



Miniszterelnökség

Iromány száma: **T/17428.**

Benyújtás dátuma: **2021-11-02 20:26**

Parlex azonosító: **17N20YZY0001**

Címzett: **Kövér László, az Országgyűlés elnöke**

Tárgy: **Törvényjavaslat benyújtása**

Benyújtó: **Dr. Semjén Zsolt, miniszterelnök-helyettes**

Előadó: **Dr. Nagy István, agrárminiszter**

Törvényjavaslat címe: **Az agrárgazdaságok átadásáról**

A Kormány nevében mellékelten benyújtom az agrárgazdaságok átadásáról szóló törvényjavaslatot. A törvényjavaslat 3. § (2)–(4) bekezdései, a 6. § (1) és (4)–(6) bekezdései, 7. § d) pontja, 9. § (2) bekezdés, valamint 21–29. §-a az Alaptörvény P) cikk (2) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül, ezért elfogadásához a jelen lévő országgyűlési képviselők kétharmadának „igen” szavazata szükséges

2021. évi törvény

az agrárgazdaságok átadásáról

Az Országgyűlés célja a családtagok részvételével, erőforrásaik közös felhasználásával és munkájuk eredménye által közös boldogulásuk érdekében végzett mező- és erdőgazdasági tevékenység során létrejött gazdaság mint egyedi vagyonösszesség átadásának elősegítése a következő generáció számára oly módon, hogy, a mezőgazdaság sokszínűségének megőrzésével és alkalmazkodóképességének erősítésével az a gazdaság hatékonyságát és működőképességét biztosítja és segíti a gazdaságokat elindító, működtető és fejlesztő gazdálkodók kiegyensúlyozott jövedelmi viszonyait. Ennek érdekében a következő törvényt alkotja:

I. Fejezet

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

1. A törvény hatálya

1. §

E törvény hatálya a mezőgazdasági őstermelő és a mező-, erdőgazdasági tevékenységet és kiegészítő tevékenységet folytató egyéni vállalkozó gazdaságának átadására terjed ki.

2. Értelmező rendelkezések

2. §

E törvény alkalmazásában:

- a) *gazdaság*: a gazdaság működtetését szolgáló,
 - aa) a gazdaságátadó tulajdonában vagy használatában álló mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld – ideértve a tanyát is – a 3. § (3) bekezdésének figyelembe vételével,
 - ab) a gazdaságátadó tulajdonában vagy használatában álló, mező- és erdőgazdasági tevékenység folytatásához szükséges egyéb ingatlanok,
 - ac) a gazdaságátadó tulajdonában vagy használatában álló, mező- és erdőgazdasági tevékenység folytatásához szükséges ingó dolgok, amelyre nézve a gazdaságátadót megilleti a termelés szervezésének, valamint a vetőmag-bértermelés, a bérnevelés, a bérhizlalás és a kihelyezett állat tartása kivételével a termelés eredménye felhasználásának a jogosultsága,
 - ad) a gazdaságátadót illető vagy terhelő, mező- és erdőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó vagyoni értékű jogok,
 - ae) a gazdaságban végzett mező- és erdőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó gazdasági társaság vagyonából való részesedés, szövetkezetben szövetkezeti részesedés, erdőbirtokossági társulatban való társulati érdekelttség, valamint
 - af) aa)-ae) pontokban meghatározott vagyonelemekhez kapcsolódó jogok és kötelezettségek;
- b) *gazdaságátadó*: az az öregségi nyugdíj korhatárt elért vagy a szerződés megkötésétől számítva legfeljebb 5 éven belül elérő mezőgazdasági őstermelő vagy mező-, erdőgazdasági tevékenységet folytató egyéni vállalkozó, aki
 - ba) legalább 10 éve saját nevében és saját kockázatára folytat mező- erdőgazdasági

tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet és ebből igazoltan árbevétele származott, valamint

- bb)* a gazdaságátadási szerződésben meghatározott mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld területe több mint háromnegyedének a földhasználati nyilvántartásba legalább 3 éve bejegyzett földhasználója, erdőgazdálkodói nyilvántartásba legalább 3 éve bejegyzett erdőgazdálkodója vagy az akként bejegyzett gazdasági társaság tulajdonosa;
- c)* *gazdaságátvevő:* az a gazdaságátadónál legalább tíz évvel fiatalabb, a 60. életévét el nem érő mezőgazdasági őstermelő vagy mező-, erdőgazdasági tevékenységet folytató egyéni vállalkozó, aki az átvenni kívánt gazdaság működtetésére a jogszabályban előírt feltételeknek megfelel és aki
 - ca)* a gazdaságátadóval a családi gazdaságokról szóló törvényben meghatározott hozzátartozói láncolatban áll, vagy
 - cb)* a gazdaságátadóval legalább 7 éve munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban áll;
- d)* *munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony:* a bedolgozói munkaviszony, a vállalkozási és megbízási szerződésen alapuló, valamint a személyes közreműködéssel járó gazdasági és polgári jogi társasági vagy egyéni cég tagjaként végzett tevékenység, valamint az egyéni vállalkozói tevékenység.

II. Fejezet

Gazdaságátadási szerződés

3. A gazdaságátadási szerződés általános szabályai

3. §

(1) Az e törvényben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezéseit kell alkalmazni.

(2) A gazdaságátadási szerződés alapján

- a)* a gazdaságátadó a gazdaság tulajdonjogának átruházására, a gazdaságátvevő a vételár megfizetésére és a gazdaság átvételére köteles (gazdaságátadási adásvételi szerződés),
- b)* a gazdaságátadó a gazdaság tulajdonjogának ingyenes átruházására, a gazdaságátvevő a gazdaság átvételére köteles (gazdaságátadási ajándékozási szerződés),
- c)* a gazdaságátvevő a gazdaságátadó, illetve a gazdaságátadó által megjelölt személy haláláig körülményeinek és szükségleteinek megfelelő ellátásra, gondozásra, a gazdaságátadó a gazdaság tulajdonjogának átruházására köteles (gazdaságátadási tartási szerződés), vagy
- d)* a gazdaságátvevő a gazdaságátadó haláláig meghatározott pénzösszeg vagy más helyettesíthető dolog időszakonként visszatérő szolgáltatására a gazdaságátadó a gazdaság tulajdonjogának átruházására köteles (gazdaságátadási életjáradéki szerződés).

(3) A felek megállapodhatnak akként, hogy a gazdaságátadó a tulajdonában álló mező- és erdőgazdasági földek vagy azok egy részének használatát a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi törvény) szerint 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 az (2) bekezdésben meghatározott gazdaságátadási szerződés alapján a gazdaságátadó az (2) bekezdésben meghatározott kötelezettsége mellett a gazdaságátadási szerződésben meghatározott mező- és

erdőgazdasági föld használatát átengedi, a gazdaságátvevő az (2) bekezdésben meghatározott kötelezettsége mellett a földet használatba veszi és – szívésségi földhasználat kivételével – haszonbért fizet, vagy a Fétv. alapján meghatározott szolgáltatást, ellenszolgáltatást teljesít.

