
A gazdaságátadási szerződésről agrárjogi és polgári jogi nézőpontból

Hornyák Zsófia*

2023. január 1. napjával hatályba lépett Magyarországon az a szabályozás, ami bevezette a gazdaságátadási szerződés jogintézményét, mely a generációváltást hivatott elősegíteni az agráriumban. Az alapvető jogalkotói cél az agrárgazdaságok idősebb generációról a fiatalabb generációra történő átadásának a megkönnyítése volt, az adminisztráció egyszerűsítésével és élők közötti jogügyletként a családon belüli átadás elősegítésével.

Kulcsszavak: generációváltás, agrárgazdaság, gazdaságátadási szerződés, gazdaságátadó, gazdaságátvevő

On the farm transfer contract from the perspective of agricultural law and civil law

On January 1, 2023, a regulation came into force in Hungary introducing the legal institution of farm transfer contracts, which are intended to facilitate generational change in agriculture. The fundamental legislative objective was to facilitate the transfer of agricultural holdings from the older generation to the younger generation by simplifying the administration and promoting transfers within families as legal transactions between living persons.

Keywords: generational change, farm, farm transfer contract, farm transferor, farm transferee

<https://doi.org/10.32980/MJSz.2025.3.110>

1. Bevezető gondolatok

Egy speciális szerződés bemutatását választottam a tanulmány témájaként, melyet Bíró Tanár Úr tiszteletére most kifejezetten polgári jogi szemüvegen keresztül fogok megvizsgálni. Jogász hallgatóként és doktorandusz hallgatóként is volt szerencsém Tanár úr óráin részt venni, vele egyeztetni a kutatási témám kapcsán, aki mindig a logikus gondolkodást igyekezett bennem erősíteni, hogy nyugodtan merjek a jogi szabályozás mentén, de a saját logikámmal gondolkodni. Igyekeztem olyan témát választani a tanulmányom témájának, ami kapcsolódik Tanár Úr kutatásaihoz, vagyis az egyes szerződéstípusokhoz. A gazdaságátadási szerződést veszem górcső alá, mely az agrárgazdaságok átadásáról szóló, 2021. évi CXLI. törvénnyel¹ (a továbbiakban: Gazdaságátadási törvény) került bevezetésre, mely

* Egyetemi docens, Miskolci Egyetem, Állam- és Jogtudományi Kar, Civilisztikai Tudományok Intézete, Agrár- és Munkajogi Tanszék.

¹ Erről lásd: Nagy Álmós Lukács: *Generációváltás a magyar agráriumban: új törvény az agrárgazdaságok átadásáról*. <https://jogaszegylet.hu/jogelet/generaciovaltasa-magyar-agrariumban-uj-torveny-az->

2023. január 1. napján lépett hatályba. A szerződés alapvetően az agrárjogi szabályozás keretei között került rendezésre, ugyanakkor a törvény háttérjogszabályként a Polgári Törvénykönyvet nevesíti,² így érdekesnek tartanám az egyes speciális szabályokat kiemelve, összehasonlítani az egyes rendelkezéseket a Ptk. releváns szakaszaival, elemezni a polgári jogi szabályozást alapul véve a jogintézményt.

A gazdaságátadási szerződés specialitását egyfelől annak tárgya adja, ugyanis ez maga a gazdaság lesz,³ és ennek az egységnek az élők közötti átadását szabályozza az új törvény. A jogintézmény célja a generációváltás elősegítése, és így további lényeges jellemzője a szerződés alanyainak meghatározásában rejlik, valamint nem csak a tulajdon és a használat átadására fókuszál a szabályozás, hanem lehetőséget biztosít a tudás átadásra is.

Néhány alapfogalmat mindenképp tisztázni szükséges a téma kapcsán. A Gazdaságátadási törvény értelmében gazdaságnak minősül minden, a gazdaság működtetését szolgáló, a) a gazdaságátadó tulajdonában vagy használatában álló mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld – ideértve a tanyát is – a 3. § (3) bekezdésének⁴ figyelembevételével, b) a gazdaságátadó tulajdonában vagy használatában álló, mező- és erdőgazdasági tevékenység folytatásához szükséges egyéb ingatlanok, c) a gazdaságátadó tulajdonában vagy használatában álló, mező- és erdőgazdasági tevékenység folytatásához szükséges ingó dolgok, amelyekre nézve a gazdaságátadót illeti a termelés szervezésének, valamint – a vetőmag-bértermelés, a bérnevelés, a bérhizlalás és a kihelyezett állat tartása kivételével – a termelés eredménye felhasználásának a jogosultsága, d) a gazdaságátadót illető vagy terhelő, mező- és erdőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó vagyoni értékű jogok, e) a gazdaságban végzett mező- és erdőgazdasági tevékenységhez

agrargazdaságok-atadasarol/ (megtekintés ideje: 2025. 07. 07.); Olajos István: A gazdaságátadási szerződés, mint a generációváltást megalapozó szerződéstípus, *Advocat*, (2022) 2., 29-36. o.; Olajos István: Át kell-e alakítani a mezőgazdasági cégeket? Avagy a családi gazdaságokra vonatkozó jogalkotás hatása a mezőgazdasági termelőszervezetekre, *Miskolci Jogi Szemle*, (2022) 4., 56-75. o. (<https://doi.org/10.32980/MJSz.2022.4.2114>).

