

Az igazságügyi szakértő feladata hogy [...] a tudomány és a műszaki fejlődés eredményeinek felhasználásával készített szakvéleménnyel segítse a tényállás megállapítását, a szakkérdés eldöntését.¹

A szakértő szakvéleménye elkészítése során köteles mindenkor, a szakértői feladat elvégzéséhez szükséges mértékben az adott szakterületre vonatkozó tudomány aktuális állásának megfelelő módszereket, eljárásokat alkalmazni.²

Az igazságügyi ingatlan és termőföld-értékbecslés szakterületek képesítési követelményeiről

1. Az alapvető jogok biztosának AJB-7888/2012. és AJB-7766/2013. számú jelentései

Az alapvető jogok biztosa az igazságügyi szakértői tevékenységről szóló jelentésében megállapítja, hogy „*az igazságügyi szakértői tevékenység átfogó, komplex szemléletmódú vizsgálata és annak megújítása szükséges, többek között abból a célból, hogy a bírósági eljárások időszerű befejezése biztosítható legyen*”³ Az alábbiakban a címben megjelölt tárgykörben ehhez a megállapításhoz szeretnék érdemi észrevételeket megfogalmazni.

A 9/2006. (II. 27.) IM rendelet (továbbiakban: Iszr.) ingatlan-értékbecslés képesítési követelményeit illetően az ombudsman a jelentésében többek között megállapítja, hogy;

„Az építész, építőmérnöki alapképzésű szükségességére hivatkozó jogalkotói állásponttal sem a Szakértői Kamara - mint az igazságügyi szakértők önkormányzati elven alapuló szakmai, érdekképviseleti köztestülete -, sem az ingatlan-értékbecslők szakmai szövetsége, a MAISZ nem ért egyet.” [...] Az ombudsman szerint „lényegében minden megkeresett szerv egyetértett abban, hogy az OKJ-s képzés során megszerzett ismertek nem elegendők az igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértői tevékenység végzéséhez (hiszen az néhány hónap alatt megszerezhető), ugyanakkor továbbra sem egyértelmű az, hogy ahhoz az - egyébként csak felsőfokú végzettség birtokában megszerezhető - ingatlanszakértői és - gazdálkodási felsőfokú szakirányú szakképzettség miért nem megfelelő.”

A jogalkalmazói és a szakmai véleményekre tekintettel az ombudsman egyetértett azzal, hogy „*az Iszr.-nek az ingatlanok értékelésével kapcsolatos szakterületek képzettségi követelményei aggályosak lehetnek. Nem egyértelmű ugyanis, hogy a hazai felsőoktatási szakképzéseket és az ott megszerzett tudást megfelelően kezeli-e, nem zárnak-e ki olyan szakembereket a szakértők sorából, akik – egyébként megfelelő – ismereteiket újabb felsőoktatási képzésben szerezték meg. Mindezek alapján - véleményem szerint - célszerű lenne megvizsgálni az igazságügyi ingatlan-értékbecslés szakterületein az előírt képzettségi követelmények megfelelőségét.*”⁴

¹ 2005. évi XLVII. szaktörvény 1. § (1) bekezdése

² MISZK Etikai Kódex 30. § (1) bekezdése

³ AJB-7766/2013. számú ombudsmani jelentés: *Az igazságügyi szakértői tevékenységről* (16. oldal)

⁴ AJB-7888/2012. számú ombudsmani jelentés: *Az igazságügyi ingatlan-értékbecslés képesítési követelményeiről* (20. 21. oldal)

Az ombudsman az AJB-7888/2012. számú jelentésében felkérte az igazságügyi minisztert, hogy „a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara bevonásával [...] vizsgáltassa meg az igazságügyi ingatlan- és termőföld- értékbecsléssel kapcsolatos szabályokat – kiemelten a képesítési követelményeket – és annak eredményétől függően kezdeményezze azok módosítását.”

Az ombudsman az AJB-7766/2013. számú jelentésében ismételtén foglalkozott az ingatlan- és termőföld értékbecslés képesítési követelményeivel. A jelentésben utal arra, hogy „felkértem a közigazgatási és igazságügyi minisztert, hogy vizsgáltassa meg az igazságügyi ingatlan- és termőföld-értékbecsléssel kapcsolatos szabályokat és annak eredményétől függően kezdeményezze azok módosítását. Figyelemmel arra, hogy a jogalkotó a vonatkozó jogszabályok módosítását mindezidáig nem kezdeményezte, ismételtén megállapítom, hogy a jogállamiság elvéből fakadó jogbiztonság követelményének érvényesülését veszélyezteti az igazságügyi ingatlan-értékbecslők képesítési követelményeinek és tevékenységének elégtelen szabályozása.”

Az ombudsman a következő intézkedésre tett javaslatot; „A jelentésben feltárt alapvető jogokkal összefüggő visszasság orvoslása és jövőbeni bekövetkezése lehetőségének a megelőzése érdekében az Ajbt. 37. §-a alapján **ismételtén felkérem az igazságügyi minisztert, hogy vizsgáltassa meg az igazságügyi ingatlan- és termőföld-értékbecsléssel kapcsolatos szabályokat és annak eredményéről függően kezdeményezze azok módosítását;**”⁵

Mindezek alapján megállapítom, hogy a jogalkalmazói és a szakmai vélemények alátámasztják az igazságügyi ingatlan-értékbecslőkre vonatkozó jogi szabályozás - többek között az Iszr. képzettségi előírásainak - problémáit, ami közvetlenül veszélyezteti a jogállamiság elvéből fakadó jogbiztonság követelményének érvényesülését.”⁶

Az ombudsmani megállapításokat és aggályokat a minisztérium mindezidáig figyelmen kívül hagyta és az Ajbt. 37. §-ban biztosított jog alapján történő kétszeri felkérésnek sem tett eleget. A jogalkalmazói, illetve a szakmai véleményeket mellőzve a vizsgálatot a minisztérium közel két év elteltével sem folytatta le, ami semmivel nem magyarázható és kétségtelenül alapvetően sérti az igazságügy érdekeit. Európában nehéz lenne még egy olyan országot találni, ahol szakirányú diplomával (okl. ingatlanszakértő) nem, míg nem szakirányú diplomával (építészmérnök) pedig lehetséges igazságügyi ingatlan-értékbecslést végezni.