(4) Ha a felek a (2)–(3) bekezdésben meghatározott szerződések szabályait vegyesen alkalmazzák, a gazdaság egyes elemei tekintetében meg kell határozni az arra vonatkozó szerződési rendelkezést.

(5) A gazdaságátadási szerződést közokiratba vagy ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba kell foglalni.

4. §

(1) A gazdaságátadó a gazdaságátadási szerződés megkötését követően az élelmiszerlánc-felügyeleti információs rendszerben nyilvántartandó – az átadott gazdaságot érintő – új tevékenységet nem kezdhet, a gazdaság elemei tulajdonjogának átadását követően az erdőgazdálkodói nyilvántartásban nyilvántartandó erdőgazdálkodói jogokat és kötelezettségeket - a haszonvételi joggyakorlás kivételével - nem gyakorolhatja. A gazdaságátadónak a gazdaságátadási szerződésben meghatározott gazdasághoz kapcsolódó, az élelmiszerlánc-felügyeleti információs rendszerben nyilvántartandó tevékenységeit törölni kell.

(2) Nem kell alkalmazni az (1) bekezdést a gazdaságátvevő halálát követően, ha a gazdaságátadó a gazdaságátvevő örököse.

(3) A gazdaságban végzett mező- és erdőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó gazdasági társaság vagyonából való részesedés, szövetkezetben szövetkezeti részesedés, erdőbirtokossági társulatban való társulati érdekeltség gazdaságátadási szerződéssel történő átruházása esetén nem alkalmazhatóak a társasági szerződésben, alapszabályban, alapító okiratban meghatározott elővásárlási jogok.

5. §

(1) Ha a bíróság a gazdaságátadási szerződés megszüntetéséről dönt, akkor a feleknek el kell számolni egymással.

(2) A gazdaságátadási szerződés megszűnése esetén a felek kötelesek helyreállítani az eredeti állapotot, és ha az eredeti állapotot helyreállítani nem lehet, a már teljesített szolgáltatásokkal kötelesek elszámolni.

(3) A gazdaságátadási szerződés megszűnése esetén a gazdaságátvevő elviheti az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat.

(4) A gazdaság beruházással történő fejlesztése esetén a gazdaságátadó megfizeti a gazdaságátvevő a számára a gazdaság eredményéből meg nem térült részt. A gazdaság hozama a gazdaságátvevőt illeti meg a 9. § (3) bekezdésben meghatározott esetet kivéve.

6. §

(1) A gazdaságátadási szerződésnek a gazdaságátadó tulajdonában álló föld tulajdonjogának átruházása esetén a Földforgalmi törvény 13. §-ában, a gazdaságátadó tulajdonában álló föld használatának a 3. § (3) bekezdése szerinti átengedése esetén a Földforgalmi törvény 42. §-ában jogosultsági feltételként előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat megfelelően tartalmaznia kell.

(2) Ha a gazdaságátadó a gazdaságátadási szerződéssel olyan mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogát vagy olyan földre vonatkozó használati szerződését ruházza át, amely föld tulajdonjogának vagy használati jogának megszerzéséhez meghatározott célú földhasználat, egyéb kötelezettség kapcsolódik, akkor a gazdaságátvevő a gazdaságátadási szerződésben vállalja ezen kötelezettségek teljesítését.

(3) A gazdaságátadót törölni kell a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartásból a mező- erdőgazdasági célú földek tulajdonjogának átruházását vagy használatának a 3. § (3) bekezdésben meghatározott átengedését követően. A gazdaságátadó csak akkor kérheti újra a földművesként történő nyilvántartásba vételét, ha a gazdaságátadási szerződés a 11. §-ban foglaltak alapján megszűnik vagy a gazdaságátvevő halálát követően a gazdaságátadó a gazdaságátvevő örököséként a gazdaság részét képező mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogát vagy földhasználati jogosultságát megszerzi.

(4) Ha a felek a gazdaságátadási szerződésben úgy állapodnak meg, hogy a gazdaságátadó a tulajdonában álló mező- és erdőgazdasági földek használatát a gazdaságátvevőnek a 3. § (3) bekezdésében foglaltak szerint átengedi, akkor a felek a föld használatára irányuló jogviszonyt csak a Földforgalmi törvényben, illetve a Fétv.-ben meghatározott leghosszabb időtartamra vagy határozatlan időre létesíthetik.

(5) A gazdaságátadó tulajdonában álló mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld használatának a (4) bekezdés szerinti átengedésére irányuló jogviszony időtartamának lejártát követően, valamint a földhasználati jogviszonynak ezen időtartamot megelőző megszűnése esetén a gazdaságátadó köteles a gazdaságátvevővel vagy harmadik személlyel a föld használatának átengedésére irányuló szerződést kötni.

(6) A gazdaságátvevőnek a Földforgalmi törvényben meghatározott

- a) földszerzési maximumnak a mező- és erdőgazdasági föld tulajdonjogának megszerzésekor, valamint
- b) birtokmaximumnak a gazdaságátadási szerződés a földhasználati jogosultság megszerzésekor kell megfelelnie.

4. A gazdaságátadási szerződés tartalma

7. §

A felek a gazdaságátadási szerződésben rögzítik

- a) a gazdaságátadási szerződés 3. § (1) bekezdése szerinti jellege alapján a feleket megillető jogokat és kötelezettségeket,
- b) a gazdaság elemeinek pontos meghatározását,
- c) a gazdaság egyes elemeihez kapcsolódó fennálló polgári jogi szerződések felsorolását, és annak az igazolását, hogy a gazdaságátvevő megismerte az azokból fakadó jogokat és kötelezettségeket,
- d) a gazdaság egyes elemeihez kapcsolódó mező- és erdőgazdálkodási tevékenységek folytatására irányuló engedélyek, ha a jogosultságok gyakorlása hatósági nyilvántartásba vételhez kötött, a kérelem benyújtására vonatkozó kötelezettségek felsorolását, és annak az igazolását, hogy a gazdaságátvevő megismerte az azokból fakadó jogokat és kötelezettségeket,
- e) a mezőgazdasági, agrár-vidékfejlesztési, valamint halászati támogatásokhoz és egyéb intézkedésekhez kapcsolódó eljárás egyes kérdéseiről szóló 2007. évi XVII. törvény hatálya

- alá tartozó folyamatban lévő eljárásokat, folyamatban lévő támogatásokat és a gazdaságátvevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy megismerte és magára nézve kötelezőnek ismeri el az azokból eredő jogosultságokat és kötelezettségeket,
- f) az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló kormányrendeletek alapján benyújtott és még el nem bírált támogatási kérelmeket, valamint a létrejött támogatási jogviszonyok létesítő okiratait és a gazdaságátvevő nyilatkozatát arra vonatkozóan, hogy megismerte és magára nézve kötelezőnek ismeri el az azokból eredő jogosultságokat és kötelezettségeket,
 - g) ha a felek a gazdaságátadás során a 10–12. § szerint közösen gazdálkodnak, akkor a gazdaságátadás folyamatának biztosításához szükséges rendelkezéseket, az együttműködés időtartamát, a gazdaság egyes elemei átruházásának időpontját, valamint
 - h) azokat a rendelkezéseket, amelyeket a gazdaság egyes elemeinek átruházása esetében jogszabály előír.

