

# Szakmaetikai eljárások



**Borbély Katalin országos földmérési szakfelügyelő**  
Alaphálózati és Államhatárügyi Osztály  
Ingatlan-nyilvántartási és Geodéziai Igazgatóság

# Tartalom

- Történeti áttekintés
- Hatályos jogszabályi háttér
- Szakmaetikai vétségek és szankciók
- A szakmaetikai eljárás
- Példák





# ETIKA

Az etika szó eredeti jelentése ókori görög eredetre vezethető vissza, **szokást, illetve, hagyományt jelent.** Tárgya az erkölcs, annak eredete, milyensége, szerkezete. Mai felfogás szerint az etika nem más, mint az erkölccsel foglalkozó, filozófiai jellegű tudomány, **viselkedési normák, magatartási szabályok** gyűjteménye.



Szakmai etika:

Erkölcsei szabályok rendszere, amelyek az adott hivatás gyakorlásához kapcsolódnak, és a szakterület művelőinek be kell tartani annak érdekében, hogy az ott tevékenykedők képesek legyenek alkalmazni azokat a módszereket, eljárásokat, amelyek szükségesek ahhoz, hogy **munkájuk során magas minőségű, kiváló eredményeket érjenek el.**



# Történeti áttekintés – jogszabályok

## 1997-ig

- A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló, az 51/1979. (XII. 20.) MT rendelettel módosított **12/1969. (III. 11.) Korm. rendelet** (Kr.)
- A 12/1969. (III. 11.) Korm. rendelet végrehajtásáról szóló **4/1980. (I. 25.) MÉM rendelet** (MÉM rendelet)
  - és a mellékletét képező **ÁLTALÁNOS FÖLDMÉRÉSI ÉS TÉRKÉPÉSZETI SZABÁLYZAT (ÁFTSZ)**
  - *F2 Szakmai szabályzat*

## 1997-2012

- A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló **1996. évi LXXVI. törvény** (Tv.)
- Az 1996. évi LXXVI. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló **21/1997. (III. 12.) FM-HM együttes rendelet** (FM-HM rendelet)

## 2013-tól

- A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló **2012. évi XLVI. törvény** (Fttv.)
- A földmérő igazolványról, az ingatlanrendező földmérő minősítésről, valamint a földmérési szakfelügyelői feladatokról szóló **52/2014. (IV. 29.) VM rendelet** (VM rendelet)



# Történeti áttekintés – földmérési munka végzése, minőségtanúsítás

A jogszabályok alapján a földmérési munka végzéséhez mindig kellett földmérési képesítés.

1990-ig magánszemélyek földmérési és térképészeti tevékenysége korlátozott volt.

A földmérési és térképészeti munkák minőségét a **földmérő szerv** volt köteles tanúsítani. (Kr. 17.§)

A földmérési alaptérképek felhasználásával készülő sajátos célú földmérési munkák végzésére, valamint az ezekkel kapcsolatos hatósági eljárások lefolytatására kiadott F.2. Szabályzat alapján:

- A változási vázrajz vizsgálatát és minőségének tanúsítását a Kr. és az ÁFTSZ előírásainak megfelelően a **készítő szervnek** kell elvégeznie.
- Jogosult személy által végzett feladat ellenőrzését és minőségének tanúsítását az **illetékes földhivatal** végzi.



# Történeti áttekintés – földmérési munka végzése

	megyei névjegyzékek	Országos névjegyzék
Feltételek	munkaviszonyban, szövetkezeti tagsági viszonyban álló vagy nyugdíjas földmérőt lehetett felvenni	
	földmérői szakképzettség	felsőfokú földmérői szakképezettség
	hároméves szakmai gyakorlat	tíz éves szakmai gyakorlat
	a lakosság részére végzendő földmérési munkákhoz szükséges szakmai jártasság	nagy méretarányú földmérési munkák terén szerzett, az átlagosnál <b>nagyobb</b> jártasság
	büntetlen előélet	
	a munkáltató vagy szövetkezet előzetes hozzájárulása	
Döntés a felvételtől	megyei földhivatal vezetője	Földmérési és Távérzékelési Intézet igazgatója
Munkavégzési jogosultság	megyei földhivatal illetékességi területén (más megyében az illetékes megyei földhivatal vezetőjének előzetes eseti engedélyével)	az egész ország területén
Törlés a névjegyzékből (egyebek mellett)	a munkáját nem megfelelő minőségben végezte	
	nem a földmérési munkákra meghatározott díjtételeket alkalmazta	
	akinek törlését - indokoltan - a munkáltatója, illetőleg a szövetkezet kérte	



