző módon gyakorolta használati jogát, ugyanis ezen jogszabályi rendelkezés szerint az államháztartás alrendszeréhez kapcsolódó vagyon használatát, illetve a hasznosítás jogát átengedni csak nyilvános versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet. [ennek részletes kifejtését lásd 1.5 pont A) 14-15. oldal] Tehát a Fertő Zrt. ingyenes használati joga annak jogszabályba ütköző gyakorlása okán is megvonható.

A Fertő Zrt. a környezetet károsító nádgazdálkodása miatti kárfelelőssége mind közjogi alapon, mind polgári jogi alapon fennállhat. Előbbi a környezetvédelmi jogszabályok által előírt kötelezettségek nem teljesítése miatt [lásd 1.5 pont A) 15-17. oldal], utóbbi az 1975-ös megállapodás 12. pontja alapján, miszerint a Fertői Nádgazdasági Vállalat köteles a nádszállítás céljait szolgáló esaternákat karban tartani, továbbá a haszonkölcsön polgári jogi szabályai alapján is terheli a Fertői Nádgazdasági Vállalatot a rendeltetésszerű, jó gazda gondossága szerinti használat. Ezért a károk bizonyíthatósága esetén javasoljuk a Fertő Zrt. kárfelelőssége érvényesítése iránti polgári peres eljárás indításának megfontolását.

Végezetül amennyiben környezetvédelmi hatóságok még nem vizsgálták, hogy a Fertő Zrt. tevékenységét a jogszabályoknak megfelelően folytatja-e – különös tekintettel a nádgazdálkodás és az ezzel kapcsolatos tevékenységek körében –, úgy javasoljuk az illetékes környezetvédelmi hatóságoknál az eljárások megindítását. [lásd 1.5 pont A) 16-17. oldal]

1.1 A jogügylet rövid bemutatása:

A Fertő-tavi Nádgazdasági Zártkörűen Működő Részvénytársaság (rövidített cégneven: Fertő Zrt.) jogelődje az 1920-as években kezdte meg működését, majd 1946-ban megalapította a Fertő-tavi Nádgazdasági Vállalatot, amelynek általános jogutódjaként 1992. 12. 31. napjával állami tulajdonnal jött létre a Fertő Zrt. (26.972 db állami törzsrészcsevény és 979 db dolgozói részvény).

A Fertő Zrt. az ország egyik legnagyobb nádprofilú, a közepesnél kisebb méretű gazdasága, közel 50 éves múlttal tekint vissza a nádgazdálkodás terén. Az alapanyagot elsősorban a Fertő-tavi, valamint a Győr környéki dunai nádasok nádtermése adja. A Fertő-tavi magyarországi nádas területe nagysága 6415,46 ha, amelyből a Fertő Zrt. által művelt terület 6000 ha. Ezen területekre vonatkozó vagyonkezelői jog a 6/1970.

(IV.8.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet alapján 1975. június 5-én létrejött megállapodás szerint a Fertő-tavi Nádgazdasági Vállalattól átkerült az Észak-Dunántúli Vízügyi Igazgatósághoz (EDUVIZIG), mint átvevőhöz, azonban a felek a megállapodásban úgy rendelkeztek, hogy a Fertő-tavi Nádgazdasági Vállalat az átadást követően is ingyenesen jogosult a nád kitermelésére és hasznosítására, valamint a csatornák mindenkori használatára. 1990. április 5-én a Fertő Zrt. használati joga az érintett területekre bejegyzésre került az ingatlan-nyilvántartásba. A vagyongazdálkodási jog 1994-ben (a miniszter válasz levelében 1993. szerepel, a BH 2007.420 számú döntésben pedig 1992. május 5., a 7.2.9. sz. dokumentum szerint 1993. április 7.) megosztásra került az EDUVIZIG és a Fertő-Hanság Nemzeti Park között, de a Fertő Zrt. ingyenes nádkitermelési jogát továbbra is fenntartották a felek. A Fertő Zrt. benyújtotta a több mint 6300 ha-ra vonatkozó földhasználati nyilvántartásba vételi kérelmét, de a földhivatal „adminisztrációs hiba” folytán 2400 ha mértékű területre nem jegyezte be a Fertő Zrt. javára a földhasználati jogot. Időközben a bejegyzés alól kimaradt 2400 ha nagyságú területre az EDUVIZIG bejegyeztette magát földhasználónak és a földhasználati lapok részére kiadásra kerültek. A földhivatal ugyanakkor elismerte a Fertő Zrt. jogos igényét, de álláspontja szerint a Környezetvédelmi és Vízügyi Minisztérium írásbeli engedélye nélkül nem kezdeményezhető a bejegyzés engedélyezése. A Nemzeti Park Igazgatósága mindezek ellenére évente kiadja a Fertő Zrt. részére az érintett területekre vonatkozó aratási és nádgazdálkodási engedélyt. A Fertő Zrt. a földhasználati lapok kiadásának földhivatali megtagadása ellen indított pert elvesztette, azonban az EDUVIZIG és a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság által a vagyongazdálkodási jog átadásáról rendelkező megállapodás módosítása iránt indított pert megnyerte, így a Fertő Zrt. megállapodáson alapuló ingyenes nádkitermelési, és használati joga felülvizsgálati eljárás során a Legfelsőbb Bíróság által is megerősítésre került (BH 2007.420).

Megjegyezni kívánjuk, hogy a földhasználati jog bejegyzésével és a Fertő Zrt., valamint az EDUVIZIG között 1975-ben létrejött megállapodással és folyamatban volt hatósági és peres eljárásokkal kapcsolatos fenti állításaink a rendelkezésünkre bocsátott előterjesztések anyagain, azok mellékletét képező Információs Memorandum megállapításain alapulnak, amelyhez képest több, illetve részben eltérő információkra tettünk szert a Dr. Fazekas Sándor miniszter (Vidékfejlesztési Minisztérium) 2010. november 2-i keltű, K/1398/1 irományszámú, Magyar Zoltán országgyűlési képviselő által írásban feltett kérdéseire adott válaszaiból. A 2010. november 2-án kelt válasz idéz néhány rendelkezést az 1975-ös megállapodásból, amely a kezelői jog átadásával kapcsolatban az alábbi kikötéseket tartalmazza: *„Az átadás után a főcsatornákat az Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság, a nádszállítás célját szolgáló egyéb csatornákat a Nádgazdasági Vállalat tartja karban. A Nádgazdasági Vállalat az átadás után is jogosult ingyenesen a nád kitermelésére és hasznosítására, továbbá a csatornák mindenkori használatára”*. A Nádgazdasági Vállalat javára történő földhasználati jog bejegyzésével kapcsolatban a miniszteri válasz azt közli, hogy az 1975-ös megállapodással érintett összes területre használati joga került bejegyzésre a Nádgazdasági Vállalat javára. A miniszteri válasz közli, hogy ez egyrészt ellentétes volt a megállapodás tartalmával, mivel az alapján a Nádgazdasági Vállalatot megillető használati joga csak a csatornákra vonatkozott. Másrészt a bejegyzés ellentétes volt a bejegyzés iránt előterjesztett kérelem tartalmával is, mivel a kérelem földhasználati jog bejegyzésére irányult.

A miniszteri válasz szerint 2009. tavaszán a Fertő Zrt. a használati jogának bejegyzése iránt kérelmet terjesztett elő a földhivatalnál 31 db Fertő tavi ingatlanra vonatkozóan, arra hivatkozással, hogy ez a jog korábban be volt a javára jegyezve, de annak átvezetése a digitális nyilvántartásra való áttérés során adminisztrációs hiba folytán elmaradt. A földhivatal a kérelemnek helyt adott, amely ellen az EDUVIZIG fellebbezett, majd az elutasító másodfokú határozat ellen pert indított. A Győr-Moson-Sopron Megyei Bíróság nem adott helyt az EDUVIZIG keresetének és megállapította,

hogy a földhivatal a bejegyzéskor csak azt volt köteles vizsgálni, hogy a Fertő-tavi Nádgazdasági Zrt. jogutódja-e a Fertői Nádgazdasági Vállalatnak. Amennyiben a használati jog terjedelmében a felek között vita van, annak tárgyában polgári peres eljárás keretében kell döntenie. A közigazgatási határozat bírósági felülvizsgálata iránt indított eljárás eredményének megítélése tekintetében tehát ellentmondás van a rendelkezésünkre bocsátott anyagokban szereplő információk, és a miniszteri válaszban szereplő állítások között, hiszen az előterjesztés azt állítja, hogy a Fertő Zrt. használati joga nem a teljes, 6400 ha területre került bejegyzésre, míg a miniszteri válasz szerint a Fertő Zrt. használati jogának bejegyzését elrendelő földhivatali határozatot a bíróság jóváhagyta. Feltétlenül javasoljuk tisztázni, hogy a Fertő-tavi nádasokra milyen területen, kinek van bejegyzett használati joga, hiszen erre sem az előterjesztések, sem a miniszteri válasz nem ad egyértelmű tájékoztatást.

Az EDUVIZIG és a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság által az 1975-ös megállapodás bírósági módosítása tárgyában a Fertő Zrt. ellen megindított perrel kapcsolatban az előterjesztések és a miniszteri válasz egyező megállapításokat tesznek, azaz ebben a perben a Fertő Zrt. ingyenes nádaratási joga a Legfelsőbb Bíróság által megállapításra került. (BH 2007.420) Fontos azonban hangsúlyozni, hogy a kereset a vagyonekezelői jog átadásáról szóló megállapodás bírósági módosítására, ezen belül többek között a használati jog tartalmának megváltoztatására irányult. A bíróság álláspontunk szerint csak azt állapította meg, hogy a megállapodás alapján a használati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése megtörtént, ezzel az abszolút szerkezetű dologi jogi jogviszony létrejött, azt azonban nem vizsgálta, hogy a bejegyzés alapját képező, a megállapodásban kikötött használati jog jogszerűen került-e meghatározásra a megállapodásban, valamint a használati jog megállapodás szerinti tartalma szolgálhatott-e ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául.

Az ingyenes nádkitermelési és használati jog a Fertő Zrt. könyveiben az immateriális javak között nem került feltüntetésre (2009. december 31-i fordulónappal készített mérlegig tudtuk ezt leellenőrizni), holott az előterjesztésekben, értékelésekben is olvasható erre vonatkozóan utalás, hogy mindez jelentős értéket képvisel.

A Fertő Zrt. létrejötte óta évente átlagosan elért 400 m Ft körüli árbevétele a 2004. évben 61%-ára esett vissza, amely mellett az állandó magas költségek jelentős veszteséget eredményeztek. 2004-ben és 2005-ben az Állami Privatizációs és Vagyonkezelő Zrt. (ÁPV Zrt.) tulajdonosi kölcsönt nyújtott a Fertő Zrt. részére, mindkét évben 70.000.000-70.000.000 Ft, összesen 140.000.000 Ft-ot. Ezek visszafizetési határideje 2006. december 31. volt, kivéve az utójára, reorganizációs céllal nyújtott 50.000.000 Ft tulajdonosi kölcsönt, amelyet legkésőbb 2006. március 31-ig kellett visszafizetni. Az előterjesztések adataiban olvasható, hogy 2006. január közepén a Társaság – 38.900 e Ft üzemi eredményt és – 44.300 e Ft mérleg szerinti eredményt prognosztizált, azonban a Reorg-Audit Kft. 7.4.18. sz. alatti dokumentumában már – 103.710 e Ft adózás előtti eredményt jelzett előre. A Fertő Zrt. ellen felszámolási eljárások is indultak (FULL SOPRON Kft., Csukás Kft., EL-KI Mezőgazdasági Kereskedelmi Kft. hitelezők által), amelyek azonban – az adós teljesítésére vagy egyéb okból – megszüntetésre kerültek. Magyarország EU-hoz történt csatlakozását követően lehetőség nyílt agrár-környezetgazdálkodási támogatások igénylésére, amelyre vonatkozóan a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal 2005.08.10-én kelt határozatában 3624 ha területre 2004.09.01. napjától 5 éves időtartamra állapított meg a Fertő Zrt. részére támogatást.

A Fertő Zrt. 2003. január 1. napjától nem minősül tartós állami tulajdonú társasági részecsdéssel működő társaságnak, így az értékesítésnek nem volt jogszabályi korlátja.

Az ÁPV Zrt. 38/2005. (IX.29.) ÜV sz. határozatával az előterjesztésnek megfelelően

döntött a Fertő Zrt. 213,110 e Ft össznévértékű állami tulajdonú részvénytársaságjának nyilvános, egyfordulós pályázat keretében történő értékesítésének meghirdetéséről, amivel egyidejűleg a jegyzett tőke 14,44 %-át kitevő 37.610 e Ft össznévértékű többségi részvény versenyeztetés nélkül, kedvezményesen felajánlásra került a Fertő Zrt. munkavállalói részére. Az első pályázati felhívás és kiírás főbb jellemzői:

- i. a vételár a szerződés aláírásától számított 15 napon belül kell megfizetni
- ii. a vételár 10%-a kárpótlási jegyben is teljesíthető
- iii. a 140.000.000 Ft tulajdonosi kölcsön Vevő általi megfizetése a vételárral egyidejűleg
- iv. a pályázatok értékelésénél irányadó két szempont: az ajánlott vételár és a támogatottak körének aránya
- v. a Gazdasági Versenyhivatal engedélyének beszerzése, amennyiben a részvénytársaság megszerzéséhez arra a Tpv. alapján szükség van
- vi. a 2005. évi üzleti terv szerinti munkavállalói létszám az adásvételi szerződés hatályba lépésétől számított három évig, évente legfeljebb az előző évi létszám 5%-ával csökkenthető. Megszegése esetén kötbérfizetési kötelezettség.
- vii. Kollektív Szerződés Vevő általi elismerése és kötelezettségvállalás, hogy annak felmondású/módosítását három évig nem kezdeményezi. Megszegése esetén kötbérfizetési kötelezettség.
- viii. a részvénytársaság átruházására vonatkozóan három éves elidegenítési tilalom kikötése. Megszegése esetén kötbérfizetési kötelezettség.
- ix. a Társaság működőképességének és alaptevékenységének fenntartása legalább az adásvételi szerződés hatályba lépését követő három évig folyamatosan, legalább az adásvételi szerződés hatályba lépésekor meglévő szinten. Megszegése esetén kötbérfizetési kötelezettség.
- x. a Társaság munkavállalóinak kedvezményesen felajánlott, de át nem vett részvények Vevő általi átvétele.

A munkavállalói érdekképviselői szervezet tájékoztatása a részvények értékesítéséről és a kedvezményes dolgozói tulajdonszerzés felajánlásáról 2005. augusztus 30-án megtörtént. A Földművelésügyi Minisztérium 2005. október 7-i levelében támogatta a privatizációs támogatás megjelölését, megállapította a privatizáció célkitűzésének összhangját az agrárágazat stratégiai céljaival.

A Fertő-tavi Zrt. vagyonértékelését a közbeszerzési eljárás során kiválasztott Reorg-Audit Kft. végezte 2005. június 30-i értékelési fordulónappal, majd ezt aktualizálta 2006. június 30-i értékelési fordulónappal. Mindkét értékelés eszközalapú és üzleti értékelést, valamint ezek kombinációját alkalmazta. A 2005. június 30-i fordulónappal elkészített szakvélemény az értékesíteni kívánt 96,24 %-os részvénytársaság piaci értékét 82.636 e Ft-ban, az értékesítésre felajánlott 81,81 %-os részvénytársaság piaci értékét 70.245 e Ft-ban állapította meg.

A pályázati felhívás 2005. október 24-én jelent meg a Világgazdaság és a Kisalföld napilapokban, majd a Magyar Mezőgazdaság szakmai lapban.

Az ÁPV Zrt. a pályázási időszak alatt adatszobát működtetett, ahol az érdeklődők a Fertő Zrt. működésére, állapotára vonatkozó iratokat, dokumentumokat megismerhették. A pályázatokat 2005. november 24-én 13 és 14 óra között lehetett benyújtani. A Részletes tájékoztatót három érdeklődő (ÉMFI Építőipari Kft., HISS REET HUNGARY Kft., Forrás Rt.) vásárolta meg, ajánlatot a HISS REET HUNGARY Kft. nyújtott be, amelyben 22.300.000 Ft-ot ajánlott vételárként, és vállalta a tulajdonosi kölcsön vételárral egyidejű megfizetését. Az Értékelő Bizottság – már a Fertő Zrt. elfogadott vagyonértékelésének birtokában – döntetlen eredménnyel szavazott a pályázat eredményességéről, és felhívta az Ügyvezetés figyelmét, hogy a Társaságnak az eredménytelenség megállapítása és újabb pályázat lebonyolítása esetén nagy mértékű kockázatot kell kezelni. Két döntési alternatíva került benyújtásra az Ügyvezetés részére: „A” változat a pályázat eredményességére tett javaslatot, „B”

változat a jelentős vagyronvesztésre (68,25 %) tekintettel az eredménytelenségre. A 652/2005. (XII.22.) IG sz. határozat az utóbbit fogadta el.

Az újabb pályázati eljárás meghirdetéséről a 3/2006. (I.19.) ÚV sz. határozat rendelkezett az első pályázati kiírás és felhívás feltételeivel megegyezően (annyi eltérés érvényesült, hogy a részvény adásvételi szerződés tervezet a részvényekre vonatkozó 3 éves elidegenítési tilalmat, a Kollektív Szerződés fenntartását már nem tartalmazta). A munkavállalói érdekképviselői szerv tájékoztatása 2006. január 24-i levéllel megtörtént. A második privatizációs ajánlati felhívás 2006. január 25-én jelent meg a Világgazdaság és a Kisalföld c. napilapokban.

A pályázók részére hozzáférhető Információs Memorandum aktualizálásra került a jogi audit megállapításaival, amely szerint a Fertő Zrt. használati jogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése vonatkozásában pervesztessége miatt nem tudja kihasználni ingyenes nádkitermelési,- és használati jogát a 6400 ha nagyságú teljes területre.

A részletes tájékoztatót hét érdeklődő vásárolta meg (NÁDEX 97 Kft., SINEM Kft., Első Magyar Kereskedőház Kft., Sterlik Gyula és Tsai, Tatai Környezervédelmi Zrt., HISS REET HUNGARY Kft., PRONIX Kft.). 2006. február 27-én 13:00-14:00 között, a pályázat benyújtásának határidejében két ajánlat került benyújtásra (Sterlik Gyula privát érdekelt és Társai, valamint HISS REET HUNGARY Kft.).

Sterlik Gyula és Tsai ajánlatában a privatizációban való méltányos részvétel lehetőségét kérte póthatáridő tűzésével, valamint álláspontja szerint nem álltak rendelkezésre az ajánlat megtételéhez szükséges döntő fontosságú információk.

A HISS REET HUNGARY Kft. ajánlata a Fertő Zrt. rendkívül rossz pénzügyi és gazdasági helyzetére, a nádaratási jog esetleges elvesztésére tekintettel negatív árajánlatot (-70 millió Ft) tartalmazott, azaz a 140 millió Ft-os tulajdonosi kölcsön átvállalása mellett az ÁPV Zrt. fizet a HISS REET HUNGARY Kft. részére 70 m Forintot. Alternatív vételár ajánlatként 59.521.623 Ft pozitív vételárat ajánlott a tulajdonosi kölcsön elengedése mellett, feltéve ha az ajánlattétel ezen módja nem okozza az ajánlat eredménytelenségét.

Az Értékelő Bizottság mindkét ajánlat érvénytelenségére tett javaslatot.

Az eredményhirdetés határideje (2006. március 16.) 30 nappal, 2006. április 16-ig meghosszabbításra került.

Az ÁPV Zrt. Ügyvezetése a 13/2006. (III.20.) ÚV sz. határozatával – az Értékelő Bizottság véleményével egyezően, az előterjesztésnek megfelelően – a Sterlik Gyula és Tsai és a HISS REET HUNGARY Kft. ajánlatát érvénytelennek nyilvánította. A HISS REET HUNGARY Kft. érvénytelenségének oka, hogy a pályázó nem egyértelműen, nem a kiírásnak megfelelően határozta meg a vételárat, valamint a munkavállalóknak felajánlott részvények megvásárlásáról is ellentmondásos nyilatkozatot tett. Sterlik Gyula és Tsai ajánlatát az Ügyvezetés azért nyilvánította érvénytelennek, mivel a pályázat sem formailag, sem tartalmilag nem volt megfelelő, valamint az ajánlati biztosíték nem került átutalásra. Mindkét beérkezett pályázat érvénytelensége miatt az Ügyvezetés a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánította. Ezen az ülésen a Vezérigazgató Úr felkérte az Erdészeti és agrárgazdasági vagyongazdálkodási ügyvezető igazgatót, hogy a korábbi pályázatokon résztvevő érdeklődőkkel tárgyaljon a részvénycsomag értékesítéséről, mivel a Priv.tv. 28. § (2) bek. i) pontja alapján két eredménytelen nyílt pályázatot követően mellőzhető a versenyeztetés.

2006. június 9-én megtörtént a munkavállalói érdekképviselői szerv tájékoztatása a tárgyalásos úton folytatandó privatizációs eljárásról. A válaszlevélben a szakszervezeti bizottság, üzemi tanács nem ellenezte a privatizációt, de kérte a munkavállalókra vonatkozó vevői kötelezettségvállalások előírását, ugyanis a korábbi szerződés tervezetekhez képest ezeket már nem vették fel az adásvételi szerződés tervezetbe.

Az ÁPV Zrt. Erdészeti és Agrárgazdasági Vagyongazdálkodási Igazgatóság 2006. június 7-i levelében az alábbi befektetőket hívta meg privatizációs ajánlattételre: HISS REET

HUNGARY Kft., Sterlik Gyula és Tsai, Forrás Rt., ELCO Rt., TRITON Invent Kft., PRONIX Kft., Dóra és Társa Kft., Tatai Környezetvédelmi Zrt., Első Magyar Kereskedőház Kft., SINEM Kft., NÁDEX 97 Kft., ÉMFI Építőipari Kft. Megkapta még a levelet Horváth Tibor, a Fertőszentmiklósi Önkormányzat polgármestere.

A meghívásos tárgyalás során négy ajánlat érkezett: Sterlik Gyula és Tsai, Budai Kontó Kft., Pronix Kft., HISS REET HUNGARY Kft.

Sterlik Gyula és Tsai ismét a tárgyalásos privatizációs eljárás és a kedvezményes privatizációs technikák lehetővé tételét kérte, ajánlata nem tartalmazott vételárat vagy kötelezettségvállalást.

A Budai Kontó Kft. ajánlatában 17.200.000 Ft vételárat ajánlott, és vállalta a tulajdonosi kölcsön vételárral egyidejű megfizetését. A vételár biztosítékként 160.000.000 Ft-ról szóló feltétel nélküli és visszavonhatatlan hiteligérvényt csatolt.

A Pronix Kft. - a Pretium Holding Zrt., a Practical Holdings Limited társaságokkal alkotott konzorcium keretében – kétféle ajánlatot tett: a tulajdonosi kölcsön váltóval történő megfizetése esetén 35.000.000 Ft vételárat (100%-os részvénycsomagra vonatkozóan), készpénzzel történő megfizetése esetén 5.000.000 Ft vételárat (100%-os részvénycsomagra vonatkozóan) ajánlott.

A HISS REET HUNGARY Kft. pályázatában árajánlatot vagy kötelezettségvállalást nem tett, mivel a Társaság üzleti értéke 0 Ft, így nyilatkozata szerint csak azt követően tesz majd értékelhető ajánlatot, hogy az értékes központi ingatlan megvásárlására befektetőt talált.

A kiadó a Budai Kontó Kft.-t és a Pronix Kft.-t ajánlataik pontosítására, hiánypótlásra hívták fel, amelyet megfelelően teljesített a két társaság. Az eredményhirdetési határidőt 2006. július 30-ra hosszabbították meg.

Az előterjesztések anyaga szerint a Győri Ítéltábla, mint másodfokú bíróság a Fertő Zrt. nádaratási joga tárgyában 2006. július 12-én hozott ítéletet, amelyben megerősítette, hogy a Fertő Zrt. az 1975-ben kötött szerződések alapján 6400 ha területű Fertő-tavi nádasra ingyenes nádaratási joggal rendelkezik.

Az Értékelő Bizottság javaslata alapján a Budai Kontó Kft. és a Pronix Kft. meghívásával 2006. július 24-én versengő ajánlattételt tartottak, amelyen a Pronix Kft. fenntartotta korábbi árajánlatát (28.700.000 Ft), a Budai Kontó Kft. megemelte ajánlatát, és az új vételárat 34.097.600 Ft-ban állapította meg.

A Reorg Audit Kft-t a 2006. június 30-án lejáró vagyonértékelése aktualizálására hívták fel, amelyben az értékesítéssel érintett 81,81 %-os részvénycsomag vagyonértékét 50.154.000 Ft-ban állapította meg (a 2005-ös szakvélemény szerint 70.245.000 Ft). A Budai Kontó Kft. megemelt árajánlata a megállapított vagyonérték 68 %-át, a névérték 16 %-át képezi, a vagyonvesztés 32 %-os. Az előterjesztés felhívta az Ügyvezetés figyelmét arra, hogy a Fertő Zrt. termelése a megelőző három évben folyamatosan csökkent, a belföldi piacokról teljesen kiszorult, az export piacon erősödött a konkurencia, a természetvédelmi korlátozások várhatóan nehezedei fognak, és a Fertő Zrt. 2006-ban se fogja tudni visszafizetni a tulajdonosi kölcsönt.

Az Ügyvezetés az előterjesztésnek megfelelően a 29/2006. (VII.27.) ÚV sz. határozatával döntött a tárgyalásos eljárás eredményéről. A Budai Kontó Kft. és a Pronix Kft. ajánlatát minősítette érvényesnek, előbbit nyertesnek, utóbbit második helyezettinek állapította meg. Felhatalmazta a Tranzakciós vezérigazgató-helyettes

részvény adásvételi szerződés megkötésére a Budai Kontó Kft.-vel, 34.097.600 Ft vételáron, valamint a 140.000.000 Ft tulajdonosi kölcsön átvállalása és a vételárral egyidejű megfizetése mellett, amelyek a szerződés hatályba lépésének feltételei voltak. Továbbá a nyertesnek kötelezettséget kellett vállalni a munkavállalóknak felajánlott, de általuk meg nem vásárolt részvények megvásárlására az adásvételi szerződésben meghatározott árfolyamon és feltételekkel.

A második pályázati felhíváshoz csatolt adásvételi szerződés tervezetéhez képest a Budai Kontó Kft.-vel a tárgyalásos eljárás eredményeként megkötött szerződés az alábbi eltérő feltételeket tartalmazta:

- i. a munkavállalókra vonatkozó vevői kötelezettségvállalások beépítésre kerültek, mivel a Budai Kontó Kft. ezek teljesítését vállalta (A szerződés hatálybalépésekor fennálló munkavállalói létszámot egy évig legfeljebb 35%-kal csökkenti. A Kollektív Szerződés rendelkezéseit kötelezőnek ismeri el, és ezek egyoldalú felmondását/módosítását egy évig nem kezdeményezi)
- ii. az aláírt szerződés foglalóról nem rendelkezik
- iii. az aláírt szerződés a vételár 10%-ának kárpótlási jeggyel történő megfizetésének lehetőségét nem tartalmazza (ez a korábbi változatban is csak akkor szerepelt volna, ha a Vevő ajánlata ezt tartalmazza)
- iv. az aláírt változathoz kikerült az a vevői kötelezettségvállalás, hogy a Vevő a Társaság működőképességét és alaptevékenységét legalább az adásvételi szerződés hatályba lépését követő három évig folyamatosan, legalább az adásvételi szerződés hatályba lépésekor meglévő szinten köteles fenntartani

A részvény adásvételi szerződés aláírására az ÁPV Zrt. és a Budai Kontó Kft. között 2006. augusztus 8. napján került sor, amelyhez csatolt dokumentum tartalmazza a Budai Kontó Kft. nyilatkozatát a GVH engedélye szükségességének hiányáról. Az adásvételi szerződés rendelkezésünkre bocsátott, felek által aláírt példánya ellenjegyzést nem tartalmaz. A cégkivonatba a tulajdonosváltozás 2006.12.20-i bejegyzéssel, 2006.08.29-i hatállyal került bejegyzésre.

A dokumentumok között rendelkezésünkre állt még egy 2007. augusztus 16-i vevői nyilatkozat a szerződésben vállalt hosszabb távú kötelezettségvállalások teljesítéséről. Ennek megfelelően a Budai Kontó Kft. tájékoztatta az ÁPV Zrt.-t, hogy a munkavállalók a felajánlott teljes részvényesomagot megvásárolták, amelyet 2007. január 10-én átvettek, a munkavállalói létszám egy év alatt 11,42 %-kal csökkent és a Kollektív Szerződés egy éven belül nem került felmondásra, tehát a Vevő a vállalt kötelezettségeknek eleget tett.

1.2 A jogügylet jogszerűségével kapcsolatos megállapítások:

Önmagában az állami tulajdonban lévő részvényesomag értékesítésére lefolytatott eljárás és az ennek eredményeképp létrejövő jogügylet jogszerűségével kapcsolatban általánosságban az állapítható meg, hogy az a privatizációs jogszabályoknak megfelelően zajlott le.

A Budai Kontó Kft. részvény adásvételi szerződéshez csatolt 2006. augusztus 7-i nyilatkozata, amely szerint a részvényesomag megvásárlásához a Tptv. 24. §-a szerint a GVH engedélye nem kötelező, a rendelkezésünkre álló és nyilvánosan hozzáférhető adatok ellenőrzése alapján helytállónak tűnik. A Fertő Zrt. nettó árbevétele a 2005-ös üzleti évben 196.823 e Ft, a Budai Kontó Kft.-é 71.667 e Ft volt, amelyek összes értéke 268.490 e Ft. Mind az egyes társaságok nettó árbevétele, mind az összesített nettó árbevétel alatta marad a Tptv. 24. § (1) bekezdésében meghatározott értéknek.

Azról azonban nincs információnk, és a hozzáférhető adatbázisból sem tudtuk leellenőrizni, hogy az összefonódásnak van-e közvetett résztvevője, azaz van-e olyan vállalkozáscsoport amelynek a két érintett társaság része, és ezért a közvetett résztvevőket is figyelembe kellene venni az összefonódás vizsgálatánál.

Megjegyezni kívánjuk, hogy a Fertő Zrt. 2005. június 30-i értékelési fordulónapra vonatkozó vagyoneértékelését, valamint annak aktualizálását is a Reorg-Audit Könyvvizsgáló Korlátolt Felelősségű Társaság végezte, amely az érintett időszakban (cégtörténet szerint 2001.05.04.-től 2006.09.08.-ig) a Fertő Zrt. bejegyzett könyvvizsgálója volt. Az előterjesztések anyagaiban az olvasható, hogy a Reorg-Audit Kft.-t, mint független könyvvizsgálót közbeszerzési eljárás során választották ki. Az értékesítés során vagyoneértékelés készítéséről feltehetően a Versenyeztetési Szabályzat 2.5. pontja alapján elfogadott 13/2003. sz. Vezérigazgatói Utasítás rendelkezik, ami azonban nem állt a rendelkezésünkre. Továbbá a lefolytatott közbeszerzési eljárás részleteit, annak dokumentumait sem ismerjük, azonban az ajánlatkérő által meghatározott azon feltételről, miszerint a Fertő Zrt. vagyoneértékelését *független* könyvvizsgálónak kell elkészítenie, egyértelműen kijelenthető, hogy nem teljesült.