2. Jogalkalmazói és szakmai vélemények

A Kúria és az OBH elnökeinek válasza szintén azt támasztja alá, hogy az igazságügyi szakértői működés problémákkal terhelt. A szakértői munka hatékonyabbá tétele érdekében az OBH a hatáskörrel rendelkező minisztériumok és egyéb szervezetek közreműködésével tárcaközi bizottság felállítását javasolja.⁷

A Pécsi Törvényszék elnöke által folytatott vizsgálat eredményeit összefoglaló jelentés szerint az igazságügyi szakértői véleményadás jogszabályi környezete és működésének gyakorlata nem segíti az igazságszolgáltatás időszerű működését, az nagymértékben

⁵ AJB-7766/2013. számú ombudsmani jelentés: *Az igazságügyi szakértői tevékenységről* (21. oldal)

⁶ AJB-7888/2012. számú ombudsmani jelentés: *Az igazságügyi ingatlan-értékbecslés képesítési követelményeiről*

⁷ 2013. El.I.A.1/14-3. 1612.404-3/2013.OBH

hozzájárult az ügyek elhúzódásához.⁸ A nemzetközi gyakorlat tapasztalatai is azt erősítik meg, hogy szükséges egy átfogó, széles szakmai alapokra épülő vizsgálat és annak eredményeire épülő reform megvalósítása az igazságügyi szakértői rendszer hatékonyabbá tétele érdekében.

A kormányhivatalok évente 2.700 kisajátításai határozat meghozatala és az ehhez kapcsolódó kb. 300 bírósági felülvizsgálat során hangsúlyozottan jelezték, hogy az igazságügyi szakvéleményekre vonatkozó jogi szabályozás hiánya, a szakértők felkészültségének fogyatékoságai, az igazságügyi szakértők kapacitás hiánya, és a kirendelhető szakértők korlátozott száma miatt a hatósági, valamint a bírósági eljárások elhúzódásához vezetnek.⁹

A Szakértői Kamara nem tartja megfelelőnek, hogy az Iszr. kizárólagosan és együttes feltételként az építész és építőmérnöki végzettséget írja elő, azt pedig nem tudják, mi indokolja az építő és építészmérnöki szakterületnek az Iszr. mellékletében való kizárólagos szerepeltetését. Posztgraduális képzés keretében ma már ingatlan szakmai diploma is szerezhető. [...] A jogalkotó az Iszr-ben diplomának ismeri el az ingatlanszakértői és ingatlangazdálkodási posztgraduális diplomákat és a jogszabályban ehhez építészmérnöki diploma meglétét is előírja akkor is, ha a posztgraduális képzésen felsőfokú épületgépész, vagy egyéb végzettségű személy vesz részt. Az Iszr. előírásainak módosítására a kamara több javaslatot is tett és konkrétumokat is előadott. Itt utalok (megj. a kamara elnöke) a Szakterületeket Felülvizsgáló Bizottság elmúlt 3-4 évben tett javaslataira, amelyekkel kapcsolatosan érdemi választ, álláspontot a jogalkotó részéről nem tapasztaltunk. Az ingatlan-értékbecslés vonatkozásában a szakmai kamara jelezte, hogy a közel 400 igazságügyi szakértőből alig 200 felel meg a rendeletben meghatározottaknak.¹⁰ Vélemények szerint a Kormányhivatalok gyakorlati tapasztalatai teljes mértékben fedik a valóságot és rávilágítanak a jelenlegi helyzet anomáliájára és tarthatatlanságára.¹¹

A hazai ingatlanértékelőket képviselő szakmai szervezetek¹² véleménye szerint az igazságügyi ingatlan-értékbecslés szakterület képesítési követelménye az alapismeret tekintetében egy szakmára - építészmérnöki végzettség - szűkül le a jelenlegi szabályozás. Ez véleményünk szerint diszkriminatív, törvénysértő (jogszabályok hierarchiájának figyelmen kívül hagyása) és szakmailag sem indokolható. Az a véleményünk tehát, hogy az igazságügyi ingatlanszakértői tevékenység végzéséhez az - egyébként nem a legfajszűlyosabb szakmai részhez köthető építészeti végzettség megkövetelése nem írható elő kizárólagos alapkövetelményként. Az ingatlanok értékelésére vonatkozóan Európában egyrészt a TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) nemzetközi ingatlanszakmai szervezet dolgozott ki értékelési és minősítő ajánlásokat az EN 45013 EU és az ISO/IEC 17024 nemzetközi szabványok alapján, melyeket szakkönyvekben hozott nyilvánosságra (EVS – European Valuations Standards, 2012.). Másrészt a RICS (Royal Institutions of Chartered Surveyors) 1980-óta adja ki a RICS Red Book szakmai előírás-gyűjteményét, melynek utolsó kötete 2014-ben jelent meg. Harmadrészt, mindkét előző ajánlásgyűjtemény tartalmazza az IASC (International Accounting Standards Committee) által az értékelésekre

⁸ AJB-7766/2013. számú ombudsmani jelentés 9. oldal

⁹ AJB-7888/2012. számú jelentés 14. oldal

¹⁰ AJB-7888/2012. számú jelentés 10-11. oldal

¹¹ MISZK 44/2013. Prof. Dr. Szabó Máté ombudsman megkeresésére Dr. Lovász Zoltán MISZK elnök válasza

¹² A MAISZ, a RICS Magyarország és a Képesített Ingatlanvagyon-értékelők Országos Szövetsége (KIVOSZ)

vonatkozó előírások elemeit (IVS - Nemzetközi Értékelési Standardok), melyeket az Európai Bizottság a DO20961/01. számú előterjesztése alapján, rendeletben fogadott el.