5. A gazdaságátadási adásvételi szerződés szabályai

8. §

- (1) A gazdaságátadási adásvételi szerződés esetén meg kell határozni a gazdaság egyes elemeinek értékét.
- (2) A gazdaságátadási adásvételi szerződés esetén visszavásárlási jog, elővásárlási jog, vételi jog és eladási jog nem alapítható, a felek megtekintésre vételben és próbára vételben nem állapodhatnak meg.

6. A gazdaságátadási ajándékozási, tartási és életjáradéki szerződés szabályai

9. §

- (1) A gazdaságátadási ajándékozási, tartási vagy életjáradéki szerződésben meg kell határozni a gazdaság egyes elemeinek értékét.
- (2) A gazdaságátadási ajándékozási, tartási vagy életjáradéki szerződést csak közeli hozzátartozók köthetnek, ha a gazdaságátadási szerződésben mező- és erdőgazdasági föld tulajdonjogának átruházásáról állapodnak meg. E szerződésre a Földforgalmi törvény ajándékozássra, tartási vagy életjáradéki szerződésre vonatkozó rendelkezéseit megfelelően alkalmazni kell.
- (3) 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.
- (4) Ha a felek megromlott viszonyára tekintettel, vagy valamelyik fél magatartása vagy körülményei folytán a természetben történő tartás lehetetlenné válik, akkor a gazdaságátadó a bíróságtól a szerződésnek a gazdaságátadási életjáradéki szerződéssé történő módosítását kérheti.
- (5) Ha a gazdaságátadási tartási és a gazdaságátadási életjáradéki szerződés fennállása alatt a gazdaságátvevő meghal, akkor a tartási vagy a járadékfizetési kötelezettség az örökhagyó tartozásaiért való felelősség szabályai szerint annyiban száll át a gazdaságátvevő örökösére, amennyiben a gazdaságátvevő haláláig nyújtott tartás vagy járadék a gazdaság gazdaságátadási szerződéskor meghatározott értékét nem fedezi.

7. A gazdaságátadás során történő együttműködési időszak

10. §

- (1) A felek a gazdaságátadási szerződésben legfeljebb 5 év időtartamra együttműködést vállalhatnak a gazdaság közös működtetésére.
- (2) Az együttműködés időtartama alatt a gazdaságátvevő a gazdaság működtetésében személyesen részt vesz.
- (3) Ha a felek a gazdaság működtetésének költségeit megegyezésük szerint közösen viselik, a gazdaságátadó jogosult a gazdaság működésének eredményére a működtetési költségek viselésének arányában. A gazdaságátadónak az eredményből ennél nagyobb arányban történő részesedése esetén a különbözetet – ha a felek másként nem állapodnak meg –
- a) gazdaságátadási adásvételi szerződés esetében vételárrészletként
 - b) gazdaságátadási életjáradéki szerződés esetében életjáradékként
- kell elszámolni.
- (4) Ha a felek másként nem állapodnak meg, a gazdaság ügyeinek vitelére együttesen jogosultak és az ügyviteli döntéseket együttesen hozzák meg.
- (5) A felek eltérő megállapodása hiányában az együttműködés időtartamának utolsó napján ruházza át a gazdaságátadó a gazdaság minden elemének tulajdonjogát, a 3. § (3) bekezdésben meghatározott esetben a mező- és erdőgazdasági földek használatát és a gazdaságátadót illető jogokat és kötelezettségeket a gazdaságátvevőre.
- (6) Gazdaságátadási adásvételi szerződés esetén a gazdaságátvevő az együttműködés utolsó napjáig megfizeti a teljes vételárat.
- (7) Ha a gazdaságátvevő gazdaságátadási adásvételi szerződés esetén a vételárat az együttműködés időtartama alatt részletekben fizeti meg, akkor a felek a gazdaságátadási adásvételi szerződésben a gazdaságátvevő javára a megfizetett vételárrészletek erejéig a gazdaság egyes elemeire jelzálogot alapíthatnak.
- (8) A gazdaságátadási szerződésben meghatározott együttműködés időtartamára a gazdaságátvevő kezdeményezheti az ingatlanügyi hatósághoz benyújtott kérelemmel a gazdasághoz tartozó, a gazdaságátadó tulajdonában álló ingatlan tulajdoni lapjára a folyamatban levő gazdaságátadás tényének feljegyzését.
- (9) Ha a gazdaságátadási szerződés alapján a gazdaságátadó tulajdonát képező föld tulajdonjogát a gazdaságátvevő később szerzi meg, mint a föld használati jogosultságát, akkor a gazdaságátvevő a köteles a földhasználatát gazdaságátadási szerződés jogcímen történő nyilvántartásba vétel céljából az ingatlanügyi hatóságnak a Fétv.-ben foglaltak szerint bejelenteni.

11. §

- (1) A gazdaságátadási szerződés az együttműködés időtartama alatt azonnali felmondással szüntethető meg, 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.

(2) A gazdaságátadási szerződés az (1) bekezdésben meghatározott esetben a hónap végére, legkésőbb a hónap tizenötödik napjáig mondható fel.

(3) A gazdaságátadó halála miatt az örököst nem terheli a gazdaságátadási szerződésben a gazdaságátadó által vállalt személyes közreműködés.

8. A gazdaságátadási szerződés jóváhagyása

12. §

(1) A gazdaságátadásról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv eljárása során azt vizsgálja, hogy

- a) a gazdaságátadó és a gazdaságátvevő megfelelnek-e az e törvényben előírt feltételeknek,
- b) a gazdaságátvevő jogosult-e megszerezni a mező- és erdőgazdasági föld tulajdonjogát vagy használati jogát,
- c) a 3. § (3) bekezdésében meghatározott esetben a mező- és erdőgazdasági föld használatára vonatkozó rendelkezések megfelelnek Fétv-nek,
- d) a felek Földforgalmi törvény 13. és 42. § szerinti nyilatkozatokat mellékeltek-e,
- e) a gazdaságátvevő túllépi-e a Földforgalmi törvényben meghatározott birtokmaximumot, valamint
- f) a felek megállapodása megfelel-e az e törvényben előírt azon feltételeknek, amelyektől a felek nem térhetnek el.

(2) A gazdaságátadási szerződés benyújtásával egyidejűleg a gazdaságátadó benyújtja a teljes gazdaság tulajdonjoga átruházásának időpontjára szólóan a gazdasághoz kapcsolódó mező-, erdőgazdálkodási tevékenységnek az élelmiszerlánc-felügyeleti információs rendszerből történő törlésére vonatkozó kérelmét az élelmiszerlánc-felügyeleti szervhez.

(3) A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 60 napon belül határozatot hoz. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja.

(4) A gazdaságátadási szerződés jóváhagyása akkor tagadható meg, ha

- a) a felek nem felelnek meg az e törvényben előírt feltételeknek,
- b) a gazdaságátvevő nem jogosult megszerezni a mező- és erdőgazdasági föld tulajdonjogát vagy használati jogát,
- c) a mező- és erdőgazdasági föld használatára vonatkozó rendelkezések nem felelnek meg a Fétv-nek,
- d) a gazdaságátvevő túllépi a Földforgalmi törvényben meghatározott birtokmaximumot, vagy
- e) a felek megállapodása nem felel meg az e törvényben előírt feltételeknek.

