

Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara  
Elnöke és az Elnökség tagjai részére

Tisztelt Elnök Úr! Tisztelt Elnökség!

A MISZK jelenlegi helyzetével, érdekérvényesítő képességével, az igazságügyi szakértői munka minőségével, az igazságügyi szakértéssel, a szakértők helyzetével, a minisztérium és a kamara együttműködésével, a vonatkozó törvények és rendeletek ellentmondásairól és a kompetencia rendelet módosításával kapcsolatban az alábbi észrevételeket és javaslatokat terjesztem elő. Megjegyzéseim, kérdéseim és javaslataim szorosan kötődnek a Miniszter Úrral néhány nappal ezelőtt zajlott megbeszélés témaköreihöz, Lovász Zoltán legutóbbi nyilatkozatában elhangzottakhoz, valamint Vágó László azon gondolataihoz, amelyeket az Érdekvédelmi Bizottság alakuló ülése elé terjesztett.

Észrevételeimet és javaslataimat az alábbi témakörökbe sorolva terjesztem a Tisztelt Elnökség elé:

1. A MISZK öngazgatásának megvalósítása, öngazgatási szintjének emelése
2. Kompetencia rendelet és a szakmai minősítés
3. Az ingatlan-értékbecslő szakterület képesítési és jogosultsági feltételei
  - 3.1 Az építészmérnöki végzettség előírásának alapvető ellentmondásai
  - 3.2 Az ingatlan-értékbecslő szakterület legfontosabb jellemzői
4. Javaslat az értékeléssel kapcsolatos szakterületek egységes jogi szabályozására
5. Szakmai továbbképzés és a szakmai színvonal
6. A kamara és a szakmai kontroll
7. A szakértői kar tekintélye
8. Javaslataim összefoglalása

### **1. A MISZK öngazgatásának megvalósítása, öngazgatási szintjének emelése**

A szakértői munka szakmai színvonalának emelésére tett erőfeszítések, és a hatékony érdekérvényesítés alapvető – többek által, többször felvetett – akadályának gondolom, miszerint a kamarának jelenleg nincs véleményezési jogköre a névjegyzékbevitel tekintetében. Szerintem alapvetően elhibázott, hogy a kamarai törvényből kimaradt a névjegyzékbe kerülés véleményezési jogkörének biztosítása. Álláspontom szerint a jelenlegi állapot sérti az EU egyik legfontosabb jogi normáját, mégpedig a szubszidiaritás alapelvét, mely szerint az ügyekben született döntéseket azon a szinten kell meghozni, ahol azok eldöntésére a legtöbb információ áll rendelkezésre. Hogyan rendelkezhet a

minisztérium a legtöbb információval arról, hogy egy bejegyzési kérelem esetében kinek milyen szakértelme van? A szubszidiaritás alapelvét alkalmazva a területi kamaráknak és a szakbizottságoknak nem az lenne az egyik legfőbb feladata, hogy meghatározott szabályok szerint eldöntsék a jelentkezők szakmai alkalmasságát? Nem az lenne az igazságszolgáltatás alapvető érdeke, hogy a névjegyzékbe kizárólag a legfelkészültebb, szakterületükön a legkiválóbb szakértők kerüljenek be és a szakmailag alkalmatlan szakértők pedig minél előbb kerüljenek ki? Az EU Parlament 1997. május 13-i állásfoglalásában és azóta is többször hangsúlyozta, hogy a szubszidiaritás elve a tagállamok számára kötelező érvényű jogi norma. A szubszidiaritás elve azt is elő írja, hogy adott rangsorban vagy struktúrában a felsőbb szint nem veheti át azokat a szerepeket, amelyeket egy alacsonyabban elhelyezkedő szint szakszerűbb módon képes betölteni.

Továbbá, álláspontom szerint a jelenlegi szabályozás súlyosan sérti a kamara szakmai önkormányzatisághoz való jogát is. Véleményem szerint az igazságügyhöz, a kamarához és a szakmájukat a legmagasabb szinten gyakorló szakértőkhöz sem méltó a jelenlegi névjegyzékbe vételi rendszer. Jelenleg a névjegyzékbe vételről megalázó módon, a szaktudást semmibe véve, az empátia teljes hiányával (ezt többször saját bőrömmön tapasztalva) olyan jogi végzettségű személy dönt egy személyben, akinek fogalma nincs arról, hogy mi a szakterület lényege, milyen tudással rendelkezik, illetve milyen szakmai színvonalon van a kérelmező. Ez önmagában abszurd.

Egyébként az igazságügyi szakértői kamarai jogosultságokat más közttestületekkel összevetve megállapítható, hogy azokat a jogalkotó igencsak szűkre szabta. A fentiekhez példának említve azokat a területeket, ahol jogosultsági névjegyzékvezetés folyik, ott mindenhol kamarai hatáskörben van a névjegyzékbe vétel. Például a mérnöki és építész kamarákban a kamarai törvény 3. § (1) a) szerint „*névjegyzéket vezető szervként..... vezeti az e tevékenységek folytatására jogosultak névjegyzékét*” Miért más és kevésbé önálló az igazságügyi szakértői kamara, mint a többi közttestület? Miért rendelkezik kevesebb jogosultsággal az igazságügyi szakértői kamara, mint más kamarák?

Javaslat: a fentiek alapján megfontolásra ajánlanám annak mielőbbi megvitatását, hogy a jelenlegi helyzet valóban sérti-e a szubszidiaritást, az egyik legfontosabb EU alapelvét. A kamara alapvető érdekének és a szakmai színvonal alapvető garanciájának gondolom, hogy a névjegyzékvezetés ismételten kerüljön kamarai hatáskörbe.