A privatizációs eljárás harmadik, ártárgyalásos szakaszában a 7.3.59. sz. alatti dokumentumban az ÁPV Zrt. a levél mellékletét képező listán szereplő meghatározott befektetőket hívta fel ajánlataik megtételére. Ezen a listán a Budai Kontó Kft., mint a versenyeztetés nélkül lefolytatott privatizációs eljárás nyertese nem szerepel, és egyéb olyan dokumentum sem állt a rendelkezésünkre, amelyből az lenne megállapítható, hogy az ÁPV Zrt. a Budai Kontó Kft.-t is felhívta volna ajánlatának megtételére a versenyeztetés nélküli értékesítési eljárásban. Az egyetlen összekötő elem az, hogy a 7.3.59. sz. alatti dokumentum mellékletét képező listán szerepel az ELCO Rt., amelynek ügyvezetőjeként Illés József került feltüntetésre, aki feltehetően megegyezik azzal az Illés Józseffel, aki ügyvezetője a Budai Kontó Kft.-nek is. A cégjegyzék kereső bázisában az ELCO Rt.-t a meglévő adatok alapján (a listán cégnév és székhely van feltüntetve) nem találtunk meg, így azt nem tudtuk leellenőrizni, van-e valamilyen személyi összefüggés az ELCO Rt. és a Budai Kontó Kft. között. A Versenyeztetési Szabályzat csak a versenyeztetéssel zajló eljárás szabályait állapítja meg. A Priv.tv. 27. § (3) bekezdése szerint versenyeztetésnek a nyilvános vagy zártkörű pályázat és a nyilvános árverés minősül, azonban az értékesítésre kivételesen versenyeztetés nélkül is sor kerülhet, amelynek eseteit a Priv.tv. 28. § (2) bekezdése és a Versenyeztetési Szabályzat 3. pontja azonosan határozza meg. Az előterjesztések hivatkoznak a Priv.tv. 28. § (2) bekezdésére, tehát a privatizációs eljárás harmadik szakasza jogszerűen zajlott le versenyeztetés nélkül, azonban a fent hivatkozott dokumentumból nem egyértelmű, hogy a Budai Kontó Kft. milyen értesülés útján és milyen módon lépett be a tárgyalásos privatizációs eljárásba, hiszen a befektetőknek kiküldött levélhez tartozó lista a Budai Kontó Kft.-t nem sorolta fel. Ugyan a Versenyeztetési Szabályzat 6. d) pontja a zártkörű (meghívásos) pályázat fogalmának meghatározásakor – tehát csak versenyeztetés esetén – köti azt ki, hogy *„kizárólag a kitérő által meghívottak nyújthatnak be pályázatot”*, azonban javasoljuk leellenőrizni, hogy a Budai Kontó Kft. milyen módon szerzett tudomást a versenyeztetés nélküli értékesítési eljárásról, ugyanis az ELCO Rt. és a Budai Kontó Kft. személyi összefüggésére vonatkozó megállapításunk kizárólag a rendelkezésünkre álló iratokból levont következtetés, feltételezés.

A Részvény adásvételi szerződésben az Eladó felelőssége több szempontból korlátozásra került (lásd 7.1.1 sz. dokumentum 1.3-1.4, és 5.1-5.3 pontjai). Erre a Priv.tv. 33. § (4) bekezdése és a Ptk. 314. §-a alapján kerülhetett sor, és az utóbbi jogszabályi rendelkezés ad lehetőséget a vételár méltányos - csökkentett - összegű meghatározására a felelősség korlátozásra tekintettel. Ugyanakkor a Részvény adásvételi szerződés számos olyan Vevői nyilatkozatot tartalmaz (lásd 7.1.1 sz.

dokumentum 1.4, 5.1-5.3 és különösen 5.6 pontjai), amely arra vonatkozik, hogy a Vevő tudomással bír a Társaság – üzleti, vagyoni, pénzügyi, jogi stb. – állapotáról, a szerződés megkötését megelőzően átvilágítást végzett. Ezen nyilatkozatokra, valamint az adatszoba működtetésére is tekintettel – az Eladó felelősségkorlátozásának kikötése, a Vevő jogorvoslatról lemondó nyilatkozata hiányában is – a Budai Kontó Kft. minden bizonnyal kevés alappal érvényesíthetne bármilyen igényt az ÁPV Zrt.-vel (illetve annak jogutódjával, az MNV Zrt.-vel) szemben a Részvény adásvételi szerződéssel összefüggésben.

1.3 Vállalt kötelezettségvállalások teljesítése:

A 7.3.1 és a 7.3.81 sz. dokumentumok alapján megállapítható, hogy a Vevő kötelezettségvállalásait teljesítette.

1.4 Még hatályban lévő és teljesítetlen kötelezettségvállalások:

1.5 Rendelkezésre álló jogi eszközök:

A Fertő tó kiemelt jelentőségű természeti értéknek minősül, amelynek állapotát a nádgazdálkodás folytatásának módja nagymértékben meghatározza. A Fertő-tó nádaratással érintett területeinek egy része már 1977 óta fokozottan védett. E területeket az UNESCO 1979. július 24-én Bioszféra Rezervátummá nyilvánította. A Ramsari Egyezmény alapján a Fertő egész területe a nemzetközi vízivadvédelmi hálózat része. Nem hagyható figyelmen kívül az a tény sem, hogy Fertő Zrt. egy kiemelten fontos természeti értékből, az állam tulajdonát képező nádból nyeri tevékenységének alapanyagát, bevételének, profitjának tulajdonképpen ez képezi az alapját.

Tekintettel arra, hogy közvetett úton, és a rendelkezésünkre álló néhány irat alapján információink vannak arról, hogy a Fertő Zrt., sőt már annak jogelődje is, nem a vízminőség megőrzését eredményező módon folytatta a nádgazdálkodást, a csatornák karbantartási kötelezettségének nem tett eleget, ezért indokolt megvizsgálni jogi szempontból, hogy a jogszabályoknak megfelelő nádgazdálkodás folytatásának követelménye – beleértve a Fertő-tavi nádasok használatával együtt járó kötelezettségeket – mivel szemben és milyen módon érvényesíthető. Ez indokolja annak vizsgálatát, hogy a Fertő Zrt. a jelenlegi ingyenes nádkitermelési és hasznosítási, valamint csatorna használati jogával jogszerűen rendelkezik-e, illetve fennáll-e annak lehetősége, hogy a Fertő Zrt.-től megvonásra kerüljön az ingyenesen gyakorolt jog.

Ezen vizsgálati tárgy körében rendelkezésünkre álltak a Fertői Nádgazdaság és az EDUVIZIG által 1975. június 5. napján kötött megállapodások a vagyonkezelői jog átadása tárgyában a Sopron Város Fertő tó, a Balf külterület Fertő tó és Hidegség külterület Fertő tó ingatlanok vonatkozásában, az ezeket kiegészítő, 1994. július 4-i megállapodás, valamint néhány, környezetvédelmi kötelezettségszegést megállapító hatósági határozat, figyelmeztető levél. Ezen alapidokumentumokon túlmenően megállapításaink során figyelemmel voltunk még az előterjesztések összefoglalóira, a közzétett és hozzáférhető BH 2007.420 bírósági döntésre, valamint a földművelésügyi miniszter általunk fellelt és fentiekben hivatkozott válaszára.

A Fertő-tavi Nádgazdasági Vállalat és az EDUVIZIG között az 1975-ös megállapodások megkötésére *az állami tulajdonban álló ingatlanok kezeléséről szóló 9/1969. (II.9.) Korm.rendelet* végrehajtására megalkotott 6/1970. (IV.8.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendelet adott jogalapot, valamint a megállapodások 9. pontja is tartalmazza, hogy *Az átvevő szerv [megj: EDUVIZIG] kezelői jogának jogcíme: 1964.*

évi IV. Tv. 17. § /2./, amely arról rendelkezett, hogy az állam tulajdonában lévő vizeket – folyóvizek (folyók, állandó és időszakos vízfolyások), közcélú csatornák és a természetes tavak, valamint ezek medre -, illetőleg területeket – ha jogszabály másként nem rendelkezik – a vízügyi szervek kezelik.

A szerződő felek akarata tehát egy jogszabályi rendelkezés végrehajtására irányult, miszerint az állami tulajdonban lévő, 1975-ig a Fertő-tavi Nádgazdasági Vállalat kezelésében lévő nádasok kezelői joga a törvénynek megfelelően a vízügyi szerv részére kerüljön átadásra.

Ezzel összefüggésben kell értelmeznünk és jogilag minősítenünk a megállapodások 12. és 13. pontjait, amely szerint *„Az átadás után a főcsatornákat az Északánántúli Vízügyi Igazgatóság a nádszállítás céljait szolgáló egyéb csatornákat a Nádgazdasági Vállalat tartja karban.”* valamint *„A Nádgazdasági Vállalat az átadás után is jogosult ingyenesen a nád kitermelésére és hasznosítására, továbbá a csatornák mindenkori használatára.”*

Ezen szerződéses rendelkezések szerint tehát a felek a Nádgazdasági Vállalatnál meghatározott területek vonatkozásában ingyenes használati jogot hagytak, amely azonban karbantartási kötelezettséggel is együtt jár. Ez jogilag kétféleképpen minősülhet:

- A. a kezelői jog teljes mértékben átadásra került az EDUVIZIG részére, amely kezelőként a Nádgazdasági Vállalat részére szerződéses alapon, tehát kötelmi és nem dologi jogi hatályú ingyenes használati jogot biztosított
- B. az EDUVIZIG részére nem a teljes területre, hanem csak a főcsatornákra vonatkozó kezelői jog került átadásra, a nádszállítás célját szolgáló csatornák kezelői joga pedig a Nádgazdasági Vállalatnál maradt, tehát egy területi alapon osztott kezelői jog jött létre.

A. A teljes kezelői jog átadásra került az EDUVIZIG részére

Álláspontunk szerint, figyelemmel elsődlegesen a felek szerződéses akaratára, amelyre a megállapodásban is kifejezetten utaltak (kezelői jog átadása a törvényi előírásnak történő megfelelés érdekében), az állapítható meg, hogy a teljes kezelői jog átadásra került az EDUVIZIG részére, aki viszont egy kötelmi hatályú ingyenes használati jogot biztosított bizonyos területek vonatkozásában a Nádgazdasági Vállalat részére.

Alappal feltételezhető azonban, hogy a Fertő Zrt. dologi jogi hatályú használati jogának alátámasztása érdekében a kezelői jog 1975-ös megállapodással történő megosztására fog majd hivatkozni, ezért a kezelői jog megosztását feltételezve - a későbbiekben részletezve - ezt az esetet is minősítjük jogilag.

Álláspontunk szerint tehát a Nádgazdasági Vállalat az 1975-ös megállapodásban kezelői jogát teljes mértékben átadta az EDUVIZIG részére, amellyel egyidejűleg az EDUVIZIG, mint vagyonekezelő a Nádgazdasági Vállalat részére ingyenes nádkitermelési és hasznosítási, valamint csatorna használati jogot engedett, a nádszállítás célját szolgáló csatornák karbantartási kötelezettségét is előírva a Nádgazdasági Vállalat részére. Polgári jogi szempontból minősítve ez nem más, mint a nádkitermelési és hasznosítási, valamint csatorna használati jog haszonkölcsönbe adása a Nádgazdasági Vállalat részére az EDUVIZIG – tulajdonosi jogokat gyakorló – vagyonekezelő által. Arra vonatkozó megállapodást, amely szerint a szóban forgó használati jogot dologi jogi hatállyal engedte volna át az EDUVIZIG a Nádgazdasági Vállalat részére, nem találtunk (az EDUVIZIG és a Fertő Nádgazdasági Vállalat 1990. november 26-i közös földhivatali kérelmére az alábbiakban kitérünk), ezért az ingyenes csatorna használati jog kizárólag kötelmi jogi hatályúnak minősülhet, amelyet a kezelő bármikor, saját döntése szerint visszavonhat. Amennyiben a Fertő Zrt. részére ezen használati jog az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre került, úgy arra jogellenesen került sor, mivel dologi jogi hatályú használati jog a kezelő, tehát az EDUVIZIG minősül, aki egy szerződés alapján, azaz kötelmi jogviszonyban adott ingyenes

használati jogot a Fertő-tavi Nádgazdasági Vállalat részére. Amennyiben a Fertő Zrt. használati joga az ingatlan-nyilvántartásba be van jegyezve (mi egyetlen tulajdoni lapot ellenőriztünk le, amelyen a Fertő Zrt. használóként szerepel), akkor figyelemmel kell lennünk az ingatlan-nyilvántartási törvény által, az ingatlan-nyilvántartás tartalmának valósága mellett, az ingatlan-nyilvántartás tartalmában jöhíszeműben bízik védelme érdekében előírt védelemre, ugyanis erre tekintettel törlési per a bejegyzéstől számított három éves perindítási határidő eltelte miatt már nem indítható. Így polgári peres eljárás megindítása szükséges annak megállapítása iránt, hogy az 1975-ös megállapodás nem szolgálhatott volna az ingatlan-nyilvántartási bejegyzés alapjául, hiszen annak tartalma szerint a Fertő Zrt.-nek nem dologi jogi hatályú, hanem csak kötelmi jogi hatályú használati joga keletkezett, tehát nem kerülhetett volna sor a használati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére a Fertő Zrt. javára.

Megjegyezni kívánjuk azonban, hogy az átadott iratok között fellelhető a földhivatalhoz címzett, a Fertői Nádgazdasági Vállalat és az EDUVIZIG 1990. november 26-i közös kérelme, amelyben az 1975-ös megállapodások 13. pontja alapján egybehangzóan kéri a földhasználati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a Fertői Nádgazdasági Vállalat javára (7.3.83 sz.). Ugyancsak fellelhető az iratok között a Győr-Moson-Sopron Megyei Földhivatal 1990. október 2-i válasza, amelyben a használat jogának bejegyzési feltételeiről tájékoztatja a körzeti földhivatalt (az 1975-ös megállapodások kiegészítése az időközi változások miatt, a használat terjedelmére vonatkozóan elkészített vázrajz becsatolása, a felek egybehangzó kérelme). Látható tehát, hogy a körzeti földhivatal is aggályosnak találta az 1975-ös megállapodás alapján 1990-ben használati jog bejegyzését a Fertő Nádgazdasági Vállalat javára. Az ekkor hatályos jogszabályok a kezelő jogosultságait, kötelezettségeit részletekig menően nem szabályozták, így ezek alapján nem bírálható el, hogy az EDUVIZIG, mint kezelő jogszerűen hozzájárulhatott-e 1990-ben a használati jog Fertő Nádgazdasági Vállalat javára ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez. Ezen kérdés megválaszolásához magasabb szintű jogszabály, a Ptk. rendelkezését kellett figyelembe vennünk.

Az 1979-es Ápt. és Ápt. Vhr. 1990-ben az alábbi szabályokat tartalmazta az állami vagyonnal történő kezelésre vonatkozóan: *Ápt. 49. § (1) Az állami vagyonnal felelős módon kell gazdálkodni, gondoskodva annak rendeltetészerű használatáról, megővéséről és - a vagyon rendeltetésétől függően - gyarapításáról. A gazdálkodásról időszakonként számot kell adni. Vhr. 68. § (1) Az állami vagyon kezelője - ha jogszabály kivételt nem tesz - csak költségvetési szerv, vagy állami vállalati gazdálkodó szervezet lehet. (2) Az állami vagyon elidegenítésére, megterhelésére és a vagyonnal más módon való rendelkezésre a kezelő a jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően jogosult.*

A vonatkozó időszakban az állami ingatlanok kezelésére vonatkozó részletes szabályokat a 6/1987. (IX.1.) ÉVM-MÉM-IM-PM együttes rendelet tartalmazta, amelynek 3. §-a szerint a vizek medrének kezelésére e rendelet helyett a rájuk vonatkozó külön jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni. Ilyen külön jogszabályt azonban a vonatkozó időszakra nem találtunk, ugyanis a 6/1970. (IV. 8.) ÉVM-MÉM-PM együttes rendeletet a 6/1987. (IX.1.) ÉVM-MÉM-IM-PM együttes rendelet hatályon kívül helyezte 1987. szeptember 1-jével, és helyette nem született másik olyan jogszabály, amely kifejezetten a vizek medrének kezelésére vonatkozóan részletes szabályokat állapított volna meg.

Viszont a Ptk. ezen időszakban hatályos 175. § (2) bekezdése kimondta, hogy *Az állam - jogszabály keretei között - jogosult az állami szervek kezelésébe adott vagyontárgyak átcsoportosítására és újrafelosztására, valamint a 176. § (2) bekezdése szerint Az állami szerv és az állami vállalat a kezelésébe adott vagyontárgyak kezelői jogát - külön jogszabály rendelkezéseinek megfelelően ellenérték fejében vagy ingyenesen - átengedheti más, kezelésre jogosult szervezetnek.*

Tehát a használati jog Fertői Nádgazdasági Vállalt javára az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére kizárólag az Állam rendelkezése folytán kerülhetett volna sor, ugyanis a Ptk. 175. § (2) bekezdése szerint az állam jogosult az állami szervek kezelésébe adott vagyontárgyak átcsoportosítására, újrafelosztására, a kezelő nem. A vagyongazdálkodó kezelői jogát a Ptk. 176. § (2) bekezdése alapján egyébként is csak külön jogszabály rendelkezéseinek megfelelően és csak más kezelésre jogosult szervnek engedheti át. A felek 1990. november 26-i közös kérelme azonban az állam hozzájárulását nem tartalmazta, illetve ilyen tartalmú hozzájáruló nyilatkozatot az Állam részéről nem találtunk. A kezelői jog megosztása, mint az 1990. november 26-i megállapodás tartalmának lehetséges minősítése azért nem merülhet fel, mert a Ptk. 176. § (2) bekezdése alapján erre csak külön jogszabályi felhatalmazás alapján kerülhetett volna sor, másrészt a Fertői Nádgazdasági Vállalt nem minősülhetett 1990-ben kezelésre jogosult más szervnek, hiszen az 1975-ös megállapodással pont egy jogszabály végrehajtásaképpen engedte át a kezelői jogot az EDUVIZIG részére.

Továbbá életszerűtlen, és a felek eredeti, valódi szerződéses akaratával ellentétben álló, hogy egy 1975-ben kötött megállapodás alapján csak 1990-ben adja meg a kezelő a használati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez történő hozzájárulását, amennyiben 1975-ben valóban dologi jogi és nem kötelmi jogi hatállyal alapított használati jogot a Nádgazdasági Vállalat javára. Ez a tény is azt erősíti, hogy az 1975-ös megállapodással csak kötelmi jogi hatályú használati jog keletkezett a Nádgazdasági Vállalat javára. Megjegyezni kívánjuk, hogy az 1975-ös megállapodásban a felek csak a kezelői jog ingatlan-nyilvántartásban történő átvezetéséről rendelkeztek, a használati jog bejegyzéséről nem.

A kezelői jog átadásával érintett területekhez tömérdek helyrajzi szám tartozik, amelyek közül egyre vonatkozóan (Sopron külterület 01150 hrsz.) nem hiteles tulajdoni lapot hívtunk le a Takarnet rendszerből. Ennek tanúsága szerint a Fertő-tavi Nádgazdasági Zrt. javára 1990.04.05-én használati joga került bejegyzésre. Azonban a fentiekben kifejtettek alapján álláspontunk szerint erre a szerződés céljával ellentétesen, jogszabályba ütköző módon került sor.

Folytatva azt a gondolatmenetet, hogy a Fertő Zrt. részére kizárólag kötelmi jogi hatályú, ingyenes használati jogot engedett az EDUVIZIG az 1975-ös megállapodásban, a haszonkölcsön polgári jogi szabályait kell megvizsgálnunk, mint az ingyenes használati jogra alkalmazandó jogot. A Ptk. 584. § (1) bekezdése alapján a haszonkölcsönbe vevő köteles a dolgot rendeltetésének megfelelően használni és felelős minden olyan kárért, amely rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye. A Ptk. 585. § (1) bekezdés d) pontja szerint a haszonkölcsön megszűnhet azonnali hatályú felmondással, aminek többek között helye van akkor, ha *a kölcsönvevő a dolgot rongálja, rendeltetésellenesen vagy szerződésellenesen használja, vagy pedig egyébként fennáll a veszély, hogy a dolgot a kölcsönvevő nem fogja épségben visszacájni, továbbá ha a szerződéskötéskor nem ismert oknál fogva a kölcsönadónak szüksége van a dologra.* Jelen esetben mivel a rendelkezésre álló iratokban fellelhető utalásokból arra következtetünk, hogy a Fertő Zrt. nem tesz eleget mederkeletési kötelezettségének, amellyel a Fertő tó nádgazdálkodással érintett területét, annak élőhelyi közösségét is veszélyezteti, ezért a haszonkölcsön azonnali hatályú felmondásának hivatkozott két indokát jelen esetben alaposnak tartjuk. Ezt támasztja alá a rendelkezésünkre álló néhány dokumentum is (különösen 7.4.43. sz. dokumentum, illetve 7.4.42. és 7.4.44.-7.4.47. sz. dokumentumok), amelyekben mind a kezelő, mind a környezetvédelmi hatóság részéről olvashatók olyan megállapítások, hogy a Fertő Zrt. egyes környezetvédelmi kötelezettségeknek nem tesz eleget, a nádgazdálkodást nem természetkímélő módon folytatja, tevékenysége szennyezéssel is együtt jár.

Az a Ptk. által lehetővé tett felmondási ok, amely szerint *a szerződéskötéskor nem ismert oknál fogva a kölcsönadónak szüksége van a dologra,* arra tekintettel állhat fenn,

miszerint a miniszteri válaszban az olvasható, hogy az EDUVIZIG és a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatósága pályázatot nyújtott be a Fertő-tavi csatornák rekonstrukciója megvalósítása érdekében, azonban a Fertő-tavi Nádgazdasági Zrt. arról tájékoztatta a Nemzeti Fejlesztési Ügynökséget, hogy nem járul hozzá ahhoz, hogy a használatában lévő nádas területét a csatornarekonstrukció megváltoztassa, a területekre iszapot deponáljanak, illetve a nádasok művelési ága megváltozzon. Tekintettel a pályázat megvalósításához szükséges együttműködés hiányára, amit a Fertő-tavi Nádgazdasági Zrt. tanúsít, és amely nélkül az EDUVIZIG nem lesz képes megvalósítani a csatornarekonstrukciót, kijelenthető, hogy a szerződéskötéskor nem ismert olyan körülmény állt elő, amely oknál fogva a kölcsönadónak szüksége van a dologra. Ezen indokokra tekintettel javasoljuk egy olyan tulajdonosi levél megfogalmazását a Fertő Zrt. részére, amelyben a Magyar Állam megszünteti a szívességi használatot, a haszonkölcsönt. Amennyiben a Fertő Zrt. ezt vitatni fogja, és a használati jog dologi jogi hatályára fog hivatkozni, peres eljárás megindítására lesz szükség, amely esetben a bíróságnak döntenie kell majd az 1975-ös megállapodásban a Fertő Zrt. részére biztosított használati jog tartalmáról (Értelmeznie kell majd a bíróságnak az 1975-ös megállapodások 12-13. pontjait: azok valóban kizárólag kötelmi hatályú szívességi használatot keletkeztettek-e a Fertő Zrt. részére, szolgálhattak-e a használati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésére a Fertő Zrt. javára, továbbá a bíróság vizsgálódása körébe vonhatja a kezelői jog átadásának tartalmát is: a kezelői jog teljes mértékben átadásra került-e, vagy területileg osztott kezelői jog keletkezett). A bíróság döntése már megfelelő okiratként szolgálhat majd a jogi állapotot tükröző ingatlan-nyilvántartási helyzet rendezésére is.

Vizsgálendő az is, hogy az időközben végbement jogszabályváltozások következtében van-e olyan időpont, amelytől fogva a Fertő Zrt. ingyenes nádkitermelési és hasznosítási joga, valamint csatorna használati joga jogszabály által meghatározott követelményekbe (mert pl. csak versenyeztetés útján és csak ellenérték fejében lehet megszerezni az állam tulajdonában lévő nádasok használatát) ütközik, ezért az semmis, és így a jogellenességre hivatkozással ez az ingyenes jog azonnali hatállyal megvonható a Fertő Zrt.-től.

Az Áht. – annak 108. § (1) bekezdése – 1992. VII.3-i hatályba lépésétől kezdve 1995.XII. 31-ig szinte változatlan módon arról rendelkezett, hogy *Az államháztartás alrendszeréhez kapcsolódó - a költségvetési törvényben, illetőleg a helyi önkormányzatoknál a helyi önkormányzat rendeletében meghatározott értékhatár feletti - vagyont elidegeníteni, a használat, illetve hasznosítás jogát átengedni - ha törvény kivételt nem tesz - csak nyilvános versenytárgyalás útján, a legjobb ajánlatot tevő részére lehet.* Tehát ezen időponttól kezdve a Fertő Zrt. ingyenes használati joga törvénybe ütközött, hiszen a használat átengedésére az Áht. 1992. VII. 3-ától versenytárgyalás lefolytatását írta elő.

Az Áht. 1996. január 1-jétől részletesebb rendelkezéseket tartalmaz a kincstári vagyona és annak vagyonkezelésére vonatkozóan. Az Áht. 109/G. § (1) bekezdése szerint *A vagyonkezelő a vagyonkezelői jogát írásbeli megállapodás alapján és a KVI-vel kötött megállapodásban foglalt feltételek szerint, ellenérték felében - központi költségvetési szervek egymásközi ügylete esetén ingyenesen is - átruházhatja - a vagyonhoz kapcsolódó jogokkal és kötelezettségekkel együtt - a vagyon kezelésére jogosult más szervre, a KVI egyidejű értesítése mellett.* Ezen törvényi rendelkezés alapján tehát 1996. január 1-jétől kezdődően a Fertő Zrt. az 1975-ös megállapodásokkal alapított használati jogát kizárólag ellenérték fejében, a KVI egyidejű értesítése mellett gyakorolhatta volna. Az Áht. 109/G. § (1) bekezdése a vagyonkezelői jog átruházásának feltételeként határozza meg, hogy az átruházás olyan szervre történjen, amely a vagyon kezelésére jogosult. Az Áht. 109/F. § (2) bekezdés b) pontja szerint *A kincstári vagyon tárgyát feletti vagyonkezelői jogot gyakorolhat bármely természetes és jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezet, amellyel a vagyonkezelésre - központi költségvetési szerv megszűnése esetén a jogutódként*

létrejövő szervezet alapítója egyetértésével - a KVI szerződésben megállapodik. Ennek a feltételnek tehát a Fertő Zrt. megfelelt volna, de az ellenérték megfizetése már nem teljesült. Az Áht. 109/G. § (1) bekezdése ugyan a vagyonkezelői jog átruházásáról szól, de álláspontunk szerint – ahogy azt már fentebb is kifejtettük – a használati jog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez történő hozzájárulással valójában a kezelői jog megosztására került sor meghatározott területek szerint.

*Az Áht. 109/F és 109/G. §§-ai 2007. szeptember 25-től hatálytalanok, azonban a kérdéskört továbbiakban szabályozó Ávt. 24. § (1) bekezdése alapján *Állami vagyon használatát biztosító - így különösen bérleti, haszonbérleti, vagyonkezelési, megbízási, haszonélvezeti jogot alapító - szerződés nyilvános, kivételes, indokolt esetben zártkörű versenyeztetés útján köthető.* A versenyeztetés mellőzésére csak szűk körben van lehetőség. Az Ávtv. 24. § (5) bekezdése szerint a nyilvános/zártkörű versenyeztetést kell alkalmazni akkor is, ha központi költségvetési szerv [...] a használat, vagy az MNV Zrt.-vel kötött szerződés alapján őt megillető más jog gyakorlását - amennyiben erre az MNV Zrt.-vel kötött szerződése lehetőséget ad - bérleti vagy más visszerthes szerződés alapján harmadik személynek átengedi.*

Tehát egyértelműen kijelenthető, hogy a Fertő Zrt. 1992. VII. 3-ától az Áht.-ba, és az azt követően hatályos vonatkozó jogszabályokba ütköző módon gyakorolta ingyenes használati jogát.

A közvetett úton megszerzett információkból, valamint a rendelkezésünkre álló néhány iratból (7.4.42.-7.4.47.) az állapítható meg, hogy a Fertő Zrt. – sőt már annak jogelődje, a Fertői Nádgazdasági Vállalat – sem tett eleget a víz minőségének védelmére vonatkozó kötelezettségének, valamint a nádgazdálkodást a természeti, környezeti értékek védelmére tekintet nélkül folytatta.

A Fertő Zrt. által folytatott nádgazdálkodási tevékenység módja miatt okozott károkért történő felelősségre vonás magánjogi és közjogi alapon is fennállhat. Habár kifejezetten a környezet- és természetvédelmi előírások betartása nélkül folytatott nádgazdálkodás, a csatornák tisztításának nem teljesítése miatt a Fertő Zrt. felelősségét megállapító és szankciót alkalmazó irat nem állt rendelkezésünkre [ebben a körben a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság, mint kezelő állapít meg kötelezettségszegéseket a Fertő Zrt.-nek címzett levelében (7.4.43.). A hatósági határozatok szennyezettség, veszélyes anyagok meglétéről, és azok megszüntetésére vonatkozó kötelezettségről rendelkeznek], azonban az kijelenthető, hogy amennyiben a Fertő Zrt. jogszabályoknak nem megfelelő tevékenysége miatt bizonyítható anyagi károk keletkeztek, úgy ezek megtérítése is követelhető a Fertő Zrt.-től.

Kárfelelősség polgári jogi szabályok alapján

A haszonkölcsön polgári jogi szabályaira figyelemmel a Ptk. 584. § (1) bekezdés szerint *A kölcsönvevő a dolgot rendeltetésének megfelelően használhatja. Felelős minden olyan kárért, amely rendeltetésellenes vagy szerződésellenes használat következménye.* Álláspontunk szerint a Fertő Zrt. a nádasokat nem rendeltetésüknek megfelelően használja – véleményünk szerint a rendeltetészerű használat körébe a nádas és a tő speciális természeti értékére tekintettel az is beletartozik, hogy a használat nem a dolog elpusztulását fenyegető módon zajlik – valamint a megállapodás szerinti nádszállítást szolgáló csatornák karbantartását nem végzi, ezért erre tekintettel kártérítési igény is támasztható a Fertő Zrt.-vel szemben.

Kárfelelősség közjogi (környezetvédelmi, természetvédelmi, vízvédelmi) szabályok alapján

A Fertő tó és a nádas kiemelt természeti értékére tekintettel vizsgálandóak a speciális környezetvédelmi, természetvédelmi kötelezettségek, valamint az, hogy ezen kötelezettségek teljesítése kívül szemben igényelhető (kizárólag a vagytonkezelővel, vagy a Fertő Zrt., mint tényleges használóval szemben is). A Fertő Zrt. felelősségét önmagában az 1975-ös megállapodások is alátámasztják, hiszen azok nem pusztán a csatornák használati jogát, az ingyenes nádkitermelés és hasznosítás jogát tartották fenn a Nádgazdasági Vállalat részére, de kötelezettségeket is (csatornák karbantartása) megállapítottak részére. Habár a Vízg.tv. 14. § (7) bekezdése kimondja, hogy *Az állam kizárólagos tulajdonában lévő természetes vizek medrében található nádasok vízminőség-védelmi nádgazdálkodásáról a meder kezelője köteles gondoskodni.* [Megj.: a Fertő tó és medre jelenleg a 2011. CXCVI. törvény 1. sz. melléklet A) III. pontja szerint, 2012. január 1. előtt hatályos szabályok szerint a Vízg.tv. 6. § (1) bek. b) pontja alapján minősült állami kizárólagos tulajdonnak), azonban épp a felek szerződésben foglalt akaratából következik az, hogy a Nádgazdasági Vállalat által használt területek karbantartása, a rendeltetésszerű használattal együtt járó kötelezettségek a Nádgazdasági Vállalatot és nem a kezelőt terhelik.