# Történeti áttekintés – 1990-től

## Ingyatlanrendező földmérő minősítés – IRM

Bevezetése a Kr. 1990.IV.30-tól hatályos módosításával

- 15. § A földmérési és térképészeti munkák végzéséhez szakképzettség szükséges. E munkák irányításának feltételeit, továbbá a földmérési alaptérképen változást eredményező munkák végzésének az irányításához szükséges **ingatlanrendező földmérői minősítést a miniszter rendeletben szabályozza.**
- 16. § Földmérési és térképészeti tevékenység az ezen munkák irányítására vonatkozó feltételekkel rendelkező személy által vagy ilyen személy irányításával végezhető.

A MÉM rendelet 1990.IV.30-tól hatályos módosítása rendelkezett arról, hogy

- a földmérési alaptérkép-készítés és az abban változást eredményező munkák (telekalakítás, telekhatár és földrendezések, megvalósulási térképek készítése, kisajátítások stb.) végzésének irányításához földmérési szakképzettség és ingatlanrendező földmérői **minősítés szükséges.**
- az ingatlanrendező földmérői minősítést olyan földmérő szakképzettségűek részére lehet megállapítani, akik felsőfokú szakképzettséggel és legalább öt évi földmérési gyakorlattal rendelkeznek és megfelelnek a jogszabály 3. számú mellékletében meghatározott **követelményeknek.**
- Az ingatlanrendező földmérői minősítést a földmérő kérelme alapján az Ingatlanrendező Földmérői Minősítő Bizottság (a továbbiakban: **Bizottság**) **állapítja meg** és a **FÖMI tartja nyilván.** A FÖMI a nyilvántartásának másolatát minden évben megküldi a földhivataloknak.
- A **Bizottság működését** a MÉM felügyeli, elnökét és tagjait kinevezi. A minősítés követelményrendszerét és a Bizottság működésének részletes feltételeit a 3. számú melléklet tartalmazza. A minősítésért költségtérítést kell fizetni.
- A földmérési szakfelügyelő a földhivatali ellenőrzések és vizsgálatok során feltárt **szakmai és etikai hiányosságok** esetén köteles a Bizottságnál kezdeményezni a minősítés megvonását.



# Történeti áttekintés – 1997-től

## A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 1996. évi LXXVI. törvény (Tv.)

1997.III.1-től

21. § (4) bekezdés: Az alaptérkép, illetve az annak tartalmában változást eredményező földmérési munka irányítását, illetve a hatósági eljárás lefolytatásához szükséges térkép, változási vázrajz minőségének tanúsítását csak ingatlanrendező földmérői minősítéssel rendelkező földmérő végezheti.

2009.X.1-től

21. § (4) bekezdés: Az alábbi földmérési tevékenységek végzéséhez ingatlanrendező földmérői minősítést adó engedély szükséges:

- a) az alaptérkép készítésének, illetve állami átvételi vizsgálatának, továbbá az alaptérkép tartalmában változást eredményező földmérési munkának az irányítása,
- b) a hatósági eljárás lefolytatásához szükséges térkép, változási vázrajz minőségének tanúsítása,
- c) a változási vázrajz hatósági vizsgálata és záradékolása,
- d) a földrészlet-határvonalak kitűzési munkáinak végzése,
- e) az e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletben meghatározott földmérési szakfelügyelői feladatok ellátása.





# Történeti áttekintés – 1997-től

Az 1996. évi LXXVI. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 21/1997. (III. 12.) FM-HM együttes rendelet (FM-HM rendelet)

Az ingatlanrendező földmérői minősítés eljárási rendje

Az ingatlanrendező földmérői minősítést kérelemre az Ingatlanrendező Földmérői Minősítő Bizottság (a továbbiakban: Minősítő Bizottság) döntése alapján a FÖMI adja ki.

Az ingatlanrendező földmérői minősítéssel rendelkező földmérőkről a FÖMI nyilvántartást vezet, amelynek változásairól a megyei földhivatalokat folyamatosan tájékoztatja.