3. A minisztérium álláspontja

„Az ingatlan-értékbecslés során - az ingatlan értékének megállapításakor - figyelemmel kell lenni az ingatlan környezetére, elhelyezkedésére, az építmény mennyiségi, minőségi jellemzőire, így többek közt az ingatlan műszaki paramétereire, életkorára és annak állapotára. A szakértőknek az épületekkel, építményekkel kapcsolatos olyan magas szintű, átfogó ismeretekkel kell rendelkezniük (építőanyagok, épület-szerkezet, épülettervezés, épületgépészet, stb. speciális műszaki területeken), amelyeket kizárólag a műszaki, építésügyi felsőfokú oktatás keretében lehet megfelelően elsajátítani. Szakirányú továbbképzési szakokon, továbbá az ingatlanvagyon-értékelői szakképesítés megszerzése során ezen ismeretek megfelelő szintű megszerzésére nincs lehetőség.”¹³

Ugyanakkor a KIM az Iszr. 2012. évi módosítása kapcsán az indokolási részben a következő idézet szerepel: *A tervezet az építész-, építőmérnöki végzettség alól felmentést adó szakképesítésként felveszi az ingatlanvagyon-értékelő és közvetítő szakképesítést is, tekintettel arra, hogy ezen OKJ-s szakképesítés jelenleg a legmagasabb szintű OKJ-s ingatlan-értékbecslői képzés, amely az NGM álláspontja szerint tartalmazza a szükséges műszaki ismereteket is.¹⁴*

További jogalkotói álláspont szerint *bármely ingatlannal kapcsolatos jogvitában – az ingatlan értékének megállapítása során – döntő szerepe lehet az ingatlan statikai, anyagtani jellemzőinek.*¹⁵

Az alapvetően téves és ellentmondásos jogalkotói megállapításokkal kapcsolatos véleményemet az alábbiakkal indokolom.

Az ingatlan-értékbecslés során – az ingatlan értékének megállapításakor – figyelemmel kell lenni;

a) az ingatlan környezetére, elhelyezkedésére, Környezeti minőség és az elhelyezkedés, mint az egyik legfőbb értékmérő tényező abból a szempontból fontos, hogy az ingatlan környezetét, földrajzi és településen belüli helyeződését a mikro-piac hogyan árazza be, azt miként preferálja? Azaz számos makro és mikro-ökonómiai faktor együttesen hogyan alakítja az ingatlanpiaci trendeket és tendenciákat, hogyan alakul a kereslet és kínálat, hogyan változnak a vásárlói preferenciák, milyen piaci áron valósulnak meg a tranzakciók? Tehát ez sokkal inkább közgazdasági, mintsem műszaki ismereteket követel meg.

b) az építmény mennyiségi jellemzőire, Piaci érték meghatározás szempontból az építmény mennyiségi jellemzőinek kizárólag annak alapterülete és életkora nevezhető meg. Semmilyen más mennyiségi jellemző nem kerül meghatározásra! A műszaki leírás legfontosabb része a helyiséglista, azaz az alapterület meghatározása, ahol valóban vannak/lehetnek problémák (nettó, bruttó, hasznos, redukált alapterületek). Ebben a tekintetben jelenleg mindenki úgy számol, ahogy akar, pedig 1 m² eltérés is százezres

¹³ Minisztériumi állásfoglalások (AJB-7888 jelentés 6. oldal), továbbá KIM XX-ISZFO/2217/3/2011.

¹⁴ XX-MIKFO/102/2012. számú rendelet tervezet, a jogszabály módosítás indoklásának 15-16. oldala, valamint 37. oldal.

¹⁵ AJB-7888/2012. számú ombudsmani jelentés 7. oldal (KIM vélemény) és 9. oldal (NGM vélemény)

nagyságrendű eltérést okozhat. Ennek meghatározására aligha szükséges építészmérnöki végzettség, ehhez ismerni kellene az igazságügyi értékbecslőknek is többek között az értékelési szabványokban és szakmai ajánlásokban megfogalmazott területszámítási módokat.¹⁶

- c) az ingatlan minőségi jellemzőire, Az ingatlan minőségi jellemzőit tekintve minden kétséget kizáróan megállapítható, hogy ma egy épület egyik legfontosabb minőségi jellemzője annak energiahatékonysága. Azaz már napjainkban is egy ingatlan energetikai minősége az egyik fő értékmérő tényezővé vált. Ez már mai is nagyon jól megfigyelhető az ingatlanpiacon. Például a panellakások eladása során ugyanis azok a lakások, amelyek a panelprogram keretében energiahatékonyság növelő felújításokon estek át, azok a nem felújítottakhoz viszonyítva 10-15% magasabb áron kelnek el. Az energiahatékonyság növelését célzó alapismeretek azért is kiemelten fontosak az ingatlanértékelők számára, mert alapvető tájékoztatást kell tudni adni arról is, hogy az épületek energiafelhasználásának csökkentése milyen konkrét formában valósítható meg leghatékonyabban, illetve az épület tulajdonosa hogyan ösztönözhető az energiapazarló épület energetikai felújítására és mindez hogyan befolyásolja a jövőben az ingatlan értékét.¹⁷
- d) az ingatlan műszaki paramétereire, Az ingatlan műszaki leírásának mindössze az építmény főbb műszaki paramétereinek meghatározására és leírására kell szorítkoznia, ami legtöbb esetben (kivétel pl. ipari több felépítménnyel rendelkező ingatlanok) az egy oldal tartalmat nem haladja meg. A NAV által szolgáltatott összehasonlító adatok csak az ingatlan legfontosabb műszaki paramétereit tartalmazza. Ennek következtében az összehasonlító értékmeghatározási módszer alkalmazása során, legtöbb esetben az összehasonlítandó ingatlanról csak a legfőbb műszaki paraméterek ismeretesek. Nem ismert például egy sor olyan szerkezeti jellemző, mint az alapozási mód, milyen a határoló falszerkezete, a födém szerkezete, nyílászáró szerkezeti jellemzői, vízszigetelő, hőszigetelő szerkezeti rendszere, a gépészeti jellemzők, állaga és állapota, az épület kora csak durván becsülhető stb. Ebből következően a tárgyi ingatlan egy sor műszaki paraméter tekintetében nem összehasonlítható, azaz egy sor műszaki szerkezeti jellemző nem releváns értékmérő tényező. Akkor miért is szükséges az értékbecsléshez építészmérnöki végzettség?
- e) az épülettervezési ismeretek, nem sorolható az ingatlan-értékbecsléshez szükséges alapismeretek közé mert az építésügyi műszaki szakterület. Alapvetően téves a tervezési ismeretek szükségességét feltételként felsorolni. Ez ugyanolyan képtelenség, mint például feltételként a jogi alapismeretek tekintetében a római jog ismeretének szükségességét hangoztatni.
- f) „bármely ingatlannal kapcsolatos jogvitában - az ingatlan értékének megállapítása során - döntő szerepe lehet az ingatlan statikai, anyagtani jellemzőinek.” A „bármilyen ingatlanokkal kapcsolatos jogvitában” alapvetően téves az ingatlan statikai és anyagtani jellemzőire hivatkozni! Mindenekelőtt azt szükséges kiemelten hangsúlyozni, hogy egyetlen esetben sem építészmérnök, sem más végzettségű értékbecslő egy felépítményes