9. Jogutódlás

13. §

(1) A gazdaságátvevő a gazdaság egyes elemeihez kapcsolódó, a gazdaságátadási szerződésben meghatározott polgári jogi szerződésekben a Ptk. 6:211. §-a szerint a szerződésben maradó harmadik fél hozzájárulása nélkül lép a gazdaságátadó helyébe.

(2) A gazdaságátvevő a gazdaságátadási szerződéssel kötelezettséget vállal az 7. § c) pontjában meghatározott szerződés szerinti kötelezettségek teljesítésére.

14. §

(1) A gazdaságátvevő a gazdaságátadási szerződéssel minden, a gazdaságátadási szerződésben meghatározott, a gazdasághoz kapcsolódó gazdasági tevékenység végzéséhez szükséges hatósági engedélyben a gazdaságátadó helyébe lép mint az engedély jogosultja, ha megfelel a tevékenység végzésének feltételeit meghatározó jogszabálynak.

(2) Ha jogszabály a hatósági engedélyhez az ügyfél számára képesítési követelményeket ír elő, akkor az engedélyező hatóság a hatósági engedély módosítása során megvizsgálja a gazdaságátvevő képzettségét, és csak a megfelelés megállapítása esetén módosítja a hatósági engedélyt.

(3) A gazdaságátvevő a gazdaságátadási szerződést csatolva kérelmezi az abban meghatározott hatósági engedélyeknek a jogutódlás tekintetében való módosítását, amelyet a mezőgazdasági igazgatási szerv – a gazdaságátvevő ilyen kérelme esetén – továbbít a hatáskörrel rendelkező hatóságnak.

15. §

(1) A 7. § e) és f) pont szerinti támogatási jogviszonyokban a gazdaságátadási szerződés alapján a (3) bekezdésben foglaltak figyelembe vételével a gazdaság átvevője a gazdaságátadó általános jogutódja.

(2) Ha a felek a 10. §-ban meghatározott együttműködésben állapodtak meg, akkor a gazdaságátvevő a 10. § (6) bekezdésben meghatározott időpontot követő naptól válik (1) bekezdés szerint a gazdaságátadó általános jogutódjává.

(3) A gazdaságátvevő jogutódlással a gazdaságátadó helyébe lép a 7. § e) és f) pontjában meghatározott támogatási jogviszonyban, ha megfelel a támogathatóság jogosultsági és tartalmi feltételeinek. Ha nem felel meg a gazdaságátvevő a támogatás jogosultsági és tartalmi feltételeinek, akkor a támogatási jogviszonyt meg kell szüntetni és a gazdaságátadó mentesül a támogatás visszafizetésének kötelezettsége alól.

III. Fejezet **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

16. §

(1) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben szabályozza a mezőgazdasági igazgatási szerv eljárásával kapcsolatos szabályokat.

(2) Felhatalmazást kap a Kormány, hogy rendeletben jelölje ki a mezőgazdasági igazgatási szervet.

17. §

Ez a törvény 2023. január 1-jén lép hatályba.

18. §

E törvény 3. § (2)–(4) bekezdései, a 6. § (1) és (4)–(6) bekezdései, 7. § d) pontja, 9. § (2) bekezdés, valamint 21–29. §-a az Alaptörvény P) cikk (2) bekezdése alapján sarkalatosnak minősül.

19. §

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény 17. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az ingatlan-nyilvántartásba csak az ingatlanhoz kapcsolódó következő, jogilag jelentős tények jegyezhetők fel:

1. a jogosult
 - 1.1. kiskorúsága,
 - 1.2. gondnokság alá helyezése,
2. a jogosulttal szemben megindított
 - 2.1. felszámolási eljárás,
 - 2.2. végelszámolás,
3. a külföldi székhelyű vállalkozás fióktelepének, kereskedelmi képviselőjének cégjegyzékből történő törlése,
4. kisajátítási eljárás megindítása,
5. telekalakítási eljárás megindítása,
6. felmérési, térképezési és területszámítási hiba kijavítására irányuló eljárás megindítása,
7. földminősítési eljárás megindítása,
8. az ingatlanügyi hatósági határozat elleni
 - 8.1. jogorvoslati kérelem,
 - 8.2. ügyészi felhívás,
 - 8.3. ügyészi fellépés benyújtása,
 - 8.4. felügyeleti eljárás megindítása,
9. a bejegyzés, a feljegyzés és az adatváltozás átvezetése alapjául szolgáló vagy azzal kapcsolatos bírósági határozat elleni felülvizsgálati, illetve perújítási kérelem benyújtása,
10. az ingatlan jogi jellege,
11. a bejegyzés, a feljegyzés és az adatváltozás átvezetése iránti kérelem vagy megkeresés elutasítása,
12. épület
 - 12.1. létesítése,
 - 12.2. lebontása,
13. az ingatlan-nyilvántartási eljárás felfüggesztése,
14. végleges hatósági vagy jogerős bírósági határozattal megállapított tartós környezetkárosodás ténye, mértéke és jellege, környezeti teher ténye és jellege,
15. bírósági ítéleten alapuló tulajdoni korlátozás,
16. bírósági vagy hatósági határozaton alapuló telekalakítási és építési tilalom elrendelése, valamint egyéb építésügyi korlátozás, az épített környezet alakításáról és védelméről szóló törvényben meghatározott építésügyi kötelezés, valamint önkormányzati hatósági döntésen, vagy hatósági szerződésen alapuló településrendezési kötelezettség ténye,
17. szerződésen, végintézkedésen, bírósági vagy hatósági határozaton alapuló
 - 17.1. elidegenítési és terhelési tilalom,
 - 17.2. elidegenítési tilalom,
 - 17.3. a rendelkezési jogot korlátozó egyéb tilalom,
18. az e törvényben meghatározott
 - 18.1. perek,
 - 18.2. büntetőeljárás megindítása,
19. árverés vagy nyilvános pályázat kitűzése,
20. a zárlat, a zár alá vétel, a zárlat az Európai Unió és az ENSZ Biztonsági Tanácsa által elrendelt pénzügyi és vagyoni korlátozó intézkedés végrehajtására,

21. a tulajdonjog fenntartással történt eladás,
22. a jelzálogjog (önálló zálogjog) ranghelyének előzetes biztosítása,
23. lemondás jelzálogjog előzetesen biztosított ranghelyével való rendelkezés jogáról,
24. a ranghely megváltoztatása,
25. a társasházakról szóló törvény szerinti, a közös tulajdon átruházására a tulajdonostársak összes tulajdoni hányadának legalább kétharmadát feljogosító alapító okirat elfogadása, módosítása, továbbá az elfogadás, illetve a módosítás időpontja,
26. az e törvényben meghatározott megismételt hagyatéki eljárás megindítása,
27. a földhasználati jog gyakorlása szerződéses szabályozásának ténye,
28. bizalmi vagyongazdálkodás alapján fennálló kezelt vagyongazdálkodás tartozó tulajdonjog,
29. a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása,
30. pénzügyi lízingbeadás ténye,
31. nemzeti emlékhely,
32. történelmi emlékhely,
33. a jogosult természetes személlyel szemben megindított adósságrendezési eljárás,
34. az eljárás megszüntetésének ténye,
35. a 2020. évi LXXI. törvény szerint folyamatban lévő megosztás,
36. A fizetésképtelenségi eljárásról szóló, 2015. május 20-i (EU) 2015/848 európai parlamenti és tanácsi rendelet hatálya alá eső, az adós ellen indított fizetésképtelenségi eljárás ténye,
37. folyamatban levő gazdaságátadás.”