## **2. Kompetencia rendelet és a szakmai minősítés**

Lovász Zoltán: „*a jelenlegi szabályozás túlságosan kötött és merev. Nagyon „papírközpontú” a végzettség igazolása, a jogszabályok nem veszik figyelembe a személyes tudást.*”

Vágó László: „*a 9/2006. kompetenciarendelet teljes átdolgozása és koherenciájának kialakítása a szakértői kamara súlyozott bevonásával. A személyi minősítés szabályainak kialakítása és bevezetése, a szakértők védelmében a tudás és teljesítményszint ellenőrzésével.*”

Ezek a felvetések évek óta napirenden vannak, mindenki tisztában van azzal, hogy a kompetencia rendelet egyes részei teljesen elhibáztak és eddig mégsem történt semmi. A fentiekben idézett problémák megoldásának véleményem szerint prioritást kellene élveznie minden más tennivaló között. Az egyre többször elhangzó idézetekkel összefüggésben a saját szakterületem kapcsán az alábbiakat jegyzem meg. Meg vagyok győződve – és szerintem ezzel nem vagyok egyedül – hogy az ingatlan szakterület szakmai színvonalának emelését a 9/2006. IM rendelet nem hogy nem segítette, hanem kifejezetten hátrányosan befolyásolta. 2006 óta több tucat szakirányú diplomával, MRICS és EUFIM szakmai minősítéssel rendelkező ingatlan értékelőt nem jegyezték be a névjegyzékbe, mert nem építészmérnökök. Például nem jegyezték be hazánk egyik legkiválóbb értékelőjét ingatlan-értékbecslőnek, mert nem építészmérnök, hanem közgazdász (doktori címmel). Ők aztán ezek után úgy elmentek az igazságügy környékéről is, hogy hallani sem akarnak többé igazságügyi szakértésről. Most többségük neves, nagy cégeknél milliárdos tételeket értékel nem csak hazánkban, hanem többségük szerte Európában.

Kérdezem én, hogy rendben van ez így, ez lenne a társadalom és az igazságügy érdeke? Olyan jól áll az igazságügy minőségi szakértők ügyében, hogy lemondhatunk több tucat felsőszintű ingatlanértékelőről, miközben egyes megyékben már nem tudnak iü. szakértőt kirendelni? Közben meg középiskolai végzettséggel vannak még mindig névjegyzékben ingatlan iü. szakértők? Szerzett jogokra hivatkozunk mindenféle szakmai továbbképzési hajlandóság nélkül? Itt jegyzem meg, hogy egyébként szerzett jogokra nem hivatkoznak sem a mérnöki kamarában, sem az építész kamarában akkor, amikor a továbbképzési kötelezettségét nem teljesítő mérnöktől megvonják a jogosultságot. Nem valami hasonlót kellene nekünk is megteremteni, hiszen mégis csak emberi sorsok múlhatnak egy-egy szakvéleményen? Szerintem szomorú, hogy még mindig itt tartunk és kérdezzük egyre gyakrabban, hogy miért nincs tekintélyünk és miért nem becsülik a munkánkat?

Egyébként az igazságügy szereplői egyre gyakrabban a szakértői munka minőségére teszik a hangsúlyt. Az igazságszolgáltatás hatékonyságának növelésére tett javaslataiban például Dr. Jeney Orsolya helyettes államtitkár a szakértőkkel szembeni minőségi elvárásokat a következőképpen fogalmazta meg: *„E célok megvalósítása érdekében kiemelten fontos, hogy kizárólag olyan személyek adjanak szakvéleményt, akik magas szakértelemmel, szakmai tudással rendelkeznek.”* Kérdezem, hogyan van összhangban ezzel a kijelentéssel a mai valóság? H-B megyében biztos, hogy köszönő viszonyban sincs. Középiskolai végzettség és egy 80 órás ingatlanközvetítői képesítés? Ez lenne a magas szakértelem és szakmai tudás? Azért ez a szakma ennél mégiscsak sokkal több, ebben a szakmában négy félév alatt egyetemi szakirányú diplomákat lehet szerezni. A kamara alapvető érdekének tartom, hogy a névjegyzékbe vételhez, a kompetenciák tekintetében, a képzettségi feltételek meghatározásába a kamara szakbizottságainak legyen véleményezési jogosultsága.

Az Érdekvédelmi Bizottság ülésen elhangzott, hogy a minisztérium hallani sem akar a minősítésekről. Ez önmagában több mint abszurd. Hogyan van ez összhangban a fentiekben idézett minőségi elvárásokkal? A szakmai minősítés és a vele járó monitoring rendszer mégiscsak a szakértelem egyik legfontosabb garanciáját jelenti mindenhol a fejlett világban. Több szakterületen – például az ingatlan-értékbecslés – működik a szakmai

minősítés és monitoring rendszere, tehát nem kell kialakítani mindössze alkalmazni kellene. Az eszközértékelők minősítési eljárásának szabályait a TEGoVA (The European Group of Valuer's Associations) Európában régóta bevezette és a legtöbb ország alkalmazza is azokat. 2009. évtől kezdődően a TEGoVA működteti személytanúsító rendszerét, amely keretében az „Elismert Európai Ingatlanértékelő” (‘Recognised European Valuer’ REV™) címet adományoz értékelőknek. Itt jegyzem meg, hogy nem építészmérnöki diploma szükséges hozzá! A cím odaítélése - a jól definiált és számos európai országban azonos feltételek teljesítése mellett - biztosítja a felhasználói piacot az ingatlanértékelő kiemelkedő szaktudásáról és a megfelelő tapasztalatairól. A REV tanúsítottak száma Európában 1500 fő. Tehát ismétlem, nem kell ezen a szakterületen a minősítés szabályait kialakítani, ezzel egy rendkívül hosszú és bonyolult folyamat munkáit meg lehet takarítani.