¹⁶ EVS 6. függelék: A mérési gyakorlat európai törvénykönyve, továbbá a Német Ingatlan gazdálkodási Kutató Társaság Egyesület (GIF) Terület-meghatározási Munkacsoportja: Bérbe adható alapterület számítási irányelvek

¹⁷ EVS 2012. EVA 8.

ingatlan esetében nem végez statikai vizsgálatot – erre egyébként is kizárólag tartószerkezet (statika) szakterületre bejegyzett szakértő jogosult – és nem állapít meg semmilyen statikai jellemzőt, mert erre a szokásos helyszíni szemle során nincs lehetőség. A minisztérium által hangoztatott „*döntő szerep*” alapvetően téves és teljes tájékozatlanságot tükröző álláspont! Az anyagtani jellemzők megállapítása is legfeljebb a főbb szerkezeti elemek (alap, falazatok, födémek, nyílászárók, burkolatok) anyagának megnevezésére szorítkozhat. Például egy PTH 30-as vázkerámia falazóblokkból épült határoló falszerkezet anyagtani jellemzőibe beletartozik többek között egy sor fizikai és kémiai jellemző, mint például hővezetési tényezője, testsűrűsége, páradiffúziós tényezője, fajhője stb. Ezek az anyagtani jellemzők sem kerülnek megállapításra az ingatlan-értékbecslés során. Ha pedig nem kerülnek, nem kerülhetnek megállapításra, mert nincs rá lehetőség és legfőképpen nincs is rá szükség, akkor hogyan lehet az ingatlan értékének megállapítása során ennek döntő szerepe?

További releváns kérdésként merül fel, hogy az a mintegy 200 bejegyzett ingatlan-értékbecslő, akik a kamara felmérése alapján nem felelnek meg a képesítési követelményeknek – azaz nem építészmérnökök (sőt többen középiskolai végzettséggel rendelkeznek) – azok a szakértők hogyan állapítják meg az ingatlan „*döntő jelentőségű statikai és anyagtani jellemzőit*”? A jogalkotó a pozitív diszkriminációt indokolva gyakran hangoztatja a megszerzett tapasztalatot, de az mégiscsak elképzelhetetlen, hogy valaki menetközben csak úgy magától megtanulja a statikai számításokat és megállapítja az ingatlan statikai jellemzőit, illetve „*olyan magas szintű, átfogó ismeretekre*” tesz szert, amit a minisztérium oly gyakran emleget. A fentiekben idézett minisztériumi álláspont ebben a tekintetben is nem más, mint az építésügyi műszaki szakterület és az ingatlanértékelési szakterület összekeverésére, illetve az értékbecslési tevékenység maximális leértékelésére való törekvés.

Az ingatlanszakma mintegy nyolcvan ingatlankategóriát tart számon, ezért nem szűkíthetők le az ingatlanokkal kapcsolatos jogviták kizárólagosan a felépítményes ingatlanokra. Például a „leg ingatlanabb ingatlan” az éppen a termőföld, vagy egyéb földrészlet, - például beépíthető telek - ahol a statikai jellemzők nem említhetők és az anyagtani jellemzők sem építésügyi végzettséggel határozhatók meg. De számos egyéb ingatlan kategória sorolható - például bányatelek, üzemanyagtöltő állomás, vagy szálloda - ahol értelmetlen a piaci érték meghatározása során statikai és anyagtani jellemzőkre hivatkozni, mert számos ingatlannak a piaci értékét annak jövedelemtermelő képessége határozza meg. Továbbá ingatlannal kapcsolatos jogvita tárgyát képezheti például a vagyoni értékű jogok, a bérleti jog, az ingatlanhoz kötődő opciós jogok értékének meghatározása is. A megfogalmazás, amellyel hogy pontatlan, (nem írja oda, hogy a számos érték kategória közül milyen érték meghatározásáról van szó) abszolút nem fedi a valóságot.

Azt gondolom, hogy az igazságszolgáltatás érdekeivel ellentétes, illetve az igazságügyi szakértéshez és a minisztériumhoz méltatlan a fentiekben idézett jogalkotói álláspont. Annak pedig, hogy minek van döntő szerepe az ingatlan értékének meghatározása során, azok az értékelési szabványokban, szakirodalmakban, szakmai ajánlásokban Európában és hazánkban is régóta leírásra kerültek. Igen hasznos lehetne, ha ezeket a jogalkotó is megfontolná, és nem tenne a fentiekben említett abszurd és valótlan megállapításokat.

4. Az igazságügyi ingatlan-értékbecslés képesítési követelményei

Hazánkban az ingatlanértékelés szakterület gyakorlásának feltételeit törvényi szinten az 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 64/B. §-a írja elő. A képesítés követelményeit a végrehajtási rendelete, a 26/2005. (VIII. 5.) TNM rendelet 1. számú melléklete 7. sorszámú egyértelműen rögzíti.