Az ingatlanrendező földmérők nyilvántartásából **törölni kell a minősített földmérőt**

- a földmérő kérelmére;
- a földmérő elhalálása esetén;
- **a Minősítő Bizottság döntése alapján.**

A minősített ingatlanrendező földmérő ellen benyújtott panaszt a Minősítő Bizottság köteles megvizsgálni. A vizsgálatot földhivatali véleményre alapozva, valamint az érintett(ek)et is meghallgatva kell lefolytatni.

**Szakmai vagy etikai okok miatt - a Minősítő Bizottság döntése alapján - a FÖMI a minősítést visszavonja, vagy legfeljebb kétévi időtartamra szünetelteti.** A szüneteltetés alatt a földmérő ingatlanrendezői minősítéshez kötött tevékenységet csak irányítással végezhet.

Visszavonás esetén a minősítés újbóli megadása a visszavonást kimondó határozat jogerőre emelkedésétől számított három év elteltével kérhető.

A minősítéssel kapcsolatos döntésre és a nyilvántartás vezetésére az államigazgatási eljárás általános szabályairól szóló 1957. évi IV. törvény előírásait kell alkalmazni.



# Történeti áttekintés – 2013-tól

---

A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény indokolása:

*„Új elemként jelenik meg a minősítés szakmai vagy etikai vétségek esetén történő felfüggesztésének vagy megvonásának szankciója. Az előző szabályozás tapasztalatai alapján ezt a szigorítást a gyakorlati élet teszi szükségessé, hiszen más szakmák esetén is ez a büntethetőség minőségi javulást eredményezett.”*



## Vonatkozó hatályos jogszabályok

- A földmérési és térképészeti tevékenységről szóló 2012. évi XLVI. törvény (Fttv.)
- Az általános közigazgatási rendtartásról szóló 2016. évi CL. törvény (ÁKR.)
- A földművelésügyi hatósági és igazgatási feladatokat ellátó szervek kijelöléséről szóló 383/2016. (XII. 2.) Korm. rendelet (Korm. rendelet)
- A földmérő igazolványról, az ingatlanrendező földmérő minősítésről, valamint a földmérési szakfelügyelői feladatokról szóló 52/2014. (IV. 29.) VM rendelet (VM rendelet)



# Az Fttv. rendelkezései

- Az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisban változást eredményező földmérési és térképészeti munka minőségét **ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő tanúsítja.**
- Az alábbi földmérési tevékenységek végzéséhez **ingatlanrendező földmérő minősítés szükséges:**
  - az állami földmérési térképi adatbázis készítésének, az állami átvételi vizsgálati eljárás irányítása, továbbá az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázis tartalmában változást eredményező földmérési munka irányítása és minőségének tanúsítása,
  - a 12. §-ban szabályozott elhatárolási munkák végzése,
  - a változási vázrajz hatósági vizsgálata és záradékolása,
  - a földrészlet-határvonalak kitűzési munkáinak végzése,
  - az e törvény felhatalmazása alapján kiadott rendeletben meghatározott földmérési szakfelügyelői feladatok ellátása.
- Az ingatlanrendező földmérő minősítéssel kapcsolatos eljárásban a miniszter által létrehozott **Ingotlanrendező Minősítő Bizottság** (a továbbiakban: bizottság) **szakértőként jár el.** A minősítés megadásáról a bizottság szakértői véleménye alapján a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv a bizottság véleményével megegyezően, hatósági jogkörében eljárva dönt.
- A földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv a **bizottság véleménye alapján - szakmaetikai vétség esetén** - az ingatlanrendező földmérő minősítést visszavonja, vagy legfeljebb 2 évi időtartamra felfüggeszti. Visszavonás esetén a földmérő ismételt minősítést - a visszavonásról szóló határozat véglegessé válását követő - 5 év elteltével kaphat.



# Az Korm. rendelet. rendelkezései

---

A földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv országos illetékességgel

- **kiállítja a földmérő igazolványokat** és vezeti az ahhoz kapcsolódó nyilvántartást
- jogszabályban foglaltaknak megfelelően ellátja az ingatlanrendező földmérő minősítéssel kapcsolatos feladatokat