A minősített értékelők Európában a szakértők legfelső szintjét alkotják, értékhatár nélkül bárkinek és bármilyen ingatlankategóriát értékelhetnek. Például az osztrák szabályozásban az eljárásjog alapján elsődlegesen minősített értékelőt rendelnek ki a bíróságok. Certifikált értékelőnek az tekinthető, aki egy törvényileg szabályozott tanúsítási eljárás befejeztével a bíróság nyilvántartásba vesz. A minősítés ötévenként újabb vizsgával meghosszabbítható. Ilyen, a NAT által akkreditált (okiratszám 5-0014/2008), európai szabványokon alapuló ingatlanértékelői tanúsítási eljárás hazánkban is több éve működik, csak erről a jogalkotó érthetetlen okokra hivatkozva tudomást sem akar venni. Minőségi munkát szeretnénk biztosítani úgy, hogy a minősített értékelőket kirekesztjük egy rossz jogszabállyal?

Javaslatom: az alapvető koherencia problémát a rendelet és a törvény között meg kell szüntetni. (akkor, amikor a miniszteri rendelet ingatlanközvetítői végzettséget ír elő, ezzel felülírja képesítési követelmények tekintetében a törvény rendelkezéseit) Az európai gyakorlatnak megfelelően a szakmai minősítéseket jogszabályi szinten el kell ismertetni.

### **3. Az ingatlan-értékbecslő szakterület képesítési és jogosultsági feltételei**

A kamara történetében talán a legtöbb vitát és indulatot kiváltó igazságügyi ingatlan-értékbecslés szakterületen a legfőbb problémát véleményem szerint az jelenti, hogy - ellentétben más szakterületekkel - élethosszig tartó jogosultsággal rendelkezik a szakértő. Egyetlen más szakterületen nincs ilyen! Ahol valamely szakterület mérnöki, vagy építészmérnöki bejegyzéshez is kötött, ott ötévi jogosultságok vannak, kredit pont előírás, és ha nincs meg az időszak végén a kredit, akkor nincs tovább jogosultság. Az ingatlan szakterületen is, szakmai továbbképzési előírások, kredit és ötévi jogosultság.

Alapvetően elhibázott álláspontnak vélem, hogy aki tíz, húsz, vagy több éve műveli az ingatlan-értékbecslő szakértést az garanciát jelent a szakszerű munkavégzésre, tehát nyugodtan működjön csak tovább. Vannak itt olyan szakértők és adnak be olyan szakvéleményeket harminc évvel ezelőtti szinten, hogy az minden képzéssel felülmúl. Tesznek tönkre családokat, embereket szakszerűtlen, megalapozatlan szakvéleményeikkel.

### 3.1 Az építészmérnöki végzettség előírásának alapvető ellentmondásai

Előljáróban azt szükséges megjegyezni, hogy az építészmérnöki végzettség alapvető és kizárólagos képesítési követelménye ütközik az általam ismert európai szabályozással, többek között például a fentebb említett REV minősítés képzettségi feltételeivel is. Továbbá azt a nehezen vitatható tény a minisztérium is elismeri, hogy az építészmérnöki képzés keretében ingatlanértékelési ismereteket egyáltalán nem oktatnak. Ott azt oktatják, hogy hogyan kell egy mérnöki létesítményt megtervezni és megépíteni, ami nem azonos azzal, hogy mennyiért lehet eladni. A minisztérium véleménye szerint a hiányzó szakismereteket a 80 órás alapfokú OKJ ingatlanközvetítői képzettség hivatott pótolni. Ezen a ponton a rendeletben előírt képesítés követelménye ütközik a törvényben meghatározott képesítési követelményekkel. (koherencia probléma)

Az önmagában is abszurd, hogy az ingatlanközvetítői képesítés elegendő a szakismereti hiányok pótlására, viszont egy egyetemi négy féléves képzés során szerzett szakirányú másoddiploma szaktárgyi szigorlatokkal, építész műszaki ismeretek záróvizsgával, ingatlanértékelési tárgykörben írt diplomamunkával pedig nem elegendő a névjegyzékbe vételhez. Itt szükséges megjegyezni, hogy ingatlanközvetítői képesítéssel - legyen az bármilyen diplomával párosítva - egyetlen banknak vagy egyéb megrendelőnek nem lehet hazánkban sem és Európában sem értékbecslést végezni, mert az egy másik szakma. Az igazságügyben esetleg emberek sorsát eldöntendő ügyekben pedig lehetséges?

Miért tudna egy építészmérnök például abban a kérdésben szakszerűen állást foglalni, hogy mennyi az ingatlan bérleti jogának, vagy a használati jogának az értéke? Honnan tudna egy építészmérnök olyan speciális kérdésekre választ adni, hogy mennyi a bányatelek bányaszolgalmi jogának értéke, vagy mennyi az ingatlanhoz kötődő opciós jogok értéke? Hosszasan tudnám a sort folytatni azokkal a kérdésekkel, amelyek egy bírósági ügy kapcsán ingatlan szakterületen előfordulhatnak.