A Fertő tó kiemelt természeti értékét támasztja alá a 240/2000. (XII.23.) Korm. rendelet is, amelynek 1. sz. melléklete a települési szennyvíztisztás szempontjából érzékeny felszíni víznek minősíti a Fertő tavat, azaz olyan víztestnek, amely eutrofizálódott vagy védelem nélkül a közeljövőben eutroffá válhat (Az eutrofizáció a rendelet 1. §-a értelmében a tápanyagoknak, különösen a foszfor- és nitrogénvegyületeknek a vízben való feldúsulását jelenti, ami az algák és a magasabb rendű növényi életformák növekedésének felgyorsulását eredményezi, és ezzel nemkívánatos zavart okoz a vízben lévő organizmusok egyensúlyi helyzetében, valamint ezen vizek minőségében.).

A Termv.tv. 16. §-a a nádgazdálkodás tekintetében külön előírja, hogy annak során *biztosítani kell a fenntartható használatot, ami magában foglalja a tartamosságot, a természetkimélt módszerek alkalmazását és a biológiai sokféleség védelmét. Továbbá a gazdálkodást a talajfelszín, a felszíni és felszín alatti formákncs, a természetes élővilág maradandó károsodása, a védett élő szervezetek, életközösségek tömeges pusztulása, biológiai sokféleségük számottevő csökkenése nélkül kell végezni.* Ugyancsak a megfelelő nádgazdálkodásra vonatkozóan állapít meg követelményeket a 120/1999. (VIII.6.) Korm.rendelet 9. §-a. E szerint az állam tulajdonában álló természetes vizek medrében, valamint a csatlakozó szárazulatokon található nádas területeken, a vízminőség védelmét is szolgáló nádgazdálkodási feladatok keretében, a meder fenntartója gondoskodik a nádasok minősítéséről és ennek megfelelő osztályozásáról, valamint ezen osztályba sorolt területek nádállományának hasznosításáról, megővéséről, szükség szerint rehabilitációjáról. A hivatkozott § (10) bekezdése azt is előírja, hogy a fenntartónak – a természetvédelmi hatóság egyetértésével – a nádasokra vonatkozó üzemeltetési tervet kell készítenie, amelyben meg kell határoznia a nádgazdálkodással érintett területeket, a nádasok minősítését és a minőséggel kapcsolatos gazdasági és egyéb feladatokat. A 120/1999. (VIII.6.) Korm. rendelet 2. § 3. pontja meghatározza ugyan a fenntartó fogalmát, amely körben példaként a vagytonkezelőt is említi, azonban álláspontunk szerint a már hivatkozott érvünk alapján, miszerint nemcsak a használat joga került a Nádgazdasági Vállalat javára megalapításra, hanem az azzal együtt járó kötelezettségek Nádgazdasági Vállalat általi teljesítéséről is rendelkeztek a felek az 1975-ös megállapodások szövegének értelmezése szerint, ezért a környezetet nem károsító, a Fertő tó és a nádasok természeti értékét megőrző nádgazdálkodás módjára előírt kötelezettségek a Fertő Zrt.-t, mint a nádgazdálkodást az érintett területeken egyébként ténylegesen végző szervezet terhelik.

Tehát amennyiben a Fertő Zrt. a nem megfelelő nádgazdálkodással, csatorna-karbantartási kötelezettsége teljesítésének elmulasztásával bizonyíthatóan kárt okozott a környezeti, természeti értékekben, úgy a kárt okozó, jogellenes magatartása polgári jogi alapon (haszonkölesőn, valamint a kárfelelősség polgári jogi szabályai) és közjogi jogi

alapon (környezet-termesztvédelmi előírások) is levezethető.

A közvetett úton megszerzett információkból az állapítható meg, hogy a Fertő Zrt. – sőt már annak jogelődje, a Fertő-tavi Nádgazdasági Vállalat – sem tett eleget a víz minőségének védelmére vonatkozó, közjogi alapon is fennálló jogszabályi kötelezettségének. A károkozó magatartást, a kár bekövetkeztét azonban a károsultnak kell bizonyítania, ezért az igényérvényesítés ezen módja esetén javasoljuk azokat a további hatósági és egyéb dokumentumokat felkutatni, amelyek a Fertő Zrt., illetve jogelődje környezetvédelmi kötelezettségének megszegését, azok teljesítésének elmulasztását állapította meg (a rendelkezésünkre bocsátott anyagokban olvasható utalások szerint arra következtetünk, hogy vannak ilyen hatósági határozatok, iratok, illetve az átadott dokumentumokon túl lehetséges, hogy további, a kötelezettségszegést akár jóval korábbi időtartamra is megállapító dokumentum lelhető fel).

B. A kezelői jog területi alapú megosztása az EDUVIZIG és a Fertő Zrt. között

Ahogy a fentiekben kifejtettük, álláspontunk szerint az 1975-ös megállapodás, elsősorban a felek kifejezetten megjelölt szerződéses akaratára figyelemmel, kizárólag akként értelmezhető, hogy a kezelői jog teljes terjedelemben átadásra került az EDUVIZIG részére, így a dologi hatályú használati jog is az EDUVIZIG-et illeti meg. Az EDUVIZIG kizárólag szerződéses (kötelmi jogi) alapon biztosított ingyenes használatot a Nádgazdasági Vállalat részére, amelyet a haszonkölcsön szabályai szerint bármikor megvonhat.

Azonban a Fertő Zrt. várhatóan azzal fog érvelni, hogy 1975-ben a kezelői jog megosztásra került, így dologi jogi hatályú használati jogot szerzett, amely a rendelkezésünkre álló Fertői Nádgazdasági Vállalat és Észak-dunántúli Vízügyi Igazgatóság Földhivatal felé intézett, 1990. november 26-i közös kérelme alapján az ingatlan-nyilvántartásba is bejegyzésre került (az A. pontban kifejtett álláspontunk szerint erre szerződés-és jogszabály ellenesen került sor). Azonban felkészülve a Fertő Zrt. ezen érvelésére, elvégeztük ezen eset jogi minősítését is.

Tehát feltételezve, de nem megengedve, hogy az 1975-ös megállapodással területileg osztott kezelői jog jött létre, első megállapításunk, hogy a Nádgazdasági Vállalatot ebben az esetben is nemcsak jogok illették meg, hanem kötelezettségek is terhelték, hiszen a vagyonkezelői jog nemcsak jogokkal, hanem kötelezettségekkel is együtt jár. Ezt a szabályt a vagyonkezelésre vonatkozó mindenkor hatályos valamennyi jogszabály kimondta: 9/1969. (II.9.) Korm. rendelet 6. §: *A kezelő az állami ingatlan tekintetében - a polgári jog szabályai és a 7. §-13. § rendelkezései szerint - a tulajdonost megillető jogokat gyakorolja és a tulajdonos kötelezettségeit teljesíti, Áht. 109/G. § (1) bekezdése A vagyonkezelői jog jogosultját - ha jogszabály másként nem rendelkezik - megilletik a tulajdonos jogai, és terhelik a tulajdonos kötelezettségeit, valamint Ávt. 27. § (2) bekezdés: A vagyonkezelő köteles a vagyontárgy értékét megőrizni, állagának megővéséről, jó karban tartásáról, működéséről gondoskodni, továbbá - a központi költségvetési szervek kivételével - díjat fizetni vagy a szerződésben előírt más kötelezettséget teljesíteni.*

Vizsgálendő a vagyonkezelői jog gyakorlásáért nyújtott ellenszolgáltatás témaköre is, hiszen az állami vállalat általános jogutódjaként 1992. 12. 31. napjával létrejött a Fertő Zrt., mint gazdasági társaság, így felmerül a kérdés, hogy a tulajdonosi kör minőségének megváltozása mennyiben befolyásolja a vagyonkezelői jog gyakorlásának ingyenességét. Az Áht. 1996. január 1. napjától hatályos 109/F. (4) bekezdése szerint kizárólag ellenérték fejében lehet megszerezni és gyakorolni a vagyonkezelői jogot, kivéve a kijelölés esetét, illetve a központi költségvetési szerveknek az Áht. hatályba

lépésekor fennálló vagyongazdálkodói jogát. (A kérdéskört jelenleg szabályozó Ávt. 27. § (2) bekezdése is akként rendelkezik, hogy a vagyongazdálkodó – központi költségvetési szervek kivételével – díjat köteles fizetni). Továbbá az Áht. 109/F. § (2) bekezdés b) pontja arról is rendelkezik, hogy vagyongazdálkodói jog jogosultja – az Áht. hatálybalépését megelőzően is már vagyongazdálkodóként működő költségvetési szervek és a kijelölés esetét kivéve – az a jogi személy lehet, amellyel a vagyongazdálkodásra a KVI szerződésben megállapodik.

Az Áht. 109/F. § (4) bek. és (2) bek. b) pontja alapján az állapítható meg, hogy a Fertő Zrt. 1996. január 1. napjától csak ellenérték fejében és csak akkor gyakorolhatta volna jogszerűen a vagyongazdálkodói jogot, ha a KVI-vel a vagyongazdálkodásról szerződést kötött volna. Azonban a vagyongazdálkodásra vonatkozó 109/F-K. §§-okat Áht.-be beültető 1995. évi CV. törvény 115. § (2) bekezdése akként rendelkezik, hogy a *törvény hatálybalépésekor az állam tulajdonában lévő - a gazdálkodó szervezetek és a gazdasági társaságok átalakulásáról szóló 1989. évi XIII. törvény alapján állami vállalatból gazdasági társasággá átalakult - gazdasági társaságokra az Áht. kincstári vagyonnal kapcsolatos 104-109/K. §-ában foglalt rendelkezéseket nem kell alkalmazni.* Tekintettel tehát arra, hogy a Fertő Zrt. a privatizáció időpontjáig – a részvények átruházása 2006.08.29-i hatállyal került a cégbíróóság által bejegyzésre – állami tulajdonban lévő gazdasági társaságnak minősült, ezért egészen ezen időpontig az 1995. évi CV. törvény 115. § (2) bekezdése által megteremtett kivétel alapján jogszerűen gyakorolta ellenérték fizetése nélkül a vagyongazdálkodói jog megsztását követően az őt megillető vagyongazdálkodói jogot.

Viszont a Fertő Zrt. részvényeinek állami tulajdoni körből kikerülését és a Budai Kontó Kft. általi megszerzését követően a Fertő Zrt. jogszerűen csak megállapodás alapján és csak ellenérték fejében gyakorolhatta volna a vagyongazdálkodást, mivel a jelenlegi ingyenes vagyongazdálkodói joga a 2007. IX. 24-ig hatályos fent idézett Áht. 109/F. § (2) bek. b) pontjába, valamint 109/F. § (4) bek. -be ütközött.

2007. IX.25.-től az állami vagyon kezeléséről az Ávtv. 23. § (1) bekezdése akként rendelkezett, hogy *Az állami vagyont az MNV Zrt. maga kezeli, vagy szerződés - így különösen bérlet, haszonbérlet, megbízás - alapján központi költségvetési szervek, természetes vagy jogi személynek, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdálkodó szervezetnek hasznosításra átengedi.* Az Ávtv. 27. § (1) bekezdése szerint a hasznosításra az MNV Zrt. vagyongazdálkodási szerződést is köthet, továbbá az Ávtv. 27. § (2) bekezdése - hasonlóan az Áht. 109/F. § (4) bekezdéséhez - is előírta, hogy a vagyongazdálkodó köteles díjat fizetni, vagy a szerződésben előírt más kötelezettséget teljesíteni. Tehát a Fertő Zrt. vagyongazdálkodói jogának jogszerű gyakorlásához ezen jogszabályi hely alapján is szükséges lett volna szerződés megkötése, valamint díj fizetése vagy a szerződésben meghatározott más kötelezettség teljesítése.

A vagyongazdálkodás szabályait 2012. január 1-jétől az Nvtv. határozza meg, amely a korábbi szabályokhoz képest szűkíti azt a személyi kört, amely jogszerűen nemzeti vagyon kezelője lehet. Az Nvtv. értelmében a Fertő tó és medre az állam kizárólagos tulajdonában lévőnek, így nemzeti vagyonnak minősül, ezért az Nvtv. 11. § (1) bekezdése szerint ezen tárgykörre vonatkozóan vagyongazdálkodási szerződés csak meghatározott személyi körrel köthető, valamint vagyongazdálkodói jog csak meghatározott személyi kör által gyakorolható. Az Nvtv. által meghatározott ezen személyi körbe azonban a Fertő Zrt., mint magántulajdonban lévő gazdasági társaság nem tartozik bele, ugyanis az Nvtv. az állam kizárólagos tulajdonában lévő dolgokra csak az alábbi szervezetekkel teszi lehetővé vagyongazdálkodási szerződés megkötését, illetve a vagyongazdálkodói jog gyakorlását: a) költségvetési szerv, b) helyi önkormányzat, önkormányzati társulás, c) önkormányzati intézmény, d) köztestület, e) az a)-c) személyek együtt vagy külön-külön 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezet, f) az e) pont szerinti gazdálkodó szervezet 100%-os tulajdonában álló gazdálkodó szervezet.

Ugyan az Nvtv. 17. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy az Nvtv. hatálybalépését megelőzően jogszerűen és jóhiszeműen szerzett jogokat és kötelezettségeket az Nvtv. rendelkezései nem érintik, azonban tekintettel arra, hogy a Fertő Zrt. 2006.08.29-től, a privatizáció időpontjától kezdődően az akkor hatályos Áht. alapján sem gyakorolta már jogszerűen a vagyongazdálkodói jogot, mivel annak szabályairól vagyongazdálkodási szerződésben kellett volna megállapodnia a KVI-vel és ellenértéket fizetni a vagyongazdálkodói jog gyakorlásáért, továbbá vagyongazdálkodói jogának gyakorlása az Áht.-t követően hatályos Ávtv. szabályainak sem felelt meg, ezért állásponturnk szerint az Nvtv. 17. § (1) bekezdése, mint kivételt képező szabály jelen esetben nem alkalmazható. Így 2012. január 1. napjától a Fertő Zrt. önmagában azért sem lehet a vagyongazdálkodói jog gyakorlója, mert nem tartozik azon személyi körbe, amelyre a vagyongazdálkodói jog megszerzését és gyakorlását az Nvtv. lehetővé teszi. Ezért állásponturnk szerint a vagyongazdálkodói jog – amelynek része az ingyenes nádkitermelési, hasznosítási és csatorna használati jog is – a Fertő Zrt.-től elvonható.

A Fertő Zrt.-t vagyongazdálkodói minőségében is terhelik a fent említett speciális környezetvédelmi, természetvédelmi kötelezettségek, így megállapítható, hogy amennyiben 1975-ben a Nádgazdasági Vállalat bizonyos területekre fenntartotta a vagyongazdálkodói jogot, úgy a Fertő Zrt. 2006.08.29-től, a privatizáció időpontjától kezdődően nemcsak jogszabályokkal ellentétesen gyakorolta vagyongazdálkodói jogát, továbbá 2012. január 1. napjától kezdődően a Fertő-tavi nádasok vagyongazdálkodói jogának alanya sem lehetne, de ezen felül – a tudomásunkra jutott információk szerint – a Fertő Zrt. a vagyongazdálkodás során nem tett/tesz eleget vagyongazdálkodói kötelezettségeinek sem, így elmulasztotta/elmulasztja a fenti környezetvédelmi, természetvédelmi kötelezettségek teljesítését is. A Fertő Zrt. kárfelelősségére vonatkozó részletes megállapításainkat fentiekben részleteztük.

1.6 Javaslat a jogügylet tekintetében:

1.7 Általános javaslat:

A. A tényleges és jogi helyzet rendezése

Mivel állásponturnk szerint az 1975-ös megállapodással a kezelői jog teljes terjedelmében átadásra került az EDUVIZIG részére, a Fertő Zrt. a haszonkölcsön szabályai szerint vált jogosulttá az ingyenes nádkitermelésre és csatorna használatra, ezért javasoljuk a vagyongazdálkodóként tulajdonosi jogokat gyakorló vagyongazdálkodó EDUVIZIG részéről, illetve szükség esetén a Magyar Állam, mint tulajdonos, képviselőjében eljárva a MNV Zrt. részéről olyan tartalmú levél megfogalmazását és megküldését a Fertő Zrt. részére, amelyben az ingyenes nádkitermelési, hasznosítási jog, valamint a csatorna használati jog, a haszonkölcsön polgári jogi rendelkezéseire alapozva, visszavonásra kerül, illetve ezen felül ez a levél tartalmazhatja azt is, hogy 1992. VII. 3-ától a Fertő Zrt. jogszabályba ütközően gyakorolta ezen jogát, ezért a kezelő a jogellenes állapot megszüntetése érdekében is eljár. Ezen levélben javasoljuk felhívni a Fertő Zrt.-t, hogy az ingyenes használati jog megvonásának következtében, ennek megfelelően intézkedjen használati jogának a földhasználati nyilvántartásból és az ingatlan-nyilvántartásból történő törlése iránt. Utóbbi feltehetően igényelni fogja majd az 1975-ös megállapodásban biztosított használati jog tartalmát elbíráló bírósági határozatot is, ugyanis az ingatlan-nyilvántartásból történő törléshez a felek megállapodására lenne szükség. Ennek hiányában kizárólag olyan bírósági határozat szolgálhatna alapul a tulajdoni lapról történő törléshez, amely az 1975-ös megállapodás tartalmát vizsgálva megállapítaná, hogy a Fertő Zrt.-t kezelői jog hiányában kizárólag egy kötelmi jogi megállapodás hatalmazta fel az ingatlanok használatára, amelynek megszüntetéséről a használati jogot engedő szerződéses fél rendelkezhet.

Mindenképpen javasoljuk annak feltárását és kiderítését, hogy az EDUVIZIG milyen okból járult hozzá az 1990. november 26-i Fertői Nádgazdasági Vállalattal közösen beterjesztett földhivatali kérelmében a földhasználati jog Fertői Nádgazdasági Vállalat javára ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez (7.3.83 sz. dokumentum). Az 1975-ös megállapodás értelmezéséből az állapítható meg, hogy a felek nem dologi hatályú használati jogot alapítottak a Fertői Nádgazdasági Vállalat javára, hanem csak szerződésen alapuló, kötelmi hatályút. Viszont az 1990. november 26-i közös kérelem a felek olyan megállapodásának tekinthető, amellyel az EDUVIZIG dologi hatályú használati jogot engedett a Fertői Nádgazdasági Vállalat javára. Ezt azonban vagyonekezelőként nem tehetné volna meg a Ptk. akkor hatályos szabályai szerint, ugyanis a Ptk. 175. § (2) bekezdése alapján az állami szervek kezelésébe adott vagyontárgyak átcsoportosítására, újrafelosztására kizárólag az állam lett volna jogosult, állami hozzájárulás nélkül az EDUVIZIG dologi jogi hatályú használati jogot nem engedhetett volna. Továbbá illetve amennyiben ezen közös kérelem tartalmilag a kezelői jog átadásának minősíthető, akkor erre a Ptk. 176. § (2) bekezdése alapján külön jogszabályi felhatalmazás hiányában sem kerülhetett volna sor. Ezért feltétlenül javasoljuk az EDUVIZIG ezen 1990. november 26-i megállapodásban adott hozzájárulása okának kiderítését, valamint annak ellenőrzését, hogy a dologi jogi hatályú használati jog Fertői Nádgazdasági Vállalat részére történő alapításához volt-e állami tulajdonosi hozzájárulás, ugyanis ez a rendelkezésünkre álló iratokból nem derült ki. Amennyiben nem lelhető fel ilyen tulajdonosi hozzájárulás, úgy az 1990. november 26-i megállapodás semmisnek minősül, amely érvénytelenségének megállapítása iránt polgári peres eljárás indítása javasolt.

B. Kártérítés

Amennyiben bizonyítható módon kár keletkezett a Fertő Zrt. jogszabályoknak nem megfelelő nádgazdálkodási tevékenységéből, valamint a csatornák tisztításának elmulasztásából, úgy ezen károk megtérítése az általános elévülési időn belül (5 év) érvényesíthető. Ennek érdekében polgári eljárás indítása szükséges rendes bíróság előtt. Részletesen lásd 1.5. A. alatt.

C. Környezetvédelmi kötelezettségek érvényesítése

Hivatkoztunk arra is, hogy elsősorban a Fertő tó és nádasok speciális értéke miatt a Fertő Zrt.-t, mint a nádasok használóját milyen típusú különleges, többletkötelezettségek terhelik a környezeti és természeti értékek megóvása érdekében. A környezetvédelmi kötelezettségek megtartásának vizsgálata további két szempontból is indokolt: egyrészt az 1975-ös megállapodás 12. pontja a Fertői Nádgazdasági Vállalat kötelezettségeként írja elő a nádszállítás céljait szolgáló egyéb csatornák karbantartását. Továbbá a környezetet kímélő nádgazdálkodási tevékenységet környezetvédelmi, természetvédelmi jogszabályok is előírják. A Fertői Nádgazdasági Vállalat természeti értékeket megőrző, a környezetet kímélő nádgazdálkodási kötelezettsége mind szerződéses, mind jogszabályi alapon fennáll.

Javasoljuk szélesebb körben ellenőrizni, indultak-e korábban ezen kötelezettségek megsértése miatt a Fertő Zrt.-vel szemben környezetvédelmi, természetvédelmi hatósági eljárások, ha igen, akkor azok milyen eredménnyel zárultak. Rendelkezésünkre csak talajszennyezést megállapító és a megszüntetésére vonatkozó kötelezettséget előíró hatósági határozatok álltak. A megvizsgált dokumentumok között azonban kifejezetten a helytelen nádgazdálkodást kifogásoló megállapítások csak a Fertő-Hanság Nemzeti Park Igazgatóság Fertő Zrt. részére címzett levelében voltak olvashatók (7.4.43. sz. dokumentum)

Amennyiben környezetvédelmi hatóságok még nem vizsgálták, hogy a Fertő Zrt.

tevékenységét a jogszabályoknak megfelelően folytatja-e – különös tekintettel a nádgazdálkodás és az ezzel kapcsolatos tevékenységek körében –, úgy javasoljuk az illetékes környezetvédelmi hatóságoknál az eljárások megindítását.

Megjegyezni kívánjuk, hogy a rendelkezésünkre álló anyagból megállapítható, hogy az EDUVIZIG is számos intézkedést tett a jelenlegi jogellenes állapot megszüntetése iránt az állami vagyon megóvása érdekében, így pert indított az 1975-ös megállapodás bírósági módosítása iránt (ingyenes használati jog törlése a megállapodásból), továbbá megtámadta a Fertő Zrt. használati jogát bejegyző földhivatali határozatot. Azonban megállapítható, hogy az EDUVIZIG eltérő jogi megközelítésből próbálta igényét érvényesíteni, mint amilyen jogi alaptól kiindulva mi fenti megállapításainkat megtettük.

Tisza Cipőgyár (TC)

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1.1. A jogügylet rövid bemutatása:

A vizsgált privatizációs Szerződés (és az ahhoz kapcsolódó szerződések, szerződésmódosítások) megkötése **előzményeként** megállapítható, hogy a TC privatizációja egy 1994 óta elhúzódó, számtalan előkészítő lépésből álló folyamat volt.

A Szerződés megkötése előtt a TC holding társasággá alakult. A Szerződés megkötésekor már csak ingatlanok és két társaság, a Túri Cipő Kft. és a Tisza Cipőgyártó Kft tartozott a vagyónába.

A privatizációs Szerződés megkötésére a negyedik pályázati kiírás alapján került sor.

- Az ÁPV 2004. április 15-én és 2005. február 21-én nyilvános egyfordulós pályázatokat írt ki a részvénytársaság értékesítése és a tulajdonosi kölcsön megtérítése céljából. A pályázatok, ajánlat hiányában, eredménytelenül zárultak.

- Erre tekintettel az ÁPV Rt. 2005. szeptember 5-én az 1995. évi XXXIX. törvény 28. § (2) bekezdés i) pontját alkalmazva, nyilvános felhívást tett közzé tárgyalásos eljárás keretében a részvénytársaság értékesítése és a tulajdonosi kölcsön megtérítése céljából. A tárgyalások nem vezettek eredményre. Az Igazgatóság a privatizációs eljárást eredménytelené nyilvánította.

- 2007. január 25-i döntésével az ÁPV Rt., ismét az 1995. évi XXXIX. törvény 28. § (2) bekezdés i) pontját alkalmazva nyilvános felhívást tett közzé tárgyalásos eljárás keretében a részvénytársaság értékesítése és a tulajdonosi kölcsön megtérítése céljából, amely eredményesen, a Vevővel 2007. augusztus 16-án megkötött Szerződéssel zárult.

A Szerződés megkötését követően, a Szerződésnek a TC-ben végrehajtandó tőkeemelés véghatáridejére vonatkozó rendelkezése egy éves meghosszabbítását a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács 2008 nyarán hagyta jóvá.

A Szerződés megkötését követő legjelentősebb lépések e tekintetben a következők:

- A nyilvános cégadatok alapján megállapítható, hogy a Túri Cipő Kft. üzletrészei a Szerződés megkötése óta többször átruházásra kerültek. A Túri Cipő Kft. jelenleg végelszámolás alatt áll, a Tisza Cipőgyártó Kft-t 2011-ben felszámolták.

- Az ingatlanállomány Szerződés megkötését követő sorsáról nem kaptunk átfogó képet, ugyanakkor az átadott iratok egy ingatlan értékesítését megerősítik.

1.2. Vállalt kötelezettségvállalások teljesítése:

- A Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács 545/2008. (VIII. 13.) NVT sz. határozatával a TC **Kölcsönszerződés** szerinti tartozása elengedéséhez nem járult hozzá. A Szerződés utólagos monitorozásáról szóló dokumentumok a kölcsön visszafizetéséről nem nyújtanak információt.

- A Szerződésben a Vevő által vállalt konkrét **környezetvédelmi kötelezettségeknek** a 2007. augusztus 16-át követő időszakban való teljesítése kérdéséről az átadott iratokban nem állt rendelkezésünkre információ. A Szerződés utólagos monitorozásáról szóló dokumentumok e kérdéssel nem nyújtanak információt.

Átadásra került ugyanakkor a Közép-Tisza-vidéki Környezetvédelmi, Természetvédelmi és Vízügyi Felügyelőség két, egyaránt 2010. október 5-én kelt

határozata, amelyek környezetvédelmi kötelezettségeket állapítanak meg a TC számára. E munkálatok elvégzése tekintetében a TC eljár, és e munkák státuszáról 2011. augusztus 15-kelt levélben tájékoztatta az MNV-t.

1.3. Még hatályban lévő és teljesítetlen kötelezettségvállalások:

Lás a fenti 1.2 pontban írottakat.

1.4. Rendelkezésre álló jogi eszközök:

A környezeti károk elhárítására vonatkozó, környezetvédelmi hatóságokkal egyeztetett ütemezésű kötelezettségek betartása ellenőrizhető. E körben a hatóságoknak van lehetőségük fellépésre, a jelenleg hatályos környezetvédelmi jogszabályok által elírt kötelezettségek kikényszerítése körében.

Továbbá, a Szerződésben meghatározott kötelezettségek teljesítésének körében – ha még ilyen kötelezettségek fennállnak – az MNV-nek van lehetősége ellenőrzésre a Szerződésben meghatározott eszközökkel. Az ellenőrzés a dokumentáltan még 2011-ben is végzett ellenőrzési folyamat fenntartására kell, hogy irányuljon.

1.5. Javaslat a jogügylet tekintetében:

A jogügylet környezetvédelmi vonatkozásai tekintetében a következő javaslattal élünk:

Az ingatlan állomány, valamint a leánycégek TC általi, 1997 és 2004 közötti folytatott értékesítéséről az átadott iratok nem szólnak. Ugyanakkor megállapítható, hogy egy olyan struktúra kialakítását célozták, ahol a korábbi Tisza Cipőgyár tulajdonában álló területeken egy ipari park jellegű terület került kialakítása, ahol a leányvállalatok vagy egyéb újonnan beköltöző társaságok működhetnek részint, mint ingatlanulajdonosok részint az ingatlanokat a TC-től bérelve. Ennek részeként valószínűsíthetően tudatosan arra törekedtek, hogy az ingatlanokhoz kapcsolódó környezeti kárfelelősség változatlanul a TC felelősségi körében maradjon, függetlenül az adott ingatlan tulajdonosának vagy használójának megváltozásától.

A környezetvédelmi kérdéseknek e centralizált, TC-nél összpontosított kezelése tükrében felmerül, hogy a TC rendelkezik-e olyan forrásokkal, amelyek biztosíthatják a hozzá a múltban feltételezhetően folyamatosan és célzottan allokált környezeti kárfelelősség miatti helytállás költségeit.

A rendelkezésre álló iratok, amelyek elsődlegesen a privatizációs folyamat 2004. és 2007. közötti időszakára vonatkozóan tartalmazzanak adatokat, e kérdésre nem adnak választ.

Mindezekre tekintettel igényként merülhet fel a jelenlegi környezeti állapot felmérése (valószínűsíthetően hasonló megfontolásból született a hatóság 2010-ben kelt két határozata is), probléma esetén a megoldási költségek prognosztizálása valamint annak ellenőrzése, hogy a TC és a Vevő rendelkeznek-e a megfelelő forrásokkal.

E javasolt ellenőrzés során ugyanakkor folyamatosan figyelembe kell venni azt a tényt, hogy a kárfeltárási és kármentesítési munkák tekintetében a felek a feladatokat (felelősséget és az anyagi terheket is ideértve) megosztották. A Tisza Joule Kft tulajdonában álló (és korábban a TC-nek a tulajdonában álló) Martfű, belterület 716/52 hrsz. ingatlanon található ún. 'felhagyott széntér' talajszennyezettségének feltárása a TC részvényeinek átruházása időpontjában folyamatban volt, a kármentesítés költségei nem voltak ismeretesek. A Szerződés értelmében a további munkálatok, ideértve

különösen a kármentesítést - idő és összeg korlát nélkül - az Eladó feladata.

A rendelkezésre álló iratok alapján megállapítható, hogy az ÁPV, ill. jogutódként az MNV, a 'felhagyott széntér' kármentesítési munkáit a Szerződés megkötését követően folyamatosan végezte, illetve végeztette. (A munka MNV általi befejezésére, illetve annak hatósági jóváhagyására az iratanyag nem utal.)

Siófok, Deák Ferenc sétány 43. sz. alatti ingatlan

I. FEJEZET: VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

I.1 A jogügylet rövid bemutatása:

	Aláíró fél	Időpont	Nyilvántartási érték/ engedélyezett érték/ajánlat	Értékbecslés
Tulajdonjog	ISD Dunai Vasmű Zrt.	1993. szeptember 14.-2003. február 03.		EURO-IMMO Expert Kft. értékbecslése bruttó 373.000.000,-Ft
	Magyar Állam (KVI vagyonkezelő)	2003. február 03.-2003. április 09.	A FORRÁS Rt. és a Magyar Állam között 2003. június 12-én eladási opcióról szóló szerződés jött létre. Az ingatlan apportként került átadásra 323.000.000,-Ft könyv szerinti értéken.	Brázai Miklós könyvvizsgáló jelentésében az érték nettó 323.000.000,-Ft
	Forrás Vagyonkezelési és Befektetési Rt. (vagyonbevitel)	2003. április 09.-2004. november 04.	A FORRÁS Rt. adásvétel útján eladta a Magyar Államnak az ingatlant 2004. augusztus 23-án. Vételár összesen nettó 323.000.000,-Ft (bruttó 403.750.000,- Ft), valamint 11,2% ügyleti kamat.	
	Magyar Állam (ÁPV, KVI vagyonkezelő)	2004. október 20.-2008. február 18.		