² Gazdaságátadási törvény 3. § (1) bek.

³ Bár ez még nem a klasszikus értelemben vett üzemszabályozást jelenti, de egy első lépés lehet ennek irányába. Lehetséges üzemszabályozási megoldásokról lásd: Kurucz Mihály: A mezőgazdasági üzem, mint jogi egység: a nyilvánkönyvi jószágtest kialakítása különös tekintettel az elővásárlási jogok tömegvételi problémájának kiküszöbölésére, in: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai* (szerk.: Csák Csilla), Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 151-176. o.; Kurucz Mihály: Az ún. agrárüzem-szabályozás tárgyának többféle modellje és annak alapjai, in: *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban* (szerk.: Korom Ágoston), Budapest, Nemzeti Közszolgálati Egyetem, 2013, 55-77. o.

⁴ Gazdaságátadási törvény 3. § (3) A felek megállapodhatnak akként, hogy a gazdaságátadó a tulajdonában és használatában is álló mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek használatát a Földforgalmi törvény szerinti haszonbérlet, szívességi földhasználat vagy erdőnek minősülő föld esetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényben (a továbbiakban: Fétv.) meghatározott jogcímen átengedi a gazdaságátvevőnek. Ebben az esetben a (2) bekezdésben meghatározott gazdaságátadási szerződés alapján a gazdaságátadó a (2) bekezdésben meghatározott kötelezettsége mellett a gazdaságátadási szerződésben meghatározott mező- és erdőgazdasági föld használatát átengedi, a gazdaságátvevő a (2) bekezdésben meghatározott kötelezettsége mellett a földet használatba veszi és – szívességi földhasználat kivételével – haszonbért fizet, vagy a Fétv. alapján meghatározott szolgáltatást, ellenszolgáltatást teljesít.

kapcsolódó gazdasági társaság vagyonából való részesedés, szövetkezetben szövetkezeti részesedés, erdőbirtokossági társulatban való társulati érdekelttség, valamint f) a)–e) pontokban meghatározott vagyonelemekhez kapcsolódó jogok és kötelezettségek.⁵

Az alanyok tekintetében ismernünk kell a gazdaságátadó és a gazdaságátvevő kategóriáját. Gazdaságátadó az az öregségi nyugdíjkorhatárt elért vagy a szerződés megkötésétől számítva legfeljebb 5 éven belül elérő mezőgazdasági őstermelő vagy mező-, erdőgazdasági tevékenységet folytató egyéni vállalkozó, aki a) saját vagy jogelődjének tevékenységi idejével egybeszámítva legalább 10 évig saját nevében és saját kockázatára mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytatott, és ebből igazoltan árbevétele származott, valamint b) a gazdaságátadási szerződésben meghatározott mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld területe több mint háromnegyedének a gazdaságátadási szerződés megkötését megelőzően legalább 5 éve tulajdonosi földhasználója – az 5 éven belül szerzett mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld kivételével –, vagy más jogcímen a földhasználati nyilvántartásba legalább 5 éve bejegyzett földhasználója, erdőgazdálkodói nyilvántartásba legalább 5 éve bejegyzett erdőgazdálkodója.⁶ A legalább 5 éves földhasználói vagy erdőgazdálkodói minőség időtartamába beleszámít azon időtartam is, amely alatt a földet a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint a gazdaságátadó közeli hozzátartozója vagy a legalább 25%-ban a gazdaságátadó tulajdonában álló, földhasználóként vagy erdőgazdálkodóként bejegyzett mezőgazdasági termelőszervezet használta.⁷ Gazdaságátvevő pedig az a gazdaságátadónál legalább tíz évvel fiatalabb, az 50. életévét el nem érő – 2026. december 31-ig 60. életévét el nem érő⁸ – mezőgazdasági őstermelő vagy mező-, erdőgazdasági tevékenységet folytató egyéni vállalkozó, aki az átvenni kívánt gazdaság működtetésére a jogszabályban előírt feltételeknek megfelel és aki a) a gazdaságátadóval a családi gazdaságokról szóló törvényben meghatározott hozzátartozói láncolatban áll, vagy b) a gazdaságátadóval legalább 7 éve munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban áll.⁹ Ezzel kapcsolatosan még tisztázni szükséges a munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyt a törvény értelmében, ide tartozik a bedolgozói munkaviszony, valamint a személyes közreműködéssel járó gazdasági társasági tevékenység.¹⁰ További lényeges feltétel az osztatlan közös tulajdon kialakulásának megelőzése, és ezáltal a gazdaság szétaprózódásának elkerülése érdekében, hogy egy személy lehet a gazdaságátvevő.¹¹

A jogalkotó tehát ezen tárgy és alanyok vonatkozásában a generációváltást a gazdaságátadási szerződéssel¹² kívánja megkönnyíteni, ezen új jogintézmény

⁵ Gazdaságátadási törvény 2. § a).

⁶ Gazdaságátadási törvény 2. § b).

⁷ Gazdaságátadási törvény 2/A. §.

⁸ Gazdaságátadási törvény 17/A. §.

⁹ Gazdaságátadási törvény 2. § c).

¹⁰ Gazdaságátadási törvény 2. § d).

¹¹ Gazdaságátadási törvény 3. § (6).