Az építészmérnöki végzettség szükségességét hangoztató érvelés szerint az ingatlanértékbecslése során az ingatlan környezetére, elhelyezkedésére, az építmény mennyiségi és minőségi jellemzőire, életkorára és annak állapotára kell figyelemmel lenni. Mindez természetesen igaz, de az már nemigen állja meg a helyét, hogy csak és kizárólag építészmérnöki végzettséggel lehet megállapítani egy épület alapterületét, elhelyezkedését, mennyiségi és minőségi jellemzőit. Aki ezt állítja, az nem ismeri ezt a szakmát kellőképpen! Például a 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 a piaci trendeket, a vásárlói preferenciákat és tendenciákat, hogyan alakul a kereslet és kínálat, milyen piaci áron valósulnak meg a tranzakciók? Tehát ez sokkal inkább közgazdasági, mintsem műszaki ismereteket követel meg. Nem beszélve arról, hogy amit meghatározunk a piaci érték is a közgazdasági fogalom tárgykörébe tartozik.

Az értékelés során a vagyontárgy legfőbb értékmérő tényezőit kell számba venni és értékelni, melyek között sokkal több és jelentősebb faktor köthető a jogi, a gazdasági és a speciális értékelői ismeretekhez, mint a műszakihoz. Ezt továbbiakkal alátámasztva, egy

építési telek piaci értékét többek között a földrészlethez kapcsolódó opciós jog értéke 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.

Továbbá egy jövedelemtermelő képességgel rendelkező ingatlan - mint például egy panzió – valós piaci értéke hozamalapú jövedelemtőkésítéssel, vagy diszkontált cash flow módszerrel határozható meg alapvetően és legpontosabban. Ebben az esetben csak másodlagos kérdés a műszaki tartalom, vagy az alapterület, mint mennyiségi jellemző, elsődleges a jövedelemtermelő képesség. Az összehasonlító érték meghatározási 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 fűdém szerkezete, nyílászáró szerkezetei, 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.

### **3.2 Az ingatlan-értékbecslő szakterület legfontosabb jellemzői**

Talán érdemes lenne végre az igazságügyi ingatlan szakértői tevékenységre vonatkozóan az elnökség és az érintett szakszervezetek részéről is végig gondolni, illetve jogszabályi szinten is definiálni, hogy mit is tartalmaz ez a tevékenység. A definíciót tekintve rögtön sokkal könnyebb lehetne a képesítési feltételek megfogalmazása.

Milyen feladatokra is rendelnek ki igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértőt a bíróságok?

Az értékelés során a szó szoros értelmében különböző jogok értékét határozzuk meg. Leggyakrabban a tulajdonjog ellenértékét, azaz a piaci értéket. Abban az esetben, ha a tulajdonjog közvetett tárgya valamilyen ingatlan, akkor ingatlanvagyon-értékelésről, azaz az ingatlan és a hozzákapcsolódó jogok és kötelezettségek együttes értékeléséről van szó, úgy ahogy ezt az Ltv. definiálja. Jelentős érték befolyásoló tényező ingatlan esetében a tulajdonjogot terhelő jogok értékcsökkentő hatása, éppen ezért a jogi tények és terhek érték befolyásoló tényezőinek pontos számítási ismerete rendkívüli jelentőséggel bír. Egy bírósági kirendelésben ezen túlmenően bérleti, használati, többlehasználati díj, vagy különböző vagyoni és nem vagyoni értékű jogok, például a bérleti jog, haszonbérleti jog, vagy a jelzálogjog értékének meghatározása is lehet a szakértő feladata. Tehát az ingatlan értékelés során egy ingatlan - mely a fizikai megjelenésén túl tartalmazza annak jogi környezetét is – piaci értékét szükséges meghatározni. A jogi környezet többek között azt jelenti, hogy az ingatlan terheinek ellenértékét is meg kell határozni, mint például a lakott értéket, a személyi, vagy telki szolgalmi jogok értékét is.

Milyen ismeretek is szükségesek egy dolog értékének meghatározásához?

Mindenekelőtt azt tartom rendkívül fontosnak leszögezni, hogy az ingatlanértékelő tevékenység a fejlett világban mindenütt önálló, megbecsült szakma. Hazánkban is

rendelkezésre áll magyar nyelven több kötetnyi szakirodalom, több éve folynak mind alap- és középfokon, mind felsőfokon a szakirányú képzések, léteznek a szakmai érdekképviseleti és minősítő szervezetek. Gyakorlásának szakmai és személyi feltételeit Európában értékelési szabványok és irányelvek, hazánkban pedig törvény szabályozza, szigorú, egyértelmű képesítési feltételekkel és etikai szabályokkal. Továbbá, a szakterület szakszerű, magas színvonalú gyakorlása minden kétséget kizáróan interdiszciplináris ismereteket követel meg. (ezért nincs az építész kamarában ilyen szakterület)

### Közgazdasági és jogi viszonylat

Az Európa-szerte alkalmazott és általánosan elfogadott Európai Értékelési Szabványok idézete szerint „Az értékelési metodológia alapvetően a szabad piacgazdaság közgazdaságtanára épül. Ennek következtében a kereslet és a kínálat ármechanizmusának dinamikájának megértése, illetve az, hogy a makro- és a mikro-ökonómiai faktorok hogyan befolyásolják a piaci érték alakulását, hogyan hatnak a konkrét ingatlanra, alapvetőnek bizonyul.” (EVS 2003 A1.03.) Tehát, bármely materiális, vagy immateriális eszköz értékének meghatározása elsősorban és alapvetően a szabad piacgazdaság közgazdaságtanára épül. Ezen belül pedig a közgazdaságtan egyik ágához, a modern pénzügytanhoz kötődik, a pénzügyek közgazdasági alapvetéseivel áll szoros kapcsolatban. Az ingatlanértékelés pedig elválaszthatatlanul fűződik 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.

