

## Javaslat a vagyoneértékelési tevékenységekkel összefüggő igazságügyi szakterületek egységes és átfogó szabályozására

(A szakértői bizonyítás vizsgálata II. B. ponthoz; a szakértői szakterületek kérdései című tárgykörhöz)

*„Nincs sok értelme úgy jogot alkotni, hogy a gyakorlati észrevételeket, jelzéseket nem vesszük figyelembe.”<sup>1</sup>*

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”<sup>2</sup>* Az alábbiakban a címben megjelölt tárgykörben ehhez a megállapításhoz szeretnék érdemi javaslatokat megfogalmazni és megvitatásra előterjeszteni.

Az ombudsman az AJB-7888/2012. számú jelentésében felkérte az igazságügyi minisztert, hogy *„a Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara (továbbiakban: MISZK) 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. Jelentésében utal arra, hogy *„jelentésemben 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 jelentésemben feltárt alapvető jogokkal összefüggő visszásság 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;**”*

1. Előjáróban szeretném megemlíteni, hogy különböző fórumokon – például a kamara Érdekvédelmi Bizottság fórumain – többször felvetődött az a kérdés, hogy a szakértői bizonyítás polgári, illetve büntető perrendtartási szabályozása és gyakorlati alkalmazása összhangban áll-e a szakértőkre vonatkozó jogszabályokkal? Az esetleges jogszabályi ütközésekből erednek-e problémák? A kérdésre egyértelműen az a válasz, hogy sok ponton

---

<sup>1</sup> Dr. Patyi Gergely a szaktárca igazságügyi kapcsolatokért felelős államtitkárának nyilatkozata <http://www.kormany.hu/hu/igazsagugyi-miniszterium/igazsagugyi-kapcsolatokert-felelos>

<sup>2</sup> AJB-7766/2013. számú ombudsmani jelentés 16. oldal

ütköznek a szóban forgó jogszabályok és ebből számos – itt részletesen nem kifejtett – probléma adódhat.

Megvitatásra javaslom, hogy az 1952. évi III. a polgári perrendtartásról szóló törvény (továbbiakban: Pp.) 177. § (1) bekezdésével összhangban, illetve az európai gyakorlatnak megfelelően – továbbá a Szakmai Kamara értékelő szakbizottság véleménye alapján [„Az értékelésekkel kapcsolatos speciális szempontok miatt külön szakterületnek kellene foglalkoznia a vagyoneértékelésekkel (ingatlan, termőföld, stb.), ne valamely szakterületnek legyen egyik ága.”] – a vagyoneértékeléssel, azaz a különböző vagyonelemek érték meghatározásával kapcsolatos összes igazságügyi szakértői tevékenység (ingatlan, termőföld, gép- berendezés- eszköz, cégértékelés, vagyoneértékű jogok stb.) és kompetencia külön kategóriaként – a lakásügytől és az építésügyi műszaki szakértéstől függetlenül – **„igazságügyi vagyoneértékelés”** címszó alatt **átfogóan, és egységesen kerüljön szabályozásra**. Ez az elnevezés teljes mértékben megfelelne az európai elnevezésnek (property appraisal), a tevékenység tartalmának, lefedné e tevékenység jellegét, továbbá megfelelne az európai gyakorlatnak, illetve a nemzetközi értékelési szabványoknak. Az igazságügyi vagyoneértékelés szakterületbe beletartozna minden vagyonelem, például az ingó és ingatlan, a gép- berendezés és eszköz, a cég, a vagyoneértékű jogok, a goodwill, a brand név stb. értékelése. Nagyon fontos megjegyezni, hogy a javaslatom nem új szakterületek létrehozására irányul, hanem a már meglévő bármilyen értékeléssel kapcsolatos szakterületek egységbe foglalásáról szól.

**.... számú melléklet a 9/2006. (II. 27.) IM rendelethez**

**Igazságügyi szakértői szakterületek és az azokhoz kapcsolódó képesítési feltételek a vagyoneértékelés területen**

Az igazságügyi vagyoneértékelés részterületeinek (ingatlanértékelés, cégértékelés stb.) jogosultságát kiemelten a szaktudás, illetve szakismeret, illetve az eddigi tevékenység (szakvéleményekkel alátámasztva) felmérésével vizsgáláshoz kötötten kellene meghatározni. A jogosultságot öt évre engedélyezni, a további jogosultságot pedig – az egyéb szakterületekhez hasonlóan – szakmai továbbképzéshez, illetve évenkénti kredit pont megszerzéséhez kötni.

Milyen ésszerű indokai is lehetnek, és milyen előnyei lennének a fentiekben vázolt szakterület létrehozásának?