# Szakmaetikai vétségek és szankciók

## Írásbeli figyelmeztetés

munkája során **elmulasztotta a megbízó teljes körű tájékoztatását** a megbízásával kapcsolatos **hatályos jogszabályi előírásokról**

munkavégzése során **nem a tőle elvárható szakmai alapossággal járt el**

a munka-bejelentési kötelezettségének **rendszeresen nem tett eleget**

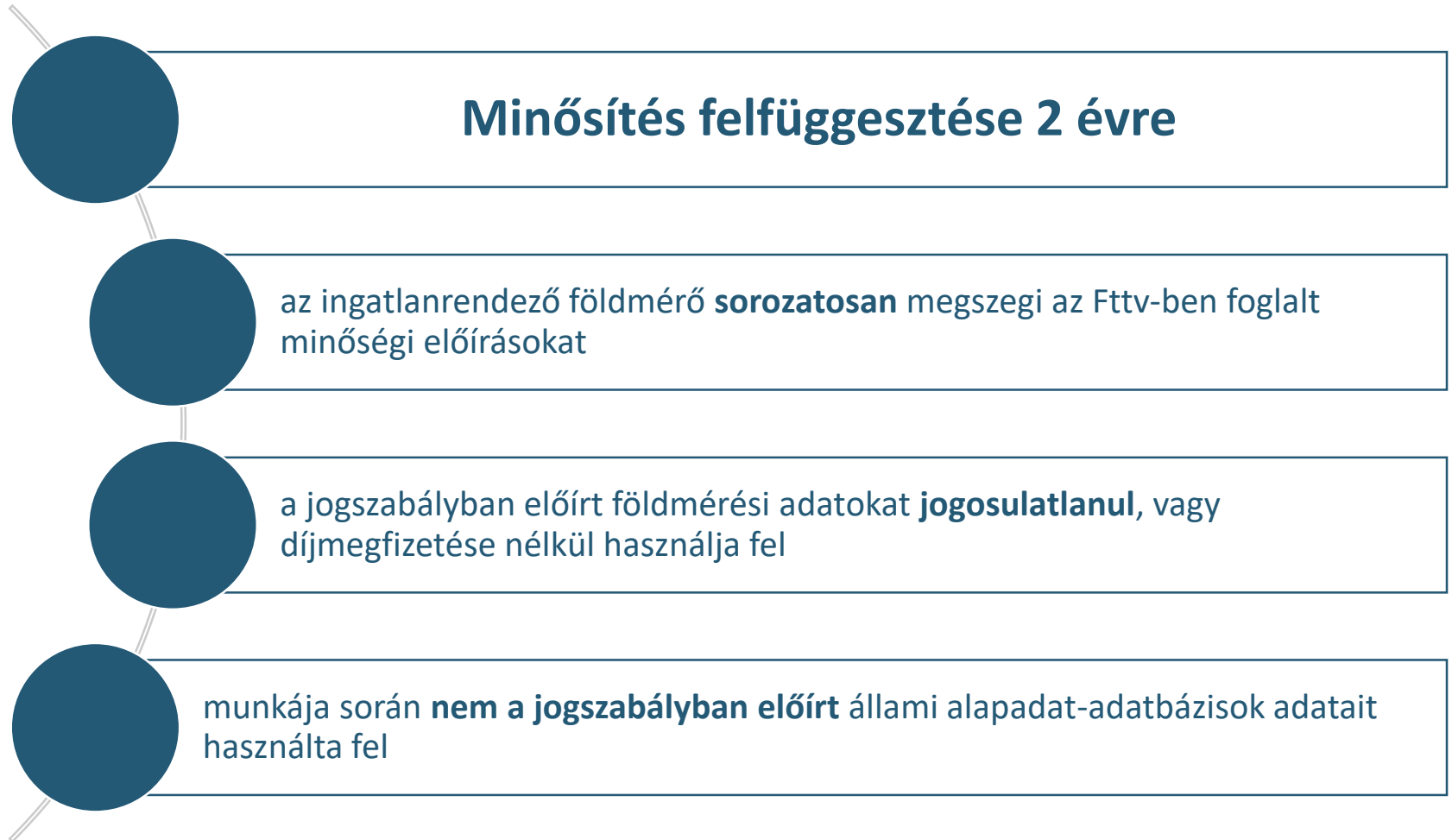
munkája során a földmérési munkával érintett **tulajdonosok igazolható módon történő kiértékelését elmulasztotta**

a minőségellenőrzést és tanúsítást **nem a szakmai előírásoknak megfelelően végezte el**

az ingatlan-nyilvántartási célú földmérési és térképészeti tevékenység részletes szabályairól szóló rendeletben szabályozott **kitűzési vázrajzot, vázlatot, illetve földmérési igazságügyi szakértői véleményt** a területileg illetékes **ingatlanügyi hatósághoz elmulasztotta benyújtani**



