

*„Az igazságügyi szakértő feladata hogy (...) a tudomány és a műszaki fejlődés eredményeinek felhasználásával készített szakvéleménnyel segítse a tényállás megállapítását, a szakkérdés eldöntését.”*

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

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

[MISzK Etikai Kódex 30. § (1) bekezdése]

## **Az igazságügyi ingatlan-értébecslés szakterület képesítési követelményeiről**

**Csirmaz László** (Debreceni Igazságügyi Szakértői Kamara)

okl. ingatlangazdálkodási szakértő, EUFIM minősített felsőszintű ingatlanértékelő

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

Az igazságügyi ingatlan-értébecslés képesítési feltételeit miniszteri rendeleti szinten a 9/2006. (II. 27.) IM rendelet (a továbbiakban Iszr.) 11. melléklet 13. pontja határozza meg. A rendelet az igazságügyi ingatlan-értébecslés képesítési követelményeit külön - a törvénytől eltérő - jogszabályban valósítja meg és az építészmérnöki végzettség kizárólagosságát írja elő.

A jogalkotó a 2005. 12. 31. időpont előtt bejegyzett igazságügyi ingatlan-értébecslőkre tévesen indokolt okokra 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 ütközik, 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 jogbiztonság megkövetel*” (továbbá ABH 2008, 3267, 3272.).

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 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?

Az ingatlanvagyon-értékelés, az igazságügyi ingatlan-értébecslés, illetve az ingatlanforgalmi szakértés megnevezések gyakorlatilag teljesen azonos tevékenységet jelentenek. A szakterület gyakorlásához szükséges végzettség és képesítés vonatkozásában az alábbi megállapítások tehetők. Mindenekelőtt azt szükséges rögzíteni, hogy **az építészmérnöki diploma az ingatlan-értébecslés szempontjából nem szakirányú végzettség**, ezt Európában sehol sem tekintik annak és ezzel hazánkban is kivétel nélkül mindenki egyetért. 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.

A BME Mérnöktovábbképző 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. 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 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 szerint 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 Albániában az ingatlanszakértők posztgraduális képzését a Tiranai Műszaki Egyetemen folytatják, ahol közgazdászok, mérnökök és jogászok sajátítják el a legmagasabb szintű ingatlanértékelési ismereteket. (forrás: Európai Értékelési Szabványok 2003, „Ország-specifikus előírások és gyakorlat” című fejezet 244. oldal)

Az okl. ingatlangazdálkodási szakértői képzés négy féléves oktatás keretén belül a szigorlati tantárgyak a következők; közgazdaságtan, földhasználat, településfejlesztés, ingatlangazdaságtan, 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-értébecslést! 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-értébecslés szakterület műveléséhez szükséges három alapismeret közül az egyiket, nevezetesen a műszaki alapismereteket biztosítja. Semmivel sem többet és nem kevesebbet. 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 alapozza a jogalkotó a szakmai ismereteket?** Ennek egyenes következménye a jelenlegi szakmai színvonal, mely odáig juttatta mára az igazságügyi ingatlan-értébecslés 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.

**Összegzés.** A fejlett országokban mindenütt önálló és igen megbecsült szakterületként jegyzik az ingatlan értébecslést. 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.*” 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.