- a) egységbe foglalná az azonos szakkérdések körét, ezzel segítené az „egy szakértő” elvének megvalósulását, illetve az igazságszolgáltatás hatékonyabb működését.
- b) az európai értékelési szabványoknak (European Valuation Standards, Red Book) és gyakorlatnak megfelelően egységbe foglalná az értékeléssel összefüggő tevékenységeket
- c) a jelenlegi szabályozásból kimaradt olyan szakterületek – mint például a vállalkozásértékelés, vagy gép- berendezés- eszközeértékelés – is bejegyzésre kerülnének, amelyek eddig elkerülték a jogalkotó figyelmét.
- d) a szabályozás összhangba kerülne a Pp. 177. §-ának (1) bekezdésével, mely szerint [...] *„rendszerint egy szakértőt kell alkalmazni, több szakértőt csak különböző szakkérdések felmerülése esetében lehet kirendelni”*

- e) a kirendelés során szükségszerűen előtérbe kerülnének azok a szakértők, akik a vagyoneértékelés részterületein több vagyonelem értékelésére rendelkeznek kompetenciával és világos módszertan mellett, egzakt és kategorikus véleményt adnak.
- f) megkönnyítené a szakértőket kereső személy névjegyzéki tájékozódását, ennek következtében **jelentősen segítheti a legmegfelelőbb szakértők kiválasztását**. Magától értetődő például egy vagyoni jogi per kapcsán, hogy a bíró a vagyoneértékelés szakterületet nyitja meg, ahol az összes vagyonelem értékeléséhez rendelkezésre áll a névsor. A névjegyzékben nem kell különböző oldalakon (szakterületeken) keresgetni, mert egy helyen megtalálható minden olyan szakértő, aki egy vagyoni jogi per kapcsán szóba jöhet. Tehát, vagyoni jogi per → igazságügyi vagyoneértékelő szakértő.
- g) talán az indokok közötti leglényegesebb elemének tekinthető az, hogy - bármennyire is meglepőnek tűnik - egy több milliárd forint értékű bevásárlóközpont, vagy szálloda azonos alapelvek és módszerek szerint értékelendő, mint bármilyen működő társas vállalkozás, vagy egy márkanév, vagy mint például egy 50 éves tölgyerdő. Ha a megfelelő elemzéssel és szakértelemmel meghatározott input adatokat az értékelő táblázatokba visszük, akkor a korrekt piaci érték adódik. Teljesen ésszerűnek gondolom, hogy ha azonosak az alapelvek, azonosak az értékelési módszerek, csak az input adatok különbözőek, akkor minden különösebb nehézség nélkül integrálhatók az értékeléssel kapcsolatos szakterületek.
- h) a különböző vagyonelemek értékelésével foglalkozó tevékenységek egységesebb, homogénebb szakterületbe való besorolása nagymértékben megkönnyítené a szakértői módszertani levél megalkotását. Most ugyanis egy-egy szakterületi lista annyira szerteágazó és inhomogén hogy talán reménytelennek látszik a minden szakterületre kiterjeszhető egységes módszertani elvek meghatározása. A szaktörvény 30/A. §-a szerint a szakértői kamaráknak szakterületenként egységes módszertant és szakmai elvárásokat kell megfogalmazniuk. A vagyoneértékelő szakértői tevékenység szakmai protokolljának kialakítására igen fontos lenne azért is, hogy a jogalkalmazók egységes szakmai standardok, eljárásrend alapján készült szakvéleményre tudjanak támaszkodni munkájuk során.
- i) bármilyen materiális, vagy immateriális eszköz értékelésének az alapelvei és módszerei teljes mértékben azonosak. Az értékelési modellek egyetemlegesek, nem kategóriafüggetlenségűek és nem piachoz kötött. Minden pénzügyi és reáleszköz, vagy bármilyen immateriális eszköz, (vagyoni értékű jogok) értékelési módszerei azonosak, eltérés csak és kizárólag az input adatok vonatkozásában van (Európai Értékelési Szabványok EVS 2003).

Véleményem szerint a szakértői bizonyítás rendszerének összessége nem áll összhangban a polgári perrendtartás szabályozásával, alapelveivel, illetve gyakorlati alkalmazásával, sőt egyes pontokon például az un. kompetencia rendelet [9/2006. (II. 27.) IM rendelet] és a Pp. egyes rendelkezései – az alábbiakban kifejtettek szerint - élesen szemben állnak egymással. Ebből számos, a bírák munkáját nehezítő probléma adódik, többek között a szakvélemény értékelése, illetve bizonyítékként rendelkezésre álló több, eltérő módszertanú és végkövetkeztetésű szakvélemények ellentmondásainak feloldása kiemelt nehézségbe ütközik.

Elsősorban nyomatékosan azt szükséges hangsúlyozni, hogy a kompetencia rendelet több pontja jelenleg nem szolgálja az igazságügyi szakértőkkel szemben elvárható legmagasabb szintű szaktudás érvényesülését, nem preferálja a szakirányú diplomákat és szakmai szempontból tekintve szinte minden elemében elhibázott. A rendelet vitatott pontjai nem szolgálják sem a társadalom, sem az igazságügy alapvető érdekeit, nem segítik a bírák munkáját és akadályozzák az igazságszolgáltatás gyors és hatékony működését.