Az igazságügyi ingatlan-értékbecslés képesítési feltételeit miniszteri rendeleti szinten az Iszr. 11. melléklet 13. pontja határozza meg. A rendelet az igazságügyi ingatlan-értékbecslés képesítési követelményeit külön - a törvénytől eltérő - jogszabályban valósítja meg és az építészmérnöki végzettség kizárólagosságát írja elő. Az Igazságügyi Minisztérium a nem építészmérnöki végzettséggel rendelkező kérelmezők esetében az elutasítás indokaként az építész lobby jeles képviselője által megszabott alábbi idézet szerepel;

A jogalkotó a 2005. 12. 31. időpont előtt bejegyzett igazságügyi ingatlan-értékbecslőkre tévesen indokolt okokra¹⁸ hivatkozva pozitív diszkriminációt alkalmaz. Az ezt követően felvételüket kérőkre nem azonos, illetve az ésszerű indokot mellőző, valamint az elérni kívánt cél tekintetében aránytalan képesítési feltételek vonatkoznak, ami vélhetően az Alaptörvény XV. cikk (2) bekezdésének diszkrimináció tilalmába ütközhet, illetve sértheti az Európai Unió Alapjogi Charta 21. cikkében megfogalmazott hátrányos megkülönböztetés tilalmát.

Az 511/B/2007. számú Alkotmánybírósági határozat szerint „a „szakmai feltételek emelése az adott foglalkozás gyakorlásának megfelelő színvonalon történő folytatását hivatott biztosítani, amelyet egyfelől a tudományos-technikai fejlődés, másfelől a jobbiztonság megkövetel”¹⁹

Rendkívül fontos kérdésként tehető fel, hogy az Alkotmány Bíróság által megfogalmazott „igazságügyi szakértőkkel szemben támasztott magasabb szakmai elvárásoknak való megfelelés,”²⁰ illetve „a szakértői tevékenység végzésének hatályos szabályozása, amely az igazságszolgáltatásban betöltött szerepnek megfelelő magasabb szakmai színvonal folyamatos biztosítására”²¹ a nem szakirányú építészmérnöki végzettség, vagy a felsőszintű ingatlanszakmai minősítések (MRICS EUFIM), vagy a szakirányú okl. ingatlanszakértői végzettség felel-e meg inkább? A kérdésre adott válasz azt gondolom, nem lehet kétséges. **A szakirányú egyetemi végzettségek a névjegyzékben a képesítés feltételeiként mindenhol az első helyen szerepelnek!**²² „Az Iszr. 11. számú mellékletének 13. pontja figyelembe veszi már ezeket a posztgraduális ingatlanszakértői és - gazdálkodási diplomákat, azokat a jogszabály valójában az érettségihez kötött OKJ-s ingatlanközvetítői szakképzéssel egyezően kezeli, hiszen az építész, építészmérnöki (alap)végzettség mellett e két teljesen eltérő mélységű és szintű szakképzettséget vagylagos, kiegészítő feltételként írja elő.”²³

A szakterület gyakorlásához szükséges végzettség és képesítés vonatkozásában az alábbi megállapítások tehetőek. Mindenekelőtt azt szükséges rögzíteni, hogy **az építészmérnöki diploma az ingatlan-értékbecslés szempontjából nem szakirányú végzettség!** Ugyanakkor

¹⁸ Az Iszr. több szakterületen is - elismerve a már meglévő szakmai tapasztalatot és az így szerzett szaktudást enyhébb feltételeket határoz meg a névjegyzékben maradáshoz, mint a névjegyzékbe bekerüléshez.

¹⁹ továbbá ABH 2008, 3267, 3272.

²⁰ 464/B/2006. AB határozat indokolás 1.1 pontja

²¹ AB határozat 1.4 pont

²² például igazságügyi toxikológia: a) egyetemi szakmérnök, analitikai kémia szakon, vagy földminősítés, földvédelem: talajtani szakmérnök és a) okleveles agrármérnök vagy...

²³ AJB-7888/2012. számú ombudsmani jelentés 20. oldal

az okl. ingatlanszakértő, illetve az okl. ingatlangazdálkodási szakértő diploma szakirányú végzettség. Ezt eddig senki nem vitatta és ez nem is lehet vitás. Az építészmérnöki végzettséget Európában sehol sem tekintik az ingatlanértékelés szempontjából szakirányú végzettségnek és ezzel hazánkban is kivétel nélkül mindenki egyetért.²⁴ Ennek ellenére a jogalkotó kizárólagos képesítési feltételként határozta meg. Továbbá az alapfokú OKJ ingatlanközvetítői képzettség nem köthető a szakterülethez, mert az egy másik szakma. Az Iszr. a képesítés feltételeit nem szakirányú diploma és a szakterülethez nem köthető képzettség alapján határozza meg. Az igazságügyi ingatlan-értébecslő szakértők számára sokkal enyhébb követelményeket fogalmaz meg, mint a nem igazságügyi szakértők esetében, noha ennek – az igazságügy érdekeire tekintettel - pontosan fordítva kellene történnie.

Az idézett AB határozatnak természetesen az felelne meg – és az európai gyakorlattal összhangban igen fontos lenne az – ha az igazságügyi ingatlan szakértést az általános előírásokhoz viszonyítva szigorúbb feltételekhez, egyetemi szakirányú végzettséghez (okl. ingatlanszakértő) és Európa legtöbb országához hasonlóan ingatlanszakmai minősítésekhez kötnék. Ugyanis nem lehet kétséges, hogy az igazságügyi szakértés a legmagasabb szintű szaktudást követeli meg. Az AB határozatok értelmében a szakterület képesítési feltételeinek meghatározása során a megkülönböztetés ésszerű érvekkel (társadalmi és igazságügyi érdek, jogbiztonság stb.) kizárólag akkor indokolható, ha az a legképzettebb és legmagasabb szaktudással rendelkező szakértők kiválasztását segíti elő. Objektív módon ez pedig alapvetően a törvényi rendelkezés, a szakmai minősítések és szakirányú diplomák figyelembevételével lehetséges.

A jelenlegi miniszteri rendeleti szabályozás ezzel pontosan ellentétes, mert érthetetlen és indokolhatatlan okok miatt a jogalkotó nem veszi figyelembe egyiket sem. Banki és egyéb értébecsléshez jogszabály írja elő, hogy csak olyan személy készítheti, aki rendelkezik az ingatlanvagyon-értékelő szakképesítéssel. Ezzel szemben bírósági kirendelésre az igazságügyi ingatlan-értébecslést olyan személy készítheti, akinek a jogalkotó alapfokú ingatlanközvetítői képesítést és építészmérnöki végzettséget ír elő, melyek a szükséges szakismereti alapokat sem biztosítják, mert a tananyaguk nem része az ingatlan-értébecslési ismeretek. Egyetlen más esetben sem lehet szakmai ismeretek nélkül ingatlant értékelni az igazságügyben esetleg emberek sorsát, egzisztenciáját eldöntendő ügyekben pedig lehetséges? Hogyan képes a szaktörvénynek és az Etikai Kódex 30. §-a (1) bekezdésének megfelelni az a szakértő, aki a képesítési feltételeket előíró képzések egyikén sem sajátítja el a szakterület gyakorlásához szükséges alapvető szakismereteket?