20. §

Az élelmiszerláncról és hatósági felügyeletéről szóló 2008. évi XLVI. törvény 38. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Az élelmiszerlánc-felügyeleti szerv nem állapít meg FELIR azonosítót az ügyfél számára arra a tevékenységre vonatkozóan, amelyet az agrárgazdaságok átadásáról szóló 2020. évi ... törvényben meghatározott gazdaságátadási szerződéshez kapcsolódó kérelem alapján törölt.”

21. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 2. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) E törvény rendelkezéseit az agrárgazdaságok átadásáról szóló 2020. évi ... törvényben foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.”

22. §

(1) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (2) bekezdés b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

[Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél]

- „b) társult erdőgazdálkodást folytat vagy az erdőnek minősülő földet erdőkezelésbe adja;
- c) vetőmagtermeléshez szükséges terület biztosítása céljából valamely érvényes jogcímen engedi át a használatot más személy részére; vagy”

(2) A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13. § (2) bekezdése a következő d) és e) ponttal egészül ki:

[Az (1) bekezdés alkalmazásában nem minősül a használat átengedésének az, ha a tulajdonjogot szerző fél]

- „d) gazdaságátadási szerződés keretében engedi át a használatot;
- e) a gazdaságátadási szerződés keretében átengedett használat időtartamának lejártát követően, vagy a használati jogviszonynak a gazdaságátadási szerződésben rögzített időtartamot megelőző megszűnése esetén engedi át a használatot.”

23. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 19. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A 18. § (1) bekezdés b) pontja szerinti földet használó földműves alatt azt a földművest kell érteni, aki a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint legalább 3 éve használja a földet, ideértve azt is, akit a 65. § szerint a föld kényszerhasznosítójaként jelöltek ki. Házastársi közös vagyon megszűntetése esetén a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a földet a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint az elővásárlási jogával élni kívánó tulajdonostárs házastársa használta. Ha a föld használati jogosultságát a földet használó földműves gazdaságátadási szerződéssel szerezte, a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a földet a földhasználati nyilvántartás vagy az erdőgazdálkodói nyilvántartás szerint a gazdaságátadó használta. A gazdaságátadási szerződés együttműködési időtartama alatt földet használó földművesnek a gazdaságátvevőt kell tekinteni.”

24. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 20. § c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Elővásárlási jog nem áll fenn)

„c) földnek gazdaságátadási szerződéssel történő átruházása,„
(esetén.)

25. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 36. § (1) bekezdés f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása)

„f) földnek gazdaságátadási szerződéssel történő átruházásához;”

26. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 38. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A föld tulajdonosa, haszonélvezeti jog fennállása esetén a haszonélvező (e fejezetben a továbbiakban együtt: használatba adó) a föld használatát, hasznosítását az e törvényben meghatározott módon és mértékben az e törvényben meghatározott természetes személy vagy jogi személy javára haszonbérlet, szívésségi földhasználat, gazdaságátadási szerződés, az (1a) bekezdésben meghatározott rekreációs célú földhasználat, valamint – az együttműködés időtartamára – gazdaságátadási szerződés, továbbá erdőnek minősülő föld esetében a Fétv.-ben meghatározott jogcímen engedheti át.”

27. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 47. §-a a következő (2d) bekezdéssel egészül ki:

„(2d) Ha a volt haszonbérlet a föld használati jogosultságát gazdaságátadási szerződéssel szerezte, a 3 évbe beszámít azon időtartam is, amely alatt a földet a gazdaságátadó használta az (1)–(2a) bekezdésben foglaltaknak megfelelően. A gazdaságátadási szerződés együttműködési időtartama alatt volt haszonbérletnek a gazdaságátvevőt kell tekinteni.”

28. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 48. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Előhaszonbérleti jog nem áll fenn)

„b) a föld használati jogosultságának gazdaságátadási szerződéssel történő átadásával megvalósuló,”

29. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 59. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Nem kell a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása)

„d) a föld használati jogosultságának gazdaságátadási szerződéssel történő átadásával megvalósuló földhasználati szerződéshez;”

30. §

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény 95. § (3) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(A bejelentési adatlaphoz csatolni kell)

„d) a föld használatának gazdaságátadási szerződés keretében történő átengedése, valamint a föld használatának gazdaságátadási szerződés jogcímen történő bejegyzése esetén a gazdaságátadási szerződés eredeti példányát vagy annak közjegyző által hitelesített másolatát, továbbá ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt szerződés esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának eredeti vagy hitelesített

másolatát.”

31. §

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény II. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

„5/A. Az osztatlan közös tulajdon megszüntetése öröklés esetén

18/A. §

(1) Ha az örökgyő kizárólagos tulajdonában álló ingatlant a törvényes öröklés szabályai szerint több örökös társ közösen öröklő, az örökös társak annak érdekében hogy az ingatlanon ne keletkezzen osztatlan közös tulajdon

- a) osztályos egyezséget kötnek,
- b) megosztják az ingatlant az egyes örökös társaknak az ingatlan meghatározott részéhez történő hozzárendelésével, vagy
- c) az ingatlant egyben értékesítik.

(2) Az értékesítés során eladóként az örökös társak közössége vesz részt. Az ingatlan-nyilvántartásban az örökös társak közösségének tagjait közbenső jogszerzőként kell feltüntetni az egyes örökös társakat illető tulajdoni hányad feltüntetése nélkül.

(3) A megosztás során a kialakításra kerülő ingatlan nem lehet kisebb a 11. § szerinti területi minimumnál.

(4) A megosztás során a 6. §, a 6/A. §, a 7. § (1) bekezdésének, a 8-10. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy – a 6. § (4) bekezdésétől eltérően – osztatlan közös tulajdon nem alakítható ki.

(5) Az örökös társak bármelyike bejelentheti szándékát

- a) az ingatlan öröklésére, ha az ingatlanból nem alakítható ki legalább két, a 11. § szerinti területi minimumnak megfelelő ingatlan;
- b) valamely örökös társnak az ingatlanban fennálló örökrésze, ha a megosztás során ezen örökös társnak nem alakítható ki a 11. § szerinti területi minimumnak megfelelő ingatlan.

(6) A hagyatéki tárgyat több örökös társ (5) bekezdés szerinti bejelentése esetén a mezőgazdasági termeléssel hivatásszerűen foglalkozó örökös társ, ennek hiányában vagy e feltételnek megfelelő több örökös társ esetén a hagyatéki tárgy értékének a rá eső örökrész számítása során magasabb összeggel történő figyelembe vételét vállaló, azonos vállalási összeg esetén az idősebb örökös társ örökölheti.