# Szakmaetikai vétségek és szankciók



# Szakmaetikai vétségek és szankciók

## Minősítés visszavonása

bebizonyosodik, hogy valótlan adatok alapján készített munkarészeket

bizonyíthatóan a megbízóját szándékosan félrevezette vagy megtévesztette

5 éven belül harmadszor kellene írásbeli figyelmeztetésben részesíteni

a földmérő igazolványát visszavonták

a tevékenység folytatásától a bíróság jogerősen eltiltotta

a minősített földmérő cselekvőképtelenné válik



# Szakmaetikai vétségek és szankciók

## Földmérő igazolványra vonatkozó rendelkezések

2020-tól

Vissza kell vonnia a földmérő igazolványt ha a földmérőt szakmaetikai eljárásban öt éven belül legalább háromszor elmarasztalják



**A földmérő és a minősített ingatlanrendező földmérő munkájával kapcsolatban szakmaetikai panasszal lehet élni, amelyet a földmérési és térinformatikai államigazgatási szervhez kell írásban benyújtani.**



## Megindítása

### Szakmaetikai panasz

- Benyújthatja a tulajdonos, megbízó
- Kezdeményezheti a megyei földmérési szakfelügyelő

### Nem kezdeményezhető szakmaetikai panasz

- az ingatlanügyi hatóság hatósági eljárásával kapcsolatban
- a sérelmezett tevékenység vagy mulasztás bekövetkeztétől számított két éven túl előterjesztett szakmaetikai panasz érdeemben nem vizsgálható
- igazságügyi földmérő szakértő bíróság kirendelése alapján végzett szakértői tevékenysége



# Szakmaetikai eljárás

---

A szakmaetikai panasznak tartalmaznia kell:

- a panaszos nevét és lakcímét,
- a panaszolt nevét és ingatlanrendező földmérő minősítés azonosító számát,
- a panaszos sérelmére elkövetett cselekmény leírását,
- bizonyítékokat és dokumentumokat, amelyek a panaszt alátámasztják

A benyújtott szakmaetikai panaszt a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv **akkor köteles megvizsgálni**, ha az alaki tartalomnak megfelel. Ennek hiányában a panaszost határidő megjelölésével hiánypótlásra kell felszólítani.

A szakmaetikai panasz vizsgálata során a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv a panaszban érintett **feleket meghallgathatja**, és **kikéri az illetékes megyei földmérési szakfelügyelő véleményét** is.

A meghallgatáson a Bizottság legalább három tagjának is jelen kell lennie.