Az érték, a piaci ár, a vagyon, a tulajdon, a tulajdonjog, a tulajdonjog közvetett tárgya, s az ezekhez kapcsolódó fogalmak és jelenségek vizsgálata alkalmas lehet arra, hogy a közgazdaságtani és a jogi szemléletet összekapcsoljuk. A tulajdon és az érték fogalma a közgazdaságtan központi kategóriáját képezi. Egy dolognak több érték kategóriája létezik és számos érték mérő tényezője van. Az értékformák között a piaci érték kitüntetett szereppel bír. Ugyanis a piaci értékhez a tulajdon jogviszony elválaszthatatlanul kötődik, ahhoz annak szelvényjogai, köz és magánjogi korlátai fűződnek. Továbbá szorosan kapcsolódik hozzá a tulajdonjog közvetlen tárgya, azaz az egymásközti jogviszony is. A piaci érték tehát csak és kizárólag e kettős relációban értelmezhető és értékelhető. Véleményem szerint a dologi jog kellő ismeretének hiánya vezethet oda, hogy a szakértők jelentős része nem érzékeli a piaci érték jogi vonatkozásait.

A tulajdonjog - melynek az ellenértéke a leggyakrabban meghatározásra kerül - a dologi jog kiemelkedő jelentőségű jogintézménye. Elengedhetetlen a polgári jog, benne a dologi jog, az ingatlan nyilvántartási jog, az építési jog, a földjog és az ingatlan szakértői vonatkozású bírósági határozatok ismerete. Nem képzelhető el szakszerű értékelés, ha a szakértő nem ismeri a tulajdonjog tartalmát, részjogosítványait, és korlátozhatóságának mibenlétét. Például egy hasznélvezeti joggal terhelt ingatlan esetében a jog értékcsökkentő hatásának szakszerű kiszámítása alapvető kritériuma a korrekt piaci érték megállapításának. Álláspontom szerint az említettek ismerete alapvető feltétele a szakszerű értékbecslési szakvélemény elkészítésének.

Továbbá igen jelentős jogi vonatkozású értékmérő tényező ingatlan esetében az előzőekben említett tulajdonjogot terhelő jogok értékcsökkentő hatása, mely az ingatlan tehermentes tulajdonjogának értékét 25-50%-ban is befolyásolhatja, vagy építési telek esetében egy beépítési korlátozás még ennél nagyobb arányban is csökkentheti az ingatlan értékét. Éppen ezért a jogi tények és terhek értékbecslésére tényezőinek pontos számítási ismerete rendkívüli jelentőséggel bír.

#### Műszaki vonatkozások.

Elsősorban a sokat vitatott építészmérnöki végzettség problémáját tartom fontosnak megemlíteni, mérnökként kihangsúlyozva azt, hogy a műszaki ismeretek nem nélkülözhetők. Alapvetően tévesnek és rendkívül károsnak tartom azonban azt a véleményt, hogy a szükséges műszaki ismereteket csak építészmérnöki képzés keretében lehet elsajátítani. Ezt eddig soha senki, semmilyen ésszerű indokkal nem támasztotta még alá! Azért rendkívül káros, és minden szempontból elfogadhatatlan az építészmérnöki végzettség alapfeltételként való meghatározása, mert ennek nyomán a rendelet hatálybalépését követően tucatnyi, szakirányú diplomával rendelkező minősített ingatlanértékelőt nem vettek be a névjegyzékbe.

A jogalkotó a módosított Iszr. rendelet 42/A. §-ban a 2006.01.01. időpont előtt bejegyzett jogász, közgazdász, gépészmérnök és egyéb felső- és középfokú végzettségű igazságügyi ingatlan-értékbecslő szakértők kiegészítő képzésére építész műszaki ismereteket oktató tanfolyam elvégzését írta elő. Ezzel mintegy elismerve azt, hogy az ingatlan-értékbecslés tevékenység gyakorlásához szükséges műszaki ismeretek nem csak az építészmérnöki képzés keretében sajátíthatók el. Ugyanakkor a névjegyzékbe felvételüket kérők esetében nem ismeri el, hogy a szükséges építész műszaki ismeretek megszerezhetők az építészmérnök képzés keretein kívül is. Mi ez, ha nem teljesen alaptalan és indokolatlan kirekesztés?

Itt jegyzem meg, hogy a rendelet 42/A. §-a teljes mértékben elhibázott, ugyanis ha valaki veszi a fáradságot és megnézi, hogy milyen szakmai hiányosságokba kötnék bele a felek és jogi képviselőik, akkor azonnal kiderül, hogy soha sem a műszaki ismereteket hiányolják. A szakmai ismeretek hiányát kifogásolják! Az esetek nagy többségében azt nehezményezik, hogy nincs rendesen kiszámítva az ingatlan értéke. Addig, amíg azokat a szakértőket, akik még mindig úgy adnak be több tízmilliós ingatlanról készült szakvéleményeket, hogy abban sem fajlagos érték, egyetlen egy osztás vagy szorzás nincs, a szakszerű összehasonlításról és több módszer alkalmazásáról nem is beszélve, és nem éri semmilyen retorzió, addig nincs miről beszélni!