Bérleti jogviszony	Bérbeadó (vagyonkezelő megbízottjaként): Belvárosi Irodaház Kft. Bérlő: Vendég-Vár Kft.	2004. november 01- 2007. október 31.		
Értékesítés kezdeményezése (nyílt pályázat)	KVI Dél-Dunántúli Reg. Igazgatósága	2006. október 16.	Nyilvántartási érték KVI 91400-1077-2/32006 sz. Előterjesztés szerint nettó 11.721.000,-Ft (bruttó 11.533.388,-Ft)	Perfekting Kft. értékbecslése (2006. szeptember 25.) nettó 184.561.731,-Ft (bruttó 221.474.077,-Ft)
Jóváhagyás	KVI Vezérigazgató (Zelles Sándor)	2006. december 05.		
I. pályázati eljárás (eredménytelen)	KVI Hasznosítási Tanács	2007. augusztus 23.		
II. pályázati eljárás (érvényes, eredményes)	KVI Hasznosítási Tanács	2007. október 31.	I. Európa 2000 Középiskola nettó 62.500.000,- Ft (a Perfekting-féle értékbecslés szerinti forgalmi érték 33,86%-a) II. A három magánszemély nettó 14.999.000,- Ft (a Perfekting-féle értékbecslés szerinti forgalmi érték 62,31%-a)	
Ártárgyalás tartásáról való döntés (iratok között nem található)	KVI Vezérigazgató (Zelles Sándor)		Induló ár: nettó 148.000.000,- Ft	
Ártárgyalás		2007. november 21.	I. Európa 2000 Középiskola nem tett ajánlatot II. A három magánszemély nettó 148.000.000,- Ft (bruttó 177.600.000,- Ft)	
Adásvételi szerződés megkötésének engedélye (iratok)	KVI Vezérigazgató (Zelles Sándor)		A három magánszemély nettó 148.000.000,- Ft,	

között nem található, csak utalnak rá)			(bruttó 177.600.000,- Ft)	
Adásvételi szerződés	Eladó: KVI (Magyar Állam képviselőjében) Vevő: dr. Wágner Zoltán, Kanyuk Zoltán, Somogyi Károly	2007. december 04.	A három magánszemély nettó 148.000.000,- Ft (bruttó 177.600.000,- Ft)	
Tulajdonjog bejegyzés	dr. Wágner Zoltán, Kanyuk Zoltán, Somogyi Károly (tulajdonosok személyében változás nem történt)	2008. február 18.		

Az Ingatlan feletti tulajdonjog változásának bemutatása a privatizációt megelőző időszakban:

A vizsgálat tárgya a Siófok 7492 hrsz. alatt felvett kivett üdülőépület, udvar megnevezésű, természetben a 8600 Siófok, Deák Ferenc sétány 43. szám alatt található 9202 m2 területű ingatlan (a továbbiakban: Ingatlan). Megjegyezzük, hogy az átadott iratanyagban található, a 2004. november 04-i telekegyesítést megelőzően keletkezett iratokban külön-külön hrsz.-ok kerültek feltüntetésre (7492, 7493, 7494, 7496 hrsz.-ú ingatlanok), de azokat ténylegesen egy ingatlan együttesként kell kezelni (7492 hrsz. alá történt az egyesítés).

Az ingatlan tulajdoni lap tanúsága szerint az Ingatlan 2003. február 03. napjával adásvétel jogcímen az ISD DUNAFERR Dunai Vasmű Zrt.-től került a Magyar Állam tulajdonába 1/1 tulajdoni hányaddal, az Állami Privatizációs és Vagyongazdálkodási Rt. (a továbbiakban: ÁPV Rt.) vagyongazdálkodása mellett. (Az EURO-IMMO Expert Kft. által a Dunaferr Dunai Vasmű Rt. megbízásából 2002. szeptember 24.-én készült Ingatlanértékelési Szakértői Vélemény szerint az ingatlan reális bruttó forgalmi értéke, kerekítve 373.000.000,-Ft volt.)

Brázai Miklós által készített Könyvvizsgálói jelentés tanúsága szerint az 1203/2002 (XII. 18.) sz. Korm. határozattal módosított 1176/2002. (X.10.) sz. Korm. határozat végrehajtása érdekében az ÁPV Rt., mint a FORRÁS Rt. egyszemélyi tulajdonosa a 212/2002. (X. 31.) sz. Alapítói határozatában határozta meg a FORRÁS Vagyongazdálkodási és Befektetési Rt. (a továbbiakban: FORRÁS Rt.) tőkeemeléséhez szükséges vagyonelemek körét. Az 1203/2002 (XII. 18.) sz. Korm. határozat rendelkezése szerint a tőkeemelésre azért volt szükség, hogy biztosítva legyen a megfelelő kínálat a még forgalomba lévő kárpótlási jegyekkel szemben a FORRÁS Rt. részvényeinek nyilvános forgalomba hozatalának időpontjában. A FORRÁS Rt. és a Magyar Állam között 2003. június 12-én létrejött eladási opcióról szóló szerződés jött létre, amely 1. számú melléklete az átadott eszközök között – több egyéb ingatlannal, társasági részesedéssel együtt - feltüntette a vizsgálat tárgyát képező Ingatlant. (7492,7493,7494,7496 hrsz. szám alatt felvett felépítményes ingatlan együttes) Az opciós szerződésben érintett eszközök apportálási értékéről a 34/2003. (II.19.) sz. Alapítói határozat hiányában közvetett adatunk van, amely szerint az apport értéke 323.000.000,-Ft volt. (2003. január 22.-i Brázai Miklós könyvvizsgáló jelentése. 2004. július 05-i keltű ÁPV Rt. belső Feljegyzés. Aláíró dr. Vági Márton vezérigazgató-

helyettes)

Az opciós szerződésben az ÁPV Rt., mint kötelezett vállalta, hogy a hároméves opciós időn belül a kedvezményezett FORRÁS Rt. első felszólítása esetén megvásárolja a beapportált Ingatlant az Opciós áron, feltéve, hogy annak értékesítését három alkalommal eredménytelenül kísérli meg. Az opciós ár - ingatlan esetén - az apportálási érték, amely csökkentendő az aporra elszámolt terv szerinti értékesítkésértékével. A FORRÁS Rt. felhívására 2004. augusztus 23-án az Ingatlant a Magyar Állam visszavásárolta, az ÁPV Rt. vagyonkezelése mellett. Az átadott iratanyagban nem találtunk adatot arra vonatkozóan, hogy a FORRÁS Rt. kétséget kizáróan bizonyította a háromszori értékesítés megtörténtét, ugyanakkor feltételezzük, hogy a visszavásárlás során ellenőrizték ennek teljesülését. A vételár összesen nettó 323.000.000,-Ft (bruttó 403.750.000,- Ft) volt, amelyben a FORRÁS Rt. érvényesítette a Hotel Pelso üzemeltetéséhez szükséges berendezési tárgyak értékének megtérítését is. Az adásvételi szerződésben vállalt kötelezettsége alapján a Magyar Állam 11,2% üzleti kamat fizetésére volt köteles a szerződéskötés napjától a vételár kiegyenlítése napjáig (legkésőbb 2005. január 30.-ig).

2005. január 18-án a FORRÁS Rt. és a Magyar Állam képviselőiben az ÁPV Rt. a 2003. június 22-i Eladási opcióról szóló szerződést megszüntette, és az ÁPV Rt. opciós jogról való lemondás jogcímén 5.000.000,-Ft + Áfa összeget vállalt megfizetni a FORRÁS Rt. részére.

A 2119/2005. (VI. 23.) Korm. határozat alapján az állami tulajdonú ingatlanok kezelése átkerült a Kincstári Vagyon Igazgatósághoz (a továbbiakban: KVI). Jelen vizsgálat tárgyát képező Ingatlan 2005. szeptember 21. napjával került átadásra a KVI-nek.

Az Ingatlanon fennálló bérleti jogviszony:

Az ingatlanon 2004. november 01. és 2007. október 31. között, határozott idejű bérleti jogviszony állt fenn, amelyet az ÁPV Rt. kizárólagos megbízottja a Belvárosi Irodaház Kft. kötött a VENDÉG-VÁR Szállodaipari Kft.-vel, az ÁPV Rt. ellenjegyzése mellett. A bérleti jogviszonyt a Belvárosi Irodaház Kft. ajánlati felhívására érkezett előnyösebb ajánlatot tett pályázóval kötötték meg. A 2119/2005. (VI. 23.) Korm. határozat alapján a KVI részére átadott kincstári vagyon feletti vagyonkezelői jog átadása az Ingatlanon fennálló bérleti jogviszonyt nem érintette.

Az Ingatlan kincstári vagyonkörből történő értékesítésének folyamata:

A KVI Dél-Dunántúli Regionális Igazgatósága az Államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. tv. 109/K § (2) bekezdése alapján 2006. október 16-án a 91400-1077-2/32006 iktatószámú levelében kezdeményezte a KVI Vezérigazgatójánál az Ingatlan - nyilvános pályázat útján - kincstári vagyonkörből történő értékesítését.

Megjegyezzük, hogy eddig az időpontig az Ingatlan könyv szerinti értéke és értékbecsült értéke is meghaladta a bruttó 250.000.000,-Ft összeget, amelyhez az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 109/K. § (2) bekezdésében foglalt rendelkezés szerint a kincstári vagyonért felelős miniszter jóváhagyása volt szükséges.

Az Ingatlan értékbecslését a Perfekting Mérnöki Iroda Kft. (6400 Kiskunhalas, Szilády Á. u. 5-7.) végezte 2006. szeptember 25. fordulónappal, amelynek hatálya 180 nap volt. Az Ingatlan végső forgalmi értékét nettó 184. 561. 731,-Ft összegben (bruttó 221.474.077,-Ft összegben) határozták meg.

A KVI vezérigazgatója 2006. december 05. napján kelt, 23000-6369/2006/3. iktatószámú engedélyében jóváhagyta az Ingatlan nyilvános pályázat útján történő értékesítését. Az 58/2005. (IV.4.) Korm. rendelet szabályai szerint, amennyiben az első

nyilvános pályázat eredménytelenül zárul, úgy a második nyilvános pályázaton olyan ajánlat is nyertesnek nyilvánítható, amelyben a megajánlott vételár eléri a becsült forgalmi érték 80%-át. A második nyilvános pályázat eredménytelensége esetén, a becsült forgalmi érték 70%-át elérő ajánlat is nyertesnek nyilvánítható. Az engedély a kiállítás napjától számított egy évig (2006. december 05.- 2007. december 05.) érvényes, amelynek meghosszabbítását legalább a lejárát előtt 30 nappal lehet kezdeményezni.

Az első pályázati eljárás:

A pályázati felhívást a Magyar Közlöny Hivatalos Értesítőjének X. évfolyam 2007./29. számában tették közzé, amelyben az ajánlattételi határidő 2007. augusztus 23. volt. A pályázati felhívásban az Ingatlant terhelő határozott idejű bérleti jogviszonyról, valamint a bérlet megillető elővásárlási jogról a tájékoztatás megtörtént. A KVI tájékoztatta a pályázókat az 58/2005. (IV.4.) Korm. rendelet 42. § (2) bekezdésében foglalt, a Hasznosítási Tanács mérlegelési jogkörébe tartozó ártárgyalás tartására vonatkozó lehetőségről, valamint a kiíró KVI fenntartotta a pályázati eljárás eredménytelené nyilvánításának jogát. 2007. augusztus 23. napján kelt közjegyzői okirat szerint a pályázati dokumentációt senki sem vásárolta meg, erre tekintettel a KVI Dél-Dunántúli Regionális Igazgatóságának Kirendeltsége javaslatot tett a KVI Hasznosítási Tanácsának, hogy a pályázatot nyilvánítsa eredménytelennek, és új pályázatot írjon ki.

A második pályázati eljárás, az ártárgyalás kiírása:

A Magyar Közlöny X. évfolyam 2007/39. számának tanúsága szerint (kapott iratanyagban nem szerepel) a KVI az Ingatlan második nyilvános pályázat útján történő értékesítésére vonatkozóan újabb felhívást tett közzé 2007. szeptemberében. Az ajánlattételi határidő 2007. október 31.-én járt le (a határozott idejű bérleti jogviszony időtartamának vége). A pályázati eljárás elbírálására nézve a KVI tájékoztatta az ajánlattevőket a Hasznosítási Tanács mérlegelési jogkörébe tartozó ártárgyalás tartására vonatkozó lehetőségről, valamint az érvénytelené nyilvánítás jogának fenntartásáról.

A második pályázaton két pályázó indult, az Európa 2000 Közgazdasági, Idegenforgalmi és Informatikai Középiskola (1. számú pályázó) nettó 62.500.000,-Ft ajánlattal, míg a nyertesnek nyilvánított három magánszemély (2. számú pályázó) nettó 114.999.000,-Ft összegű ajánlatot tett, amelyet részben készpénzben, részben banki hitellel kívántak teljesíteni. A KVI Dél-Dunántúli Regionális Igazgatóságának Kirendeltsége a 241-91400/2007 iktatószámú, 2007. október 31. napján kelt jegyzőkönyvében javasolta a Hasznosítási Tanácsnak, hogy az 1. számú pályázatot – tekintettel arra, hogy az ajánlati ár a forgalmi érték 33,86 %-a volt – nyilvánítsa érvényesnek, de eredménytelennek. Javasolta továbbá, hogy a 2. számú pályázatot – formai okok, valamint arra tekintettel, hogy az ajánlati ár a forgalmi érték 62,31 %-a volt – a Hasznosítási Tanács nyilvánítsa érvénytelennek és eredménytelennek. Az eredménytelen pályázatokra való tekintettel javasolták a Hasznosítási Tanácsnak, hogy az értékesítési engedélyben szereplő határidőt hosszabbítsák meg a harmadik pályázati eljárás lefolytatása érdekében.

A dokumentumok között található 131-23000-3980/7/2007 iktatószámú, 2007. novemberében kelt KVI Értékesítési Főosztály javaslata, amely rögzíti, hogy – élve a jogszabályban adott lehetőséggel, illetve követve a pályázati kiírásban is rögzített eljárást – a Hasznosítási Tanács 321. számú, 2007. november 15-én tartott ülésén hozott egyhangú javaslata alapján, a KVI Vezérigazgatója az Ingatlan ártárgyalással történő értékesítéséről döntött (A kapott iratanyagban nem található meg a KVI Hasznosítási Tanácsának 321. számú ülésén elhangzott javaslata, sem a KVI Vezérigazgatójának döntése, amely rögzíti, hogy a második pályázati eljárás résztvevőinek pályázatát érvényesnek tekintik és ártárgyalást rendelnek el.)

A KVI Értékesítési Főosztály 131-23000-3980/7/2007 iktatószámú javaslata rögzíti, hogy a KVI vezérigazgatói döntésben az ártárgyalás induló ára nettó 148.000.000,- Ft, a licitlépeső pedig 1.000,- Ft (Ez utóbbi nyilvánvaló elírás a közjegyzői iratból kitűnően a valóságban a licitlépeső 1.000.000,-Ft) A 1479/2007. úgyszámú közjegyzői tanúsítvány szerint az ártárgyaláson mindkét érvényesnek nyilvánított pályázó részt vett, az induló árat a három magánszemélyből álló pályázó (2. számú pályázó) tartotta. A másik pályázó (1. számú pályázó) az ajánlatot nem tartotta, így az ártárgyalás első helyezettje dr. Wágner Zoltán, Somogyi Károly, Kanyuk Zoltán magánszemélyek közös ajánlata nettó 148. 000. 000,- Ft vételárral. Az Ingatlan az értébecslésben meghatározott összeghez képest 36,5 millió Ft-tal alacsonyabb értéken, míg a nettó 323.000.000,-Ft állami visszavásárlási értékéhez képest mintegy 175.000.000,-Ft-tal alacsonyabb áron került értékesítésre.

Az adásvételi szerződés, birtokbaadás:

A KVI Értékesítési Főosztályának javaslata, valamint a Hasznosítási Tanács egyhangú javaslata alapján a KVI Vezérigazgatója az ártárgyalás nyertes ajánlattevőjével az adásvételi szerződést az értékesítési engedély érvényességének határidejéig, 2007. december 04. napjáig megköthetőnek nyilvánította. A Magyar Állam, mint Eladó képviseletében a KVI és dr. Wágner Zoltán (1/4 tulajdoni hányad), Kanyuk Zoltán (1/4 tulajdoni hányad) és Somogyi Károly (2/4 tulajdoni hányad) magánszemélyek, mint Vevők (a továbbiakban: Vevők) az értékesítési engedélyben foglalt határon 2007. december 04-én adásvételi szerződést kötöttek.

Az ingatlan tulajdoni lap másolata szerint a Vevők tulajdonjoga 2008. február 18. napján bejegyzésre került. Az iratok tanúsága szerint a vételár kiegyenlítése határidőben megtörtént. Az utóbb megkapott iratokból kitűnik, hogy a birtokbaadás 2008. május 05-én illetve folytatódólagosan 2008. június 19-én zajlott le a felek között. Ez utóbbi jegyzőkönyvben a Vevők képviselője, Somogyi Károly 9 pontba sorolta az eredeti megtekintett állapothoz képest az átvételkor felmerülő hibákat, továbbá jelezte, hogy a pályázati kiírásban lévő épületmagasságok nem fedik a valóságot és az ebből eredő tulajdonosi károk az MNV Zrt.-t terhelik.(2008. június 19.-i keltű átadás-átvételi jegyzőkönyv) Ez utóbbi jegyzőkönyvet követően nincs további adat arra vonatkozóan, hogy a birtokbaadás rendben zajlott-e, esetlegesen a Vevők éltek-e bármilyen szavatossági igényrel az Eladó felé, amely körülményt célszerűnek tartanánk ellenőrizni.

Az Ingatlan feletti tulajdonjog a privatizációt követő időszakban:

Az Ingatlan tulajdonosi körében a 2012. március 20-án, valamint a 2012. június 14-én lekért tulajdoni lapok tanúsága szerint változás nem történt, továbbra is a három magánszemély tulajdonában áll. Megjegyezzük ugyanakkor, hogy az Ingatlant jelenleg mintegy 690 000,- Euro erejéig keretbiztosítéki jelzálogjog, valamint 867.425.951,- Ft összegű végrehajtási jog terheli, illetve széljegyen szerepel egy újabb (széljegy:39029/2012 2012.06.07) végrehajtási jog.

1.2 A jogügylet jogszerűségével kapcsolatos megállapítások:

A rendelkezésünkre bocsátott iratanyag alapján vizsgálatunk első körben a Magyar Állam és a magánszemélyek között létrejött adásvétel jogszerűségére irányult, ugyanakkor a jelen vizsgálat tárgyát képező Ingatlan esetében a tulajdoni lap, valamint egyéb általunk beszerzett iratok alapján úgy gondoljuk, hogy mindenképpen szükséges az Ingatlannak a privatizációt követően állami tulajdonba visszavásárlásának körülményeit is megvizsgálni.

Az Ingatlan feletti tulajdonjog változásának jogszerűségével kapcsolatos megállapítások:

Az Ingatlan a Magyar Állam tulajdonából - az ingatlan tulajdoni lap tanúsága - szerint 2003. április 09. napjával került a FORRÁS Rt. tulajdonába vagyónbevitel útján. A FORRÁS Rt. jogelődjét 1978. július 17.-én az ÁPV Rt. alapította egyszemélyes Kft-ként, majd 1998. április 29-i alapítói határozattal alakult át Részvénytársasággá. Az ÁPV Rt. 2003. július 25-ig volt részvényese. Ezen időszak alatt a FORRÁS Rt. jegyzett tőkéjének összetétele a következők szerint alakult.

Az alapítás és 2003. február 07. napja között a jegyzett tőke 2.104.604.000,- Ft pénzbeli és 40.000.000,- Ft nem pénzbeli hozzájárulásból (apport) tevődött össze. Ezt követően pénzbeli és apport hozzájárulások összegének aránya megfordult, 40.000.000,- Ft pénzbeli és 4.947.800.000,- apport hozzájárulásból állt, amely utóbbi 8.960.000.000,- Ft-ra emelkedett.

	Pénzbeli hozzájárulás	Nem pénzbeli hozzájárulás
1998.04.29 - 2003.02.07.	2 104 604 000,- Ft	40 000 000,- Ft
2003.02.07.- 2003.05.15.	40 000 000,- Ft	4 947 800 000,-Ft
2003.05.15-	40 000 000,- Ft	8 960 000 000,-Ft

Látható, hogy a FORRÁS Rt jegyzett tőkéjének apport tétele a jelen vizsgálat tárgyát képező Ingatlan beaportálásnak idején – a több ingatlan átruházásnak is köszönhetően - jelentősen megnövekedett. Az ingatlan értékét 2003. április 15-én kelt Feltűlvizsgálati szakvéleményben a PriceWaterhouseCoopers Ingatlantanácsadó Kft. 160.000.000,- Ft – 190.000.000,- Ft közötti összegben határozta meg, szemben az EURO-IMMO Expert Kft. által 2002. szeptember 24-i fordulónappal készített értékbecslésével, amely 373.000.000,- Ft forgalmi értéket határozott meg.

Az átadott dokumentumok között a vonatkozó alapítói határozat hiányában közvetett információt találtunk az apport értéke vonatkozásában. Az apport értéke 323.000.000,- Ft volt.

A FORRÁS Rt. és a Magyar Állam között 2004. augusztus 23-án létrejött adásvételi szerződés tanúsága szerint az ingatlan vételára összesen nettó 323.000.000,-Ft (bruttó 403.750.000,- Ft) volt, valamint a Magyar Állam 11,2% ügyleti kamat fizetésére is kötelezettséget vállalt, amely 17.589.784,-Ft összeget a Magyar Nemzeti Bank 2005. január 13-i bankkivonatának tanúsága szerint a Magyar Állam megfizetett.

Az Ingatlan 2007. december 04-én a három magánszemély részére nettó 148.000.000,- Ft (bruttó 177.600.000,- Ft) összegért került eladásra.

Az Ingatlanon fennálló bérleti jogviszony jogszerűségével kapcsolatos megállapítások:

Az átadott iratanyag tanúsága szerint az 58/2005. Korm. rendelet 17. § (1) bekezdésében foglalt bérleti jog engedélyezésére irányuló pályázati eljárást lefolytatatták, és a bérleti szerződést a legjobb ajánlatot tevővel kötötték meg.

A bérlet megillető elővásárlási jogról az első pályázati kiírásban tájékoztatták a pályázókat, a második pályázati eljárásban a pályázat benyújtási határidejének napján a bérleti szerződés lejárt. Figyelemmel arra, hogy az ingatlan értékesítésére végül is a bérleti szerződés lejártát követően került sor, az elővásárlási jog kérdése okafogyottá

vált.

Az Ingatlan kincstári vagyonkörből történő értékesítésének folyamatának jogszerűségével kapcsolatos megállapítások:

Az értékesítés során az 58/2005. (IV.4.) Korm.rendelet 42. § (2) bekezdésében foglalt szabály alapján a KVI Vezérigazgatója a pályázatot érvényesnek és eredményesnek nyilvánította és nyilvános ártárgyalás tartásáról rendelkezett. A második pályázati eljárás eredménytelenségére tekintettel, a KVI Dél-Dunántúli Regionális Igazgatóságának Kirendeltsége javasolta a Hasznosítási Tanácsnak az értékesítési engedély meghosszabbítását egy harmadik pályázati eljárás lefolytatása érdekében. Ezen javaslatra vonatkozó, valamint az ártárgyalás elrendeléséről rendelkező KVI vezérigazgatói döntést az iratanyagban nem találtunk. Harmadik pályázati eljárásra nem került sor, hanem az ingatlan nyilvános ártárgyalás során kelt el. Felmerül a kérdés, hogy amennyiben az Ingatlan visszavásárlás értéke nettó 323.000.000,-Ft (bruttó 403.750.000,- Ft) volt, úgy hogyan fogadhatta el a pályázat kiírója a Perfektíng Kft. által meghatározott nettó 184.561.731,-Ft-ot az értékesítési eljárás során.

Az adásvételi szerződés, birtokba adás jogszerűségére vonatkozó megállapítások:

A birtokba adásra folytatódólagosan 2008. május 5-én és június 19-én került sor. A 2008. június 19-én készült helyszíni jegyzőkönyv rögzítette a Vevő nyilatkozata, miszerint az Ingatlan nem a pályázati eljárás során bemutatott állapotban, felszereltséggel került átadásra a Vevők részére. Az ebből eredő jogvitáról, szavatossági igényről az iratok között adatot nem találtunk, célszerű lenne ellenőrizni, hogy a Vevők indítottak-e szavatossági igényt birtokba adást követően. A vizsgálat során végzett helyszíni szemle alkalmával megállapítható volt, hogy az Ingatlan elhanyagolt, romos, lepusztult állapotban van, valamint jelentős összegű teher terheli.

1.3 Vállalt kötelezettségvállalások teljesítése:

Az átadott iratanyagban fellelhető adásvételi szerződés tanúsága szerint a Vevők a pályázati eljárás során megfizetett 22 100 000,- Ft ajánlati biztosítékon felül fennmaradt vételárhátralékot, 155 500 000,-Ft összeget az adásvétel szerződés aláírásától számított 30 napon belül az Eladó számlája ellenében teljesítették.

Az ajánlati biztosítékon felül az adásvételi szerződés megkötésének elengedhetetlen előfeltétele volt, a Bank által a Vevők részére adott visszavonhatatlan és feltételnélküli hitelig érvény, amely feltételt a Vevők teljesítették.

Az átadott dokumentáció alapján – ezen túlmenően – a Vevőkre nézve az általános szabályoktól eltérő, különös kötelezettséget nem találtunk.

1.4 Még hatályban lévő és teljesítetlen kötelezettségvállalások:

A kapott dokumentáció alapján még hatályban lévő kötelezettségvállalás nem állapítható meg.

1.5 Rendelkezésre álló jogi eszközök:

1.5.1.Tekintettel arra, hogy a Magyar Közlöny 2007. szeptember 24-28. számában megjelent nyilvános pályázati felhívásban a KVI, mint kiíró fenntartotta a pályázati eljárás eredménytelenné nyilvánításának jogát, így semmi sem indokolta, hogy a KVI figyelmen kívül hagyja az eljárás eredménytelenségét megalapozó az ártárgyalást megelőzően életbe lépett (2007. október 04.-én) 254/2007. (X. 04.) sz. Korm. rendelet vonatkozó rendelkezéseit.

A 254/2007. (X. 04.) sz. Korm. rendelet 41. § (6) bekezdés d) pontja szerint:
„Eredménytelen a pályázati eljárás, ha
d) a legjobb érvényes ajánlat elfogadása jelentős vagyronvesztéssel járna.”

Figyelemmel arra, hogy az ingatlan 2004. augusztus 23-án nettó 323.000.000,-Ft + 17.589.784,-Ft ügyleti kamat értéken került vissza a Magyar Állam tulajdonába, és a három évvel későbbi kincstári vagyronkőrből történő kikerüléskor nettó 148.000.000,-Ft áron értékesítettek, úgy felmerül az értékesítés körében az értékaránytalanság és a Magyar Állam tulajdonában a jelentős vagyronvesztés.

Az értékesítés szabályainak megsértésével kötött szerződés az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény 109/K. § (2) bekezdésében foglaltak szerint semmis. Tehát a Ptk. vonatkozó szabályai szerint „a semmis szerződés érvénytelenségére – ha a törvény kivételt nem tesz – bárki határidő nélkül hivatkozhat”, amelyet a bírói gyakorlat jogi érdekeltséghez vagy a perindítási jogosultságot kifejezetten biztosító jogszabályi felhatalmazáshoz köt.

A Ptk. 200.§ (2) bekezdése alapján „Semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve, ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fiz. Semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik.”

A jelentős vagyronvesztés megállapítása esetén az adásvételi szerződés a 254/2007. (X. 04.) sz. Korm. rend. 41. § (6) bekezdésében foglalt rendelkezéssel ellentétesen került megkötésre, és semmisnek minősül. Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. CXLI. törvény 63.§ (1) bekezdésében foglaltak szerint a Vevő, mint a bejegyzés folytán közvetlenül jogot szerző személy ellen bejegyzés törlése iránti keresetet lehet indítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van. Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint az ingatlan jelenleg is a három magánszemély tulajdonában van, újabb elidegenítés nem történt, így az eredeti állapot helyreállítását harmadik jóhiszemű jogszerző fél joga nem akadályozza.

1.5.2. Ezen túlmenően az értékesítést kezdeményező 91400-1077-2/32006. számú Előterjesztésben adat merült fel arra vonatkozóan, hogy az ingatlan nyilvántartási értéke nettó 11.533.388,- Ft (bruttó 11.721.000,-Ft) összegben került meghatározásra (a hivatkozás szerint az ÁPV Rt-vel kötött ingatlanátadási megállapodás alapján), amely összeg az ingatlan Magyar Állam által történő megvásárlása értékéhez képest érthetetlen és aránytalannak tekinthető. Megvizsgálva az iratokat észleltük, hogy a 91400-1077-2/32006. számú Előterjesztésben a 7492 hrsz. tárgyi Ingatlan nyilvántartási és forgalmi értéke tekintetében nem vették figyelembe a 2004. november 04-i telekegyesítést. Álláspontunk szerint így fordulhatott elő, hogy a nyilvántartási értéknél a 2004-ben nettó 323.000.000,- Ft + 17.589.784,-Ft értéken történt visszavásárláshoz képest, valójában csak az egyik hrsz.-ú ingatlan értékét tüntették fel (11 millió forint értéken).Célszerűnek tartjuk annak vizsgálatát – a kérdés esetleges büntetőjogi vetülete miatt -, hogy hogyan kerülhetett 11 millió forintos értéken nyilvántartásba az ingatlan.

Figyelemmel arra, hogy a kincstári vagyronkőrből történő kivonás, illetve értékesítés időpontjában az államháztartás szervezeti beszámolási és könyvvezetési kötelezettségének sajátosságairól szóló 249/2000. (XII. 24.) Korm. rendelet 30. § (2) bekezdésében foglalt könyvviteli szabályok szerint az értékcsökkenési leírás nem haladhatta meg a bekerülési érték alapján számítva az épületek és kapcsolódó vagyoni értékű jogok esetében a 2%-ot, az építmények és kapcsolódó vagyoni értékű jogok esetében a 3%-ot, úgy az értékcsökkenési leírás - az ingatlan állami tulajdonba kerülésének időpontjában rögzített bekerülési érték és az értékesítési eljárást kezdeményező iratban megjelölt nyilvántartási érték, illetve forgalmi érték közötti

különbségre is tekintettel - ilyen arányú értékvesztést nem eredményezhetett, amely mindenképpen felveti annak a gyanúját, hogy a három magánszemély végül érvényesnek elfogadott ajánlata – a valós könyv szerinti érték alatt történő értékesítés miatt is – jelentős állami vagyónvesztést eredményezhetett.