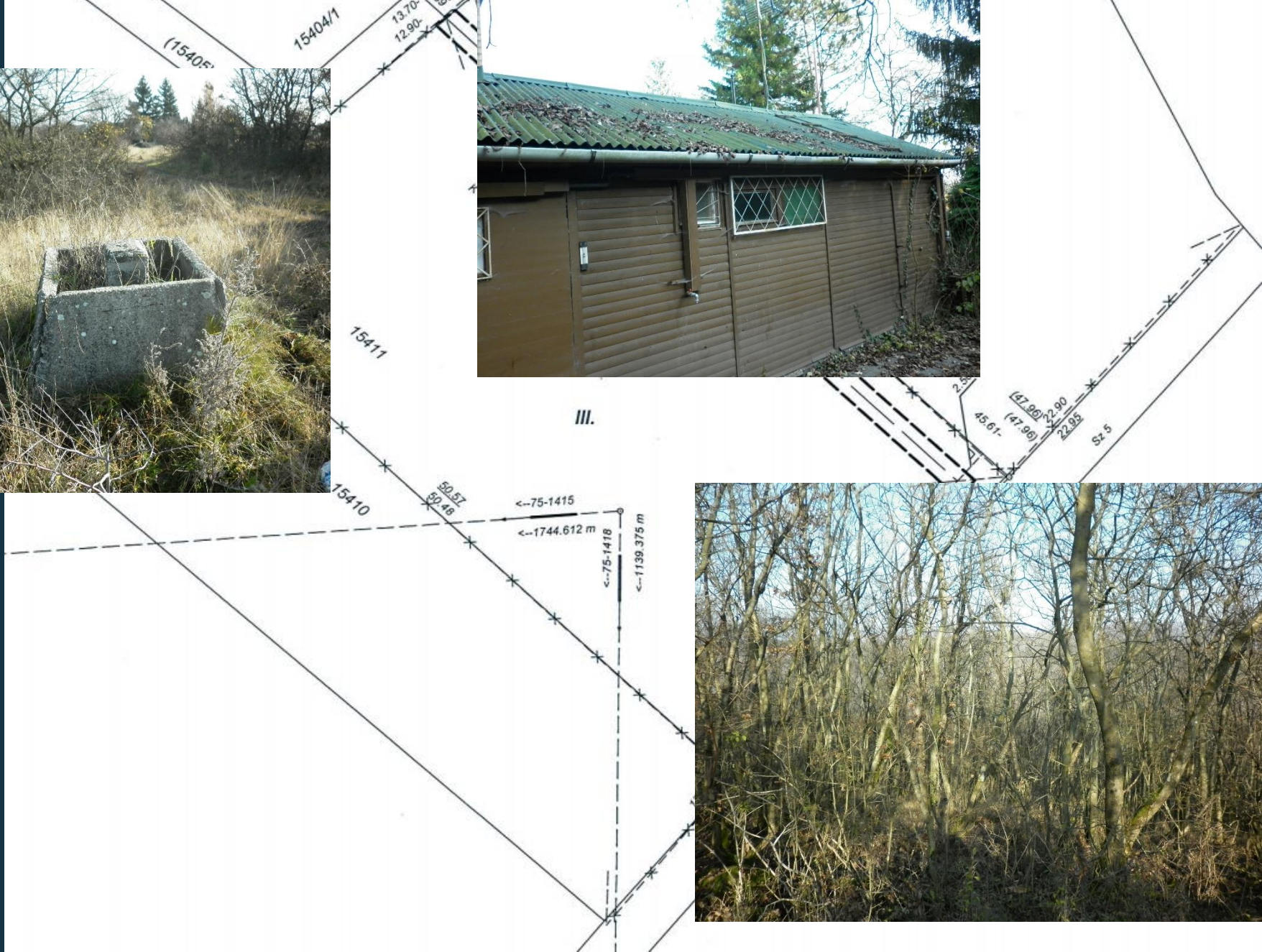
# Szakmaetikai eljárás

Vizsgálati lépések	ÁKR szerinti eljárási cselekmények
A panasz előzetes vizsgálata	Hiánypótlási felhívás végzésben
A panasz megküldése az Bizottság tagjainak	
A Bizottság tagjainak véleménye alapján döntés az eljárás megindításáról és a Panaszolt meghallgatásáról	Végzésben <ul style="list-style-type: none"><li>• értesítés az eljárás megindításáról</li><li>• idézés a meghallgatásra</li></ul>
	Meghallgatás <ul style="list-style-type: none"><li>• meghallgatási jegyzőkönyv</li><li>• bizottság szakértői véleménye</li></ul>
	Határozat



# Példák







A panaszolt földmérővel szemben az ingatlanügyi hatóságként eljáró kormányhivatal indítványozta a szakmaetikai eljárás lefolytatását.

A Bizottság a rendelkezésére álló iratok alapján és a felek meghallgatását követően megállapította, hogy a Panaszolt helyszíni mérések nélkül készített a Panaszolt földmérési munkarészt.

A Bizottság döntése alapján a földmérési és térinformatikai államigazgatási szerv a földmérő **ingatlanrendező földmérő minősítését visszavonta.**



A panaszolt földmérővel szemben az ingatlanügyi hatóságként eljáró kormányhivatal indítványozta szakmaetikai eljárás lefolytatását.

A Panaszolt épületfeltüntetői, épület önálló ingatlanná alakítási és társasházi alaprajzi változási vázrajzokat készített. A kormányhivatal a vizsgálati eljárása során észlelte, hogy az épületfeltüntetői és a társasházi alaprajzi változási vázrajzok **nincsenek összhangban**.

A hiánypótlás során a kormányhivatal **felszólította** a Panaszoltat, hogy **fényképpel igazolja az önálló tulajdonú ingatlan helyszíni elhatárolását** az alagsori parkoló felhajtója tekintetében, mert a hivatal saját korábbi helyszínelésekor a munkarészekről eltérő helyszíni állapotot talált, és ezért felmerült a gyanú, hogy nem a valós adatok alapján készült az alaprajz vázrajza.