A BME Mérnök-továbbképző Intézetében a 600 óra időtartamú, emeltszintű OKJ (54 3439 02) ingatlanvagyon-értékelő képzésnek az egyetem oktatói által összeállított tananyaga, mintegy ezer oldal terjedelmű, melyből a középfokú szakismeretek hiánytalanul, magas szinten elsajátíthatók. A felsőszintű okl. ingatlanszakértői és az okl. ingatlangazdálkodási szakértői végzettség pedig biztosítja a szakterülethez köthető legmagasabb szintű szaktudást. Európában ezt a két diplomát mindenütt szakirányú végzettségnek ismerik el. Hazánkban a Műszaki Egyetemen angol (RICS), míg a Corvinus Egyetemen francia (ESSEC) akkreditációval folyt több éven keresztül az ingatlanszakértői képzés, melyekkel rendelkező szakértők az oktatási tárca által akkreditált egyetemi továbbképzés keretében szereznek

²⁴ dr. Turán Zsolt az építészmérnöki végzettség kizárólagosságának „ötletgazdája” szerint „Egyetértek azzal, hogy az építész-építőmérnöki képzettség sterilen önmagában kevés.”

speciális szakképzettséget. Mindkét képzés során az ingatlangazdaságtan – mint meghatározó és kiemelkedően fontos ismeret – szigorlati tantárgy volt és ma is az.

Bármilyen típusú ingatlan értékeléséhez szükséges multidiszciplináris (közgazdasági-ingatlangazdasági, jogi, műszaki) alapismereteket és speciális ingatlanértékelői - benne kiemelten a termőföld értékeléssel - szakmai ismereteket egyetemi posztgraduális képzés keretén belül komplex módon kizárólag az okl. ingatlanszakértők és az okl. ingatlangazdálkodási szakértők sajátítanak el. Az egyes szakterületekhez tartozó képesítési feltételek alapvetően elhibáztak és teljesen figyelmen kívül hagyják azokat a szakirányú diplomákat, amelyek a szakterülethez kötődnek. Például az ingatlan, illetve a termőföld-értékbecslés szakterületek képesítési feltételei az okl. ingatlanszakértőket kizárja, ha nem rendelkeznek még építész, illetve agrármérnöki diplomával is, ugyanakkor az építészmérnöknek – akinek az egyetemen egyetlen félévét sem oktatnak ingatlan, illetve termőföld értékelői ismereteket – szakismeretük pótlására elegendő egy alapfokú OKJ ingatlanközvetítői képzés.

Itt jegyzem meg, hogy az építészmérnöki végzettség alapfeltételként történő jogszabályi előírását az Európa-szerte alkalmazott és általánosan elfogadott Európai Értékelési Szabványok (EVS) alábbi idézete minden kétséget kizáróan cáfolja. „Az értékelési metodológia alapvetően a szabad piacgazdaság közgazdaságtanára épül”²⁵ A szabvány idézett része tehát, nem azt írja, hogy alapvetően a műszaki ismeretekre, hanem azt, hogy a közgazdaságtanra épül. Az ingatlanértékelés elválaszthatatlanul kötődik a közgazdaságtanon belül az ingatlan-gazdaságtanhoz. Ugyanis egy ingatlan legfőbb értékmérő tényezőit annak mikro-piaci viszonyai határozzák meg. A tevékenység szakszerű gyakorlásának alapvető feltétele az ingatlangazdasági folyamatok, azaz az ingatlanpiac naprakész ismerete, mert néhány napos kiesés is szakszerűtlen szakvéleményhez vezethet.²⁶

Az értékelők egyetemi szintű oktatását a legtöbb európai országban – így hazánkban is – bevezették. Az európai országokban, például az osztrák, a német és angol szabályozásban az eljárásjog alapján elsődlegesen minősített értékelőt rendelnek ki a bíróságok. Minősített értékelő pedig az lehet, aki szakirányú diplomával rendelkezik. Hazánkban pedig ez éppen fordítva történik, ugyanis a jelenlegi képesítési követelmények jelenleg a lehető leglazább előírásokat támasztják, és nem szolgálják az igazságügyi szakértőkkel szemben elvárható legmagasabb szintű szaktudás érvényesülését. Az ingatlanértékelőket a legtöbb EU országban – így hazánkban is - az EU szakmai szervezet (TEGoVA) előírásai szerint²⁷ szakképzettségük és gyakorlatuk alapján minősítik. Hazánkban a minősített értékelőket a jogalkotó nem hogy nem preferálja, hanem kifejezetten hátrányos és megalázó helyzetbe hozza, illetve említésre méltónak sem tartja. A szaktudás és a szakmai minősítés ilyen szintű leértékelése példátlan az európai országokban. A fejlett országokban mindenhol a magas szintű szaktudás egyedüli garanciája a szakirányú diploma, a szakmai minősítés és az ezzel járó kötelező szakmai továbbképzés, évenként előírt kreditpont szerzés és monitoring rendszer.