1.5.3. A Magyar Állam 2004. augusztus 23-i szerződéssel 323.000.000,-Ft + ÁFA vételárért vásárolta vissza az Ingatlant a FORRÁS Rt.-től. A vételáron felül ügyleti kamat jogcímen 17.589.784,-Ft-ot kifizetett a FORRÁS Rt.-nek. Álláspontunk szerint az ügyleti kamatot, a vételár részeként kell értelmezni, amely esetben a Magyar Állam az ingatlanért ténylegesen 323.000.000,-Ft + 17.589.784,-Ft vételárat fizetett. Amennyiben az ügyleti kamatot nem vételárként értékeljük, ez esetben felmerül a kérdés, hogy a FORRÁS Rt. nem folytatott-e a hitelintézetekről és a pénzügyi vállalkozásokról szóló 1996. évi CXII. törvénybe ütköző engedély nélküli hitellezést, figyelemmel arra, hogy az ilyen ügyleti kamat fizetési gyakorlat a 2003. június 12-i eladási opcióról szóló szerződéssel érintett ingatlanoknál több esetben is fellelhető.

1.6 **Javaslat a jogügylet tekintetében:**

Az előzmények fényében, az ügyleti kamattal kapcsolatban mondottakat is figyelembe véve, javasoljuk további vizsgálatát annak, hogy alkalmazható-e a 254/2007. (X.04.) Korm. rendelet 41. § (6) bekezdésében foglalt szabály, tekintettel arra, hogy álláspontunk szerint felmerülhet a jelentős vagyónvesztés miatti semmisség.

Az ingatlan értékesítését kezdeményező 91400-1077-2/32006. számú Előterjesztésben rögzített nettó 11.533.388,- Ft (bruttó 11.721.000,-Ft) összegű nyilvántartási értéke tekintetében javasoljuk ellenőrizni az ÁPV Rt. könyveiben a 2004-2007 között terjedő időszakban az ingatlan nyilvántartási értékét. Javasoljuk továbbá annak megvizsgálását, hogy az Ingatlan értékbecslésétől eltérő (alacsonyabb) értéken történő értékesítésről való KVI döntés indokolt volt-e.

Javasoljuk megvizsgálni, a birtokbaadást követő esetleges vevői szavatossági jogi igényt, figyelemmel a Vevőknek a 2008. június 19-i birtokbaadás során tett szavatossági nyilatkozatukra.

1.7 **Általános javaslat:**

Az ingatlan értékbecslések kezelésével kapcsolatos KVI-nél folytatott gyakorlat, valamint általánosságban a magyarországi ingatlan érték megállapítások jogi környezetének problematikájával összefüggésben általános javaslatokat tettünk a Szentendre, Ady Endre utca 5. szám alatti ingatlan vizsgálatának vezetői összefoglalójában. Az ott tett megállapításaink a jelen ingatlan vonatkozásában is érvényesek.

Budapest, II. kerület, Felvinci út 9. sz. alatti ingatlan

I. FEJEZET: VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1.1 A jogügylet rövid bemutatása:

	Aláíró fél	Időpont	Engedélyezett érték/ ajánlat	Értékbecslés
Tulajdonjog Magyar Allam (vagyonelkobzás)		1994.október 12. (2000-ben került bejegyzésre)		
Vagyonkezelői jog - KVI		1994. október 12. (2000-ben került bejegyzésre)		
Értékesítés kezdeményezése (közbeszerzési eljárás keretében csereingatlan)	KVI Vezérigazgató (Thuma József)	2004. december 14.	12727/2 hrsz. nettó 160.000.000,- Ft (bruttó 200.000.000,- Ft)	Perfekting Kft. értékbecslése (2004. december 06.) nettó 149.100.000,- Ft (bruttó 160.000.000,- Ft)
Jóváhagyás	Pénzügyminiszter (Draskovics Tibor)	2004. december 29.	12727/2 hrsz. nettó 160.000.000,- Ft (bruttó 200.000.000,- Ft)	
				Perfekting Kft. értékbecslése (2005. október 04.) nettó 139.101.0355,- Ft (bruttó 149.571.350,- Ft)
A csere nem jött létre				
Értékesítés kezdeményezése (nyilvános árverés)	KVI Értékesítési Főosztálya (dr. Császy Zsolt)	2006. november 21.	12727/2 hrsz. bruttó 128.758.286,-Ft (áfa mentes)	Perfekting Kft. értékbecslés (2006. november 7.) bruttó

				128.758.286,-Ft
Jóváhagyás	KVI Vezérigazgatója (Zelles Sándor)	2007. augusztus 07.	12727/2 hrsz. bruttó 128.758.286,-Ft (áfa mentes)	Perfekting Kft. értékbecslés aktualizálása (2007. július 12.) bruttó 128.758.286,-Ft
Árverés		2007. december 19.	PRO-UNDICI Kft. 12727/2. hrsz. 219.758.285,-Ft (áfa mentes)	
Adásvételi szerződés	Eladó: MNV Zrt. Vevő: PRO- UNDICI Kft.	2008. február 22.	12727/2/A/1. és 12727/2/A/2. hrsz. ingatlan összesen 219.758.285,-Ft (áfa mentes)	
Teljesítés	PRO-UNDICI Kft.	2007. december 27.		
Tulajdonjog bejegyzés	PRO-UNDICI Kft.	2008. február 27.		
	Angyalos Kft. (adásvétel)	2011. szeptember 29.		

Az Ingatlan feletti tulajdonjog változásának bemutatása a privatizációt megelőző időszakban:

A vizsgálat tárgya a Budapest II. kerület, 12727/2/A/1. és 12727/2/A/2 hrsz. alatt felvett társasház, természetben a Budapest II. kerület, Felvinci út 9. szám alatt található ingatlan. Az ingatlan 1991. szeptember 25-én kelt adásvétel jogcíme alapján került Czákó Bence tulajdonába. A Fővárosi Bíróság 1993. november 04-én kelt, 12.B.1498/1992/55. számú ítéletében Czákó Bencét család, hamisítás, közokirat hamisítás tárgyában bűnösnek nyilvánította. A fellebbviteli eljárás folytán a Magyar Köztársaság Legfelsőbb Bírósága elé került ügyben, a Legfelsőbb Bíróság az 1994. október 12-én kelt, Bf.IV.1243/1994/4. számú jogerős és végrehajtható ítéletével az elsőfokú bíróság ítéletét megváltoztatva mellékbüntetésként Czákó Bencét a Budapest II. kerület, Felvinci út 9. szám alatti ingatlan tekintetében vagyonekobzásra ítélte.

Az ingatlan a Legfelsőbb Bíróság ítéletének jogerőssé válásának napján, tehát 1994. október 12-én került a Magyar Állam tulajdonába, ugyanakkor az állami tulajdonjog bejegyzése eljárási hiba folytán jóval később, a Fővárosi Kerületek Földhivatalának 2000. szeptember 25. napján kelt, 62310/1/1996 iktatószámú Határozatával nyert bejegyzést az ingatlan-nyilvántartásba. A KVI vagyonekzeli jogát a Földhivatal szintén 2000. szeptember 25. napján, az 243098/1/1999 iktatószámú határozata alapján jegyezte be, bűnügyi zárlat fenntartása mellett. A Hungária Biztosító Rt. javára 424.000.000,-Ft összegű jelzálogjog, valamint 111.000.000,- Ft bűnügyi zárlat került bejegyzésre. Tekintettel arra, hogy a Hungária Biztosító Rt., mint magánfél nem élt a végrehajtás jogával, a bűnügyi zárlat törvény erejénél fogva megszűnt, amelynek törlését a KVI kérelme alapján a Budapest I. számú Körzeti Földhivatal 2006. augusztus 17. napján kelt, 208849/1/2006. iktatószámú Határozatával foganatosította.

Az Ingatlan kincstári vagyonekzeli történetének értékesítésének folyamata:

Az Ingatlan értékesítését két alkalommal kezdeményezte a KVI. Az első értékesítési eljárás során az Ingatlan, mint csereingatlan került volna ki a kincstári vagyonkörből közbeszerzési eljárás keretében, azonban a csereértékesítés megghiúsult. A második, nyilvános árverés útján történő értékesítés teljességébe is ment.

I. A Közbeszerzési eljárás során történő Fény utcai ingatlan kincstári vagyonkörbe való vonása, és a Felvinci úti ingatlan csereingatlanként történő kincstári vagyonkörből történő kikerülése:

- Az ingatlan csereingatlanként történő értékesítésére, a Budapest II. kerület 13204/13 hrsz., természetben a Budapest II. kerület Fény utca 16. szám alatt található kivett irodaház, garázs, udvar és üzlet megnevezésű 5648 m² területű ingatlan közbeszerzési eljárás keretében történő Magyar Állam általi tulajdonjog megszerzése kapcsán került volna sor. A Fény utcai ingatlan tulajdonjoga az Apisolato Hungary Kft. részére a Fővárosi Kerületek Földhivatalának, 2004. február 03. napján kelt 103556/1/2001 iktatószámú Határozata alapján adásvétel jogcímével nyert bejegyzést. Az ingatlant mintegy 650 millió Ft értékben vásárolta meg az Apisolato Hungary Kft.

- Az ingatlanon 2003. április 24. napján kelt bérleti szerződés alapján bérleti jogviszony állt fenn, a Millenáris Programiroda Kulturális Kht., mint Bérelő valamint az Apisolato Real Estate Kft., mint Bérbeadó között. Tulajdon átruházást követően a Bérbeadó az Apisolato Hungary Kft. lett. A határozott időre szóló Bérleti szerződés 2005. január 31.-ig tartott. A bérleti jogviszony idején, a területen működött a Millenáris Programiroda Kulturális Kht. üzemeltetésével az ún. Zöld Péter játszótér. A Bérelő a bérleti díjfizetési kötelezettségét nem teljesítette, ezért a Bérbeadó Apisolato Hungary Kft. 2004. szeptember 29. napján kelt értesítésével a bérleti jogviszonyt 2004. október 31. napjával felmondta, valamint tájékoztatta a Bérleőt a terület beépítésére vonatkozó szándékáról. A területre építési korlátozás volt érvényben, amely 2004. második felében lejárt.

Az ingatlan területére vonatkozó 16/2000. (V.23.) számú Önkormányzati rendelet 50 %-os beépíthetőséget tett lehetővé az Apisolato Real Estate Kft. által történő megvásárlás időpontjában, majd a Budapest II. kerületi Önkormányzat 2004. évében elfogadott 28/2004. (VII.27.) számú Önkormányzati rendelet a beépíthetőséget (Kerületi Szabályozási Terv) 10 %-ra csökkentette. A Budapest II. kerületi Önkormányzat rendeletének módosítása következtében az ingatlan értéke nagymértékben csökkent, ezért az Apisolato Hungary Kft. kezdeményezte az ingatlan kincstári vagyon körébe történő vételét, tekintettel arra, hogy a területen a Millenáris Programiroda Kulturális Kht. bérelte, illetve üzemeltette a Zöld Péter játszótér. A Perfekting Mérnöki Iroda Kft. által 2004. július 13. értékelési forduló nappal készített értékbecslés szerint a Fény utcai ingatlan nettó értéke 655.168.000,- Ft, míg ugyanezen értékbecslő által készített 2004. október 22.-i fordulónappal készült értékbecslés szerint az ingatlan nettó értéke 177.912.000,- Ft.

A 2307/2003. (XII.09.) számú Kormány határozata alapján a KVI feladatul kapta az Európa Terv megvalósítása érdekében a budai Millenáris Park fejlesztését, beleértve az új ingatlanok bekapcsolásának lehetőségét. Ezen feladat végrehajtása érdekében a KVI 2004. december 06-án kelt, 31000-2813-12/2004 iktatószámú bejelentésével kezdeményezte a Közbeszerzések Tanácsa Közbeszerzési Döntőbizottság Elnökénél a Fény utcai ingatlan 2003. évi CXXIX. Törvény 257.§ (2) bekezdésének a) pontja alapján hirdetmény közzététele nélküli közbeszerzési eljárás lefolytatását.

- A Közbeszerzési eljárás lezárásához szükség volt a Pénzügyminiszter közcélú ingatlancserére vonatkozó jóváhagyására, a Kerületi Szabályozási Terv módosítására - a beépíthetőség növelése érdekében -, valamint a Fény utcai ingatlanon fennálló CIB Bank Rt. javára szóló terhek és széljegy törlesztésre vonatkozó nyilatkozat beszerzésére.

- A KVI Vezérigazgatója 2004. december 04. napján kelt Előterjesztésében

kezdeményezte a Pénzügyminiszternél az Apisolato Hungary Kft. tulajdonában lévő Fény utcai ingatlan csere útján történő megszerzését. A csereingatlanok a következők voltak:

- Budapest II. ker. 12727/2 hrsz.-ú, **Felvinci út 9. szám** alatti ingatlan (vagyonkezelő KIVING Kft., a KVI vagyonkezelői jogának bejegyzése folyamatban volt, a bűnügyi zárlat szintén szerepelt a tulajdoni lapon)
160.000.000,- Ft + 40.000.000,- Ft Áfa értéken
- Budapest XII. ker. 10405 hrsz.-ú, **Kútvölgyi út 70. szám** alatti ingatlan
291.000.000,- Ft + 72.750.000,- Ft Áfa értéken
- Kecskemét 4017. hrsz.-ú, **Szabadság tér 1/A. szám** alatti ingatlan
400.000.000,- Ft + 100.000.000,- Ft Áfa értéken

A csereingatlanok értéke összesen 851.000.000,- Ft + 212.750.000,- Ft Áfa összegben került feltüntetésre az Előterjesztésben.

Az Apisolato Hungary Kft., a tulajdonában lévő Fény utcai ingatlan ellenértékéért a tárgyalásos közbeszerzési eljárás eredményeképpen 750.000.000,- Ft + 187.500.000,- Ft Áfa összeget határozott meg. A csereingatlanok és a Fény utcai ingatlanok közötti értékkülönbséget 101.000.000,- Ft + Áfa, amelyet az Apisolato Hungary Kft. tartozott megfizetni.

- A Pénzügyminiszter 2004. december 29. napján kelt 22444/2004/5 iktatószámú határozatában jóváhagyta az ingatlanok csere útján történő értékesítését az előterjesztésben meghatározott értéken. Az értékesítés feltételeként meghatározta, hogy a terület beépíthetősége a II. kerületi Önkormányzat Kerületi Szabályozási Tervének módosítása által el kell, hogy érje az 50%-ot, az Apisolato Hungary Kft. fizesse meg a KVI részére az ingatlanok értékkülönbségetét, valamint a Fény utcai ingatlanról törlésre kerüljön a CIB Bank Rt. jelzálogjoga. A jóváhagyás érvényessége 2005. szeptember 30.-ig szól.

- A Hirdetmény közzététele nélküli tárgyalásos közbeszerzési eljárásban 2004. december 10-én tartották meg az első tárgyalást. A tárgyaláson megállapították, hogy az ajánlat ugyan formailag nem teljes körű, de tartalmilag teljes, ezért hiánypótlásra nincs szükség. Az Ajánlattevő pénzügyi-gazdasági, műszaki-szakmai szempontból a szerződés teljesítésére alkalmas. A Fény utcai ingatlan ellenértékéért a KVI csereingatlanokat ajánlott fel. A második tárgyalásra 2004. december 13-án került sor, amelyen az Ajánlattevő pótolta ajánlatának formai hiányosságait. A Felek rögzítették, hogy a csereingatlanok és a Fény utcai ingatlan közötti értékkülönbséget az Apisolato Hungary Kft. teljesíti. A Felek a csereszerződés előfeltételeként határozták meg a Kerületi Szabályozási Terv módosítását, a Pénzügyminiszter által adott jóváhagyást, valamint a CIB Bank Rt. javára a Fény utcai ingatlanon fennálló jelzálogjogának törlésére vonatkozó nyilatkozatát.

- A fentiekre tekintettel a Magyar Állam képviselőjében eljáró KVI, valamint az Apisolato Hungary Kft. között 2004. december 21. napjával Cseré-clőszerződés jött létre azzal, hogy legkésőbb 2005. január 10.-ig megkötik a végleges Csereszerződést, abban az esetben, ha a II. kerületi Önkormányzat meghozza 2005. január 07-ig a jogerős határozatot arra vonatkozóan, hogy a Fény utcai ingatlan beépíthetősége 40%-ot elérje, továbbá megkapják a Pénzügyminiszter cserére vonatkozó engedélyét. A végleges szerződés megkötésének további feltételül jelölték meg, hogy a Közbeszerzések Tanácsa Közbeszerzési Döntőbizottsága 2005. január 10-ig ne indítson hivatalból eljárást a Fény utcai ingatlan KVI által történő megszerzése tárgyában kiírt közbeszerzési eljárása ellen. A KVI vállalta, hogy a Felvinci úti ingatlan tulajdoni lapján szereplő terheket a végleges szerződés megkötéséig törölteti.

- A Feltételek az alábbiak szerint teljesültek, illetve nem mentek teljesedésbe:

- A CIB Bank Rt. 2004. december 13. napján kelt Elvi hozzájárulásával engedélyezte a jelzálog jog átjegyzését a csereingatlanul szolgáló Kútvölgyi út 70. szám alatti ingatlanra.

- o A Pénzügyminiszter 2004. december 29.-i jóváhagyásában hozzájárult az ingatlanok cseréjéhez.
- o A II. kerületi Önkormányzat polgármestere és a Magyar Állam képviselőjében eljáró KVI között tárgyalások folytak, hogy a II. kerületi Képviselő-testület a Csereszerződés létrejötte érdekében a megadott határidőn belül elfogadja a Kerületi Szabályozási Terv módosítását. Az iratanyagban fellelhető a II. kerületi Önkormányzat és a KVI közötti Együttműködési Megállapodás – aláírás nélküli példánya –, amelyben a Felek rögzítik, hogy a Fény utcai ingatlanra vonatkozó – a csereszerződés előfeltételül meghatározott módon módosított – Kerületi Szabályozási Tervet a lehetőségekhez képest minél hamarabb, de legkésőbb 2005. december 31-ig hatályba kell léptetni. Rögzítik továbbá, hogy amennyiben a fenti határidőig a hatályba léptetés nem történik meg, úgy a Magyar Állam a Ptk.-ban és az Étv.-ben foglalt értékcsökkenésből eredő jogérvényesítési lehetőségével élhet. A módosított Kerületi Szabályozási Tervben foglalt beépítési mutatók révén lehetővé kell tenni, hogy a Fény utcai ingatlanon a Millenáris Park funkciójához kapcsolódó beépítés történhessen, továbbá biztosított legyen a Zöld Péter játszótér működése, valamint az ingatlan értéke nem csökkenhet. Az átadott iratanyagban nem találtunk az Együttműködési Megállapodásból aláírt példányt, ezért vélhetően a Felek között a szerződés nem jött létre. A II. kerületi Képviselő-testület 2005. január 04. napján tárgyalta a Fény utcai ingatlant érintő Kerületi Szabályozási Tervet, de a módosítás nem került elfogadásra, ezért továbbra is a 28/2004. (VIII. 27.) számú Önkormányzati rendelet maradt hatályban a 10%-os beépíthetőség mellett. A fentiekre tekintettel, a Kbt. 99. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezés szerint a Csereszerződés feltételül kikötött Kerületi Szabályozási Terv módosításának hiánya miatt a KVI a szerződés teljesítésére nem képes, azért mentesült a szerződés megkötésének kötelezettsége alól. 2005. januárjában újabb lehetőség merült fel arra nézve, hogy a Kerületi Szabályozási Terv módosítására sor kerülhet 40%-os beépíthetőség engedélyezése mellett, erre tekintettel a KVI kezdeményezte a Pénzügyminiszternél, hogy módosítsák a 22444/2004/5 iktatószámú PM engedélyt. A II. kerületi Önkormányzat 2005. január 26-i testületi ülésén nem hagyta jóvá a Kerületi Szabályozási Terv módosítását, így a csereszerződés Apisolato Hungary Kft.-vel nem volt megkötendő.

- Tekintettel arra, hogy a Fény utcai ingatlan megvásárlására indított közbeszerzési eljárás meghiúsult, így a Felvinci úti ingatlan kincstári vagyonkörből történő kivonására nem kerülhetett sor.

A Fény utcai ingatlanra vonatkozó újabb közbeszerzési eljárás megindításáról az átadott iratanyagok alapján nincs tudomásunk.

II. A Felvinci úti ingatlan nyilvános árverés során kincstári vagyonkörből történő kikerülése:

- A KVI Értékesítési Főosztálya 2006. november 21-én javaslatot tett a Felvinci úti ingatlan kincstári vagyonkörből történő kikerülésére a KVI Vezérigazgatójánál. A két külön helyrajzi számon nyilvántartott ingatlant a Perfekting Mérnöki Iroda Kft. által készített értébecslésben foglaltaknak megfelelően bruttó 64.749.913,- Ft (12727/2/A/1 hrsz.), valamint bruttó 64.008.372,- Ft (12727/2/A/2 hrsz.) összegért kívánták értékesíteni nyilvános árverés útján. A KVI előterjesztésében foglaltak szerint a KVI alapfeladatainak ellátását az ingatlan értékesítése nem érinti, valamint a KVI Értékesítési Főosztályának nem volt tudomása arról, hogy az ingatlan más állami feladat ellátásához szükséges lenne.

- A KVI vezérigazgatója a két külön hrsz. szám alatt felvett ingatlan nyilvános árverés útján történő értékesítését, a 2007. augusztus 07. napján kelt, 23000-4975/5/2007. ikt. számú jóváhagyásával megerősítette. Az engedély a kiállítás

napijától számított egy évig volt érvényes. Az árverési hirdetmény a Magyar Közlöny Hivatalos Értesítője 2007. november 26-30., X. évfolyam, 2007/48. számában jelent meg. Az árverésre jelentkezés határideje, illetve az árverés ideje 2007. december 19. napja volt. Az átadott iratanyagok között nem találtunk adatot az árverési eljárásra vonatkozóan, ezért az árverési eljárás jogszerűségére vonatkozóan nyilatkozni nem tudunk.

- Az Adásvételi szerződés a Magyar Állam képviselőjében (a KVI jogutódaként), a Magyar Nemzeti Vagyongazdálkodó Zrt., mint Eladó, valamint a PRO-UNDICI Ingatlanfejlesztő Kft. (1036 Budapest, Lajos utca 28-32.), mint Vevő között 2008. február 22. napján jött létre. Az ingatlan összesen 219.758.285,- Ft vételáron került értékesítésre (tárgyi adómentesen), amelyből a Vevő 6.400.000,- Ft – 6.400.000,- Ft árverési előleget a két külön hrsz. alatt felvett ingatlan tekintetében 2007. december 19-én megfizetett. A Vevő tulajdonjoga az ingatlan tulajdoni lap tanúsága szerint 2008. február 27.-én került bejegyzésre.

A Felvinci úti ingatlan feletti tulajdonjogának alakulása a privatizációt követő időszakban:

A Felvinci úti ingatlan tulajdonosa jelenleg a 2012. március 27-én, valamint 2012. június 14.-én lehívott tulajdoni lapok tanúsága szerint adásvétel jogcíme alapján az Angyalos Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (1025 Budapest, Szépvölgyi út 92./B.) Az ingatlan tulajdoni lap tanúsága szerint az Angyalos Kft. tulajdonjoga 2011. szeptember 29-én került bejegyzésre.

A vizsgálat tárgyához kapcsolódó, a Kútvölgyi úti ingatlanok értékesítése:

A Kútvölgyi út 70.,72.,74. számú ingatlanok nyilvános pályázat útján történő értékesítését az első pályázati eljárás során 2004. szeptember 21-én bruttó 1.131.250.000,-Ft összértéken hagyta jóvá Draskovics Tibor pénzügyminiszter, majd a második eljárás keretében Dr. Veres János pénzügyminiszter, 2005. augusztus 18-án kelt jóváhagyásában az ingatlanok értéke nem került meghatározásra. A Cushman & Wakefield Konzorciuma 2005. július 07-i fordulónappal elkészítette a három ingatlan értékbecslését az alábbiak szerint.

- Kútvölgyi út 70. (óvoda) bruttó 278.750.000,-Ft
- Kútvölgyi út 72. bruttó 282.500.000,-Ft
- Kútvölgyi út 74. bruttó 262.142.625,-Ft

Az ingatlanok végül értékesítésre kerültek a következők szerint:

- Kútvölgyi 70.-72. szám alatti ingatlanok 2006. május 19-i adásvétellel a Royal Investment Kft. részére az alábbi megosztásban. Kútvölgyi 70. szám bruttó 237.600.000,-Ft, Kútvölgyi 72. bruttó 233.800.000,-Ft, összesen 470.400.000,-Ft értéken.
- Kútvölgyi út 74. szám 2006. február 16.-i adásvételi szerződés szerint a Citinvest '72 Ingatlanfejlesztő és Vagyongazdálkodó Kft. részére bruttó 230.000.000,- Ft ellenértéken.

Észrevételezzük, hogy a KVI Értékesítési Jogi Igazgatósága 2005. július 18-án kelt, 2340/2005/6 iktatószámú Feljegyzésében javaslatot tett, hogy adjanak indoklást arra vonatkozóan, hogy az ingatlanok összértéke miért csökkent mintegy 300.000.000,- Ft-tal a 2004. évi miniszteri jóváhagyásban foglalt 1.131.250.000,-Ft-hoz képest. A KVI Értékesítési Főosztályvezetőjének kézzel írt megjegyzése szerint erre, azért nem volt szükség, mert „Közbeszerzésen kiválasztott, nemzetközileg elismert, most közölt értékbecslésről” van szó. 2005. július 19-i előterjesztésében Zelles úr nem ad magyarázatot a felvetésre. Az ingatlanok kincstári vagyonszámból történő kivonása körében azonban ilyen jelentős mértékű eltérés esetében – megítélésünk szerint – indokolt lett volna a drasztikus csökkenés kivizsgálása.

1.2 A jogügylet jogszerűségével kapcsolatos megállapítások:

A vizsgálat tárgyát képező Felvinci úti ingatlanok kapcsán vizsgált jogi relevanciával bíró dokumentumok alapján, az eljárási rend figyelembevétele mellett jogszabályba ütközés, illetve szabálytalanság nem volt feltárható.

1.3 Vállalt kötelezettségvállalások teljesítése:

A vizsgálat tárgyát képező Felvinci úti ingatlanok kapcsán az átadott iratanyagban fellelhető adásvételi szerződés tanúsága szerint a Vevő az árverési eljárás során megfizetett 6.400.000,- Ft – 6.400.000,- Ft árverési előleget. A fennmaradt vételárhátralékot, 111.649.913,-Ft (12727/2/A/1 hrsz.), valamint 95.308.372,-Ft (12727/2/A/2 hrsz.) összeget az adásvétel szerződés aláírását megelőzően, 2007. december 27. napján átutalással megfizette. Ezen túlmenően az átadott iratanyag alapján a Vevőre vonatkozó, az általános szabályoktól eltérő, különös kötelezettséget nem találtunk.

1.4 Még hatályban lévő és teljesítetlen kötelezettségvállalások:

A kapott dokumentáció alapján még hatályban lévő kötelezettségvállalás nem állapítható meg.

1.5 Rendelkezésre álló jogi eszközök:

1.6 Javaslat a jogügylet tekintetében:

A Fény utcai ingatlan tekintetében javasoljuk feltárni, annak okát, hogy a 2307/2003. (XII. 09.) Korm. határozat Magyar Állam általi teljesítése miatt kerülhetett megakadályozásra azáltal, hogy a II. ker. Önkormányzat Kerületi Szabályozási Tervét a képviselőtestület két alkalommal sem látta módosíthatónak, valamint milyen indokokkal utasította el. A tulajdoni lap tanúsága szerint az Apisolato Kft. az ingatlan tulajdonjogát végül átruházta és az ingatlanon Társasház létesült.

A Felvinci úti ingatlanok kapcsán javasoljuk annak ellenőrzését, hogy az ingatlanok milyen nyilvántartási értéken szerepeltek a Magyar Állam könyveiben az értékesítés időpontjában.

1.7 Általános javaslat:

Az ingatlan értékbecslések kezelésével kapcsolatos KVI-nél folytatott gyakorlat, valamint általánosságban a magyarországi ingatlan érték megállapítások jogi környezetének problematikájával összefüggésben általános javaslatokat tettünk a Szentendre, Ady Endre utca 5. szám alatti ingatlan vizsgálatának vezetői összefoglalójában. Az ott tett megállapításaink a jelen ingatlan vonatkozásában is érvényesek.

Budapest, XII. kerület, Eötvös út 13. sz. alatti ingatlan

I. FEJEZET: VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1.1 A jogügylet bemutatása:

A rendelkezésünkre bocsátott iratok alapján az ingatlan értékesítése jogi szempontból megfelelő volt. Az esetleges kisebb szabálytalanságok, amelyekről a hiányzó dokumentumok miatt nem tudtunk megbizonyosodni, ezért ezeket csak feltételezni tudjuk, olyan jellegűek, amelyek a jogügylet érvényességét nagyban nem befolyásolják.

Előzmény:

A vizsgálat tárgyát képező jogügylet a megjelölt ingatlan kincstári vagyoni körből történő kikerülésének jogi vizsgálata, azonban a rendelkezésre bocsátott dokumentumokból az ingatlan sorsa már a kincstári vagyoni körbe kerüléstől kezdődően nagyrészt végigkövethető, ezért a vizsgálat során ezen időszakra vonatkozóan is teszünk megállapításokat.

A Budapest XII. ker. belterület 9418 hrsz. alatt felvett, kivett lakóház udvar megnevezésű, természetben a 1120 Budapest XII. ker. Eötvös út 13. szám alatt található ingatlan tulajdonjogát a Magyar Állam a 2002. július 29. napján kötött adásvételi szerződéssel, a tulajdoni lap szerint 2002.09.24-i bejegyzéssel adásvétel jogcímén megszerezte a Magyar Vállalkozásfejlesztési Alapítványtól 420.000.000,- Ft (ÁFA-mentes) vételáron, ezzel egyidejűleg az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre került a Kincstári Vagyoni Igazgatóság vagyongazdálkodási joga. Az Eladót a közbeszerzési eljárás keretében jogszerű felhatalmazással a Military-Bau Építő, Kereskedelmi és Szolgáltató Részvénytársaság képviselte.

Az ingatlan adásvételére az Állami Privatizációs és Vagyongazdálkodási Rt., a Kincstári Vagyoni Igazgatóság és a Határon Túli Magyarok Hivatala között 2002. május 15-én létrejött Együttműködési Megállapodás végrehajtásaként került sor. Ezen megállapodás a 2002. évi CXXXIII. törvény 6. § (14) bekezdésének felhatalmazása alapján született 2359/2001.(XII. 10.) Korm. határozatban vállalt kötelezettségek teljesítése céljából született, amelyre tekintettel a Kincstári Vagyoni Igazgatóságnak állami tulajdonban lévő megfelelő ingatlan hiányában ingatlant kellett vásárolnia a romániai magyar nyelvű egyházak számára juttatandó ingatlanhasználat biztosítása érdekében, és ezen ingatlan vagyongazdálkodójává a Határon Túli Magyarok Hivatalát kellett kijelölnie. A fenti Kormány határozat előírta, hogy ezen feladat végrehajtásának költségeit az ÁPV Rt. legfeljebb 600 millió Ft +Áfa összeg erejéig biztosítsa.

A Határon Túli Magyarok Hivatala vagyongazdálkodási joga az ingatlan-nyilvántartásban 2004.03.08-tól 2006.01.31-ig tartó időtartamban volt bejegyezve, a Határon Túli Magyarok Hivatala 2005. november 30-i megállapodással lemondott arról, így a vagyongazdálkodási jogot ismételten – tekintettel arra, hogy a Külügyminisztérium a felajánlott ingatlant nem tudta hasznosítani – a Kincstári Vagyoni Igazgatóság szerezte meg.