(7) Ha az örökös társ által az (5) bekezdés szerint örökölt ingatlan értéke meghaladja az örökrészeinek az osztályra bocsátott értékek figyelembevételével kiszámított értékét, a különbözetet a többi örökös társ részére meg kell térítenie.

(8) Nincs helye az illetékekről szóló 1990. évi CXIII. törvény 16. § (1) bekezdés i) pontjában foglalt rendelkezés alkalmazásának, ha az örökös társak az (1) bekezdésben foglaltakat a hagyatéki eljárás kezdetétől számított egy éven belül nem teljesítik.

18/B. §

(1) Ha a hagyatéki tárgy osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanban fennálló tulajdoni hányad és a törvényes öröklés szabályai szerint több örökös társ közösen örökli, az örökös társak annak érdekében hogy az ingatlan tulajdonostársainak száma ne növekedjen

- a) osztályos egyezséget kötnek,
- b) a 2. alcím szerinti eljárást vagy – a feltételeinek fennállása esetén – a 3. alcím szerinti eljárást kezdeményezik, vagy
- c) az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot egyben értékesítik vagy az állam javára felajánlják.

(2) Az (1) bekezdés b) vagy c) pontja szerinti eljárásban az örökös társak közössége vesz részt. Az ingatlan-nyilvántartásban az örökös társak közösségének tagjait közbenső jogszerzőként kell feltüntetni az egyes örökös társakat illető tulajdoni hányad feltüntetése nélkül.

(3) Ha a 2. alcím szerinti eljárás eredményeként az osztatlan közös tulajdon megszüntetésére nem került sor, az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot a törvényes öröklés szabályai szerint öröklik meg azzal, hogy azt öt éven belül értékesíteniük kell vagy egyikük tulajdonába kell adni.

(4) Nincs helye az illetékekről szóló 1990. évi CXIII. törvény 16. § (1) bekezdés i) pontjában foglalt rendelkezés alkalmazásának, ha az örökös társak az (1) bekezdésben foglaltakat a hagyatéki eljárás kezdetétől számított egy éven belül nem teljesítik.”

Általános indokolás

Az indokolás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (3) bekezdése, valamint a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. §-a alapján a Magyar Közlöny mellékleteként megjelenő Indokolások Tárában közzétételre kerül.

A generációs ügyek – ágazati kereteken túlmutató – kezelése, az agrár nemzedékváltás gördülékenyebbé tétele a magyar mezőgazdaság jövője szempontjából alapvető fontosságú. Hazánk biztonságos élelmiszertermelését veszélyeztetheti, ha a gazdaságok utódlása nem, vagy nem megfelelően megy végbe, ezért **elengedhetetlen az agrárágazat generációs megújulásának segítése**. A generációváltás problémája nagyon összetett, mivel rengeteg tényező nehezíti a sikeres váltást.

Új jogintézményként kerül bevezetésre a **gazdaságátadási szerződést**. A mezőgazdasági őstermelők által végzett mező-, erdőgazdasági tevékenység folytatása érdekében és annak eredményeképpen egy egyedi vagyon jön létre, amely ebben a formában nagyobb értékkel bír, mint az egyes vagyonelemek összessége, és amely elkülönül a gazdálkodó magánvagyonától. **Az agrárgazdaságot mint vagyont egyrészt a mező- és erdőgazdasági hasznosítású földek átruházásának sajátos szabályai miatt, másrészt a gazdaságot alkotó elemek összetettsége miatt egyedi szabályok jellemzik. A sajátos rendelkezések indokolják, hogy az agrárgazdaság önálló szerződésben kerüljön átadásra.** E vagyon átadása történhet ingyenesen vagy visszerhesen vagy tartás vagy járadék fejében, illetve e formák kombinációjaként.

Részletes indokolás

1. §

A törvény hatálya a mezőgazdasági őstermelők, valamint a mező- és erdőgazdasági, valamint kiegészítő tevékenységet végző egyéni vállalkozók gazdaságának átadására terjed ki.

2. §

Fogalom-meghatározások.

Gazdaságnak minősül gazdaságátadó mező-, erdőgazdasági tevékenységéhez kapcsolódó vagyon, amely kiterjed a mező-, erdőgazdasági célú földekre, a mező-, erdőgazdasági tevékenység folytatásához szükséges ingatlanokra és ingóságokra, a mező-, erdőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó vagyoni értékű jogokra, a mező-, erdőgazdasági tevékenységhez kapcsolódó gazdasági társaságok vagyonából való részesedésre, valamint mindezekhez kapcsolódó jogokra és kötelezettségekre.

A gazdaság részét képezi a gazdaságátadó tulajdonában vagy használatában álló mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld. A 3. § (3) bekezdése alapján a gazdaságátadó tulajdonában álló mező-, erdőgazdasági hasznosítású föld tekintetében megállapodhatnak a felek oly módon is, hogy a gazdaságátadó mező-, erdőgazdasági hasznosítású földek vagy azok egy részének tulajdonjogát megtartva csak azok használatát engedi át.

A gazdaságátadó személyének feltételeknek való megfelelés által történő szűkítése annak érdekében szükséges, hogy a gazdaságátadási szerződést a céljának megfelelően, a generációváltás érdekében használják. Az átadói oldalon több személy is állhat.

A gazdaságátvevő tekintetében meghatározzuk, hogy meg kell felelnie gazdaság működtetésére vonatkozó jogszabályban meghatározott feltételeknek. A gazdaságátvevő körének szűkítését jelenti, hogy a gazdaságátadónál legalább 10 évvel fiatalabbnak kell lennie, a gazdaságátadóval hozzátartozói láncolatban vagy legalább hét éve munkavégzésre irányuló jogviszonyban kell állnia.

3. §

A gazdaságátadási szerződés 4 szerződéstípus rendelkezései alapján köthető, ezek az adásvételi szerződés, az ajándékozási szerződés, a tartási szerződés és az életjáradéki szerződés. E négy szerződéstípus kiegészíthető a mező-, erdőgazdasági célú földek használatával, ha a felek megállapodása alapján a gazdaságátadó a mező és erdőgazdasági hasznosítású földek tulajdonjogát megtartja. Az egyes szerződéstípusok vegyesen is alkalmazhatóak a felek döntése szerint. Ebben az esetben pontosan meg kell határozni, hogy a gazdaság egyes elemei milyen szerződéstípus szerint kerülnek átruházásra.

4. §

A gazdaságátadó vállalja, hogy az élelmiszerlánc-felügyeleti információs rendszerben nyilvántartott, a gazdaságátadási szerződésben meghatározott gazdaságban végzett tevékenységéhez képest új tevékenységet nem folytat, a gazdaság tulajdonjogának átruházása után a gazdasághoz kapcsolódó tevékenységeit megszünteti. A gazdaságátadás célja ugyanis, hogy a gazdaságátadó befejezze tevékenységét, és ne kezdjen új mező- és erdőgazdasági tevékenységbe. A törvény csak egy lehetőséget kínál a gazdaságok átadására, így más, a már ismert szerződésekkel is átadható a gazdaság e kötelezettség nélkül. Mentesül a gazdaságátadó a kötelezettség alól, ha az átvevő halála esetén az átadó az örökös. Nem alkalmazhatóak gazdaságátadás esetén a gazdaság egységének és működőképességének megőrzése érdekében a gazdaság egyes elemeihez kapcsolódó elővásárlási jogok.