Az ingatlanszakmai felsőfokú egyetemi végzettséget Európában mindenhol elismerik és a legmagasabb szintnek számító igazságügyi szakértésben kiemelten preferálják. Például

²⁵ Európai Értékelési Szabványok 2003 (EVS) 311. oldal

²⁶ Soós K. szerk. Ingatlan-gazdaságtan 5. fejezet Márkus L.-Rábai Gy. 219. oldal

²⁷ EVS S2.01. a TEGoVA a 45013 sz. EU Irányelv alapján elfogadott és bevezetett egy minősítő rendszert Európában az értékelők számára (lásd a 2. Függelék) 213. oldal

Albániában az ingatlanszakértők posztgraduális képzését a Tiranai Műszaki Egyetemen folytatják, ahol közgazdászok, mérnökök és jogászok sajátítják el a legmagasabb szintű ingatlanértékelési ismereteket.²⁸

Az okl. ingatlangazdálkodási szakértői képzés négy féléves oktatás keretén belül a szigorlati tantárgyak a következők; közgazdaságtan, földhasználat, településfejlesztés, ingatlan-gazdaságtan, ingatlangazdálkodás és szakértés, ingatlan műveletek felépítése. Kollokviumi tantárgyak; ingatlanjogi ismeretek, vállalati vagyongazdálkodás, ingatlanok környezeti aspektusai, építész műszaki ismeretek, ingatlanértékelés. Minden bizonnyal az sem véletlen, hogy az ingatlan-gazdaságtan tankönyv éppen a termőföld értékeléssel kezdődik, hiszen a föld az ingatlan-gazdaság alapja. A diplomamunkák többsége is az ingatlanértékelés tárgykörében készültek.

Építészmérnök képzés keretében ingatlanértékeléssel összefüggő ismereteket nem oktatnak. Nem lehet elsajátítani többek között például a szakvéleménnyel kapcsolatos tartalmi és formai követelmények ismeretét, illetve egy bányatelek, szálloda, termőföld, vagyonértékű jogok, ingatlanhoz kapcsolódó opciós jogok stb. értékeléséhez szükséges ismereteket. Az OKJ ingatlanközvetítői képzés során pedig az alapvető ingatlanértékelői szakismeretek elsajátítására sincs lehetőség. Álláspontom szerint sérti a jogbiztonságot is, hogy a szükséges szakismeret nélkül - az előbb említett végzettséggel és képesítéssel - a jogalkotó lehetővé teszi az igazságügyi ingatlan-értékbecslést! Komolyan gondolja bárki, hogy magas szintű szakmai ismeretek nélkül egy szakterületet az igazságügyhöz méltó módon lehetne művelni?

Az ingatlanértékelés három, az ingatlangazdasági, a jogi és a műszaki alapismeretre épül. Az építészmérnöki végzettség az ingatlan-értékbecslés szakterület műveléséhez szükséges három alapismeret közül az egyiket, nevezetesen a műszaki alapismereteket biztosítja. Semmivel sem többet és nem kevesebbet. Az ingatlanértékeléshez az építészmérnöki képzés során megszerzett ismeretek mindössze néhány százaléka szükséges. Azt, hogy az építészmérnöki végzettség nyújtotta ismeretek önmagában nem elégségesek, azt kivétel nélkül mindenki elismeri, hiszen szakmai ismereteket nem, és az alapismeretek közül is csak az egyiket biztosítja. A rendelet az építészmérnöki végzettséghez előírja az OKJ ingatlan közvetítői képesítést, mely 80 órás és alapfokú képzettség. **Erre az alapfokú OKJ képesítésre alapoza a jogalkotó a szakmai ismereteket?** [...] „*lényegében minden megkeresett szervezetyértett abban, hogy az OKJ-s képzés során megszerzett ismertek nem elegendők az igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértői tevékenység végzéséhez*”²⁹ A fentiekben idézett vélemények szerint az építészmérnöki végzettség és az OKJ-s képesítés sem elegendő az igazságügyi ingatlan-értékbecslés gyakorlásához, akkor a kettő együttesen hogyan lehet alkalmas?

Itt több éve arról folyik a vita – és szerintem már méltatlanná is kezd válni – hogy a szükséges műszaki alapismeretek megszerezhetők-e az építészmérnöki képzés keretein kívül is vagy sem. Ugyanakkor arról, hogy a másik két alapismeret hol és milyen módon szerezhető meg arról senki nem kérdez, ez mintha nem is lenne. Ez az egész vita olyan, mintha a közgazdász, vagy a jogi lobby (ha lenne ilyen) azt mondaná, hogy márpedig a közgazdasági, vagy a jogi alapismeretek kizárólag a közgazdasági, vagy a jogi egyetemeken szerezhetők meg. Továbbá, egy építési telek piaci értékét többek között a földrészlethez kapcsolódó opciós jog értéke

²⁸ EVS „Ország-specifikus előírások és gyakorlat” című fejezet 244. oldal

²⁹ AJB-7888/2012. számú ombudsmani jelentés 20. oldal

határozza meg, mely szerint arra a földrészletre milyen épület, vagy építmény építhető. Azaz a beépíthetőség feltételeit és korlátait a jogi szabályozás dönti el, ezért az építési jogi ismeretek sokkal fontosabbak, mint a műszakiak.

Ennek egyenes következménye a jelenlegi szakmai színvonal, mely odáig juttatta mára az igazságügyi ingatlan-értékbecslés szakterület művelőit, hogy – talán a fővárost és környezetét kivéve - alig van megfelelő szakmai színvonalon lévő szakértő, akit egy-egy bonyolultabb ügyben a bíróságok és hatóságok ki tudnának rendelni.

A jogalkotó, a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara és a szakmai szervezetek között évek óta folyó vita középpontja a műszaki alapismeretek elsajátításának módja. Arról, hogy az igazán fontos szakmai ismeretek hol és milyen formában sajátíthatók el már kevés szó esik.

A szakterület szakmai problémájának ismeretét nélkülözi az, hogy műszaki tanfolyam elvégzését írja elő a jogalkotó akkor, amikor a felsőszintű szakmai ismeretek hiánya jelenti a legtöbb problémát. Többek között például az, hogy az igazságügyi szakértők egy része a legalapvetőbb fogalmakkal nincs tisztában, nem ismeri a törvény (Ltv.) által előírt Európai Értékelési Szabványokat, nem tudja szakszerűen, több módszerrel kiszámítani az ingatlan értékét, nem ismeri a vagyoni értékű jogok számítási módjait.