Az ingatlant a 19/2001. (XI.14.) NKÖM rendelet műemléki jelentőségű területté

nyilvánította, valamint az ingatlant érinti a Budapest XII. Hegyvidéki Önkormányzata 7/2007. (II.21.) számú rendeletével elrendelt változtatási tilalom.

A Mátrix Mérnökiroda és Könyvviteli Kft. 2006. 10. 24-i és 2006. 11. 28-i szakvéleménye alapján az ingatlan rossz műszaki állapotúnak minősül, ezért az ingatlan kincstári vagyoni körből történő kivonásáról döntöttek, amelyhez a pénzügyminiszter 2007. szeptember 24-i nyilatkozatával jóváhagyását adta. Ez alapján az ingatlan értékesítésére egy éves időtartamon belül kellett sort keríteni. Az ingatlan becsült piaci forgalmi értékéért a ZM Projekt Kft. 2007. július 9-i értébecslésében 412.000.000,- Ft-ot állapított meg.

Ingyatlan adásvétel (értékesítési folyamat 2007-2008. évben):

A Kincstári Vagyoni Igazgatóság 2007. november 22-én pályázati felhívást tett közzé az ingatlan nyilvános pályázat keretében történő értékesítésére vonatkozóan. A pályázati felhívásra a KEROX Kft. és a KEVEHÁZA IRODAHÁZ Kft. nyújtott be pályázatot, utóbbi azonban a beadási határidő lejártát követően érkezett be. Így a Kincstári Vagyoni Igazgatóság vezérigazgatója a Hasznosítási Tanács egyhangú javaslata alapján a KEROX Kft. pályázati ajánlatát érvényesnek, a pályázati eljárást érvényesnek és eredményesnek nyilvánította. A pályázat nyerteseként a KEROX Kft.-t állapította meg, akivel az adásvételi szerződést nettó 500.000.000,- Ft (ÁFA-mentes) vételáron megköthetőnek nyilvánította.

Ennek megfelelően a Magyar Állam, mint Eladó képviselőjében – az időközben végbement jogszabályváltozások alapján – a tulajdonosi jogokat gyakorló Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács feladatait ellátó Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt., és a KEROX Ipari és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság, mint Vevő 2008. március 14-én adásvételi szerződést kötöttek.

A 2012. március 26-án Takaromból lehívott tulajdoni lapok tanúsága szerint az ingatlanból 2009-es telekmegosztás során, 2009.07.27-i ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel a 9418/1 hrsz.-ú, természetben a 1121 Budapest XII. ker. Eötvös út 13-15. szám alatti ingatlan jött létre, amelynek jogutódlás (beolvadás) jogcímén (lásd 6.6.2 pont) jelenlegi tulajdonosa az Interimport II Kereskedelmi Kft. Ugyanis a KEROX Ipari és Kereskedelmi Kft.-ből, mint Vevőből 2008. június 30. napján kiválással létrejött a KEROX-INVEST Ingatlanhasznosító Kft., amelynek tulajdonjoga a 9418/1 hrsz.-ú ingatlanra megosztás és kiválás jogcímén a tulajdoni lap tanúsága szerint 2009. 07. 27-én bejegyzésre került. A KEROX-INVEST Ingatlanhasznosító Kft. 2009. június 30. napjával az Interimport II Kereskedelmi Kft.-be olvadt be, így törvényes jogutódként a tulajdoni lapnak megfelelően a 9418/1 hrsz.-ú ingatlan jelenlegi tulajdonosa az Interimport II Kereskedelmi Kft.

A 2009.07.27-i bejegyzésű telekmegosztás során a 9132 hrsz.-ú, természetben a 1120 Budapest, Eötvös út 009132 hrsz. alatti ingatlanból 180 m² területet jegyezték le a 9418/1 hrsz.-ú ingatlanhoz.

1.2 A jogügylet jogszerűségével kapcsolatos megállapítások:

Az ingatlan tulajdonjogának Magyar Állam általi megszerzésekor hatályos Kbtv. 2. § (1) és (3) bekezdései szerint közbeszerzési eljárás lefolytatása kötelező volt, hiszen az akkor hatályos költségvetési törvény (2000. évi CXXXIII. törvény) 59. § (1) bekezdés a) pontja alapján a beszerzés értékhatára meghaladta a 18 millió forintot. Továbbá a 2359/2001. (XII.10.) Korm. határozat 1. pontja is azt írta elő, hogy a Kincstári Vagyoni Igazgatóság közbeszerzési eljárás keretében vásároljon ingatlant a romániai magyar nyelvű egyházak számára juttatandó ingatlanhasználat érdekében.

A rendelkezésünkre álló iratok között a közbeszerzési eljárás lebonyolítására vonatkozó dokumentumokat nem találtunk, azonban a meglévő iratok között fellelhető olyan, amely tartalmaz utalást a közbeszerzési eljárás lefolytatására (lásd 7.4.11 a Magyar Vállalkozásfejlesztési Alapítvány 15/2002. (VII.10.) sz. Kuratóriumi határozata, valamint 7.4.12 a Military-Bau Építő és Szolgáltató Fővállalkozói Részvénytársaság felbontalmazása a Magyar Vállalkozásfejlesztési Alapítvány tulajdonában lévő Budapest, XII Eötvös u. 13-15. szám alatti ingatlan értékesítésére), sőt a 7.4.11 alatti dokumentum kifejezetten meghatározza, hogy az *MKGI Miniszterelnökség Közbeszerzési és Gazdasági Igazgatósága által kiírt közbeszerzési eljárásban a nyertes pályázat a Magyar Vállalkozásfejlesztési Alapítványé*. A Magyar Állam tehát ezek alapján minden bizonnyal eleget tett az ingatlan megszerzésekor hatályos Kbtv., valamint 2359/2001. (XII.10.) Korm. határozat által előírt kötelezettségének, és a Budapest XII. ker. Eötvös út 13. sz. alatti ingatlan közbeszerzési eljárás lefolytatásának keretében szerezte meg. Amennyiben mégis az nyerne bizonyítást, hogy a Magyar Állam az ingatlan megszerzése előtt nem folytatott le szabályos közbeszerzési eljárást, abban az esetben a Magyar Állam, mint Vevő által a Magyar Vállalkozásfejlesztési Alapítvánnyal, mint Eladóval 2002. július 29-én kötött adásvételi szerződés semmissége lenne megállapítható, mivel az jogszabályt sértene.

Mivel az ingatlan a 19/2001. (XI.14.) NKÖM rendelet alapján műemléki jelentőségű területnek minősül, ezért az Áht. 109/I. § (1)-(2) bekezdései szerint az elidegenítéshez a nemzeti kulturális örökség miniszterének egyetértésére is szükség lett volna, amely nyilatkozat azonban a rendelkezésünkre bocsátott dokumentumok között nem volt fellelhető. Tekintettel arra, hogy az értékesítés ezen feltételét az Áht., azaz jogszabály írja elő, így akár az Áht. 109/K. § (3) bekezdésének alkalmazhatósága is felmerül, amely szerint *A kincstári vagyon értékesítésére vonatkozó jogszabályok megsértésével kötött szerződés semmis*. Az 58/2005. Korm. rendelet 28. § (5) bekezdése szerint az illetékes miniszter a nyilatkozatot a KVI megkeresésének kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles kiadni. Amennyiben a miniszter ezen határidőn belül nem nyilatkozik, azt úgy kell tekinteni, hogy az értékesítéssel egyetért. Tehát amennyiben fellelhető olyan dokumentum, amely a KVI kulturális örökség miniszter felé irányuló megkeresését tartalmazza az értékesítéshez történő egyetértő nyilatkozatának beszerzése érdekében, azonban a minisztertől válasz nem érkezett, akkor az értékesítés ezen jogszabályi feltétele, mint érvényességi feltétel teljesítettnek minősül.

Az 58/2005. Korm. rendelet 34. § (1) bekezdése szerint a pályázati felhívás jóváhagyásához is szükséges a védettség jellege szerint illetékes miniszter egyetértése, amelyet ugyancsak megadottnak kell tekinteni, ha a pályázati felhívás szakmai szempontból történő módosítását a miniszter 15 napon nem kezdeményezi. A rendelkezésre álló dokumentumok között nem találtunk sem a miniszter megkeresésére, sem a nyilatkozatára vonatkozó dokumentumot.

Tekintettel arra, hogy mind a pályázati felhívás, mind az adásvételi szerződés 11. pontja utalást tartalmaz az ingatlan műemléki jelentőségére, viszont az előírt miniszteri egyetértés beszerzésére vonatkozó adat egyik esetben sem áll rendelkezésünkre, ezért csak feltételezhetjük, hogy az Eladó a fenti jogszabályi kötelezettségének eleget tett.

A szerződésben az akkor hatályos Áfa-tv. alapján álláspontunk szerint helyesen állapították meg, hogy az ingatlan értékesítése adómentes. Az APEH 1559327781. iktatószámú, 2007. november 21-i keltű állásfoglalásában helytelen az az érvelés, hogy az ingatlan-nyilvántartásban szereplő „kivett” kifejezés arra utal, hogy az ingatlan már nem lakóház. A „kivett” kifejezés a művelés alól kivett jelleget fejezi ki, amelyet a 109/1999. FVM rendelet 50. § (1) bekezdése definiál. Ennek megfelelően épület, építmény által elfoglalt terület is minősülhet kivett területnek.

Megjegyezni kívánjuk, hogy a rendelkezésünkre bocsátott iratok között arra

vonatkozóan nem találtunk adatot, hogy a Határon Túli Magyarok Hivatala az ingatlan vagyonekezelői jogának megszerzését követően az ingatlant a romániai magyar nyelvű egyházak használatába adta volna, valamint az ingatlan felújításáról, átalakításáról gondoskodott volna, holott ezen kötelezettségek az akkor hatályos költségvetési törvény, a 2359/2001 (XII. 10.) Korm. határozat és a létrejött együttműködési megállapodás (7.1.7) alapján terhelték a Határon Túli Magyarok Hivatalát.

1.3 Vállalt kötelezettségvállalások teljesítése:

Az adásvételi szerződés tanúsága szerint a Vevő által már megfizetett ajánlati biztosítékon felül fennmaradó vételárhátralék megfizetésére – mint az adásvételi szerződés megkötésének elengedhetetlen feltételeként – a Vevő benyújtotta a CIB Bank által kiadott, 2008.01.10-én kelt, 3EG21467 számú, visszavonhatatlan Fizetési Bankgaranciát, illetve a vételár hátralék tényleges megfizetése a Vevő által teljesített pénzügyi teljesítéssel 2008. 04. 09-én igazoltan megtörtént.

1.4 Még hatályban lévő és teljesítetlen kötelezettségvállalások:

A rendelkezésre álló iratok alapján nem állapítható meg ilyen kötelezettség fennállása.

1.5 Rendelkezésre álló jogi eszközök:

Megvizsgálva az adásvételi szerződés semmisségének esetét, az alábbi jogkövetkezményekkel lehet számolni. A polgári jog szabályai szerint a semmis szerződés érvénytelenségére bárki – jogi érdekének valószínűsítése mellett – határidő nélkül hivatkozhat. A Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból történő törlése iránti per megindításának azonban az Inytv. korlátot szab. A bejegyzés folytán közvetlenül jogot szerző személy, tehát a Vevő ellen a bejegyzés törlése iránt a keresetet addig lehet benyújtani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van. Tehát amennyiben a Vevő nem idegenítette el az ingatlant – a 2012. március 26-i tulajdoni lap tanúsága szerint erre még nem került sor –, az adásvételi szerződés érvénytelenségének megállapítása, valamint a törlés iránti per a tulajdonjog átruházásától számított tizenöt éven belül indítható meg, ugyanis ezt követően a Vevő elbirtoklás jogcímén, eredeti módon megszerzi az ingatlan tulajdonjogát.

Amennyiben az ingatlant a Vevő az elbirtoklási idő alatt továbbbruhazza, úgy abban az esetben az ellen, aki a Vevő tulajdonjoga bejegyzésének érvényességében bízva, jóhiszeműen szerzett jogot, a bejegyzéstől számított három év alatt lehet a törlési keresetet megindítani. A Vevővel szemben, aki az adásvételi szerződés semmissége miatt nem tulajdonosként idegenítette el az ingatlant, az öt éves általános elévülési időn belül indítható kereset a tulajdonjogot szerző jóhiszemű harmadik személytől átvett vételár megfizetése iránt, mivel azzal a Vevő jogalap nélkül gazdagodott.

Hasonló jogkövetkezményekkel kellene számolni abban az esetben, ha már az ingatlan Magyar Állam általi megszerzése is semmisnek minősülne a közbeszerzési eljárás lefolytatásának hiánya miatt. Tekintettel azonban arra, hogy az ingatlan tulajdonjogát 2008. március 14-én kelt adásvételi szerződéssel és 2008. július 14-i ingatlan-nyilvántartási bejegyzéssel jóhiszemű harmadik személy (KEROX Ipari és Kereskedelmi Kft.) megszerezte, ezért a KEROX Ipari és Kereskedelmi Kft., valamint annak törvényes jogutódjaként a jelenleg tulajdonosként bejegyzett Interimport II Kereskedelmi Kft. tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból történő törlése iránti kereset 2011. július 14-ig indítható meg. Ugyanakkor a Magyar Állammal szemben, amennyiben az ingatlant semmis adásvételi szerződéssel szerezte, ebből következően az

ingatlant nem tulajdonosként idegenítette tovább, a Magyar Vállalkozásfejlesztési Alapítvány 2014. március 14-ig indíthatna a Vevőtől (KEROX Ipari és Kereskedelmi Kft.) kapott vételár megfizetése iránt polgári pert, mivel azzal az összeggel a Magyar Állam jogalap nélkül gazdagodott volna.

Hangsúlyozzuk azonban, hogy ezen jogkövetkezményekkel csak akkor kell számolni, ha a Magyar Állam az ingatlan megszerzésekor elmulasztotta a közbeszerzési eljárás lefolytatását.

1.6 Javaslat a jogügylet tekintetében:

Javasoljuk az iratok között leellenőrizni, hogy található-e a nemzeti kulturális örökség miniszteréhez intézett KVI megkeresés, illetve a miniszter válasza. Az ingatlan védett jellege miatt a miniszter jóváhagyásának kérése az adásvételi szerződés érvényes létrejöttének szükséges feltétele volt.

Amennyiben a KVI nem kérte az illetékes miniszter jóváhagyását az ingatlan értékesítéséhez, úgy az adásvételi szerződés semmisnek bizonyul. Azonban a semmisség megállapításának és emiatt a Vevő (esetleg jóhiszeműen szerző harmadik személy) tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból történő törlése iránti per indítása kizárólag a Magyar Állam érdekében állhat.

Javasoljuk továbbá az iratok között leellenőrizni, hogy a Magyar Állam az ingatlant szabályszerű közbeszerzési eljárás lefolytatása keretében szerezte-e meg 2002-ben.

1.7 Általános javaslat:

A Vevő teljesítésének elmaradására utaló dokumentumot nem találtunk, ezért feltételezzük, hogy az adásvételi szerződés rendben teljesedésbe ment.

Szentendre, Ady Endre utca 5. sz. alatti ingatlan

I. FEJEZET: VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1.1 A jogügyletek bemutatása:

A Szentendre, Ady Endre utca 5. sz. alatti ingatlan a 2008. évi értékesítése (adásvétel) során jogszabálysértések állapíthatók meg a KVI eljárásában, a folyamat eredményeként mintegy 500.000.000,-Ft összegű állami vagyonszerzés következett be és felmerült annak lehetősége is (dokumentum hiányában ezt ellenőrizni nem tudtuk, csak a KVI vezérigazgatójának kijelentéséből szűrtük le), hogy a vagyonszerzés elfedése szabálytalan számviteli manőverrel történt, ezért ennek ellenőrzését javasoljuk.

Előzmény:

2000. december 04-én a Kincstári Vagyoni Igazgatóság és a Váltó-4 Libra Fejlesztési és Beruházási Rt. ingatlan csereszerződést kötött, a csereszerződés eredményeként az ingatlan a benne lévő ingóságokkal együtt bruttó 790.750.000,- Ft értéken került állami tulajdonba.

Az ingatlan üzemeltetője 2001. augusztusáig a HUMÁN-JÖVŐ 2000 Kft. volt, amely az üzemeltetési feladatokat a Magyar Hivatalos Közlönykiadótól vette át a cserét megelőzően. Az üzemeltető a szerződést felmondással szüntette meg, azt követően az ingatlan állami hasznosítására vonatkozóan adatot a dokumentumok nem tartalmaztak. A dokumentáció szerint 2003-2006. között cseretárgyalások folytak a CD Hungary Rt.-vel, amelyhez a KVI rendelkezett PM miniszteri engedéllyel (2003. november 20.-ai dr. László Csaba aláírásával, 2004. dec. 31.-ei dr. Draeskovics Tibor által aláírt kikerülési engedély), de csereszerződés végül nem jött létre.

Ezt követően 2006-ban a Szentendre Város Önkormányzata kérte az ingatlan ingyenes vagyonszerzését, sikertelenül.

Ingatlan adásvétel (értékesítési folyamat 2007- 2008. évben):

Két sikertelen pályázati kísérlet után 2008.-ban az ingatlan adásvétel jogcímen a WATERFRONT Ingatlanfejlesztési Kft. (székhelye: 1125 Budapest, Virányos u. 4. sz.) kizárólagos tulajdonába került. Az ellenőrzési tematika 6.3 pontjában (jogügylet főbb szereplői) között a társaságot feltüntetjük, a 6.6 pontban (céltársaságok cégadatai) pedig lényegesebb cégjogi változásait bemutatjuk. Az ingatlan kincstári vagyonszerzésből nyilvános pályázat útján való kikerüléséhez 2007. febr. 14.-én kelt PM miniszteri engedély rendelkezésre állt (dr. Veress János aláírásával).

A Magyar Állam tulajdonából az ingatlan 306.670.000,-Ft vételáron került ki, jelentős vagyonszerzéssel. A beszerzéskor rendelkezésre álló értékmegállapítás szerint az ingatlan értéke meghaladta a bruttó 833.000.000,-Ft összeget, ezt az értéket a PERFECTING Mérnöki Iroda Kft. (6400 Kiskunhalas, Szilády Á. u. 5-7.) 2004.júl. 9.-ei értékbecslésében visszaigazolta, majd később aktualizálta a 2005. febr. 2.-án kelt Értékelési bizonyítványában.

Ugyanakkor azonban 2005. máj. 9.-én a Cushman & Wakefield H&B Nemzetközi

Ing. Tan. Kft. (1052 Budapest, Deák F. u. 15.) az ingatlan értékét bruttó 308.750.000,-Ft összegben állapította meg.

A vizsgálati anyagban utalást találtunk arra, hogy az ingatlan piaci értékét az IMMO-BILL Ingatlanfejlt. Rt. 2006. 11. 09.-én kelt szakvéleménnyel bruttó 525.600.000,-Ft összegben állapította meg (érvényessége 2007. 05.09. napján lejárt).

A 2007. év során indított értékesítési folyamat előterjesztése és miniszteri jóváhagyása a legalacsonyabb értékmegállapítás alapján bonyolódott le.

Az egyidejűleg készült értékbecslések különbségéről, amely meghaladta az 500 MFt összeget, a KVI vezetésén túl az illetékes minisztérium is értesült még ugyanebben az évben, ennek ellenére vizsgálat nem történt, sem 2005.-ben, sem az értékesítést követően (jogszerűségi megállapítások lsd 1.2. pontban).

Az adásvételi szerződést az MNV Zrt. részéről 2008.-ban dr Tátrai Miklós vezérigazgató írta alá.

1.2 A jogügyletek jogszerűségével kapcsolatos megállapítások:

Az értékmegállapítás és értékesítés szabálytalanságai, feltáratlan állami vagyonvesztés:

Az ingatlan tárgyában kiadott kikerülési engedélyek sorrendben a következők voltak:

- 1.dr. László Csaba min., kelt 2003. november 20., minimális ár: bruttó 790.750.000,-Ft,
- 2.Drazskovics Tibor min., kelt 2004. december, minimális ár: bruttó 833.200.000,-Ft, amely engedély 2005. szept. 30.-ig érvényes. A miniszteri engedélyt alátámasztó **PERFEKTING Kft. 2005. febr. 2.-ai aktualizált értékbecslése (bruttó 833.200.000,-Ft) 180 napig volt érvényes.**
- 3.dr. Veress János min., kelt 2007. február 14. a nyilvános pályázaton történő kikerülési engedély minimális árat már nem tartalmazott.

A KVI 2004. dec. 31.-én az Európai Unió hivatalos lapjában és a Közbeszerzési Értesítőben **közbeszerzési pályázatot tett közzé a Magyar Állam tulajdonában álló, a KVI vagyonkezelésébe vont, kiemelt (100 MFt érték feletti) ingatlanok értékelése és értékesítése tárgyában. A pályázat nyertesének 2005. március 3.-án a Cushman & Wakefield H&B Kft és a Forrás Rt. konzorciumát hirdette ki (továbbiakban: Konzorcium).**

A 2005. márc. 23.-án aláírt megbízási szerződés szerint a Konzorcium a következő feladatok ellátására kapott megbízást:

- Kiemelt ingatlanok értékbecslése,
- Kiemelt ingatlanok értékesítésének előkészítése, tanácsadás,
- Az értékesítések lebonyolítása.

A keretmegbízás alapján a Konzorcium 2005. májusában egyedi megbízást kapott a Szentendre, Ady Endre utca 5. sz. alatti ingatlan forgalmi értékének megállapítására, a forgalmi értéket bruttó 308.750.000,-Ft-ban állapította meg, amely 6 hónapig volt érvényes.

Dacára annak, hogy 2005. májusában a KVI érvényes miniszteri engedéllyel rendelkezett az ingatlan értékesítésére 833.200.000,-Ft minimális értékesítési áron, a KVI vezérigazgatója 2005. május 31. napján kelt kérelmével új kikerülési engedély iránt folyamodott az alacsonyabb érték alapján, minden ésszerű indokolás nélkül. A PM részéről választ a helyettes államtitkár (Salgó István) 2005. június 8.-án kelt aláírásával kapott a KVI, amelyben az a kérést elutasította. Az elutasításban az indoklás nélküli állami vagyonvesztésre, valamint a még érvényes 833.200.000,-Ft minimális vételárra vonatkozó miniszteri engedélyre hivatkozott az államtitkár, ugyanakkor belső vizsgálatot, illetve felelősségre vonást helyezett kilátásba arra az esetre, ha az ingatlan

értékesítése valóban csak mintegy félmilliárd összegű vagyónvesztéssel történne meg. Az elutasításra tekintettel a KVI a kérelmét visszavonta, de nem írt ki értékesítési pályázatot a meglévő miniszteri engedély érvényességi időtartama alatt.

Megvizsgáltuk a KVI vezérigazgatója, Zelles Sándor értékkülönbözetre adott magyarázatát (2005. máj. 31.-ei és 2005. jún. 14.-ei levél), amelynek tényszerűsége megkérdőjelezhető a következők szerint:

- Állítása az volt, hogy az ingatlan bruttó könyvszerinti értéke 153.000.000,-Ft, amelynek okán az értékesítés eredményesen realizálható az alacsonyabb érték dacára is. Figyelemmel arra is, hogy korábban, 2004. július 29.-én kelt kikerülési kérelmében a KVI (Thuma József vezérigazgató aláírásával) 653.916.957,-Ft összegű könyvszerinti értéket jelölt meg, ezért a 153 MFt összegű könyvszerinti érték alátámasztás nélküli.

- Állítása az volt, hogy a Konzorcium értékbecslése a 2005. évi értékesítési terv okán „rövidebb értékesítési periódussal számolt”, ezért jutott alacsonyabb értékre. A tény ezzel szemben az, hogy a Konzorcium likvidációs értéket nem számolt (összehasonlító forgalmi adatokat vett figyelembe), viszont a PERFEKTING Kft. 2005. februári értékelése likviditási értéket is kimutatott bruttó 660.428.750,-Ft összegben.

A KVI vezérigazgatójának állítása szerint (2005. máj. 31.-ei PM-nek írt levelében) a Hasznosítási Tanács 2005. április 15.-ei határozata szerint a Konzorciumnak új értékbecslés alapján kell értékesítési eljárást lefolytatni. Az értékbecslés rendelkezésre állt (a Konzorcium kimutatása szerint május végéig 23 más ingatlan értékbecslésével együtt), azonban konzorciumi értékesítésnek nem láttuk nyomát. Általános érvénnyel merül fel a kérdés, hogy milyen felhatalmazás alapján tekintett el a KVI a Hasznosítási Tanács határozata végrehajtásától.

A 2005. május-júniusi, PM-el történt levélváltás után a KVI nem tett kísérletet az ingatlan miniszteri engedélynek megfelelő, 833.200.000,-Ft-os minimális vételáron történő értékesítésére, az értékesítést 2007. év elején kezdte újra.

A 2007. évi értékesítési folyamat értékbecslési háttere nem egyértelmű.

A vizsgálati anyag szerint az ingatlan piaci értékét az IMMO-BILL Ingatlanfejlt. Rt. 2006. 11. 09.-én kelt szakvéleménnyel bruttó 525.600.000,-Ft összegben állapította meg (érvényessége 2007. 05.09. napján lejárt). Nem állt rendelkezésre információ arra nézve, hogy az ingatlan előzőleg többször is vizsgálat alá került és ettől jelentősen eltérő értékmegállapítást nyújtó PERFEKTING Kft, illetve a C&W Konzorcium miatt került mellőzésre.

A 2008. áprilisi adásvétellel lezárt értékesítési folyamatot megelőző 2007. évi pályázati kiírás alapján beérkezett ajánlatok között volt olyan, amely megajánlta az 525 MFt-os árat, azonban az ajánlatot formai hiányosságok miatt érvénytelenné nyilvánították. Az érvénytelenség hivatkozott indokai a beadott pályázati anyagot és pályázati kiírást összevetve helytállóan bizonyultak.

Abból a tényből kiindulva azonban, hogy a 2007. augusztus 6.-ai benyújtási határidővel meghirdetett pályázat keretében érkezett, a forgalmi értékbecslésnek megfelelő ajánlat nagyságrendekkel magasabb volt, és csupán formai okok miatt kellett érvénytelenné nyilvánítani, aggályossá teszi a végbement következő értékesítést, amely az említett ajánlatot mindössze fél évvel követte, és amely ÁFA tárgyi mentes körben 306.670.000,-Ft vételárat fogadott be

A Waterfront Kft. által megnyert, értékesítéshez vezető pályázattal, a résztvevők körével, illetve a megtett ajánlatokkal kapcsolatos vizsgálathoz, összehasonlító elemzéshez iratanyag nem áll rendelkezésre.

A jogi vizsgálat arra a következtetésre jutott, hogy az ingatlan 2000. évi beszerzése és 2008. évi értékesítése között fél milliárd forint nagyságrendű állami vagyonvesztés keletkezett, amelynek tárgyában ellenőrzés nem folyt, és felelősségre vonás nem történt annak ellenére, hogy az információval a PMI is rendelkezett már 2005. májusa óta.

A vizsgálati dokumentáció nem tartalmazott alátámasztást vagy magyarázatot arra, hogy valóban elszámolt-e 2004-2005. között a költségvetés erre az ingatlanra mintegy 500 millió Ft értékvesztést és milyen okból, ennek számviteli ellenőrzését javasoljuk.

Amennyiben a KVI által nyivántartott könyvszerinti érték Zelles Sándor 2005. májusi kikerülési kérelmének megfelelően valóban 153.000.000,-Ft volt, úgy annak számviteli megfelelése feltétlenül ellenőrizendő, mert az elfedte a 2008. évi értékesítés állami vagyonvesztést okozó következményét és helyette állami vagyon növekmény kimutatására adott lehetőséget, amely felveti a számviteli fegyelem megsértését és az erre tekintettel felmerülő felelősségre vonást. Amennyiben azonban a könyvszerinti érték nem felelt meg a kikerülési engedélyben megjelölt csökkentett összegnek, úgy az az adatközlő KVI vezérigazgató személyes felelőssége az okirat valótlán tartalma miatt merül fel.

A könyvszerinti érték vizsgálatának azért van jelentősége ebben a kérdéskörben, mert a 2007. október 4.-én hatályba lépett 254/2007. (X.4.) Korm. rend. 41.§. (6) d) pontja értelmében jelentős vagyonvesztéssel az ingatlan nem volt értékesíthető.

A vizsgálat tárgyát képező 2008. évi értékesítési eljárások során azzal szembesültünk, hogy a 254/2007. Korm. rendelet hatálya alól a szereplők a Vtv.59.§. (3) bekezdésében foglalt átmeneti rendelkezés alkalmazása útján, a korábbi 58/2005. Korm. rend. szabályait tartották fenn azokban az esetekben, ahol érvényes miniszteri kikerülési engedély már kiállításra került 2007. október 4. napját megelőzően (már folyamatban lévő értékesítésként értelmezték ezeket az eseteket).

Álláspontunk szerint ez az értelmezés nem helyes, mert egyrészt az értékesítési eljárásnak nem része, hanem előfeltétele volt a kikerülési engedély, másrészt a pályázat közzétételkor érvényes 58/2005. (IV.4.) Korm. rend. 34.§. j.) pontja szerint a kiíró a pályázatot indoklás nélkül eredménytelennek nyilváníthatta, következésképpen 2007. október 4. napját követően nem állt fenn olyan jogszabályi kényszer, amely miatt a kikerülési engedéllyel bíró értékesítések során, 2007. október 4. után a 254/2007. (X.4.) Korm. rend. 41.§. (6) d) pontja szerinti általános elvárás nem lehetett teljesíteni a KVI részéről. Álláspontunk szerint a 2007. október 4. előtt eredményhirdetéssel le nem zárt pályázatok esetén a KVI-nek vizsgálnia kellett volna hogy a legjobb ajánlat nem okoz-e jelentős állami vagyonvesztést, vagyis hogy a pályázat nem minősül-e jelentős vagyonvesztés miatt eredménytelennek. Ha pedig ennek ellenére jelentős vagyonvesztéssel eredményesnek nyivánította a KVI a pályázatot, azzal jogszabálysértést követett el. A miniszteri engedély ezekben az értékesítésekben már csak azért sem adott felmentést, hiszen 2007.-ben a kikerülési engedélyek – és ilyen módon a dr. Veress Lános által 2007.febr.20. napján kiállított engedély – már nem tartalmazott minimális értékesítési árat.

A 254/2007. (X.4.) Korm. rend. 41. §. (6) d) pontja szerint:

Eredménytelen a pályázati eljárás, ha

d) a legjobb érvényes ajánlat elfogadása jelentős vagyonvesztéssel járna.

Amennyiben a jogi vizsgálat feltételezése beigazolódik, vagyis az értékesítéskor jelentős állami vagyonvesztés jelentkezett, úgy az eredményhirdetés, illetve a szerződés megkötése jogszabálysértő volt.

Az Áht.109/K. §. (2) bek. értelmében az értékesítésre vonatkozó jogszabályok megsértésével kötött szerződés semmis.

A Ptk. 200.§ (2) bekezdése alapján: "Semmis az a szerződés, amely jogszabályba ütközik, vagy amelyet jogszabály megkerülésével kötöttek, kivéve ha ahhoz a jogszabály más jogkövetkezményt fűz. Semmis a szerződés akkor is, ha nyilvánvalóan a jóerkölcsbe ütközik."