A Panaszolt **e-mailben megküldte** a kérdéses épület részről a kért **fényképfelvételt**, ami egy garázslejáró nyílászáró szerkezetét ábrázolta, ezzel **bizonyítva annak helyszíni meglétét**. A kormányhivatal a fénykép metaadatai alapján megállapította, hogy a **fénykép módosításra került**.

A kormányhivatal munkatársa **ismételt helyszíni ellenőrzést tartott**, amelynek során megállapította, hogy a kérdéses **elhatároló nyílászáró nem található a helyszínen**, azaz a Panaszolt által megküldött fénykép nem a valóságot ábrázolja. A helyszínről fényképfelvételt is készített.





A Panaszolt a meghallgatáson előadta, hogy a munkarészt részben a földmérési munka megrendelője, részben pedig a kormányhivatal észrevételei miatt több alkalommal át kellett dolgoznia, nagyon nagy volumenű munkáról lévén szó, a több személy által is átnézett dokumentációban sajnálatos módon így is maradtak hibák, amelyeket a kormányhivatal hibalistája alapján igyekezett minél rövidebb idő alatt javítani.

A módosított fénykép ügyében pedig azt nyilatkozta, hogy **a fényképet nem ő, hanem a megrendelő készítette el. Ő azt csak továbbította a kormányhivatalnak**, miután a megrendelő azt számára elektronikus levélben megküldte. Ezt a megrendelő által megküldött **e-mailekkel tudta igazolni**. A Panaszolt belátta, hogy mint a munkarészek készítője, és azok minőség biztosítója feladata lett volna ellenőrizni, hogy milyen fénykép került megküldésre a kormányhivatalnak, de a helyszínen már nem ellenőrizte a fénykép valóságtartalmát.

A Bizottság a meghallgatáson elhangzottak alapján egyöntetűen megállapította, hogy a Panaszolt a munkavégzése **során nem a tőle elvárható szakmai alapossággal járt el**.

Fentiek miatt az LTK határozatban a földmérőt

**írásbeli figyelmeztetésben részesítette**



A kormányhivatalnál olyan, záradékolást tartalmazó változási vázrajz átvezetéséről érdeklődött a tulajdonos, melyet a Panaszolt készített, és **nem valós záradékolási adatokat tartalmazott** (a záradékolás ügyszám a iktatás szerint másik földrészletre vonatkozott, illetve a záradékolási dátum idején a záradékoló ügyintéző szabadságon volt).

A kormányhivatal az ügyben szakfelügyeleti ellenőrzést folytatott le, melynek során a Panaszolt elismerte, hogy az általa készített változási vázrajzra rászerkesztette a minőségtanúsító aláírását és az ingatlanügyi hatósági záradékot, és a vázrajzot átadta az ügyfelének. A Panaszolt nyilatkozata szerint a megosztáshoz igényelt földmérési adatot, és a helyszíni felmérést is elvégezte, de a munkarészek elkészítésével elmaradt. Időközben a munkarészeket ténylegesen is elkészítette, és benyújtotta a kormányhivatalhoz vizsgálatra.

A kormányhivatal hivatalból feljelentést tett az illetékes rendőrkapitányságon, azonban a rendőrség a feljelentés elutasításáról döntött, a kormányhivatal az elutasítás ellen nem nyújtott be panaszt.

Ezt követően kezdeményezte a kormányhivatal a szakmaetikai eljárás lefolytatását.





A meghallgatáson a Panaszolt a felelősségét elismerte, egyetértett azzal, hogy ez megengedhetetlen. Nyilatkozata szerint több ügye volt folyamatban, megcsúszott, nem tudta megmondani, hogy miért ezt a megoldást választotta, de elismerte, hogy meggondolatlan döntés volt. Időközben elnézést kért a minőségtanúsítójától, a kormányhivatali vizsgálótól és a szakfelügyelőtől. A benyújtott dokumentáció záradékolása már megtörtént, az ingatlan-nyilvántartási átvezetés folyamatban van.

Kérdésre válaszolva elmondta, hogy az ügyfele azzal foglalkozott, hogy a munka el legyen végezve.