Milyen ésszerű indokkal lehet magyarázni azt, hogy a műszaki alapismereteket kizárólag felsőfokú építészmérnöki képzés keretében lehet elsajátítani, ugyanakkor a közgazdasági, illetve jogi alapismeretek megszerzésére ez nem vonatkozik? Az elérni kívánt céllal összevetve az építészmérnöki végzettség előírása mindenképpen aránytalannak tekinthető, hiszen mindössze műszaki alapismeretekről van szó. A három, gyakorlatilag egyformán fontos alapismeret közül a jogalkotó a műszaki alapismeretek egyoldalú, önkényes kiemelésével, semmilyen ésszerű indokkal nem magyarázható túlsúlyával határozta meg a képesítés feltételeit.

5. Az igazságügyi termőföld-értékbecslés képesítési követelményei

A termőföld-értékbecslés ez év márciusában történő módosítása az okl. ingatlangazdálkodási, illetve az okl. ingatlanszakértőket kifejezetten hátrányosan érinti, mert a jogalkotó egyiket sem vette figyelembe a képesítés feltételei között. Ugyanakkor a módosítás az ingatlan-nyilvántartási szervező képesítést az agrárvégzettségek mellé felvette a jogosultak körébe. Tette ezt annak ellenére, hogy az okl. ingatlangazdálkodási képzés során a földhasználat és az ingatlan-gazdaságtan kiemelt szigorlati tantárgyak és az Ingatlan-gazdaságtan című tankönyv első fejezete a termőföld értékelésével foglalkozik. (az 1.2 alfejezet a föld értékelése és az 1.2.6. alfejezet a szőlő-gyümölcs kultúrák és az erdő értékelése). Teljesen érthetetlen és semmilyen ésszerű indokkal nem magyarázható, hogy az ingatlan-nyilvántartási szervező képesítés miért alkalmas, illetve az okl. ingatlangazdálkodási szakértői képesítés miért nem alkalmas a termőföld értékbecslés gyakorlásához. A jogalkotónak miért kell az amúgy is szűkösen rendelkezésre álló szakértők számát egy teljesen nyilvánvalóan kirekesztő és minden tekintetben elhibázott jogszabály módosítással tovább szűkíteni? Az ombudsmani jelentések megállapítják, hogy *„e szakterületen az ország egyes részein nincs elegendő kapacitás”*

Az ingatlan-nyilvántartási szervező képzés 1758 órás tananyagában a föld és ingatlanértékelési ismeretek mindössze 60 órás időtartammal szerepelnek. A szöveges rész pedig megjegyzi, hogy „az ingatlanok forgalmi értékének meghatározásánál ugyancsak

kiegészítő ismereteket ad a tantárgy.”³⁰ Ezzel szemben az ingatlangazdálkodási képzés során a földhasználat két féléves és szigorlati tantárgy és az ingatlan-gazdaságtan (benne a termőföld értékeléssel) szintén két féléves és szintén szigorlati tantárgy. Tehát szakirányú diplomával nem lehet jogosultságot szerezni, miközben nem szakirányú diplomával igen, sőt a 2006 előtt bejegyzett ingatlan, illetve termőföld értékelők között többen semmilyen diplomával nem rendelkeznek. Ezt a helyzetet a szakvélemények szakmai színvonala igen jól prezentálja.

Európa minden államában az egységesen megfogalmazott alapelv szerint a vagyoneértékelőnek olyan tapasztalt szakértőnek kell lennie, aki napi szinten és kiválóan ismeri a gazdaság, illetve a makro és mikro-piac trendjeit, a piaci kínálat- kereslet alakulását, a vásárlói preferenciákat, valamint a kapcsolódó jogszabályokat. Szakmai felkészültsége multidiszciplináris, tudása gazdasági, jogi és műszaki alapismeretekre épül fel.

6. Összegzés

A jogalkotói álláspont szerint az Iszr. előírásai „*megfelelnek az igazságszolgáltatás igényeinek.*” A fenti megállapítások, a jogalkalmazók véleményei és gyakorlati tapasztalatok alapján erre egyetlen válasz adható, mégpedig az, hogy a hivatkozott és kritizált képesítési követelmények semmilyen szempontból nem felelnek meg az igazságszolgáltatás alapvető érdekeinek. Az igazságszolgáltatás alapvető érdekének az adott szakterületre vonatkozó tudomány aktuális állásának megfelelő, szakszerű, szakirodalomra alapozott, védhető és határidőre beadott szakvélemények felelnek meg. Eddig ésszerű magyarázatát és meggyőző indokát senki – beleértve a jogalkotót és az építész lobby jeles képviselőit – nem adta annak, hogy miért kizárólagos feltétel az építészmérnöki végzettség. Miért kell kizárólagos feltételként meghatározni egy multidiszciplináris szakterület gyakorlásához szükséges egyik alapismeretet biztosító végzettséget? Bármilyen gazdasági érték meghatározása közgazdasági kategória (például klasszikus a közgazdasági földár-és értékelméletek), az ingatlanértékelés elsősorban alapvetően és a legszorosabban az ingatlan-gazdaságtanhoz kötődik, továbbá az ingatlanjogi, építésjogi ismeretekre épít, és az ingatlanok szűk körét alkotó felépítményes ingatlanok esetén szükségesek a műszaki alapismeretek is. A Kamara legfőbb célja, hogy „*az igazságszolgáltatást szakmailag színvonalas szakvéleményekkel, határidőre, pártatlanul és az állam számára gazdaságilag nem megterhelő módon szolgálja ki.*”³¹ A szakmailag színvonalas, megalapozott, megbízható szakvéleményekkel való kiszolgálás alapvető feltétele többek között a kompetenciák egyértelmű meghatározása és a jogbiztonságot is sérthető képesítési feltételeket előíró jogszabályi rendelkezések felülvizsgálata. Az sem lehet vitás, hogy a képesítési követelmények előírása folyamán az oktatási intézmények, a kamara szakbizottságainak és a szakmai szervezetek véleményét figyelmen kívül hagyó eddigi jogalkotási gyakorlat olyan tévút, amelyet a jövőben mindenképpen érdemes lenne elkerülni.

Csirmaz László
épületenergetikai szakmérnök
okl. ingatlangazdálkodási szakértő
EUFIM minősített felsőszintű ingatlanértékelő

³⁰ www.fomi.hu/honlap/magyar/szaklap/2001/09/1.htm

³¹ A Szakértői Kamara elnökének álláspontja