A 234. § (1) bekezdése szerint: „A semmis szerződés érvénytelenségére - ha a törvény kivételt nem tesz - bárki határidő nélkül hivatkozhat. A semmisség megállapításához külön eljárásra nincs szükség.”

A 237.§ (1) bekezdése értelmében: „Érvénytelen szerződés esetében a szerződéskötés előtt fennállott helyzetet kell visszaállítani.”

Az ingatlan-nyilvántartás adatai szerint a vevő Waterfront Kft. ma is bejegyzett tulajdonosa az ingatlannak, ezért az eredeti állapot helyreállítását harmadik jóhiszemű jogszerző joga nem akadályozza.

Budapest, VI. kerület, Andrásy út 125. sz. alatti ingatlan

I. FEJEZET: VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1.1 A jogügylet rövid bemutatása:

	Aláíró fél	Időpont	Nyilvántartási érték/ engedélyezett érték/ajánlat	Értékbecslés
Tulajdonjog	Magyar Állam (tulajdonjog átszállás)	1949.június 23.	-	
Vagyonkezelői jog	Hazafias Népfront Budapesti Bizottsága	1970.február 16.- 1995. február 28.	-	
	KVI	1995. február 28.- 2005.szeptember 29.	-	
	Területpolitikai Kormányzati Hivatal	2005.szeptember 29.- 2006.december 31.	-	
	Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium	2006. december 31.- 2008. október 27.	-	
Értékesítés kezdeményezése	Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium (Bajnai Gordon)	2007. december 13.	-	
Előterjesztés (nyílt pályázat)	KVI (Zelles Sándor)	2007. december 13.	Bruttó nyilvántartási érték: 328.000.000,- Ft	IMMO-BILL Zrt. értékbecslése (2007. július 09.) bruttó 380.000.000,- Ft
Jóváhagyás	NVT elnöke (dr. Nagy János)	2007. december 19.	Nincs meghatározva a jóváhagyásban	
Új pályázati felhívás jóváhagyása	NVT elnöke (dr. Nagy János)	2008. március 26.	Nincs meghatározva a jóváhagyásban	<i>Perfekting Kft.</i> értékbecslése, mint <i>Vagyonértékelő</i> <i>2008 Konzorcium</i> (2008. március

				26.) bruttó 395.616.000,- Ft
Pályázat bontás (1 érvénytelen, 4 érvényes)		2008. május 13.	I. Bauris Kft. 435.000.000,- Ft II. Belgrád Rakpart Kft. 427.000.000,- Ft III. Proform Zrt. 400.000.000,- Ft IV. BIF Bajcsy 57. Kft. 375.000.000,- Ft V. ASV Ingatlan Kft. 368.000.000,- Ft	
Ártárgyalás elrendelése	NVT elnöke (dr. Nagy János)	2008. június 11.		
Ártárgyalás		2008. június 24.	I. BIF Bajcsy 57. Kft. 515.000.000,- Ft II. Belgrád Rakpart Kft. 510.000.000,- Ft III. ASV Ingatlan Kft. 500.000.000,- Ft IV. Bauris Kft. 490.000.000,- Ft	
Jóváhagyás adásvételi szerződés megkötésére	NVT elnöke (dr. Nagy János)	2008. július 09.	BIF Bajcsy 57. Kft. 515.000.000,- Ft	
Adásvételi szerződés	Eladó: MNV Zrt. Vagyonkezelő: Önkormányzati Minisztérium Vevő: BIF Bajcsy 57. Kft	2008. szeptember 02.	BIF Bajcsy 57. Kft. 515.000.000,- Ft	
Teljesítés ideje	BIF Bajcsy 57. Kft.	2008. október 02.		
Tulajdonjog bejegyzése	BIF Bajcsy 57. Kft., (névváltozás után Z-AND 125 Kft.)	2008. október 05.		

A vizsgálat tárgya a 29655/2 hrsz. alatt felvett kivett irodaház megnevezésű, természetben az Andrássy út 125. szám alatt található 1226 m² területű ingatlan. Az ingatlan tulajdoni lap tanúsága szerint a Magyar Állam tulajdonjoga tulajdonátszállás jogcíme alapján 1949. június 23. napján került bejegyzésre, a vagyonkezelői jogot az 1970. február 16.-i bejegyző határozat alapján a Hazafias Népfront Budapesti Bizottsága gyakorolta, amely jog 1995. február 28-i bejegyzés szerint a KVI-nek került átadásra. Az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. tv. 109/C. § (1) bekezdésében foglaltak szerint, a kincstári vagyonért felelős miniszter a kincstári vagyon felett a

Magyar Állam nevében őt megillető vagyongazdálkodási jogot a KVI-n keresztül gyakorolta, majd a vagyongazdálkodási jog 2005-ben a Területpolitikai Kormányzati Hivatal részére került átadásra. A 232/2006. (XI.24.) Korm. rendelet a Területpolitikai Kormányzati Hivaltalt 2006. december 31. napjával megszüntette, jogutódja az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium lett, amelynek vagyongazdálkodási joga az ingatlan nyilvántartás tanúsága szerint 2008. március 04. napjával került bejegyzésre.

Az ingatlan Budapesten, a Hősök terehez közel, az Andrássy út - Dózsa György út - Délibáb utca - Rippl-Rónai utcák által határolt területen helyezkedik el, amely világörökségi védelem alatt álló terület. Az ingatlan a Budapest és Pannonhalma világörökségi helyszíneknek műemléki jelentőségű területté nyilvánításáról szóló 7/2005. (III.1.) NKÖM rendelet műemléki jelentőségű területei közé tartozik. Tekintettel arra, hogy az ingatlan az Andrássy út menti villaépület építési övezetbe tartozik, és műemléki jelentőségű területen fekszik, a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény 43. § (3) bekezdésében foglaltak szerint az ingatlan területén minden változást, beavatkozást a műemlék városképi, illetőleg tájképi megjelenésének és értékei érvényesülésének kell alárendelni.

Az ingatlan vagyongazdálkodójaként az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet 25.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezés szerint 2007. december 13. napján kezdeményezte a Pénzügyminisztériumnál az ingatlan kincstári vagyongazdálkodásból történő kivonását és értékesítését. Az indoklás szerint a vagyongazdálkodó hivatali szervezeti egységei elhelyezésére nem hasznosítja, és a későbbiekben sem kíván azzal élni. Az értékesítés formájára nézve az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 34. § (2) bekezdésének a) pontjában foglalt nyilvános pályázat útján történő közvetlen értékesítésre tettek javaslatot, úgy, hogy a pályázat előkészítésére és lebonyolítására a KVI, valamint 2008. január 01. napját követően az MNV Zrt. kapjon megbízást. A KVI 2007. december 13. napján elkészítette írásbeli javaslatát, mellékelve az **IMMO-BILL Zrt.** által 2007. július 09.-i értékelési nappal készített értékbecslését. Az ingatlan forgalmi értékeként **nettó 317.000.000,- Ft (bruttó 380.400.000,- Ft)** összeget állapítottak meg. Az ingatlan a 2007. évi CXXVII. törvény 86. § (1) bekezdés j) pontja alapján tárgyi Áfa mentes. (Az előterjesztés szerint az ingatlan könyv szerinti értéke bruttó 328.000.000,-Ft)

A Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács az állami vagyonról szóló 2007. évi CVI. törvény 6.§ (2) bekezdés c) pontjában foglalt hatásköre alapján a 2007. december 19-én kelt, 265/2007. (XII.19.) NVT sz. határozatával jóváhagyta az ingatlan nyílt pályázat útján történő értékesítését, egy éves érvényességi idővel. A KVI nem a 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet 32.§ (3) bekezdésében foglalt előírásnak megfelelően tette közzé a pályázati felhívást, ezért az MNV Zrt. 2008. március 20. napján kezdeményezte az új pályázati felhívás jóváhagyását.

A Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács 2008. március 26-i jóváhagyásával soron kívüli eljárásra utasította az MNV Zrt.-t. A **Perfekting Kft. 2008. március 26-án** készült Ingatlanforgalmi Értékbecslés aktualizálása szerint az ingatlan forgalmi értéke **nettó 329.680.000,- Ft (bruttó 395.616.000,-Ft)**. A Perfekting Kft. értékbecsléséből kitűnik, hogy az aktualizálás során helyszíni szemle nem történt, kizárólag az IMMO-BILL Zrt. által készített értékbecslésben szereplő adatokat használták fel, amelyet valósághűnek találtak, ugyanakkor rögzítik, hogy a mások által szolgáltatott adatokra tekintettel nem vállalnak felelősséget. A pályázatbontásról készült K 11041-0/618/2008/O. ügyszámú közjegyzői jegyzőkönyv tanúsága szerint öt darab pályázatot nyújtottak be. Az 1. bontási sorszámú pályázatot érvénytelennek, a 2.,3.,4.,5.bontási sorszámú pályázati ajánlatokat érvényesnek nyilvánították. A Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács az Értékelő Bizottság javaslata alapján, a 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet 39. § (2)-(3) bekezdésében foglalt rendelkezéssel élve, ártárgyalás

tartását rendelte el.

A pályázati dokumentáció alapján megállapítható, hogy a benyújtott ajánlatok közül a BAURIS Kft. (1141 Budapest, Paskál u. 42.) nettó 435.000.000,-Ft (bruttó 522.000.000,- Ft) volt a legmagasabb ajánlat, amely az értékesítésre vonatkozó előterjesztés szerinti becsült forgalmi értéket 105.320.000,- Ft-tal haladta meg. A BIF Bajcsy 57. Kft. (1065 Budapest, Bajcsy Zsilinszky út 57.) ajánlata nettó 375.000.000,- Ft (bruttó 450.000.000,-Ft) összeggel az öt ajánlattevő közül ajánlatával, a negyedik helyen állt.

Az ártárgyalásra 2008. június 24-én került sor, amelyen a legjobb ajánlatot a BIF Bajcsy 57. Kft. tette nettó 515.000.000,- Ft összeggel. Az MNV Zrt. Vezetői Értekezletének javaslata alapján, a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács 481/2008. (VII.09.) NVT sz. határozatában a pályázatot érvényesnek és eredményesnek nyilvánította, hozzájárult az adásvételi szerződés megkötéséhez – a fizetési garanciának a pályázatban előírt módon történő benyújtását követően – a BIF Bajcsy 57. Kft.-vel, a megajánlott nettó 515.000.000,- Ft-os vételáron.

Az ingatlan adásvételi szerződés a Magyar Állam képviseletében az MNV Zrt., mint Eladó és a BIF Bajcsy 57. Kft. (1065 Budapest, Bajcsy Zsilinszky út 57.), mint Vevő között jött létre. A Vevő a pályázati eljárás során 70.000.000,- Ft pályázati biztosítékot megfizetett, amely a vételárba beszámított. A Vevő benyújtotta a fennmaradó vételárhátralék, 445.000.000,-Ft tekintetében a bankgaranciát, amely az adásvételi szerződés megkötésének feltételeként került meghatározásra. Az Eladó, valamint a Vevő 2008. augusztus 15-én, a Vagyongazdálkodási Tanács képviseletében az Önkormányzati Miniszter 2008. szeptember 2-án írta alá a szerződést. A kapott iratanyagok között található „Menedzselésre kötelezett szerződésekben foglalt vételár jellegű követelések teljesítésének igazolása” elnevezésű dokumentumban rögzítésre került, hogy a pályázati biztosítékon felül fennmaradt vételárhátralék megfizetése 2008. október 02. napján teljesült.

1.2 A jogügylet jogszerűségével kapcsolatos megállapítások:

Az ingatlan tulajdonjogának a Magyar Állam által történt megszerzésére vonatkozó adatot a kapott iratanyagban nem találtunk, tehát annak jogszerűségével kapcsolatosan megállapítást nem tudunk tenni. Az ingatlan vagyongazdálkodási jogának átadására, a jogutódlásra ex lege jogszerűen került sor. A kincstári vagyongörből történő kivonásra irányuló előterjesztést a 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet 25.§ (2) bekezdésében foglalt rendelkezésnek megfelelően, szabályszerűen terjesztette elő az Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium.

A Nemzeti Vagyongazdálkodó Tanács az eljárás megindításához szükséges jóváhagyást, a 2007. évi CVI törvény 6.§ c) pontjában foglalt rendelkezésnek megfelelően adta meg. A 265/2007. (XII.19.) NVT sz. határozatában foglalt határidők tekintetében megjegyezzük, hogy a KVI a pályázat közzétételére előírt 5 munkanapos határidőt betartva, de nem a 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet 32.§ (3) bekezdésében foglalt előírásnak megfelelően tette közzé a felhívást, ezért jogutódja, az MNV Zrt. 2008. március 21-én kezdeményezte, hogy hagyja jóvá az új pályázati felhívást Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács.

Az ajánlatok értékelése során az 1. bontási sorszámú pályázatot – az adótartozásra vonatkozó nemleges nyilatkozat benyújtásának hiánya miatt – az MNV Zrt. helyesen nyilvánította érvénytelennek, a többi pályázat érvénytelenségére az átadott dokumentációk alapján nem merült fel adat.

A Nemzeti Vagyongazdálkodó Tanács a 254/2007. (X.4.) Korm. rendelet 39. § (2)-(3) bekezdésében foglaltak szerint jogszerűen élt az ártárgyalás tartásának lehetőségével, amely során az ingatlan a Perfekting Kft. által 2008. március 26-án készült Ingatlanforgalmi Értékbecslés aktualizálásában szereplő nettó 329.680.000,- Ft (bruttó 395.616.000,-Ft) összeghez képest, 515.000.000,-Ft (tárgyi Áfa mentes) értéken kelt el.

Az ingatlan adásvételére a Nemzeti Vagyongazdálkodó Tanács jóváhagyásával, a kincstári vagyonkORBól történő kivonást jóváhagyó határozatban foglalt határidőn belül került sor. Az adásvételi szerződésben foglalt rendelkezéseknek mind az Eladó, mind a Vevő eleget tett.

Össességében az ingatlan kincstári vagyonkORBól történő kivonására irányuló eljárással kapcsolatosan jogszabályba ütköző eljárásra, állami vagyonszétosztásra adat nem merült fel. A fentiekre való tekintettel az értékesítés eredményes és érvényes volt.

1.3 Vállalt kötelezettségvállalások teljesítése:

A Vevő kötelezettséget vállalt, hogy a szerződés minden fél általi aláírását követő 30 naptári napon belül teljesíti a vételárhátralék megfizetését, amely kötelezettségének a Vevő határidőben eleget tett. Az Eladó, valamint a Vevő 2008. augusztus 15-én, az Önkormányzati Miniszter 2008. szeptember 2-án írta alá a szerződést, a vételár megfizetése 2008. október 02. napján teljesült.

1.4 Még hatályban lévő és teljesítetlen kötelezettségvállalások:

Az átadott iratanyagban nem találtunk olyan kötelezettségvállalást, amely nem került teljesítésre.

1.5 Rendelkezésre álló jogi eszközök:

Az adásvételi szerződés semmisségének esetét megvizsgálva a következő megállapítást tesszük. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 234.§ (1) bekezdésében foglalt rendelkezésnek megfelelően a jogi érdek valószínűsítése mellett a semmis szerződés érvénytelenségére bárki határidő nélkül hivatkozhat. Tekintettel arra, hogy jelen vizsgálat tárgyát ingatlan adásvételi szerződés képezte, úgy a szerződés semmisségének megállapításakor figyelembe kell venni az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 62. § (1) bekezdés a) pontját is, amelynek értelmében a bejegyzés következtében közvetlenül jogot szerző, Vevő ellen az érvénytelen bejegyzés törzése iránti keresetet addig lehet megindítani, amíg a bejegyzés alapjául szolgáló jognyilatkozat érvénytelensége megállapításának helye van.

A 2012. április 17-én, valamint a 2012. június 14-én lehívott ingatlan tulajdoni lapok tanúsága szerint az ingatlan továbbra is a Vevő, BIF Bajcsy 57. Kft. tulajdonában van, amely a tulajdoni lapon névváltozás következtében Z-AND 125 Ingatlankezelő Kft.-ként került feltüntetésre 2010. augusztus 23.-i bejegyzéssel. Hangsúlyozzuk, hogy az átadott iratanyagban az adásvételi szerződés érvénytelenségére nézve nem találtunk adatot.

1.6 Javaslat a jogügylet tekintetében:

Tekintettel arra, hogy az ingatlan a nyilvántartási érték, valamint a becsült forgalmi értékhez képest az ingatlan jóval magasabb áron került értékesítésre, véleményünk szerint az ingatlan kincstári vagyoni kORBól történő kikerülése a Magyar Állam szempontjából nem tekinthető előnytelennek.

Megjegyezzük, hogy szokatlan az a körülmény, hogy miközben a Bauris Kft. ajánlata több mint 105.000.000,- Ft-tal meghaladta a Perfekting Kft. által adott értékbecslési értéket, a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács ártárgyalás tartását rendelte el, ahol végül az eredetileg negyedik helyen szereplő BIF Bajcsy 57 Kft. került ki vevőként, lényegesen felüllicitálva a Perfekting Kft. értékbecslését.

	Nettó	Bruttó
Nyilvántartási érték	-	328.000.000,- Ft
IMMO-BILL Zrt. Ingatlan értékbecslés (2007.07.09.)	317.000.000,- Ft	380.400.000,- Ft
Perfekting Kft. Ingatlanforgalmi Értékbecslés Aktualizálás (2008. március 26.)	329.680.000,- Ft	395.616.000,- Ft
BIF Bajcsy 57 Kft. ajánlata, vételár	515.000.000,- Ft	Áfa mentes vételár

Mellékelten csatoljuk a személyi összefüggések vonatkozásában a feldolgozott cégkapcsolati táblázatot.

Budapest VI. kerület Andrásy út 125. szám alatti ingatlan tulajdonosa és annak tulajdonosi köre

Adásvétel kelte: 2008. augusztus 15. Miniszteri ellenjegyzés: 2008. szeptember 02. Vevő: BIF Bajcsy 57 Kft. (bejegyezve 2008. szeptember 05.) jelenleg is tulajdonosa Z-AND 125 Kft. néven

Sor- szám	Név	Cégjegyzékszám	Alakulás	Képviselőre jogosult személy	Tulajdonosi szint	Cégjegyzékszám	Befolyás
1.	BIF Bajcsy 57. Kft. (2007.04.23.- 2009.12.08.) névváltozás után ▼ Z-AND 125 Kft. (2009.12.08.-)	01 09 882716	2007.04.23	Fodor Mihály Imre (2007.04.23. - 2008.04.30.) Deák Tamás (2007.04.23.- 2010.04.30.) dr. Kiss Péter Pál (2007.04.23.- 2010.04.30.) Tóth Csaba (2008.05.14.- 2009.03.31.) Mártonné Uhrin Enikő (2008.05.14.- 2009.03.31.) Balogh Gabriella (2009.12.08.-)	Budapesti Ingatlan Nyrt. (2007.04.23.- 2008.08.14.)	01 10 042813	minősített többségű befolyás
					ANGUILLA Üzleti Szolgáltató Zrt. (2008.08.14.-)	01 10 044201	minősített többségű befolyás

2.	<p>Budapesti Ingatlan Rt. (1995.01.31.-2006.05.30.) átalakulás után ▼ Budapesti Ingatlan Nyrt. (2006.05.30.-)</p>	01 10 042813	1995.01.31	1. számú melléklet	<p>Állami Vagyongyűnökség (1995.01.31.-1998.02.26) jogutódlás ▼ ÁPV Rt. ▼ 2006-tól Nyrt. , további nevek a cégkivonathól nem láthatók</p>		
3.	<p>ANGUILLA Rt. (1999.11.22.-2006.01.09.) átalakulás után ▼ ANGUILLA Zrt. (2006.01.09.-)</p>	01 10 044201	1999.11.22	<p>Velkey Balázs vezérig., önálló (2000.01.17.-2010.01.17.) Szomszéd Judit igazg. tag, önálló (2006.08.28.-2011.08.28.) Szomszéd Judit vezérig., önálló (2006.08.28.-2015.01.18.)</p>	<p>dr. Nobilis Kristóf (2000.01.17.-)</p>	magánszemély	közvetlen irányítás, 100 % (2000.01.17.-2006.08.28)
					<p>KÁ 2 Korlátolt Felelősségű Társaság (2010.01.18.-)</p>	01 09 722076	Szavazati jog mértéke meghaladja az 50%-ot.
4.	<p>HÁGÓ-K '68 Kft. (2003.12.05.-2008.05.30.) névváltozás után ▼ KÁ 2 Kft. (2008.05.30.-)</p>	01 09 722076	2003.12.05	<p>Nobilis Kristóf, ügyvezető (2003.12.05.-2008.12.05.) Nobilis Márton, vtv., önálló (2005.01.14.-2010.01.14.) Braun Henrietta, vtv., önálló (2008.05.30.)</p>	<p>DonaDöme Kereskedelmi Kft. (2004.01.26.-2008.05.30.)</p>	13 09 069086	közvetlen irányítást biztosító befolyás
					<p>Nobilis Kristóf (2004.01.26.-2008.05.30.)</p>	magánszemély	
					<p>Spéder Zoltán (2008.05.30.-2010.04.20.)</p>	magánszemély	Szavazati jog mértéke minősített többségű befolyást biztosít (2008.05.30.-2010.04.20.) Szavazati jog mértéke meghaladja 50%-ot. (2008.05.30.-)

					R.R.I. Ost Invest Handels- und Beteiligungs-GmbH (2010.04.20.-)	FN 213440 h	
5.	DonaDöme Kereskedelmi Kft.	13 09 069086	1995.12.08	Nobilisné Lauf Judit, ügyvezető (1994.10.22.-1997.03.03.) dr. Nobilis Kristóf vtv., önálló (1997.03.03.-)	Dr. Veronika Nobilis (1994.10.22.-2000.04.26.)	magánszemély (D)	
					Nobilisné Lauf Judit (1994.10.22.-)	magánszemély	
					Dr. Nobilis Kristóf (1994.10.22.-)	magánszemély	Közvetlen irányítást bizt. befolyás (2000.04.26-2007.04.16) Többségi irányítást bizt. befolyás (2007.04.16-)
					LOIC Corporation Ltd. (2011.06.21.-)	111568 Panama	

Megjegyzés: Az adásvételi szerződés aláírását megelőző napon a BIF Bajcsy 57. Kft.-ből üzletrész átruházással a Budapesti Ingatlan Nyrt. kikerült és azóta is tulajdonosa az ANGUILLA Zrt. A Budapest Ingatlan Nyrt. igazgatótanácsi tagja az adásvétel idejében **Nobilis Kristóf**. A BIF Bajcsy 57. Kft. jelenlegi tulajdonosa az ANGUILLA Zrt., melynek tulajdonosa szintén **Nobilis Kristóf**, mind magánszemélyként, mind a KÁ 2. Kft. révén.

1.7 Általános javaslat:

Vízhasznosítási Kft.

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1.1. A jogügylet rövid bemutatása:

A Szerződés megkötésének formális előkészítéséig a Társaság tulajdonosi összetétele többször változott. 2008. januárban két tulajdonosa volt a Társaságnak, a Vevő 50,18% szavazati aránnyal és 115.000 eFt-os üzletrésszel, valamint az Eladó 49,82 szavazati aránnyal és 114.170 eFt-os üzletrésszel. Nem állt arra vonatkozóan rendelkezésünkre információ, hogy a Vevő mikor lett a Társaságban tag, üzletrésze mikor érte el az 50,18% szavazati arányt.

2008. februárban a Társaság törzstőkéjét felemelték a Vevő, mint tag részéről 240.000 eFt-os pénzbeli hozzájárulással megvalósított törzstőke-emeléssel. A törzstőke-emelés tervéről az Eladót előzetesen tájékoztatták.

A tőkeemelés eredményeképpen a Szerződés megkötését közvetlenül megelőzően a Társaság tulajdonosi szerkezete a következő volt: Vevő 75,67% szavazati aránnyal és 355.000 eFt-os üzletrésszel, valamint az Eladó 24,33% szavazati aránnyal és 114.170 eFt-os üzletrésszel. 2008. októberi értébecslés ennek az üzletrésznek a piaci értékeként 147.900 eFt-ot jelölt meg.

A Szerződés a 2007. évi CVI. törvény 63. § (2) bekezdése és 34. § (2) bekezdése b) pontja alapján meghirdetett nyilvános árverésen kiválasztott nyertes ajánlattevővel került megkötésre. Az árverési hirdetmény az üzletrész induló kikiáltási áráként 147.900 eFt-ot jelölt meg. A Szerződés szerint az üzletrészt a Vevő kikiáltási áron vásárolta meg és ezzel a Társaság kizárólagos tulajdonosa lett.

1.2. Vállalt kötelezettségvállalások teljesítése:

Vevő vállalta, hogy a Társaság és a Balatoni Halászati Zrt. között 2010. december 31-én lejáró egyes, a Szerződésben nem meghatározott, ingatlanok vonatkozásában létrejött haszonbérleti szerződés tekintetében a Társaság tulajdonosaként a taggyűlésen szavazatával támogatja azt, hogy az ingatlanok 2010. december 31-ét követően is a Balatoni Halászati Zrt. javára kerüljenek haszonbérbe adásra.

1.3. Még hatályban lévő és teljesítetlen kötelezettségvállalások:

Lásd a fenti 1.2. pontban írottakat.

1.4. Rendelkezésre álló jogi eszközök:

A vizsgálat során nem állt rendelkezésünkre információ a Balatoni Halászati Zrt.-vel 2011. január 1-jétől kezdődő időszakra esetlegesen megkötött ingatlan haszonbérleti szerződés vonatkozásában. Tekintettel arra, hogy a Balatoni Halászati Zrt. állami tulajdonban van, az MNV-n keresztül e szerződés megkötésének ténye, és a szerződés létrejötte esetén annak tartalma ellenőrizhető.

Amennyiben a szerződés nem jött létre, de létrehozásához igény fűződik - például a szerződéses kötelezettség vállalásokon keresztül a környezetvédelmi érdekek védelme céljából - akkor a polgári jog és a társasági jog vonatkozó szabályai alapján lehet a hiányzó jognyilatkozat bíróság általi pótlására lehetőség. E lehetőség mérlegeléséhez

többek között szükséges áttekinteni a pótlandó jognyilatkozat tartalmát. E tekintetében, a rendelkezésre álló információk alapján vizsgálandóak tartjuk a Társaság létesítő okiratát, a 2010. december 31-ig hatályos haszonbérleti/bérleti szerződést, az abban esetlegesen megfogalmazott elő(haszon)bérleti jog tartalmát, valamint a pótlandó szerződés végső tervezetét.

1.5. Javaslat a jogügylet tekintetében:

A jogügylet környezetvédelmi vonatkozásai tekintetében a következő javaslattal élünk:

A Marcali víztározó/halastó rendszer egy aktív szennyvíztisztító rendszerként üzemel, feladata a Balaton vízminőség védelmének megvalósítása.

E feladat mindaddig lényeges eleme (volt) a víztározó funkcióinak, amíg a Marcali szennyvíztisztító telep rekonstrukciója meg nem valósul(t). Ennek befejezését 2016-18 körüli időszakra prognosztizálták a vizsgált szakértői anyagok. (A rekonstrukció konkrét státuszáról nem állt rendelkezésünkre információ az átvizsgált dokumentumokban.)

A vizsgált szakértői anyagok említik továbbá, hogy a tórendszer rekonstrukciója a jövőben szükségessé válhat. Találtunk arra vonatkozóan utalást, hogy a Társaság 2006-ben el is készített egy rekonstrukciós tervet. (A rekonstrukció esetleges megvalósításáról nem állt rendelkezésünkre információ.)

A Szerződés e jelentős részben környezetvédelmi kérdésekről egyáltalán nem tartalmaz rendelkezéseket, kötelezettségvállalásokat.

Erre tekintettel álláspontunk szerint alapvetően a környezeti és vízügyi károk megelőzésére vonatkozó, az illetékes hatóságokkal egyeztetett ütemezésű igazgatási eljárások és jogérvényesítés áll rendelkezésre a jogszabályokból adódó kötelezettségek betartásának kikényszerítésére. Javasoljuk a jogszabályok adta lehetőségeken belül a jelenlegi környezetvédelmi státusz feltárását és a szükséges jogérvényesítési lépések megtételét.

Taszári Repülőtér

VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

1.1 A jogügylet rövid bemutatása:

A Taszári volt katonai repülőtér részét képező ún. „A” rész (ez harmincöt darab önálló helyrajzi számból álló ingatlant foglalt magába) és „B” rész (amely egy darab önálló ingatlant tartalmazott) tekintetében Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács rendelkezett az értékesítési pályázat kiírásáról. A pályázati kiírás szerint ajánlatot mind az „A” rész, mind a „B” rész, valamint az „A”+„B” részek tekintetében együttesen is be lehetett nyújtani.

Az első pályázati eljárást az ún. „A” és B” részek tekintetében együttesen a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács eredménytelennek nyilvánította, mivel az ajánlott ár nem érte el az ingatlanok akkori aktuális forgalmi értékét.

(i) A B Ingatlan értékesítése

Az első pályázati eljárásban a B Ingatlan tekintetében a Vevő 64.000.000,- Ft összegű vételi ajánlatot tett, ezen felül további 4,3 milliárd Ft összegben vállalt rövid és középtávon további fejlesztéseket. Az MNV élt a 254/2007. (X. 4.) Korm. rendelet 39.§ (2) bekezdése szerinti lehetőséggel és felhívta az ajánlattevőt a vételi ajánlata összegének módosítására. A Vevő vételi ajánlatát változatlan összegben fenntartotta. A Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács a Kapos Busz Kft. vételi ajánlatát a „B” Ingatlanra vonatkozóan érvényesnek és eredményesnek nyilvánította. A B Ingatlanra vonatkozó ingatlan adásvételi Szerződés megkötésére 2009. november 17. napján került sor.

A rendelkezésünkre álló információk alapján a Vevő szerződéses kötelezettségeinek teljesítését az MNV két alkalommal próbálta ellenőrizni ún. éves monitoring keretében, azonban a rendelkezésre álló információk alapján a Vevő az ezzel kapcsolatos adatszolgáltatás nem teljesítette.

(ii) Az „A” rész értékesítésének sikertelensége

Az ún. „A” rész tekintetében a második pályázati eljárást a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács érvényesnek, de eredménytelennek nyilvánította. Ezt követően a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács 2009. november 18-án hozott határozatában az ún. „A” rész tekintetében a harmadik kétfordulós nyilvános pályázatot érvényesnek és eredményesnek nyilvánította. A Tanács felhatalmazta az MNV vezérigazgatóját, hogy a nyertes ajánlattevővel, az UGARDE Kft.-vel az „A” részt képező ingatlanokra vonatkozóan adásvételi szerződést kössön. Az UGARDE Kft. a szerződést az MNV-vel nem kötötte meg, és az ajánlati biztosítékon felül fennmaradó vételárat nem fizette meg. Ezért a Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács 138/2010 (II.11.) NVT számú határozata felhatalmazta az MNV vezérigazgatóját arra, hogy értesítse az UGARDE Kft.-t, hogy a szerződéskötés neki felróható okból meghiúsult.

1.2 A Szerződésben vállalt kötelezettségvállalások teljesítése:

A Szerződés valamint a rendelkezésünkre álló további dokumentumok alapján megállapítható, hogy a szerződő felek a lényeges kötelezettségeiknek részben eleget tettek: az MNV átruházta a B Ingatlan tulajdonjogát a Vevőre, a Vevő pedig a szerződés szerinti vételárat megfizette az MNV részére.