¹² Erről lásd még: Szilágyi János Ede: Hungary: Strict Agricultural Land and Holding Regulations for Sustainable and Traditional Rural Communities, in: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-Border*

kidolgozása során az volt az alapvető kiindulópont, hogy az adminisztratív terheket enyhítsék a koncepció kidolgozásával. A törvény értelmében négy típusa létezik a gazdaságátadási szerződésnek, a gazdaságátadási adásvételi szerződés, a gazdaságátadási ajándékozási szerződés, a gazdaságátadási tartási szerződés és a gazdaságátadási életjáradéki szerződés. A továbbiakban ezt a négy szerződés típust szeretném kicsit megvizsgálni egyrészt agrárjogi, földforgalmi szempontból, másrészt pedig, tekintve, hogy a Ptk. a vonatkozó háttérjogszabály, és a szerződési alaptípusok – adásvételi szerződés, ajándékozási szerződés, tartási szerződés, életjáradéki szerződés – is a polgári jogi szabályozás keretei között kerültek rendezésre, a polgári jog szempontjából is.

2. Az egyes gazdaságátadási szerződéstípusokról

2.1. A gazdaságátadási adásvételi szerződés. Elsőként a gazdaságátadási adásvételi szerződést tenném vizsgálat tárgyává. A Gazdaságátadási törvény értelmében ezen szerződéstípus esetén a gazdaságátadó a gazdaság tulajdonjogának és a gazdasághoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok átruházására, a gazdaságátvevő a vételár megfizetésére és a gazdaság átvételére köteles.¹³ Ez a meghatározás tulajdonképpen teljesen megfelel a Ptk. adásvételi szerződés fogalmának,¹⁴ csak itt a dolog helyett gazdaság szerepel, eladó és vevő helyett pedig gazdaságátadónak és gazdaságátvevőnek nevezzük a feleket, valamint a gazdaságátadási szerződés speciális tárgyából kiindulva még a gazdaságátadó kötelességévé teszi a gazdasághoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok átruházását is a Gazdaságátadási törvény.

A Gazdaságátadási törvény külön kiemeli a gazdaságátadási adásvételi szerződés esetén, hogy meg kell határozni a gazdaság egyes elemeinek szerződéskötéskori forgalmi értékét, valamint a felek a törvény értelmében haszonélvezeti jogot, visszavásárlási jogot, elővásárlási jogot, vételi jogot és eladási jogot nem alapíthatnak; megtekintésre vételben, próbára vételben nem állapodhatnak meg és tekintettel arra, hogy a gazdaságnak az egységes, egy napon történő átadását nehezíti a tulajdonjog fenntartással történő eladás is, ezért kizárt a tulajdonjog fenntartással történő eladás. Amennyiben ezen rendelkezések nem kerülnek betartásra, az a szerződés adott rendelkezésének semmisségét fogja eredményezni.¹⁵

További speciális előírás gazdaságátadási adásvételi szerződés esetében, hogy ha a vételár részletekben történő megfizetésében állapodnak meg, akkor főszabály szerint, ha a felek nem rendelkeznek eltérően, akkor a gazdaságátvevőt a gazdaság vagyontárgyain a megfizetett vételár részletek erejéig zálogjog illeti meg. Ha megtörténik a gazdaságátvevő által a gazdaság tulajdonjogának megszerzése, akkor

Issues from a Central European Perspective (szerk.: Szilágyi János Ede), Miskolc; Budapest, Central European Academic Publishing, 2022, 145-197. o. (https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aolcibicec_7).

¹³ Gazdaságátadási törvény 3. § (2) a).

¹⁴ Ptk. 6:215. §. (1) bek.

¹⁵ Gazdaságátadási törvény 8. §, és annak indokolása.

a gazdaságátadót a meg nem fizetett vételárrészletek erejéig a gazdaság vagyontárgyain zálogjog illeti meg.¹⁶

2.2. A gazdaságátadási ajándékozási szerződés. Gazdaságátadási ajándékozási szerződés esetén a gazdaságátadó a gazdaság tulajdonjogának és a gazdasághoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok ingyenes átruházására, a gazdaságátvevő a gazdaság átvételére köteles.¹⁷ Összehasonlítva a Ptk.-ban¹⁸ foglaltakkal tulajdonképpen ugyanazt tudom megfogalmazni, mint az előző szerződéstípus esetén, ugyanis a dolog-gazdaság szavak felcserélésével, valamint az alanyok ajándékozó-megajándékozott – gazdaságátadó-gazdaságátvevő kicserélésével, valamint a gazdasághoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok beiktatása mellett érdemben ugyanazt a fogalmat kapjuk. Speciális szabály a Gazdaságátadási törvény értelmében, hogy ha a gazdaságátadási ajándékozási szerződés megkötését követően a gazdaságátadó létfenntartása körülményeiben bekövetkezett változások miatt a létfenntartása veszélybe került, akkor a gazdaságátadó a gazdaságátvevőtől járadék teljesítését kérheti. Ha a felek nem tudnak megegyezni a járadék összegéről, akkor a bíróságtól kérhetik annak megállapítását.¹⁹