A Bizottság a kormányhivatal által megküldött javaslat, a rendelkezésre álló iratok, valamint a személyes meghallgatás alapján megállapította, hogy a Panaszolt a munkavégzése során nem a tőle elvárható szakmai alapossággal járt el, mely a Rendelet 13. § (1) bekezdés ab) pontja szerinti szakmaetikai vétség, valamint a megbízóját szándékosan megtévesztette, mely a Rendelet 13. § (1) bekezdés cc) pontja szerinti szakmaetikai vétség.

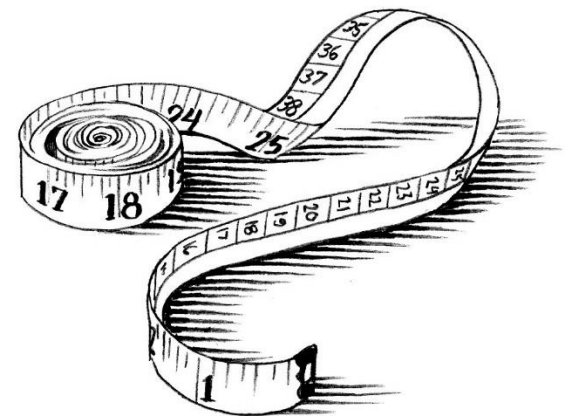
Ugyanakkor a Rendelet 13. § (1) bekezdés c) pontja szerinti szankció (az ingatlanrendező földmérő minősítés visszavonása) csak ingatlanrendező földmérő minősítéssel rendelkező földmérő esetén alkalmazható, és a Panaszolt ingatlanrendező földmérő minősítéssel nem rendelkezik.

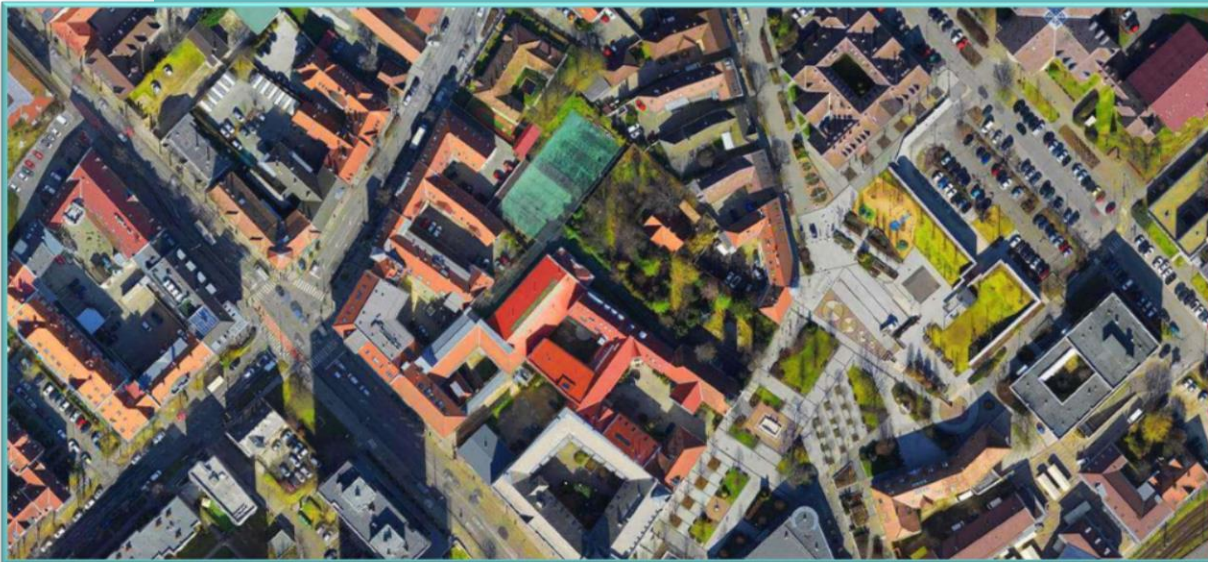


A földmérő igazolványt azonban csak akkor lehet visszavonni, ha a földmérőt szakmaetikai eljárásban öt éven belül legalább háromszor elmarasztalják.

Mindezekre tekintettel a Bizottság szakértői véleménye az volt, hogy a Panaszolt szakmaetikai vétséget követett el, ezért vele szemben – a Rendelet 13. § (1) bekezdés ab) pontja szerinti – írásbeli figyelmeztetés kiadását javasolta.

Az LTK a Panaszoltat **írásbeli figyelmeztetésben részesítette.**





**Köszönöm  
a  
figyelmet!**