Ezen felül a rendelkezésre álló dokumentumok alapján feltételezhető, hogy a Vevő a Szerződésben vállalt fejlesztési kötelezettségeinek időarányosan még részben sem tett eleget.

1.3 Még hatályban lévő és teljesítetlen kötelezettségvállalások:

Fentieknek megfelelően Vevőnek a Szerződésben vállalt kötelezettségei feltételezhetően részben kerültek teljesítésre. Tekintettel arra, hogy a Szerződés megkötésére 2009. november 17. napján került sor, ezért nagyban valószínűsíthető, hogy nem évültek még el a Vevőnek a Szerződésben vállalt fejlesztési és munkahely teremtési kötelezettségei.

1.4 Rendelkezésre álló jogi eszközök:

Felek a Szerződésben akként állapodtak meg, hogy ha a Vevő a fenti fejlesztési kötelezettségeinek nem tesz eleget, úgy vele szemben az MNV hibás teljesítési kötbért érvényesíthet, melynek évi összege 50.000.000,- Ft, azzal, hogy a kötbért évente legfeljebb egyszer lehet kiszabni, függetlenül attól, hogy hány fejlesztésre vonatkozó kötelezettségvállalást nem teljesíti a Vevő. A kötbér kiszabására akkor van lehetőség, ha a Vevő a Szerződésben vállalt fejlesztési kötelezettségvállalásait nem teljesíti.

Fentiek mellett a szerződő felek abban is megállapodtak, hogy a Szerződésben vállalt fejlesztési kötelezettségek nem teljesítése esetén az MNV jogosult a szerződéstől történő elállásra abban az esetben, ha a Vevő a Szerződésben vállalt fejlesztési terveket a vállalt határidőn belül kevesebb mint 50%-ban (a vállalt beruházási érték figyelembevételével) valósítja meg vagy a létesíteni vállalt munkahelyek száma 50%-ban elmarad attól, melyet az adott határidőig létesíteni vállalt.

Felek megállapodtak abban is, hogy ha a Szerződéstől az MNV a Vevőnek felróható okból eláll, úgy a Vevő az MNV részére a meg nem valósult beruházások értéke 1%-nak megfelelő, de legalább 1.000.000.000,- Ft összegű meghiúsulási kötbér fizetésére köteles.

(A kötbér követelések és az elállás esetleges alkalmazásával kapcsolatos észrevételeinket az alábbi 3.3 pontban részletezzük.)

1.5 Javaslat a jogügylet tekintetében:

Javasoljuk, hogy az MNV járjon el a Vevő által felhozott problémák (energia ellátás biztosítása, a B Ingatlan beépítettségének tisztázása, Áfa mentes ingatlan értékesítés feltételeinek fennállása, stb.) kivizsgálásában és az olyan esetekben, ahol megállapíthatóan az MNV cselekedete vagy mulasztása okozza a nem szerződés szerű teljesítést, az MNV mérlegelje, hogy mely lépések szükségesek a szerződés szegő állapot megszüntetése érdekében.

Amennyiben megállapítást nyer, hogy a Vevő nem teljesítette a Szerződésben vállalt fejlesztésre vonatkozó kötelezettségvállalásait, úgy javasoljuk a Szerződés szerinti kötbér Vevővel szembeni alkalmazása részletes feltételeinek vizsgálatát.

Budapest, XIV, kerület, Mogyoródi út 105-107. sz. alatti ingatlan

I. FEJEZET: VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Az ingatlan értékesítése az irányadó jogszabályoknak megfelelően történt.

Az értékesítés alátámasztó értékbecslését a Perfekting Kft. készítette el 2009. július 6. és 2010. január 29. értékelési fordulónapokkal aktualizáltan. Tekintettel arra, hogy a Perfekting Kft. érték-megállapításai egyéb más vagyonértékelés vonatkozásában megkérdőjelezhetővé váltak, indokolt lett volna kontroll értékbecslések vizsgálata is, miután dokumentáció több ilyen értékbecslési anyagra is utal. Ezek közül az ANIESZ Kft. vizsgálati anyaga állt rendelkezésre (a Perfekting Kft. érték-megállapítását nyugtázta), ugyanakkor az anyag nem tartalmazta pl. az MFB Invest Zrt., valamint a Cushman&Wakefield H&B Kft. szakértői anyagát, ilyen módon az ingatlan valós piaci áráról (az esetleges állami vagyonszétválásról) megbizonyosodni teljes körűen nem tudtunk.

1.1 A jogügylet rövid bemutatása:

A Budapesti 3. számú Körzeti Földhivatal által a Budapest XIV. ker. belterület 39716 hrsz. alatt nyilvántartott, természetben az 1141 Budapest XIV. ker. Mogyoródi út 105-107. alatt található, „kivett garázs és udvar és iroda és raktár” megnevezésű ingatlan (Ingatlan) a Magyar Állam kizárólagos tulajdonát képezte, amely a 35/2004. (HK 9.) HM utasítás 2. §-a szerint a Kincstári Vagyoni Igazgatóság és a Honvédelmi Minisztérium között 1998. január 15-én létrejött vagyonkezelési szerződés szerint a Honvédelmi Minisztérium vagyonkezelésében állt. A telek alapterülete 1 ha 1891m², az épületek összes hasznos alapterülete 4086 m² (Az ingatlanon található egy irodaépület 2619 m² alapterülettel, továbbá egy fitótt raktár, 2db ERDÉRT faház és 1 db garázs) A Hvt. 89. §-ának 2007. IX. 25-étől hatályos módosításának megfelelően a Honvédség rendelkezésére bocsátott ingatlanok állami tulajdonban és a minisztérium vagyonkezelésében állnak, azonban a módosítás következtében ezen ingatlanok már nem minősülnek kincstári vagyonnak, hanem a Vtv. 4. § (1) bekezdésére figyelemmel az állami tulajdonú üzleti vagyon körébe tartoznak.

A Honvédelmi Miniszter az Ingatlant honvédelmi célból feleslegessé nyilvánította, és nyilvános pályázat útján történő értékesítésre javasolta. Ezen előterjesztésben a Honvédelmi Miniszter a Minisztérium által felkért MFB Invest Befektetési és Vagyonkezelő Zrt. által 2008. április 1-jei értékelési fordulónappal készített értékbecslés alapján a piaci adatokon alapuló értékelés szerint 808.640.000 Ft forgalmi értéket határozott meg (az előterjesztés mellékletét képező miniszter által hivatkozott értékbecslés nem állt a rendelkezésünkre). Ezen ténynek abból a szempontból van jelentősége, hogy a későbbiek folyamán, az Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. (MNV Zrt.) által felkért Perfekting Mérnöki Iroda Kft., valamint szakvéleményének felülvizsgálatát elvégző ANIESZ Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. is ugyanezen összegben állapította meg az Ingatlan forgalmi értékét. A Perfekting Mérnöki Iroda Kft. rendelkezésünkre álló szakvéleményéből az állapítható meg, hogy a szakértő három módszer alapján végezte el az Ingatlan értékének megállapítását: piaci összehasonlító

adatok alapján meghatározott érték: 808.640.000 Ft, nettópótlási értékszámítás szerinti értékmeghatározás: 1.031.885.000 Ft, hozamszámításon alapuló értékelés: 734.469.000 Ft, amelyek közül a piaci adatokon alapuló értékelést tekintette meghatározónak és az ingatlan végső értékét ennek megfelelően állapította meg.

A Nemzeti Vagyongazdálkodási Tanács (NVT/Tanács) 238/2009. (IV.15.) NVT sz. határozatában – a 265/2009. (III.24.) Vig.sz. határozatnak megfelelően – döntött az Ingatlan nyilvános, egyfordulós pályázat útján történő értékesítéséről, az értékbecslés alapján elfogadott forgalmi érték (808.640.000,- Ft) figyelembevételével, és a pályázati eljárás lebonyolítójaként az MNV Zrt.-t jelölte ki, vezérigazgatóját felhatalmazta az értékesítési eljárás lefolytatására, beleértve indokolt esetben az ártárgyalásról való döntést és annak lefolytatását.

A pályázati felhívás 2009. május 11-én került közzétételre a Népszavában és a Napi Gazdaságban, valamint az MNV Zrt. és a Honvédelmi Minisztérium honlapján 80.000.000 Ft pályázati biztosíték meghatározásával. A részletes tájékoztatót öt érdeklődő vásárolta meg, a pályázat benyújtására nyitva álló határidőn belül a HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Kft. és a CORDIA Béta Kft. nyújtott be ajánlatot. A 2009. július 9-i pályázatbontásnak megfelelően a HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Kft. 650.000.000 Ft-ot, a CORDIA Béta Kft. 180.000.000 Ft-ot ajánlott az Ingatlan vételáraként. Az Értékelő Bizottság mindkét ajánlatot érvényesnek nyilvánította, azonban a Vhr. 39. § (2) bekezdése alapján ártárgyalás tartását javasolta, mivel a nagyobb ajánlatot tevő pályázó sem érte el a kívánt vételárat.

A nyilvános ártárgyalás 2009. augusztus 18. napján került megtartásra, amelyen egyedül a HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Kft. jelent meg, azonban az induló vételár (808.640.000 Ft) nem tartotta. A pályázat meghirdetett elbírálási határideje a beadási határidőtől (2009. július 9.) számított 60 nap volt, amely 2009. október 7-ig meghosszabbításra került.

A Tanács a 753/2009. (X.07.) számú határozatában – a 1168/2009. (IX.29.) Vig.sz. határozatnak megfelelően – a HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Kft. és a CORDIA Béta Kft. ajánlatát, valamint a pályázati eljárást is érvényesnek nyilvánította, azonban az alacsony vételárra tekintettel a pályázati eljárást eredménytelennek nyilvánította. A Tanács hozzájárult újabb egyfordulós nyilvános pályázat kiírásához, azonban ezen alkalommal 808.640.000 Ft összegű minimálár került kikötésre, valamint a pályázati kiírásban 100.000.000 Ft pályázati biztosíték került meghatározásra és lehetőség nyílt részletfizetés igénybevételére (a teljes vételár megfizetésére nyitva álló határidő a szerződés megkötésétől számított 30 napon belüli időtartamról 365 napra módosult ekkor).

A második pályázati felhívás 2009. október 26. napján került közzétételre a Népszavában és a Napi Gazdaságban, valamint az MNV Zrt. honlapján. Egy ajánlat érkezett a HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Kft.-től, amelyben vételárként 809.000.000 Ft-ot jelölt meg, amelyet két részletben vállalt megfizetni (364.000.000 Ft átutalása szerződéskötést megelőzően, 445.000.000 Ft átutalása a szerződéskötést követő 365 napon belül, amelyre visszavonhatatlan bankgaranciát nyújt szerződéskötésig). Az ajánlat a vételár megfizetésének feltételei tekintetében ellentmondásos volt, azonban az MNV Zrt. felvilágosítás kérését követően a félrcértés tisztázódott. A pályázat meghirdetett elbírálási határideje 2010. január 25. volt, amely 2010. február 26-ig meghosszabbításra került.

A Tanács a 178/2010. (II.24.) NVT sz. határozatában a második pályázati eljárást érvényesnek és eredményesnek, a HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Kft. ajánlatát érvényesnek, valamint a társaságot nyertesnek nyilvánította. Hozzájárult a HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Kft.-vel történő szerződéskötéshez a megajánlott 809.000.000 Ft-os vételáron, azon feltétellel, hogy a pályázati biztosítékon felüli első vételárrészlet a szerződéskötést megelőzően jóváírásra kerül, a második

vételárrezsre pedig visszavonhatatlan bankgarancia kerül benyújtásra. Az adásvételi szerződés megkötésére a Tanács döntésétől számított 30 napon belül, azaz 2010. március 26-ig kellett sort keríteni.

A Felek 2010. március 16-i, illetve 2010. március 18-i aláírási dátummal megkötötték az adásvételi szerződést. Az adásvételi szerződés szerint a Magyar Állam a teljes vételár kifizetéséig tulajdonjogát fenntartja, és csak ennek teljesülését követően adja hozzájárulását a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez, és ezzel egyidejűleg a Honvédelmi Minisztérium vagyongazdálkodási jogának törléséhez.

Az MNV Zrt. nyilatkozata szerint a teljes vételár 2010. szeptember 2-án jóváírásra került, így az Eladónak a Vevő tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozata, valamint a Honvédelmi Minisztérium vagyongazdálkodási jogának törléséhez hozzájáruló nyilatkozata megadásra került. Az adásvételi szerződés szerint birtokbaadásra már az első vételár-rész jóváírását (szerződéskötés időpontja) követő 30 napon belül sor került, birtokbaadási jegyzőkönyv, vagy a birtokbaadást rögzítő egyéb dokumentum nem áll rendelkezésünkre.

1.2 A jogügylet jogszerűségével kapcsolatos megállapítások:

Az Ingatlan értékesítésére az irányadó jogszabályok rendelkezéseinek megfelelően került sor.

Szeretnénk felhívni a figyelmet két jogszabály különböző rendelkezéséből fakadó ellentmondásra, amely azonban a jogügylet érvényességére nincs hatással. A Vhr. 26. § (1)-(2) bekezdései szerint az állami vagyont főszabály szerint az MNV Zrt. értékesíti. Az MNV Zrt. megbízása alapján az a központi költségvetési szerv is jogosult az értékesítésre, amely az értékesítésre szánt vagyontárgynak vagyongazdálkodója. A Vhr. 41. § (2) bekezdése szerint a nyertessel a kiíró köti meg a szerződést a pályázat nyertesével. Azonban a 35/2004. (HK 9.) HM utasítás 11. § (1) bekezdése szerint az adásvételi szerződést a honvédelmi miniszter köti meg. Esetünkben az MNV Zrt. kötötte meg a szerződést, képviselőjében a vezérigazgató írta azt alá.

A 7.3.4 sz. alatti dokumentumban olvasható ugyan a honvédelmi miniszter MNV Zrt. felé intézett kérése az értékesítés lebonyolítására vonatkozó megbízás Vhr. által lehetővé tett megadása iránt, azonban erre vonatkozó kifejezett választ nem találtunk az iratok között, de az értékesítési eljárás folyamatából értelemszerűen következik, hogy annak lebonyolítását az MNV Zrt. fenntartotta magának.

Ami a két jogszabály egymásnak ellentmondó rendelkezéseit illeti [Vhr. 41. § (2) bck. és 35/2004. (HK 9.) HM utasítás 11. § (1) bck.], a jogszabályi hierarchiából következően a kormányrendeletet tartjuk irányadónak. A 35/2004. (HK 9.) HM utasítást egyébként a Vhr. hatálybalépését követően a megváltozott jogszabályi környezethez igazodóan nem módosították (az utasításban még KVI szerepel). Álláspontunk szerint tehát a Vhr. rendelkezései az irányadók, sőt maga a honvédelmi miniszter is ennek rendelkezéseire hivatkozik az értékesítési eljárásra történő megbízás kérésekor (lásd 7.3.4).

1.3 Vállalt kötelezettségvállalások teljesítése:

A teljes vételár Vevő általi teljesítését az MNV Zrt. 2010. szeptember 8-i nyilatkozata igazolta (lásd 7.3.56, valamint 7.3.60).

1.4 Még hatályban lévő és teljesítetlen kötelezettségvállalások:

A rendelkezésünkre álló iratok alapján nem állapítható meg ilyen. A 2012.04.17. napján Takamet rendszerből lekért tulajdoni lap tanúsága szerint a Magyar Állam

tulajdonjoga, valamint a Honvédelmi Minisztérium vagyongazdálkodási joga 2010.10.01. napjával törlésre került, és ezzel egyidejűleg a HOFER MAGYARORSZÁG INGATLAN Kft. tulajdonjoga bejegyzésre került.

A teljes vételár megfizetését a 7.3.56 és 7.3.60. sz. alatti dokumentumok igazolja.

Autópályák melletti pihenőhelyekkel kapcsolatos földhasználati jog

A jelen feljegyzésünk tárgyában már a bevezetőben is szeretnénk jelezni, hogy a jelen anyagot nem tekintjük véglegesnek, a feljegyzésben jelzett pontokon mindenképpen illetve az egyeztetések alapján akár az egész anyagra kiterjedő további munkát tartunk szükségesnek a végleges anyag elkészítéséhez. A jelen munkaanyagot Ügyfelünk kérésére, az ügyféllel való egyeztetések megkönnyítése érdekében készítettük és adtuk át jelen formájában.

I. Vezetői összefoglaló

A.

1.

A közút a hatályos magyar jog szerint – ideértve a szerződések megkötésekor hatályos jogszabályokat is – kizárólagos állami tulajdonban volt, ezen kögens szabálytól a felek esetleges egyező szerződéses akaratukkal sem térhetnek el.

A tulajdon kiterjed a dologgal, így a földről tartósan egyesített dologra is (alkotórész), és fő szabályként az épület tulajdonjoga is azt illeti meg, akinek a földjén az épület létesítésre kerül. A magyar jog szűk körben engedi csak meg az épület és a föld tulajdonjogának elválását, ezen eseteket a Polgári Törvénykönyv részletesen szabályozza.

Ilyen eset lehet az is, amikor a földtulajdonos és az építkező ekként állapodott meg, azonban ilyen esetben a kölcsönös, a földtulajdonost az épületre, míg az építkezőt a földre megillető elővásárlási jog a törvény erejénél fogva létrejön (beáll), ezen szabály az osztott tulajdonnak kötelezően, a kögens törvényi rendelkezés folytán kell része legyen, attól a felek nem térhetnek el.

Azaz, amennyiben az elővásárlási jogot bármely fél részére törvény zárja ki, úgy azon ingatlan (föld és épület) vonatkozásában jogszerűen osztott tulajdoni megállapodás nem köthető.

2.

A tulajdonos rendelkezési joga kiterjed a dologgal való rendelkezésre, így annak egy része vagy egésze elidegenítésére is, amennyiben a rendelkezés jogának gyakorlása nem ütközik jogszabályba.

Az egyértelmű, és jelen esetben is irányadó jogszabályi rendelkezések és bírói gyakorlat alapján a forgalomképtelen, kizárólagos állami tulajdonban álló ingatlannal az állam rendelkezni a jogszabályi keretek között jogosult csak, azaz az ilyen ingatlan elidegenítésére kötött szerződés semmis.

Az ingatlan nem pusztán földfelszín, a tulajdoni viszonyok a föld felszíne alatti és a feletti részre is értelemszerűen kiterjednek, azaz a kizárólagos állami tulajdonban álló ingatlan felszínén, annak felszíne alatt vagy afelett emelt épület tulajdonjoga is kizárólag a földtulajdonost illetheti meg, azaz a kizárólagos állami tulajdonban álló ingatlan esetén osztott tulajdon ez okból sem állhat be.

3.

A fentiek okán a jelen vizsgálattal érintett ingatlanok kapcsán született földhasználati megállapodások kógens törvényi rendelkezésekbe ütköznek a fentiek szerint – mely okok később részletesen is kifejtésre kerülnek -, azaz semmisek.

A semmisség jogkövetkezményeképpen a felek között elszámolási viszony keletkezik, az elszámolásra illetve a jogi helyzet megoldására kínálkozó lehetőséget a B. pont alatt fejtjük ki.

B.

A semmis földhasználati és osztott tulajdoni megállapodások helyett az alábbi jogszerű megoldási lehetőségek merülhetnek fel:

A megoldási lehetőségek előtt röviden tisztázni kell a földolog és az alkotórész, illetve a tartozék fogalmát és ezek viszonyát. A hatályos magyar jog szerint :

95. § (1) A tulajdonjog kiterjed mindarra, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne (alkotórész).

(2) A tulajdonjog kétség esetében kiterjed arra is, ami nem alkotórész ugyan, de a dolog rendeltetészerű használatához vagy épségben tartásához rendszerint szükséges, vagy azt elősegíti (tartozék).

A fentiek alapján megítélésünk szerint az autópálya-pihenőhelyek tartozéknak tekinthetők, hiszen azok az autópálya rendeltetészerű használatát elősegítik, ha ahhoz feltétlenül nem is szükségesek. Ennek némileg ellentmondhat ugyan az, hogy a pihenő megfelel az alkotórész fogalmánál is analóg módon az „elválasztással értéke vagy használhatósága csökkenne” kitételnek, ugyanakkor véleményünk szerint az alkotórész-földolog kapcsolat alapeleme, a tartós egyesítés hiányzik főszabályként a pihenők és az út között, bár kétségkívül elképzelhető ezen megközelítés is az adott pihenőhely részletes vizsgálatakor.

Tehát önmagában a Ptk. alkotórész definíciója - amely szerint, alkotórésznek minősül mindaz, ami a dologgal olyképpen van tartósan egyesítve, hogy az elválasztással a dolog vagy elválasztott része elpusztulna, illetőleg az elválasztással értéke vagy használhatósága számottevően csökkenne- alapján nem zárható ki egyértelműen annak lehetősége, hogy a pihenőhelyek az autópályák szerves

alkotóelemei. Az autópályák mentén kialakított pihenőhelyek ugyan nincsenek magával az autópályával tartósan egyesítve, azonban jelenleg az ingatlan-nyilvántartás szerint egy ingatlannak tekintendők; ennek igazolása, hogy a pihenőhely nincs külön feltüntetve az adott ingatlan tulajdoni lapján. Ez a tény a pihenőhelyeknek az utaktól való elválaszthatatlanságát erősíti. További érv, hogy a leválasztással az ingatlan értéke számottevően csökkenne, nem is beszélve arról, hogy a biztonságos közlekedés érdekében szükség van olyan területek kialakítására, ahol az autók biztonságosan lehúzódhatnak.

Figyelemmel arra, hogy a fentiekre is kiterjedő műszaki szempontú részletességű vizsgálatra a jelen vizsgálatunk során nem volt mód, így a pihenőket tartozékként tekintettük azért is, mert a Közúti közlekedésről szóló 1988. évi I. törvény a közutak vonatkozásában – alátámasztandó a fenti álláspontunkat - az alábbiak szerint rendelkezik:

47§ A törvény alkalmazásában :

10. az út tartozéka: a várakozóhely, pihenőhely, a vezetőszelep, a korlát, az útfenntartási és közlekedésbiztonsági célokat szolgáló műszaki és egyéb létesítmény, berendezés (így különösen jelzőtábla, jelzőlámpa, segélykérő telefon, parkolójegy-kiadó automata, sorompó), a zajárnyékoló fal és töltés, hővédő erdősáv, fásor vagy cserjesáv (védelmi rendeltetésű erdő), valamint a közút határától számított két méter távolságon belül ültetett fa, az összefüggő tűzveszélyes gyümölcsöshöz tartozó fák kivételével, az út üzemeltetéséhez szükséges elektronikus hírközlő eszközök és hálózatok;

11. közúthálózat: az országos közutak és a helyi közutak összefüggő rendszere;

12. az út határa: az útnak - a kiemelt szegélyt, az útpadkát, a rézsút, az út víztelenítését szolgáló árkot, csatornát, más vízvezető létesítményt is magában foglaló - külső szélé;

13. az út területe: az út határával közúti terület és a hozzá tartozó földrészlet;

A fenti felsorolást és az elméleti állásfoglalásunkat alapul véve az autópályák mentén kialakított pihenőhelyek az út tartozékaként vehetők figyelembe, amiből az következne, hogy az ingatlantól való leválasztásukkal – akárcsak a tartozékok - elidegenítésük minden további nélkül lehetséges lenne. Ennek akadályát képezi ugyanakkor a jelenleg hatályos 19/1994. (V. 31.) KHVM rendelet a közutak igazgatásáról, mely szerint:

1. számú melléklet

Az országos és helyi közúthálózat útosztályainak jellemzői, az útosztályba sorolás feltételei

I. Az országos közúthálózat útosztályainak jellemzői, az útosztályba sorolás feltételei

1. Autópályák

Csak gépjárműforgalom céljára szolgálnak. Távolsági - országok, országrészek, illetve régiók közötti -, valamint jelentős nemzetközi forgalmat lebonyolító és azt a legnagyobb közlekedésbiztonságot nyújtva, a legmagasabb minőségi színvonalon kielégítő, irányonként legalább két forgalmi sávval és leállósávval rendelkező osztópályás utak, fizikai elválasztással. A gépjárművezetők és az utasok tájékoztatása, utazási kényelme magas szolgáltatási színvonalú. Minden keresztezése külön szintű és a forgalmi csomópontokban a gépjárművek fel- és lehajtására külön sávok szolgálnak. Az autópályán szintbeni vasúti átjárót és tömegközlekedési megállóhelyet, valamint az út menti ingatlanokhoz közvetlen csatlakozást létesíteni nem lehet. Csak a forgalmi csomópontokban szabad fel- és lehajtani. A környező területektől kerítés vagy más fizikai akadály választja el.

Ezen jogszabályhelyek egybevetése alapján megítélésünk szerint nem lehet kétséges, hogy a jelenlegi szabályozás mellett a pihenőhelyek tartozéknak minősülnek ugyan, ám önálló helyrajzi szám alatti felvételüknek a fel és lehajtás tekintetében műszaki/jogi akadálya van, hiszen amennyiben a kerítésen belül van az adott pihenő, úgy a közút részeként kizárólagos, forgalomképtelen állami vagyon a Vagyontörvény alapján, azaz kizárólagos állami tulajdon tárgya kell legyen, amennyiben pedig az út területén kívül esik, úgy a pihenőhöz közvetlen csatlakozás létesítése kizárt.

Összefoglalva:

1. Amennyiben a pihenő tartozék, úgy mód nyílik arra, hogy az önálló helyrajzi számon kerüljön felvételre (az adott pihenőhelyhez tartozó illetve szükséges terület).

Ez esetben a földhasználat és annak jogi problémája fel sem merül, ugyanakkor a jelenlegi szabályok alapján az autópályára a szomszédos ingatlanról közvetlenül felhajtani, a felhajtást biztosítani tilos, így ezen műszaki előírások módosítására, kivétel képzésére lenne szükség a jogalkotói szándék függvényében.

2. A fenti alkotórész/tartozék problémát elkerülve a hatályos jog szerint a kizárólagos állami tulajdon hasznosításának lehetősége (melyre a jelen esetben is mód nyílik) a koncesszió.

A pihenőhely létesítésére az építési koncesszió alkalmazása látszik célszerűnek azzal, hogy a beruházási érték vonatkozásában meghatározott ideig, ennek fejében illetné meg a működtetés a koncesszort, majd ezt követően az állami vagyon tárgyát már a szokványos formában lehetne koncesszióba adni.

Ezen megoldás során sem önálló helyrajzi számra, sem jogszabály vagy műszaki előírások módosítására nem lenne szükség.

2. SZÁMÚ MELLÉKLET: A RÉSZLETES VIZSGÁLAT SZEMPONTRENDSZERE

ELLENŐRZÉSI TEMATIKA "A PRIVATIZÁCIÓS SZERZŐDÉSEK ELŐÍRÁSAINAK A KORMÁNY ÁLTALI FELÜLVIZSGÁLATÁRÓL" SZÓLÓ FELADATHOZ

[CÍM: A JOGÜGYLET MEGNEVEZÉSE:]

I. FEJEZET: VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

- 1.1 A jogügylet rövid bemutatása:
- 1.2 Vállalt kötelezettségvállalások teljesítése:
- 1.3 Még hatályban lévő és teljesítetlen kötelezettségvállalások:
- 1.4 Rendelkezésre álló jogi eszközök:
- 1.5 Javaslat a jogügylet tekintetében: (ha szükséges)
- 1.6 Általános javaslat: (ha szükséges)

II. FEJEZET: A KÖTELEZETTSÉGVÁLLALÁSI ÉS A FELELŐSSÉGI HELYZET LEÍRÁSA

2. A Magyar Állam kötelezettségvállalásai (összefoglalóan a 7. pont alapján)

- 2.1 Esedékessé vált kötelezettségek:
- 2.2 Még esedékessé nem vált kötelezettségek:
- 2.3 Megállapítások:

3. A szerződéses partner(ek) kötelezettségvállalásai (összefoglalóan a 7. pont alapján)

- 3.1 Esedékessé vált kötelezettségek:
- 3.2 Még esedékessé nem vált kötelezettségek:
- 3.3 A Magyar Állam számára rendelkezésre álló jogok az ellenőrzés és a kikényszeríthetőség érdekében:
- 3.4 Megállapítások:

4. Esetleges korábbi jogviták a jogügyletből fakadóan

5. Összefoglaló megállapítások és következtetések

III. FEJEZET: AZ ELLENŐRZÉS SZEMPONTJAI ÉS RÉSZLETES LEÍRÁSA

6. A jogügylet megnevezése

- 6.1 A jogügylet tárgya:
- 6.2 A jogügylet ideje:
- 6.3 A jogügylet főbb szereplői:
- 6.4 A céltársaság jogalanyiségének változásai a jogügylet óta
- 6.5 A céltársaság tulajdonosi körének változása:
- 6.6 Cégs adatok:

7. A jogügyletre vonatkozó dokumentumok

- 7.1 Vizsgált szerződések:
 - 7.1.1 Szerződés megnevezése:
 - (i) szerződés típusa:
 - (ii) szerződéskötés ideje:
 - (iii) felek és jogviszonybeli szerepük:
 - (iv) jogviszony hatálya:
 - (v) a szerződésben előírt kötelezettségek, hatályuk és teljesítésük:
 - alaptevékenységgel kapcsolatos:
 - munkavállalókkal kapcsolatos:
 - környezetvédelemmel kapcsolatos:
 - kulturális örökségvédelemmel kapcsolatos:
 - beszállítókkal kapcsolatos:
 - pénzügyi jellegű:
 - egyéb:
 - (vi) jogviták rendezése:
 - (vii) a jogszerűsége vonatkozó megállapítások:
- 7.2 Vizsgált egyéb dokumentumok, amelyek jogviszonyt keletkeztetnek:
 - 7.2.1 Dokumentum megnevezése:
 - (i) dokumentum típusa:
 - (ii) létrejöttének ideje:
 - (iii) felek és jogviszonybeli szerepük:
 - (iv) jogviszony hatálya:

(v) a dokumentumban előírt kötelezettségek, hatályuk és teljesítésük:

- alaptevékenységgel kapcsolatos:
- munkavállalókkal kapcsolatos:
- környezetvédelemmel kapcsolatos:
- kulturális örökségvédelemmel kapcsolatos:
- beszállítókkal kapcsolatos:
- pénzügyi jellegű:
- egyéb:

(vi) jogviták rendezése:

(vii) a jogszerűsége vonatkozó megállapítások:

7.3 Vizsgált egyéb dokumentumok, amik jogviszonyt nem hoztak létre:

7.3.1 Dokumentum megnevezése:

- dokumentum típusa:
- létrejöttének ideje:
- szereplők:
- a dokumentum relevanciája:
- A jogszerűsége vonatkozó megállapítások:

7.4 Harmadik személyektől származó dokumentumok:

7.4.1 Dokumentum megnevezése:

- dokumentum típusa:
- létrejöttének ideje:
- szereplők:
- a dokumentum relevanciája:
- a jogszerűsége vonatkozó megállapítások:

8. A jogügyletre vonatkozó jogszabályok és egyéb dokumentumok (belső szabályzat, utasítás, határozat, stb.) felsorolása

8.1 Az alkalmazandó privatizációs jogszabályok:

8.2 Alkalmazandó egyéb jogszabályok:

8.3 Alkalmazandó egyéb dokumentumok:

9. A jogügylet létrejötte

9.1 Irányadó eljárási rend (a vagyonkezelő szerv irányadó belső szabályzatai, tulajdonosi döntéshozatali rendje, társasági jogi aktusok, stb.):

9.2 Az eljárási rend megvalósulása:

10. Vizsgált dokumentumok listája