2.3. A gazdaságátadási tartási szerződés. Gazdaságátadási tartási szerződés esetén is tulajdonképpen a Ptk.-hoz képest az előbbieken kifejtettekkel összhangban került a fogalom meghatározásra, vagyis a Gazdaságátadási törvényben meghatározott fogalom – *a gazdaságátvevő a gazdaságátadó, illetve a gazdaságátadó által megjelölt személy haláláig körülményeinek és szükségleteinek megfelelő ellátásra, gondozásra, a gazdaságátadó a gazdaság tulajdonjogának és a gazdasághoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok átruházására köteles*²⁰ – a Ptk.-ban foglaltakhoz – *tartási szerződés alapján a tartásra kötelezett a tartásra jogosult körülményeinek és szükségleteinek megfelelő ellátására, illetve gondozására, a tartásra jogosult ellenérték teljesítésére köteles*²¹ – képest annyiban más, hogy az alanyok kerültek értelemszerűen behelyettesítésre, vagyis gazdaságátvevő-gazdaságátadó a tartásra kötelezett-tartásra jogosult helyére, valamint az ellenérték a tartásra jogosult részéről pontosítva lett, és a gazdaságátadónak a kötelessége a gazdaság tulajdonjogának és a gazdasághoz kapcsolódó vagyoni értékű jogoknak az átruházása. Ezekén kívül, ami még bekerült a gazdaságátadási tartási szerződés fogalmába, hogy a tartás nem csak a gazdaságátadóra terjedhet ki, hanem a gazdaságátadó által megjelölt személyre is. A gazdaságátadási tartási szerződés fogalma tartalmazza, hogy a gazdaságátvevő kötelessége a gazdaságátadó vagy a gazdaságátadó által megjelölt személy haláláig tart. Ezt a Ptk. a tartási szerződés szabályozásánál a szerződés megszűnésénél szabályozza azzal, hogy kimondja, hogy a szerződés megszűnik a tartásra jogosult halálával.²² Továbbá a Gazdaságátadási törvény kimondja, hogy ha a felek megromlott viszonyára tekintettel, vagy

¹⁶ Gazdaságátadási törvény 10. § (6) bek.

¹⁷ Gazdaságátadási törvény 3. § (2) b).

¹⁸ Ptk. 6:235. § (1) Ajándékozási szerződés.

¹⁹ Gazdaságátadási törvény 9. § (3) bek.

²⁰ Gazdaságátadási törvény 3. § (2) c).

²¹ Ptk. 6:491. § (1) Tartási szerződés.

²² Ptk. 6:493. § (1) bek.

valamelyik fél magatartása vagy körülményei folytán a természetben történő tartás lehetetlenné válik, akkor a gazdaságátadó a bíróságtól a gazdaságátadási tartási szerződésnek gazdaságátadási életjáradéki szerződéssé történő módosítását kérheti.²³

2.4. A gazdaságátadási életjáradéki szerződés. A Gazdaságátadási törvény értelmében a gazdaságátadási életjáradéki szerződés alapján a gazdaságátvevő a gazdaságátadó haláláig meghatározott pénzösszeg vagy más helyettesíthető dolog időszakonként visszatérő szolgáltatására a gazdaságátadó a gazdaság tulajdonjogának és a gazdasághoz kapcsolódó vagyoni értékű jogok átruházására köteles.²⁴ Ez a fogalom hasonló módon lett megalkotva a Ptk. rendelkezéseiből²⁵ kiindulva, itt is értelemszerűen kerültek az alanyok kicserélésre, az ellenérték konkretizálásra. Itt viszont mindkét törvény szerinti fogalomba bekerült, hogy a kötelezettség a jogosult haláláig tart. A Ptk. értelmében pedig az életjáradéki szerződésre egyebekben a tartási szerződés szabályait kell alkalmazni.²⁶

Nehezen értelmezhető, hogy a gazdaságátadási életjáradéki szerződés esetén miért nem nevesíti a gazdaságátadási törvény azt a lehetőséget, amit a gazdaságátadási tartási szerződés esetén igen, hogy a gazdaságátadón kívül a gazdaságátadó által megjelölt személy részére is lehessen a meghatározott pénzösszeget vagy más helyettesíthető dolgot időszakonként visszatérő módon szolgáltatni. Egyetértek Dúl János azon álláspontjával, hogy a Ptk., mint háttérjogszabály szabályozásának és szellemiségének tükrében, kiemelve azt a szabályt, ami az életjáradéki szerződésre egyebekben a tartási szerződés szabályait rendeli alkalmazni, a gazdasági életjáradéki szerződés esetén is lehetőség van arra, mint a gazdaságátadási tartási szerződésnél, hogy a gazdaságátvevő a gazdaságátadó által meghatározott harmadik személy részére nyújtsa az életjáradékot.²⁷

Ha a gazdaságátadási tartási és a gazdaságátadási életjáradéki szerződés fennállása alatt a gazdaságátvevő meghal, akkor a tartási vagy a járadékfizetési kötelezettség az örökható tartozásaiért való felelősség szabályai szerint annyiban száll át a gazdaságátvevő örököseire, amennyiben a gazdaságátvevő haláláig nyújtott tartás vagy járadék a gazdaságnak a gazdaságátadási szerződés megkötésekor meghatározott értékét nem fedezi.²⁸

2.5. Közös szabályok. A gazdaságátadási törvény néhány közös szabályt megfogalmaz a gazdaságátadási ajándékozási, tartási és életjáradéki szerződés esetére. Egyrészt, hogy ezen szerződésekben – ahogy egyébként a gazdaságátadási

²³ Gazdaságátadási törvény 9. § (4) bek.

²⁴ Gazdaságátadási törvény 3. § (2) d).