A műszaki értékmérő tényezők tekintetében napjainkban az értékelés fókuszába egyre inkább az épületek energetikai jellemzői kerülnek. A kiváló energetikai minősítéssel rendelkező ingatlanok az átlagoshoz képest 15-30 % is megemelhetik a piaci értéket.



#### 4. Javaslat az értékeléssel kapcsolatos szakterületek egységes jogi szabályozására

A kamara honlapján több ízben szóba került a névjegyzékben szereplő szakterületeken az egyes szakmákra vonatkozó helytelen besorolások kijavítására jelentkező igény. Az értékeléssel kapcsolatos szakterületek besorolását és képesítési feltételeit illetően több alkalommal kifejtettem állásponatomat. Véleményem szerint néhány problémás szakterülettel kapcsolatos jogi szabályozás újragondolásával nagymértékben javulna a szakértői munka szakmai színvonala. Ilyen problémás szakterületnek tekinthető a vagyoni jogi perekkel összefüggésben a vagyoneértékeléssel, azaz a különböző vagyonelemek érték meghatározásával kapcsolatos összes igazságügyi szakértői tevékenység.

Egyrészt azért problémás, mert a jogalkotó helytelen elnevezéssel, nem egységesen és átfogóan, hanem szétszabdalva, különböző szakterületekhez sorolva szabályozza ezt a tevékenységet. Például a gépjármű értékelés a közlekedési szakterülethez van besorolva [21. *gépjármű-közlekedési műszaki (javítás, karbantartás, járműértékelés)*] Mivel a névjegyzékben is zárójelben van nem is lehet közvetlenül megkeresni. De ugyanígy említhetném a termőföld értékelését (mezőgazdasági szakterület), vagy a használati cikkek piaci értékbecslését (kulturális szakterület), de ezen kívül számos értékeléssel foglalkozó szakterület említhető.

Másrészt pedig azért, mert sok olyan szakterület kimaradt belőle, amelyekre évente több száz szakvélemény készítésére jelentkezik igény, mint például többek között a cégértékelés, vagy a gép- berendezés és eszközértékelés. Így aztán a kirendelő nem tudja, hogy kit és milyen végzettséggel rendeljen ki a jogszabályból kimaradt szakterületekre, mint például egy társas vállalkozás piaci értékének meghatározására.

Harmadsorban én határozottan meg vagyok győződve arról, hogy - az európai gyakorlatnak megfelelően - bármilyen értékeléssel kapcsolatos igazságügyi szakértői tevékenységet (ingó, ingatlan, termőföld, gép, berendezés, cégértékelés, vagyoneértékű jogok stb.) és kompetenciát külön kategóriaként - a lakásügytől és építész műszaki szakértéstől függetlenül - „**Igazságügyi Vagyoneértékelés**” címszó alatt átfogóan, és egységesen kellene szabályozni. Felvethető az a kérdés, hogy egyébként is mi köze például egy vagyoni értékű jog, vagy a telki szolgalmi jogok érték meghatározásának a lakásügyhöz? A lakás fogalma jogszabályban pontosan definiálva van, mi köze ehhez ennek e tevékenységnek? A vagyoneértékelés elnevezés teljes mértékben megfelelne a tevékenység tartalmának, lefedné e tevékenység jellegét, megfelelne az európai gyakorlatnak és elnevezésnek (property appraisal), valamint abszolút illeszkedne az Európai Értékelési Szabványok (EVS 2012 - European Valuation Standards) fogalom meghatározásaihoz is. (lásd bővebben „*Értékelési szabványok*” című tanulmányomban)

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

- a) Elsősorban nagymértékben 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

vagyonértékelés szakterületet nyitja meg, ahol az összes vagyonelem értékeléséhez rendelkezésére áll a névsor. Nem kell ide-oda barangolni, mert egy helyen megtalálhat minden olyan szakértőt, aki egy vagyoni jogi per kapcsán szóba jöhet.

Tehát vagyoni jogi per → igazságügyi vagyonelemértékelő szakértő.

- b) 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.
- c) Véleményem szerint a különböző vagyonelemek értékelésével foglalkozó tevékenységek egységesebb, homogénebb szakterületekbe való besorolása nagymértékben megkönnyítené a szakértői módszertani levelek megalkotását is. Most ugyanis egy-egy szakterületi lista annyira inhomogén, hogy talán reménytelennek látszik a minden szakterületre kiterjeszhető egységes módszertani elvek meghatározása.
- d) 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 (EVS 2003).

Nagyon fontos megjegyezni, hogy a javaslatom nem új szakterületek létrehozására irányul (tisztában vagyok vele, hogy a minisztérium ettől mereven elzárkózik), 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 vagyonelemértékelés területén**

Az igazságügyi vagyonelemértékelésbe beletartozna minden vagyonelem, például az ingó és ingatlan, a gép – berendezés és eszköz, a cég, a goodwill, a brand név stb. értékelése.