Az egyes szakterületekhez tartozó képesítési feltételek alapvetően elhibázottak és teljesen figyelmen kívül hagyják azokat a szakirányú diplomákat, amelyek a szakterülethez kötődnek. Például az ingatlan, illetve a termőföld-értékelés 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 képesítés.

A termőföld-értékelés 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 értékelés 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.” ([www.fomi.hu/honlap/magyar/szaklap/2001/09/1.htm](http://www.fomi.hu/honlap/magyar/szaklap/2001/09/1.htm)) 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.

Évek óta küzdök azért, hogy a többi tagállamhoz hasonlóan hazánk is a jelentőségének megfelelő, és méltó helyén kezelje a vagyonerőtelést, mert ez mindenhol egy önálló és igen megbecsült szakterület. Európa minden államában az egységesen megfogalmazott alapelv szerint a vagyonerőtelőnek 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.

2. Itt szükséges megemlíteni Dr. Trócsányi László igazságügyi miniszter bizottsági meghallgatásán elhangzott mondatot, mely szerint „[...] a kodifikáció nem öncélú, hanem a közösségi érdekeket szolgálja az egyéni felett [...] szeretném, ha a tárca nyitott lenne, ahol helye van a vitának a jogalkotás terén.” A szakértőkre vonatkozó jogalkotás terén igenis a szakértők közül sokan igényelték volna eddig is a szakmai álláspontjuk megvitatását. Kérdezem én hol volt lehetőség itt eddig bármiről is vitát folytatni? Nem volt öncélú a kodifikáció például akkor, amikor az ombudsman szerint is teljesen elhibázott képesítési feltételeket írt elő egy-egy szakterületre, maximálisan rombolva a szakértői kar tekintélyét és semmibe véve az igazságügy legalapvetőbb – már-már a működését is veszélyeztető – érdekeit?

Nem volt öncélú és szakszerűtlen a jogalkotás például akkor, amikor a Pp. 177. § (1) bekezdésével szembe menve szétszabdalta a különböző vagyonelemek érték-meghatározásával kapcsolatos szakterületeket? A Pp. 177. § (1) bekezdése kimondja, hogy „rendszerint egy szakértőt kell alkalmazni, több szakértőt csak különböző szakkérdések felmerülése esetében lehet kirendelni.” Azonos szakkérdésben több szakértő igénybevételével szemben az Európa Tanács Miniszteri Bizottságának az igazságszolgáltatás igénybevételét megkönnyítő eszközökről szóló R (81) 7. számú ajánlásának az egyszerűsítés igényének 7. elve az „egy szakértő elvét” fogalmazza meg. Például egy vagyoni perben a lakó és termőföld ingatlan értékelése nem különböző szakkérdés, mert mindkettő az ingatlan-vagyoneértékelés tárgykörébe tartozik! Ha például egy gyakran előforduló vagyoni perben a házastársi közös vagyoni ingó, ingatlan (lakóház, termőföld, ingatlanhoz kötődő vagyoni értékű jogok), gépek, esetleg működő cég is van, akkor az európai joggyakorlatban egyetlen igazságügyi vagyoneértékelő szakértő kerül kirendelésre és nem kettő, vagy több, ahogy most ezt a mi kompetencia rendeletünk teljesen elhibázottan előírja.

Ugyanis az ingatlanértékelés a lakásügyhöz, a termőföld értékelés a mezőgazdasági, a használati cikkek piaci értékbecslés a kulturális, a gépjármű értékelés a közlekedési szakterülethez lett besorolva. Itt szükséges azt is megjegyezni, hogy az ingatlan-értékelés szakterület lakásügyhöz történő besorolása is teljesen elhibázott. Felvetődik az a kérdés, hogy többek között például a vagyoni értékű jogok, egy bányatelek, vagy egy üzemanyagtöltő állomás értékbecslésének mi köze van a lakásügyhöz?

Az OBH elnöke az igazságügyi szakértői tevékenység és az igazságszolgáltatás viszonyrendszerének vizsgálatára 2013 májusában felkérte a Pécsi Törvényszék elnökét. A vizsgálat eredményeit összefoglaló jelentés szerint az igazságügyi szakértői véleményadás jogszabályi környezete és működésének gyakorlata nem segíti az igazságszolgáltatás időszerű működését, az nagymértékben hozzájárult az ügyek elhúzódnásához. Azt gondolom, hogy e tekintetben az igazságügyi szakértői tevékenység átfogó, komplex szemléletmódú megújítása és a jogalkotási hibák kiküszöbölése elkerülhetetlen, a jogszabály módosításokra tett szakértői javaslatok megvitatása, illetve figyelembe vétele pedig megkerülhetetlen.

Csirmaz László  
igazságügyi szakértő,  
vagyoneértékelő