²⁵ Ptk. 6:497. § [Életjáradéki szerződés] (1) Életjáradéki szerződés alapján a járadékadásra kötelezett a járadékszolgáltatásra jogosult javára, annak haláláig, meghatározott pénzösszeg vagy más helyettesíthető dolog időszakonként visszatérő szolgáltatására, a járadékszolgáltatásra jogosult ellenérték teljesítésére köteles.

²⁶ Ptk. 6:497. § (3) bek.

²⁷ Dúl János: Az agrárgazdaságok átadásáról szóló törvény egyes magánjogi aspektusai, *Debreceni Jogi Műhely*, 20 (2023) 1-2., 82. o. (doi:10.24169/DJM/2023/1-2/4).

²⁸ Gazdaságátadási törvény 9. § (5) bek.

adásvételi szerződés esetén is kiemelte a törvény – a gazdaság egyes elemeinek szerződéskötéskori forgalmi értékét meg kell határozni. További közös előírás, hogy ezen szerződéstípusok esetében, ha mezőgazdasági föld tulajdonjogának átruházásáról állapodnak meg, akkor csak közeli hozzátartozók köthetik meg a szerződést, és az ilyen szerződésre a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény)²⁹ ajándékozási, tartási vagy életjáradéki szerződésre vonatkozó előírásait alkalmazni kell.³⁰

Amellett, hogy a gazdaság tulajdonjogának átadására négy szerződéstípust is nevesít a törvény, még biztosít egy lehetőséget a gazdaságátadási szerződés keretei között a gazdaságátadónak és a gazdaságátvevőnek, méghozzá a használat átengedése kapcsán. De itt nem a gazdaság egésze vonatkozásában, mint ahogy azt a négy nevesített szerződéstípusnál láthattuk, hanem kizárólag a gazdaságátadó tulajdonában és használatában is álló mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek vonatkozásában biztosítja a törvény a használat átengedésének lehetőségét a Földforgalmi törvény szerinti haszonbérlet, szívességi földhasználat vagy erdőnek minősülő föld esetében a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi

²⁹ Ennek elemzése kapcsán és az előzményeiről lásd: Andréka Tamás: Birtokpolitikai távlatok a hazai mezőgazdaság versenyképességének szolgálatában, in: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai* (szerk.: Csák Csilla), Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 7-19. o.; Bobvos Pál – Hegyes Péter: *A földforgalom és földhasználat alapintézményei*, Szeged, SZTE ÁJK – JATE Press, 2015.; Csák Csilla: A földforgalmi szabályozás alkotmányossági kérdései, *Agrár- és Környezetjog* (2018) 24., 19-32. o. (doi: 10.21029/JAEL.2018.24.5); Csák Csilla: Die ungarische Regulierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse des Ackerbodens nach dem Beitritt zur Europäischen Union, *Journal of Agricultural and Environmental Law* (2010) 5., 20-31. o.; Csák Csilla – Szilágyi János Ede: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary, in: *Agrarrecht Jahrbuch – 2013* (szerk.: Roland Norer – Gottfried Holzer), Wien – Graz, Neuer Wissenschaftlicher Verlag, 2013., 215-233. o.; Horváth Gergely: Protection of Land as a Special Subject of Property: New Directions of Land Law, in: *The Transformation of the Hungarian Legal System 2010-2013* (szerk.: Smuk Péter), Budapest, Complex Wolters Kluwer – Széchenyi István University, 2013, 359-366. o.; Jani Péter: A termőföld-szerzés hatósági engedélyezésének szabályozása de lege lata és de lege ferenda, in: *Komplementer kutatási irányok és eredmények az agrár-, a környezeti- és a szövetkezeti jogban* (szerk.: Ágoston Eszter Ildikó), Szeged, SZTE-ÁJK, 2013, 15-28. o.; Kapronczai István: Az új földszabályozás hatása az agrárpolitikára, in: *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban* (szerk.: Korom Ágoston), Budapest, Nemzeti Közszerzői Egyetem, 2013, 79-92. o.; Kecskés László – Szécsényi László: A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 6. §-a a nemzetközi jog és az EK-jog fényében, *Magyar Jog* (1997) 12., 721-729. o.; Kurucz Mihály: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről, *Geodézia és Kartográfia*, (2008) 9., 13-22. o.; Mikó Zoltán: A birtokpolitika megvalósulását segítő nemzeti jogi eszközök, in: *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban* (szerk.: Korom Ágoston), Budapest, Nemzeti Közszerzői Egyetem, 2013, 151-163. o.; Nagy Zoltán: A termőfölddel kapcsolatos szabályozás pénzügyi jogi aspektusai, in: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai* (szerk.: Csák Csilla), Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 187-197. o.; Olajos István: A termőföldről szóló törvény változásai a kormányváltások következtében: gazdasági eredményesség és politikai öncélúság, *Napi Jogász*, (2002) 10., 13-17. o.; Olajos István – Szilágyi Szabolcs: The most important changes in the field of agricultural law in Hungary between 2011 and 2013, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, (2013) 15., 93-110. o.; Prugberger Tamás: Szempontok az új földtörvény vitaanyagának értékeléséhez és a földtörvény újra kodifikációjához, *Kapu*, (2012) 9-10., 62-65. o.; Vass János: A földtörvény módosítások margójára, in: *Tanulmányok Dr. Domé Mária egyetemi tanár 70. születésnapjára* (szerk.: Vass János), Budapest, ELTE-ÁJK, 2003, 159-170. o.; Zsohár András: A termőföldről szóló törvény módosításának problémái, *Gazdaság és Jog*, (2013) 4., 23-24. o.