**5. Szakmai továbbképzés és a szakmai színvonal**

Vágó László: *„Jelen anyagi helyzetben lehetőleg önköltséges szakmai továbbképzési rendszer kidolgozása és beindítása (az alapelveket 2011. március 4-én már részletesen egyeztetettük a KIM-mel, azóta semmi nem történt).*

Rögtön felmerül a kérdés, hogy miért kell a szakmai továbbképzést egyeztetni a minisztériummal akkor, amikor a kamarai törvény 1. §-ának (2) bekezdés h) pontja szerint a kamara *„szervezi az igazságügyi szakértők jogi és a szakértői munkával összefüggő szakmai továbbképzését, ennek során együttműködik a szakmai, társadalmi szervezetekkel, más*

szakmai kamarákkal,”. Egyeztetni a minisztériummal (nincs benne a törvényben!), eltelik majd két év és sehol semmi? A mérnöki és az építész kamara önállóan, mindenféle minisztériumi egyeztetés nélkül szervezi és bonyolítja a szakmai továbbképzések sokaságát évek óta. Nincs jogunk arra, hogy önállóan szervezzük tagjainknak a szakmai továbbképzéseket? Álláspontom szerint ez alapjaiban sérti a kamara érdekeit.

Az önköltséges szakmai továbbképzésről az a véleményem, hogy aki a saját szakterületét az igazságügyhöz méltóan, felelősségét átérezve, magas színvonalon akarja művelni, az nem kerülheti meg a szakmai továbbképzést. Igenis úgy, ahogy a mérnöki szakterületen van, anyagi és időráfordítást nem sajnálva.

Kérdezném, hogy valakit elmarasztaltak e már az igen alacsony szakmai színvonal miatt? Arról tudok, hogy a bíróságoknak egyes szakértők szakmai színvonaláról mi a véleménye, de arról, hogy a kamara ez ügyben tett e valamit, arról nem hallottam. És arról sem, hogy a harminc éve egyetlen félórát a szakmai továbbképzésre nem szánt szakértőt a kamara ösztönözte volna e a továbbképzésre, mert ha nem is a kamarán belül, de több oktatási intézményben lett volna alkalom a tudás korszerűsítésére. Addig, amíg az egyes szakterületeken (pl. az ingatlan) az élethosszig tartó jogosultságok nincsenek megszüntetve, addig nincs mit várni. Igenis, úgy ahogy az építész, vagy a mérnöki kamarában ötéves jogosultság, előírt kredit pont, és ha az időszak végén nincs meg az előírás, akkor nincs tovább névjegyzékben tartás.

## 6. A kamara és a szakmai kontroll

Vágó László: „Nagy hiányosságnak tartom, hogy a MISZK a szakvélemények szakmai tartalmát nem értékelheti. Ezért a hiányzó szakterületeken feltétlenül sürgetem az igazságügyi szakértői testületek létrehozását (ez lép a volt felülvéleményező testület helyébe).”

A 1995. évi CXIV. kamarai törvény 1. §-ának (2) bekezdés 1) pontja szerint „a kamara, ha törvény kivételt nem tesz, ellenőrzi a szakértő tevékenységét.”

Etikai Kódex 1. § (6) „Az igazságügyi szakértői vélemények szakmai felülvizsgálata nem tartozik a MISZK etikai hatáskörébe” Mivel a jelenlegi jogrendünk nem ismeri a szakértői vélemény felülvizsgálatának lehetőségét, ezért célszerű lenne ezt a paragrafust törölni a kódexből is.

Véleményem szerint a kódexben szereplő szakvélemény felülvizsgálat tilalma nem jelentheti azt, hogy a szakértő szakmai színvonalát a kamara nem ellenőrizheti. Itt jegyzem meg, hogy 2006. január 1-től megszűnt a szakvélemények bármely szerv által történő felülvizsgálata. A Pp. 183. § (2) bekezdése szerint a szakértői testületeknek sincs felülvizsgálati jogköre. A felülvizsgálat egy-egy szakvélemény tartalmára, egy konkrét esetre vonatkozik, a szakmai színvonal pedig a szakértő évek alatti szakmai teljesítményét értékeli. Tehát, szerintem nem keverhető össze a tartalmában is különböző két fajta tevékenység, a szakvélemény tartalmának felülvizsgálata (ilyen már nem is létezik) és a szakértő szakmai színvonalának ellenőrzése. A szakértő tevékenységének ellenőrzésébe

pont a legfontosabb, a tevékenység leglényegesebb eleme, a szakmai minőség ellenőrzése nem fér bele? Kérdezem, hogy ha a kamara nem ellenőrizheti a szakértő szakmai színvonalát a szakvélemény tartalma alapján, akkor szakmai kérdésekben hogyan tud állást foglalni? Hogyan tudja ennek hiányában feladatát ellátni a kamarai törvény 1. §-ának (1) bekezdésében foglaltak szerint; „*Köztestületként az igazságügyi szakértői tevékenység tudományos művelésének támogatásával, a szakmai és etikai elvek meghatározásával és érvényesítésével, valamint a szakértők képviselőjével kapcsolatos közfeladatokat látja el.*”

2005. évi XLVII. szakértői tevékenységről szóló törvény 1. §-ának (2) bekezdése szerint” *Az igazságügyi szakértő a tevékenységét e törvény és más jogszabályok rendelkezései, valamint a tevékenységére irányadó szakmai szabályok megtartásával, legjobb tudása szerint köteles végezni.*” Ki és milyen módon ellenőrizheti, hogy a szakértő a szakmai szabályok előírásainak alapján végzi a tevékenységét? A minisztérium, aki nem ismerheti teljes terjedelemben az összes szakterület szakmai szabályait, vagy a kirendelő?

