

A MISZK Környezetvédelmi Természetvédelmi Vízügyi Szakmai Tagozat
7/2017. MISZK KTV számú ajánlása
az ingatlan forgalmi értékét befolyásoló környezeti állapot figyelembe vételéről
az egyes hatósági eljárásokban
(tervezet)

A Magyar Igazságügyi Szakértői Kamara Környezetvédelmi Természetvédelmi Vízügyi Szakmai Tagozat ajánlásai – a gyakorlati igazságügyi szakértői munka tapasztalatainak felhasználásával – a szakmai szempontból egységes igazságügyi szakértői szemléletet hivatottak elősegíteni. Az ajánlások elsősorban a szakértői vizsgálati módszerekkel, a vizsgálati eredmények minősítésével kapcsolatos eljárásokra vonatkoznak. Céljuk az érvényben lévő szakmai szabályozás esetleges fogyatékoságaiból fakadó eltérő tartalmú szakmai értékelések és döntések okozta bizonytalanság megszüntetése, valamint a szakértői munkát érintő jogszabályi háttér módosítására vonatkozó javaslatok megfogalmazása.

Ajánlás

Mind a lakóingatlanok, mind a nem lakóingatlanok esetében azok használati módját, hasznosíthatóságát, forgalmi értékét alapvetően az ingatlan elhelyezkedése, környezeti állapota határozza meg. Ezt a körülményt az egyes hatósági eljárásoknál – különös tekintettel az ingatlannal kapcsolatos bármilyen adót, illetéket megállapító eljárásokra, beleértve a települési adókat is – messzemenően figyelembe kell venni. Az eljárásoknál a teljes körű tényfeltárási kötelezettség része kell, hogy legyen az adott ingatlanra vonatkozó környezeti állapotfelmérés, különös tekintettel a feltételezhető környezeti teher vizsgálatára és bemutatására.

Indoklás az ajánláshoz

Egy adott ingatlan rendeltetésszerű használatát, az ingatlan forgalmi értékét az ingatlan és közvetlen környezetének állapota alapvetően meghatározza. A környezeti állapot értékelése olyan szakkérdés, amelyre hatályos jogszabályok vonatkoznak. A környezeti jellemzők egy része szubjektív érzékszervi úton észlelhető, másik része csak szakértői vizsgálatral értékelhető. A vizsgálati módszereket, az értékelés és minősítés elveit jogszabályok és műszaki előírások tartalmazzák. Az elvileg laikus ingatlantulajdonostól nem várható el, hogy e rendkívül széleskörű ismeret birtokában legyen. Az adott ingatlant érintő eljárásokat lefolytató hatóságok részéről viszont nem csupán elvárható, de a teljes körű tényfeltárási kötelezettségre vonatkozó kötelezettség alapján – kompetenciával rendelkező szakember bevonásával – kifejezetten indokolt a környezeti állapotértékelés. Vannak olyan hatósági eljárások (például egyes építési, telep- vagy működési engedélyezési eljárás...), amelyeknél az ingatlantulajdonos érdekeltségi körébe tartozik egy ilyen típusú állapotfelmérés elvégzése. Ugyanakkor azoknál az eljárásoknál, amelyek a helyi önkormányzatok kezdeményezésére indulnak (például területrendezési, helyi építési szabályozás, helyi adók...) már a rendeletalkotás fázisában célszerű megteremteni az ingatlan környezeti minőségét is figyelembe vevő egyedi értékelés jogi alapját, különös tekintettel az építményadó és a telekadó szabályait meghatározó helyi rendeletekre.

A helyi adóról szóló 1990. évi C. törvény 21. § szerint „...az adó alapja az önkormányzat döntésétől függően: a) a telek m²-ben számított területe, vagy b) a telek korrigált forgalmi

értéke.” Abban az esetben, amennyiben egy adott ingatlan vonatkozásában a környezeti állapot vonatkozásában bárminemű aggály merül fel, akkor értelemszerűen a korrigált forgalmi érték alapján indokolt az építmény- és telekadó mértékét megállapítani. Nem zárható ki, hogy egy ingatlan, a közvetlen környezet minősége miatt gyakorlatilag forgalomképtelenné válik, vagy olyan mértékű környezeti teherrel rendelkezik, amikor az esetleges környezeti kárelhárítás költsége lényegesen meghaladhatja az adott ingatlan forgalmi értékét is.

Fentieket figyelembe véve – elkerülendő, hogy a teherbíró képességet meghaladó, aránytalan mértékű adó kivetésére kerüljön sor – az adózás szabályait tartalmazó helyi rendeleteknél, a vonatkozó 1990. évi C. törvényhez igazodóan, az ingatlan környezeti minőségével korrigált forgalmi értékének alkalmazását is célszerű lehetővé tenni. A környezeti minőség miatti korrekció mértékére vonatkozó javaslat összetett szakértői feladat, amelyben az igazságügyi környezetvédelmi, természetvédelmi, vízügyi szakértőnek meghatározó szerepe van.