³⁰ Gazdaságátadási törvény 9. § (1), (2) bek.

CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: földről szóló törvény vagy Fétv.) által nevesített jogcímen.³¹ Ebben az esetben az előbbiekben meghatározott valamely típusú gazdaságátadási szerződésben történik meg a föld használat átengedése is. Ezen gazdaságátadási szerződések szabályai vegyesen is alkalmazhatóak, ebben az esetben a feleknek meg kell határozniuk a gazdaság egyes elemeire vonatkozó szerződési rendelkezéseket.³²

3. Együttműködési időszak

A gazdaságátadási szerződés egyik specialitása, ami a generációváltást is nagyban elősegíti, hogy van lehetőség egy együttműködési időszak beiktatására a jogügylet során, amikor a gazdaságátadó és a gazdaságátvevő közösen működteti a gazdaságot, ez az együttműködés legfeljebb egy ötéves időszakra szólhat. Ez az időszak jelenti a tudás átadását, mely szintén fontos feltétele a gazdaság megfelelő működtetésének a gazdaságátvevő részéről. Ebben az időszakban a gazdaságátadó marad a tulajdonosa a gazdaságnak, és a gazdaságátvevő személyesen fog részt venni a gazdaság működtetésében, valamint eltérő megállapodásuk hiányában együtt jogosultak a gazdaság ügyeinek vitelére és együtt hozzák meg az ügyviteli döntéseket.³³ „Az ügyvitel a gazdaság működtetése érdekében való döntéshozatal. A gazdaságátadási szerződésben vállalt együttműködés a gazdaságátadó és a gazdaságátvevő jövőbeni együttműködésének biztosít keretet, egy olyan együttműködésnek, amelynek a részletei nem határozhatóak meg a szerződéskötéskor, következésképpen a lehetséges konfliktusok, döntési helyzetek megoldása sem várható el a szerződéstől. Ehelyett azzal kell számolni, hogy az együttműködés folyamatos döntéseket igényel, és e döntéseket a gazdaságátadónak és a gazdaságátvevőnek egyhangúlag kell meghoznia.”³⁴

Az együttműködési időszak további jellemzője, hogy ezalatt azonnali felmondással megszüntethető a gazdaságátadási szerződés, ha a) a felek valamelyike a szerződésből eredő lényeges kötelezettségét felróhatóan megszegi, vagy b) a gazdaságátvevő egészségi állapota olyan mértékben megromlott vagy az életkörülményeiben olyan tartós változás következett be, amely a törvényből eredő kötelezettségeinek teljesítését akadályozza.³⁵

4. A gazdaság tulajdonjoga átszállásának időpontja

A Gazdaságátadási törvény 2025. január 15. napjától hatályos módosítása rendezte azt a kérdést, ami a szabályozásból korábban kimaradt, vagyis, hogy a gazdaság egyes elemeinek a tulajdonjoga valóban egy időpontban szálljon át a gazdaságátvevőre. Itt a szabályozás két esetet vázol fel, az első esetben ingatlan

³¹ Fétv. IX/A. fejezet.

³² Gazdaságátadási törvény 3. § (3), (4).

³³ Gazdaságátadási törvény 10. § (1), (2), (4).

³⁴ 2021. évi CXLIII. törvény végső előterjesztői indokolása az agrárgazdaságok átadásáról a 10. §-hoz.

³⁵ Gazdaságátadási törvény 11. § (1).

tulajdonátruházásáról van szó, a második esetben pedig arról az esetről, ha a szerződésben nincs szó ingatlan tulajdonjogának átruházásáról. Mindkét esetben az a vizsgálatunk tárgya, hogy mely naptári nap lesz a gazdaság esetén a tulajdonjog átszállásának a napja. Az első esetnél, tehát ha ingatlan tulajdonjogának átszállását is érinti a szerződés, a törvényi előírás, hogy a gazdaságátadási szerződést annak hatósági jóváhagyását követően, valamennyi érintett ingatlanügyi hatósághoz ugyanazon, a szerződő felek által a gazdaságátadási szerződésben meghatározott naptári napon kell benyújtani, és az átszállás időpontja a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napja lesz. Amennyiben a szerződésben mezőgazdasági föld használat átengedéséről is rendelkeznek, akkor a földhasználat kezdő időpontja is igazodik a gazdaság átszállásának időpontjához, tehát a többi ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napja lesz a földhasználat kezdő napja. A másik esetben, tehát ha a szerződésben nincs rendelkezés ingatlan tulajdonjogának átruházására, akkor a gazdaság átszállásának időpontja a felek által a szerződésben meghatározott naptári nap, amely nem lehet korábbi, mint a gazdaságátadási szerződés hatósági jóváhagyása. További előírás a törvény értelmében, hogy a gazdaságátadónak a gazdasághoz tartozó, használatában álló minden mezőgazdasági föld használati jogosultságát kötelezően át kell adnia a gazdaságátvevőnek.³⁶