5. §

A gazdaságátadási szerződés bíróság által történő megszüntetése esetére vonatkozó elszámolási szabályok. A felek kötelesek helyreállítani az eredeti állapotot, és ahol ez nem lehetséges, azokban az esetekben elszámolni egymással. A gazdaságátvevő az általa létesített berendezési és felszerelési tárgyakat állagromlás nélkül elviheti, a gazdaság fejlesztése esetén a gazdaságátadónak meg kell fizetni a gazdaságátvevő számára a gazdaság eredményéből meg nem térült részét.

6. §

A Földforgalmi törvénynek megfelelően (az abban meghatározott időtartamnak, az átengedés és a más célú hasznosításra vonatkozó rendelkezéseknek megfelelően) a gazdaságátvevő a földet maga használja, más célra nem hasznosítja és teljesíti a hasznosítási kötelezettségét. A gazdaságátvevőt a törvény alapján terheli a mező-, erdőgazdasági célú földek meghatározott célú használati kötelezettsége, ha a gazdaságátvevő a föld tulajdonjogának vagy használati jogának megszerzése érdekében ilyen vállalást tett.

A gazdaságátadót törölni kell a földművesekről, a mezőgazdasági termelőszervezetekről, valamint a mezőgazdasági üzemközpontokról vezetett nyilvántartásból. Gazdaságátadó csak akkor kérheti újra a nyilvántartásba vételét, ha az átvevő halála esetén az átadó az örökös.

Ha a gazdaságátadó nem adja át a mező-, erdőgazdasági célú földek, vagy azok egy része használatának jogát adja át a gazdaságátvevőnek, akkor a felek az erre irányuló használati szerződést a Földforgalmi törvényben vagy a Fétv.-ben meghatározott leghosszabb időtartamra kötik.

A gazdaságátvevő tekintetében a Földforgalmi törvényben meghatározott birtokmaximumot a gazdaságátadási szerződés megkötésekor, a tulajdonszerzési maximumot a földek tulajdonjogának megszerzésekor kell vizsgálni.

7. §

A törvény meghatározza a gazdaságátadási szerződés kötelező tartalmi elemeit: a szerződéstípusnak megfelelően a felek illető jogokat és kötelezettségeket, a gazdaság egyes elemeit, a gazdasághoz kapcsolódó polgári jogi szerződéseket, a mező- és erdőgazdasági tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedélyeket, az egyes európai uniós támogatásokat, az együttműködésre vonatkozó rendelkezéseket és azokat a rendelkezéseket, amelyeket egyéb jogszabály előír.

8. §

A gazdaságátadási adásvételi szerződésre vonatkozó rendelkezések. Meg kell határozni a gazdaság egyes elemeinek vételárát.

Kizárásra kerül a visszavásárlási jog, az elővásárlási jog, a vételi jog, az eladási jog, a megtekintésre vétel és a próbára vétel.

9. §

A gazdaságátadási ajándékozási, tartási és életjáradéki szerződésre vonatkozó rendelkezések. Gazdaságátadási ajándékozási, tartási vagy életjáradéki szerződést csak közeli hozzátartozók köthetnek a Földforgalmi törvény rendelkezéseinek alkalmazásával abban az esetben, ha a gazdaságátadási szerződés mező-, erdőgazdasági célú föld tulajdonjogának átruházását tartalmazza.

Ha a gazdaságátadási ajándékozási szerződés megkötését követően a gazdaságátadó

létfenntartásának körülményeiben olyan változások következtek be, amelyek miatt a létfenntartása veszélybe kerül, akkor a gazdaságátvevő járadék teljesítésére köteles, amelynek összegét a bíróság állapítja meg, ha a felek nem tudnak róla megállapodni.

Ha a felek között viszony megromlása vagy egyéb körülmények miatt a természetbeni tartás ellehetetlenül, akkor a gazdaságátvevő járadék teljesítésére köteles.

A Ptk. szabályának megfelelően ha a tartási vagy életjáradéki szerződéssel átadott gazdaság átvevője előbb hal meg, mint a gazdaságátadó, akkor a gazdaságátvevő örököseit annyiban terheli a szerződésben rögzített teljesítési kötelezettség, amennyiben a gazdaságátvevő haláláig nyújtott tartás nem fedezi a gazdaságnak a gazdaságátadási szerződés megkötésekor meghatározott ellenértékét.

10. §

Egy gazdaság értékét nemcsak az egyes vagyonelemek adják, hanem a gazdálkodó tudása, kapcsolatrendszere. Annak érdekében, hogy a generációváltás sikeresen valósuljon meg, a törvény megteremti a gazdaságátadó és a gazdaságátvevő közötti hosszabb, a gazdaságátadó ismereteinek átadását lehetővé tevő együttműködés feltételeit. A felek közös döntésük alapján legfeljebb öt évre vállalhatnak együttműködést oly módon, hogy a gazdaságátvevő személyesen közreműködik a gazdaságátadó gazdaságának működtetésében. A gazdaságátadási szerződésben meg kell határozni a gazdaság működtetése költségeinek megosztásáról, ami alapján az eredményből is részesülnek. Ha a gazdaságátadó ennél nagyobb mértékben részesül a gazdaság eredményéből, akkor a különbözetet vételárrészletként kell elszámolni kivéve, ha a felek másként állapodnak meg.

A felek az ügyek vitelére együttesen jogosultak, és döntéseiket együttesen hozzák. 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.

A gazdaságátadási szerződésben vállalt együttműködés esetében főszabályként a gazdaság tulajdonjoga az együttműködés időtartamának végén száll át a gazdaságátvevőre, aki eddig az időpontig fizeti meg a teljes vételárat. Ha a gazdaságátvevő a vételárat részletekben fizeti meg az együttműködés időtartama alatt, akkor a gazdaságátvevőt a megfizetett vételárrészletek erejéig jelzálog illeti meg a gazdaság elemein, amelyet a felek a gazdaságátadási szerződésben alapíthatnak.

11. §

A gazdaságátadási szerződés az együttműködés időtartama alatt azonnali felmondással megszüntethető a felek bármelyike lényeges kötelezettségének felróható megszegése esetén, vagy a gazdaságátvevőnek a kötelezettségei teljesítését megakadályozó egészségromlása esetén. A

gazdaságátadó halála esetén a gazdaságátadó örökösei nem kötelesek teljesíteni a gazdaságátadó által vállalt személyes közreműködést.

12. §

A gazdaságátadási szerződést a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló törvényben meghatározott eljárással azonos módon a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A jóváhagyás érdekében vizsgálni kell, hogy a felek és a megállapodásuk megfelel-e a törvényben foglalt feltételeknek.

A gazdaságátadónak a gazdaságátadási szerződéssel aláírásával egyidejűleg a teljes gazdaság tulajdonjoga átruházásának időpontjára kell benyújtania az élelmiszerlánc-felügyeleti szervnek a gazdasághoz kapcsolódó mező- és erdőgazdasági tevékenységének törlésére irányuló kérelmét.