Hogyan tudná a kamara tagjai körében a szakmai elveket érvényesíteni, ha nem ismeri a szakvélemény tartalmát? Szerintem, ahogy az etikai kódexben meghatározott magatartások megsértése esetén szankcionálja a kamara a szakértő magatartását, ugyanúgy a kódex III. fejezetében foglalt szakmai szabályok megsértése is valamilyen következményekkel kell, hogy járjon. Szakmai minőség és szakmai kontroll, ezek elválaszthatatlanul összetartozó fogalmak. A szakmai tevékenység ellenőrzésének és vétség esetén szankcionálásának hiányában sohasem lesz minőségi igazságügyi szakértés. Tudomásom szerint minden köztestület és szakmai szervezet garanciát és felelősséget vállal a tagok szakmai munkájának minőségért, mert többek között ezért lettek létrehozva. Ha nincs semmilyen szakmai kontroll, akkor hogyan tudja ezt megtenni?

## **7. A szakértői kar tekintélye**

Alapvető kérdés az, hogy miként tudnánk a szakértői munka elismertégét és tekintélyét növelni? Álláspontom szerint a kamara alapvető érdeke a szakmai színvonal kontrollja, a szakmai színvonal emelése, a szakmai továbbképzés megteremtése, valamint az élethosszig tartó jogosultságok megszüntetése. Azt gondolom, hogy nem lehet elégszer hangsúlyozni, hogy csak a szakmai munka minőségének emelésével tudjuk azt elérni, hogy tekintélyünk legyen. Csak és kizárólag akkor lesz szükség ránk, ha hozzá tudunk járulni az igazságszolgáltatás gyors, hatékony és az időszerűséget biztosító működéséhez. Alapvetően csak akkor számíthatunk a szakértői munka elismerésére, ha a névjegyzékbe a legfelkészültebb szakértők kerülhetnek kizárólag be, a szakmailag és erkölcsileg alkalmatlan szakértők pedig minél előbb kikerülnek a névjegyzékből.

Tehát röviden összefoglalva valódi szakmai véleményekre alapozott jogi szabályozás. Minden szakterületen egységes szakmai alapelvek és szempontrendszer, (módszertani levél). Szakmailag a legfelkészültebb szakértők névjegyzékben tartása. Korrekt, szakirodalomra alapozott, védhető és határidőre beadott szakvélemények.

Addig, amíg az igazságszolgáltatás szakszerűségéhez, hatékony működéséhez és időszerűségéhez nem tudja a szakértői kar a magáét hozzá tenni, tehetünk bármit, nem lesz kedvezőbb a megítélésünk. Addig, amíg a kritikus szakterületeken a szakmai színvonal

kamara általi kontrollja és minőségének emelése nem valósul meg, addig tehetünk bármit helyzetünk javításáért, biztos, hogy nem leszünk előrébb. Ha majd a kirendelők egyes esetekben a szakértőkben nem a problémát látják, hanem a megoldást, ha azt látják, hogy a szakértő nem bonyolítja és nehezíti a munkájukat, hanem segíti, majd akkor lesz változás a szakértők megítélésében. A kamarai törvényben benne van, hogy a kamara védeni köteles a szakértői kar tekintélyét. Talán a legfontosabb feladata a kamarának és minden szakbizottságnak, hogy mindent megtegyen azért, hogy a szakértői kar tekintélyét visszaszerezze, amit aztán meg lehet majd védeni.

## 8. Javaslataim összefoglalása

1. Annak mielőbbi megvitatása, hogy a kamara jelenlegi jogi státusa - jogosultságainak hiánya - valóban sérti-e a szubszidiaritást, az egyik legfontosabb EU alapelvét. A kamara legsürgetőbb feladatát abban látom, hogy a kamara a valódi szakmai önkormányzathoz nélkülözhetetlen jogosultságait minél előbb visszaszerezze. (valódi szakmai véleményekre alapozott jogi szabályozás megteremtése, jogosultság elbírálás, névjegyzékvezetés, szakmai továbbképzés szervezés stb.)
2. A hazánkban akkreditációval rendelkező szakmai minősítések jogszabály által történő elismertetése. Javaslatétel a jogalkotónak - az EU gyakorlatnak megfelelően (pl. a fent említett osztrák példa) - az igazságszolgáltatásba történő alkalmazására.
3. A kamara történetében legtöbb vitát kiváltó ingatlan-értékbecslő szakterület képesítési feltételeinek megvitatása, az ellentétes nézetek ütköztetése. Az ingatlanszakértői és ingatlangazdálkodási szakértő szakirányú másoddiplomák kiemelt figyelembe vétele a kompetencia rendeletben.
4. Az értékeléssel kapcsolatos szakterületek egységes jogi szabályozásának megalkotása.
5. A törvénynek megfelelően a szakértői tevékenység hatékony ellenőrzésének megteremtése. A szakértők szakmai színvonalának a kamara szakbizottságai által történő ellenőrzése. A nem megfelelő szakmai színvonalon tevékenykedő szakértők szankcionálása.
6. A szakértői kar tekintélyének védelmében az Érdekvédelmi Bizottság mielőbb dolgozza ki, miként tudja a kamara a közérdek érvényesítését elősegíteni, hogyan tudja a társadalmat megvédeni a színvonal alatti vagy etikátlan igazságügyi szakértői tevékenységektől. Véleményem szerint ezt jogszabály szinten is definiálni szükséges.
7. A módszertani levelek megalkotásának szükségességéről a kamara honlapján megjelenő publikációimban több alkalommal foglalkoztam, erre itt részletesen nem tértem ki. De az nem lehet vitás, hogy az egységes szakmai szempont rendszer a szakértői munka minőségének és az aggálytalan szakvélemény kritériumának alapvető feltétele.

Debrecen, 2013. január 16.

Csirmaz László  
DISZK