Amennyiben a felek a gazdaságátadási szerződésben együttműködési időszakról állapodnak meg, abban az esetben a gazdaság átszállásának időpontja az együttműködés időtartamának utolsó napját követő 30 napon belüli időpont, természetesen az előbbieken meghatározott keretek között annak függvényében, hogy ingatlan tulajdonjogának átruházását is érinti a szerződés, vagy sem.³⁷

5. Jogutódlás

A gazdaságátadási törvény a jogutódlás kapcsán is könnyítéseket határoz meg, ezek alapján a gazdaságátvevő a gazdaság egyes elemeihez kapcsolódó, a gazdaságátadási szerződésben meghatározott polgári jogi szerződésekben a Ptk. szabályai szerint, valamint a munkajogi szerződésekben a szerződésben maradó harmadik fél hozzájárulása nélkül lép a gazdaságátadó helyébe, méghozzá a gazdaság tulajdonjoga átruházásának időpontjában, és a gazdaságátadási szerződésben meghatározott polgári jogi szerződések biztosítékai nem szűnnek meg.³⁸ A jogutódlás gördülékeny végbe menéséhez szükséges, hogy a felek a gazdaságátadási szerződésben rögzítsék, hogy egyes szerződések alapján a gazdaságátadót az átadás előtt milyen kötelezettségek terhelik, és hogy ezeket a kötelezettségeket a gazdaságátvevő az egyes szerződéseknek megfelelően vállalja. A jogutódlás során így a szerződésben maradó féllel szemben a jogviszony folytonossága fennmarad, a gazdaságátvevőt ugyanazok a jogok és kötelezettségek illetik meg, mint a gazdaságátadót illették. Ezek alapján a szerződés időtartama nem

³⁶ Gazdaságátadási törvény 3. § (7)-(13) bek.

³⁷ Gazdaságátadási törvény 10. § (5) bek.

³⁸ Gazdaságátadási törvény 13. § (1) bek.; 13/A. § (1) bek.

kezdődik újra, az elévülés nem szakad meg, egyéb határidők sem indulnak újra. A gazdaságátadó által okozott károkért a szerződésbe belépő gazdaságátvevő lesz a felelős, és a gazdaságátvevővel szemben lehet érvényesíteni a gazdaságátadó szerződésszegéséből eredő egyéb igényeket is.³⁹ A törvény a gazdaságátadó kötelezettségévé teszi, hogy a szerződés megkötésének tényéről 8 napon belül írásban tájékoztassa a gazdaságátadási szerződésben meghatározott polgári jogi és munkajogi szerződésekben maradó feleket, ha ezt elmulasztja, akkor a gazdaságátvevő a gazdaságátadási szerződéssel tudja igazolni a gazdaságátadás tényét az érintettek irányába.⁴⁰ A gazdaságátvevő a gazdasághoz kapcsolódó gazdasági tevékenység végzéséhez szükséges hatósági engedélyben a gazdaságátadó helyébe lép mint az engedély jogosultja, valamint a támogatási jogviszonyokban is a gazdaságátadó helyébe lép, ha megfelel a feltételeknek.⁴¹

6. Záró gondolatok

Ahogy láthattuk, az egyes gazdaságátadási szerződéstípusoknál tulajdonképpen az alapfogalom a Ptk.-ban meghatározottakhoz képest analógia útján került megalkotásra. Tehát ennek az új jogintézménynek – gazdaságátadási szerződés – a szabályozási alapjai valóban a polgári jog talaján állnak. Ám a Gazdaságátadási törvény több speciális rendelkezést is tartalmaz, annak érdekében, hogy a generációváltást megkönnyítse az agrárgazdaságok vonatkozásában. Így tehát a Gazdaságátadási törvény speciális szabályai között meghatározásra került a szabályozás tárgya, ami az agrárgazdaság, valamint a szerződés alanyai, a gazdaságátadó és a gazdaságátvevő. Az átadás menete is speciális annak érdekében, hogy ne csak a tulajdonnak és használatnak az átadása történjen meg, hanem annak a tudásnak is, amit a gazdaságátadó az évek során megszerzett, így ezzel és az átadás menetében megfogalmazott könnyítésekkel, amelyek ennek a koncepciónak az alkalmazásával elősegítik magát az átadást, az adminisztráció jóval egyszerűbb lesz. Tehát a törvény és a speciális szabályok megalkotására szükség volt az agrárgazdaságok jövője szempontjából, az egybentartásuk, és a megfelelő művelés fenntartása érdekében.

Irodalomjegyzék

- Andréka Tamás: Birtokpolitikai távlatok a hazai mezőgazdaság versenyképességének szolgálatában, in: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai* (szerk.: Csák Csilla), Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 7-19. o.
- Bobvos Pál – Hegyes Péter: *A földforgalom és földhasználat alapintézményei*, Szeged, SZTE ÁJK – JATE Press, 2015.
- Csák Csilla – Szilágyi János Ede: Legislative tendencies of land ownership acquisition in Hungary, in: *Agrarrecht Jahrbuch – 2013* (szerk.: Roland Norer –

³⁹ A Gazdaságátadási törvény Indokolása a 13. § (2) bek.-hez.

⁴⁰ Gazdaságátadási törvény 13/A. § (2) bek.

⁴¹ Gazdaságátadási szerződés 14. § (1) bek.; 15. § (1), (2) bek.