A mezőgazdasági igazgatási szerv 30 napon belül döntést hoz. A jóváhagyás megtagadható, ha felek és a megállapodásuk nem felel meg az e törvényben foglalt feltételeknek, vagy a gazdaságátadó nem kezdeményezte a mező- és erdőgazdasági tevékenységének törlését.

13. §

A gazdaságátvevő a gazdaságátadási szerződéssel minden, a gazdasághoz kapcsolódó polgári jogi kötelemben a gazdaságátvevő helyébe lép a szerződésben maradó harmadik fél hozzájárulása nélkül a Ptk. szerződés-átruházásra vonatkozó szabályai alapján jogutódlással. Ehhez 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, ami különösen a szóbeli szerződések esetében fontos.

A jogutódlás során a szerződésből kilépő gazdaságátadó jogai és kötelezettségei a szerződésbe belépő gazdaságátvevőre szállnak át úgy, hogy a szerződésben maradó féllel szemben a jogviszony folytonossága fennmarad. Ennek következtében a szerződésben maradó fél és a szerződésbe belépő gazdaságátvevő között a jogviszony a szerződésben maradó fél és a szerződésből kilépő gazdaságátadó közötti jogviszony folytatásának tekinthető, a gazdaságátvevőt ugyanazok a jogok és kötelezettségek illetik meg, mint a gazdaságátadót. Így a szerződés időtartama nem kezdődik újra, az elévülés nem szakad meg, egyéb határidők sem indulnak újra. A szerződésbe belépő gazdaságátvevő lesz felelős a gazdaságátadó által okozott károkért és a gazdaságátvevővel szemben lehet érvényesíteni a gazdaságátadó szerződésszegéséből eredő egyéb igényeket is.

14. §

A gazdaságátvevő a gazdaságátadási szerződéssel minden, a gazdasághoz kapcsolódó mező- és erdőgazdasági tevékenység végzéséhez szükséges hatósági engedélyben a gazdaságátvevő helyébe lép, ha azt kérelmezi és megfelel a jogszabályban foglalt feltételeknek. A hatóság az engedélyeket akkor módosítja, ha a gazdaságátvevő igazolja, hogy minden, jogszabályban előírt képzettséggel rendelkezik. A jóváhagyott szerződés a benne meghatározott szerződések tekintetében

engedélymódosítási kérelemnek minősül, amelyet a mezőgazdasági igazgatási szerv továbbít a hatáskörrel rendelkező hatóságnak, ha nincs rá hatásköre. Az engedélyek módosításának megtagadása az engedélyben meghatározott tevékenység folytatását megakadályozza, a gazdaságátadási szerződést azonban nem szünteti meg. Az engedélyek módosítása iránti kérelmet a közokiratba foglalt gazdaságátadási szerződések esetében

15. §

Az átadással érintett mezőgazdasági gazdaságok jogokat (pl.: támogatásra való jogosultság) illetve kötelezettségeket (pl.: fenntartási kötelezettség) megalapozó agrártámogatások esetében is a jogutódlással a gazdaságátvevő a gazdaságátadó helyére lép a gazdaság tulajdonjogának átruházást követő napon. E rendelkezések megteremtik gazdaságátadási szerződés és a mezőgazdasági, agrár-vidékfejlesztési, valamint halászati támogatásokhoz és egyéb intézkedésekhez kapcsolódó eljárás egyes kérdéseiről szóló 2007. évi XVII. törvény és a 2014-2020 programozási időszakban az egyes európai uniós alapokból származó támogatások felhasználásának rendjéről szóló 272/2014. (XI. 5.) Korm. rendelet közötti összhangot. Ha a gazdaságátvevő nem felel meg a támogatás jogosultsági és tartalmi feltételeinek, akkor a támogatási jogviszonyt meg kell szüntetni és a gazdaságátadó mentesül a támogatás visszafizetésének kötelezettsége alól.

16. §

Felhatalmazó rendelkezések.

17. §

Hatályba léptető rendelkezés.

18. §

Sarkalatossági záradék.

19. §

A módosítás célja folyamatban levő gazdaságátadás tényének ingatlan-nyilvántartási feljegyezhetőségének előírása, valamint egy jogalkotási hiba orvoslása.

20. §

A FELIR-ből való törlés szabályai.

21-22. §, 24-29. §

A gazdaságátadási szerződés kapcsán a Földforgalmi törvényt érintő módosítások.

30. §

A gazdaságátadási szerződésen alapuló földhasználat földhasználati nyilvántartásba történő

bejegyzésének szabályai.

31. §

A földeken fennálló osztatlan közös tulajdonnak öröklés útján történő keletkezése megakadályozására a hagyatéki eljárás során alkalmazandó olyan szabályok megállapítása szükséges, amely kellő szabadságot biztosít az örökösök számára, ugyanakkor hatékonyan képes megakadályozni további osztatlan közös tulajdon létrejöttét. Ennek érdekében ha az örökös kizárólagos tulajdonában álló ingatlant a törvényes öröklés szabályai szerint több örökös közösen öröklő, az örökösök a következő lehetőségek közül választhatnak:

- a) osztályos egyezés útján az egyes vagyonelemekről akként rendelkeznek, hogy a földnek minősülő ingatlan tulajdonjogát egy örökös szerzi meg,
- b) megosztják a hagyatéki eljárás során az ingatlant,
- c) közösen értékesítik a hagyatéki eljárás keretei között az ingatlant és a kapott ellenérték válik a hagyatéki részévé.

Ha a területi minimumra vonatkozó szabályok miatt az ingatlan megosztása nem lehetséges, akkor megállapodhatnak úgy is, hogy azt az egyikük veszi tulajdonba. Több örökös ilyen irányú igénye esetén a mezőgazdasági termeléssel hivatásszerűen foglalkozó örökös, ennek hiányában vagy e feltételnek megfelelő több örökös esetén a hagyatéki tárgy értékének a rá eső örökös részének számítása során magasabb összeggel történő figyelembe vételét vállaló, azonos vállalási összeg esetén az idősebb örökös öröközheti. Természetesen ha az örökös által így megörökölt ingatlan értéke meghaladja az örökös részének az osztályra bocsátott értékek figyelembevételével kiszámított értékét, a különbözetet a többi örökös részére meg kell térítenie.

Ha a hagyatéki tárgy osztatlan közös tulajdonban álló ingatlanban fennálló tulajdoni hányad és a törvényes öröklés szabályai szerint több örökös közösen örököz, az örökösök a következő lehetőségek közül választhatnak:

- a) osztályos egyezés útján az egyes vagyonelemekről akként rendelkeznek, hogy a földnek minősülő ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot egy örökös szerzi meg,
- b) megkísérik az ingatlan megosztását vagy egy személy általi tulajdonba vételét,
- c) az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot egyben értékesítik,
- d) az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot egyben felajánlják az állam javára.

Ha az ingatlan megosztására irányuló eljárás nem vezet eredményre, az ingatlanban fennálló tulajdoni hányadot a törvényes öröklés szabályai szerint öröklik meg azzal, hogy azt öt éven belül értékesíteniük kell vagy egyikük tulajdonába kell adni.