- Gottfried Holzer), Wien – Graz, Neuer Wissenschaftlicher Verlag, 2013., 215-233. o.
- Csák Csilla: A földforgalmi szabályozás alkotmányossági kérdései, *Agrár- és Környezetjog* (2018) 24., 19-32. o. (doi: 10.21029/JAEL.2018.24.5)
 - Csák Csilla: Die ungarische Regulierung der Eigentums- und Nutzungsverhältnisse des Ackerbodens nach dem Beitritt zur Europäischen Union, *Journal of Agricultural and Environmental Law* (2010) 5., 20-31. o.
 - Dúl János: Az agrárgazdaságok átadásáról szóló törvény egyes magánjogi aspektusai, *Debreceni Jogi Műhely*, 20 (2023) 1-2., 65–97. o. (doi:10.24169/DJM/2023/1-2/4)
 - Horváth Gergely: Protection of Land as a Special Subject of Property: New Directions of Land Law, in: *The Transformation of the Hungarian Legal System 2010-2013* (szerk.: Smuk Péter), Budapest, Complex Wolters Kluwer – Széchenyi István University, 2013, 359-366. o.
 - Jani Péter: A termőföld-szerzés hatósági engedélyezésének szabályozása de lege lata és de lege ferenda, in: *Komplementer kutatási irányok és eredmények az agrár-, a környezeti- és a szövetkezeti jogban* (szerk.: Ágoston Eszter Ildikó), Szeged, SZTE-ÁJK, 2013, 15-28. o.
 - Kapronczai István: Az új földszabályozás hatása az agrárpolitikára, in: *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban* (szerk.: Korom Ágoston), Budapest, Nemzeti Közszerzői Egyetem, 2013, 79-92. o.
 - Kecskés László – Szécsényi László: A termőföldről szóló 1994. évi LV. törvény 6. §-a a nemzetközi jog és az EK-jog fényében, *Magyar Jog* (1997) 12., 721-729. o.
 - Kurucz Mihály: A mezőgazdasági üzem, mint jogi egység: a nyilvánkönyvi jószágtest kialakítása különös tekintettel az elővásárlási jogok tömegvételi problémájának kiküszöbölésére, in: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai* (szerk.: Csák Csilla), Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 151-176. o.
 - Kurucz Mihály: Az ún. agrárüzem-szabályozás tárgyának többféle modellje és annak alapjai, in: *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban* (szerk.: Korom Ágoston), Budapest, Nemzeti Közszerzői Egyetem, 2013, 55-77. o.
 - Kurucz Mihály: Gondolatok a termőföldjog szabályozás kereteiről és feltételeiről, *Geodézia és Kartográfia*, (2008) 9., 13-22. o.
 - Mikó Zoltán: A birtokpolitika megvalósulását segítő nemzeti jogi eszközök, in: *Az új magyar földforgalmi szabályozás az uniós jogban* (szerk.: Korom Ágoston), Budapest, Nemzeti Közszerzői Egyetem, 2013, 151-163. o.
 - Nagy Álmos Lukács: *Generációváltás a magyar agráriumban: új törvény az agrárgazdaságok átadásáról*: <https://jogaszegylet.hu/jogelet/generaciovaltasa-magyar-agrariumban-uj-torveny-az-agrargazdasagok-atadasarol/> (megtekintés ideje: 2025. 07. 07.)
 - Nagy Zoltán: A termőfölddel kapcsolatos szabályozás pénzügyi jogi aspektusai, in: *Az európai földszabályozás aktuális kihívásai* (szerk.: Csák Csilla), Miskolc, Novotni Kiadó, 2010, 187-197. o.

-
- Olajos István – Szilágyi Szabolcs: The most important changes in the field of agricultural law in Hungary between 2011 and 2013, *Journal of Agricultural and Environmental Law*, (2013) 15., 93-110. o.
 - Olajos István: A gazdaságátadási szerződés, mint a generációváltást megalapozó szerződéstípus, *Advocat*, (2022) 2., 29-36. o.
 - Olajos István: A termőföldről szóló törvény változásai a kormányváltások következtében: gazdasági eredményesség és politikai öncélúság, *Napi Jogász*, (2002) 10., 13-17. o.
 - Olajos István: Át kell-e alakítani a mezőgazdasági cégeket? Avagy a családi gazdaságokra vonatkozó jogalkotás hatása a mezőgazdasági termelőszervezetekre, *Miskolci Jogi Szemle*, (2022) 4., 56-75. o. (<https://doi.org/10.32980/MJSz.2022.4.2114>)
 - Prugberger Tamás: Szempontok az új földtörvény vitaanyagának értékeléséhez és a földtörvény újra kodifikációjához, *Kapu*, (2012) 9-10., 62-65. o.
 - Szilágyi János Ede: Hungary: Strict Agricultural Land and Holding Regulations for Sustainable and Traditional Rural Communities, in: *Acquisition of Agricultural Lands: Cross-Border Issues from a Central European Perspective* (szerk.: Szilágyi János Ede), Miskolc; Budapest, Central European Academic Publishing, 2022, 145-197. o. (https://doi.org/10.54171/2022.jesz.aoalcbicec_7)
 - Vass János: A földtörvény módosítások margójára, in: *Tanulmányok Dr. Domé Mária egyetemi tanár 70. születésnapjára* (szerk.: Vass János), Budapest, ELTE-ÁJK, 2003, 159-170. o.
 - Zsohár András: A termőföldről szóló törvény módosításának problémái, *Gazdaság és Jog*, (2013) 4., 23-24. o.
-
-