

2021. évi CXLIII. törvény

az agrárgazdaságok átadásáról¹

Közlönyállapot 2023. 01. 01.

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 biztosítsa és segítse a gazdaságokat elindító, működtető és fejlesztő gazdálkodók kiegyensúlyozott jövedelmi viszonyait. E célok megvalósítása érdekében az Országgyűlés 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 figyelembevételével,
 - 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, amelyekre nézve a gazdaságátadót megilleti a termelés szervezésének, valamint – a vetőmag-bértermelés, a bérnevelés, a bérhizálás 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 érdekeltség, valamint
 - af) *aa)–ae)* pontokban meghatározott vagyonelemekhez kapcsolódó jogok és kötelezettségek;
- b) *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
 - 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 5 éve bejegyzett földhasználója, erdőgazdálkodói nyilvántartásba legalább 5 éve bejegyzett erdőgazdálkodója vagy az akként bejegyzett gazdasági társaság tulajdonosa;
- c) *gazdaságátvevő*: az a gazdaságátadónál legalább tíz évvel fiatalabb, az 50. 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 (a továbbiakban: gazdaságátadási adásvételi szerződés),

b) a gazdaságátadó a gazdaság tulajdonjogának ingyenes átruházására, a gazdaságátvevő a gazdaság átvételére köteles (a továbbiakban: 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 (a továbbiakban: 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 (a továbbiakban: 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 \(a továbbiakban: Földforgalmi törvény\)](#) szerinti haszonbérlet, szívdességi 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 – szívdességi 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 azokra vonatkozó szerződési rendelkezéseket.

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

(6) A gazdaságátvevő egy személy lehet.

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) A gazdaságátadó csak akkor kérheti újra az élelmiszer-felügyeleti információs rendszerbe, valamint az erdőgazdálkodói nyilvántartásba történő felvételét, ha a gazdaságátadási szerződés az 5. § vagy a 11. § alapján megszűnik vagy a gazdaságátvevő halálát követően a gazdaságátadó a gazdaságátvevő örököseként a gazdaság részét képező mező- és erdőgazdasági hasznosítású föld tulajdonjogát vagy földhasználati jogosultságát megszerzi.

(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 alkalmazható a társasági szerződésben, alapszabályban, alapító okiratban, jogszabályban meghatározott elővásárlási jog.

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 állapot 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 számára a gazdaság eredményéből meg nem térült részt. A gazdaság hozama a gazdaságátvevőt illeti meg a 9. § (3) bekezdésében 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 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) bekezdésében meghatározott átengedését követően. A gazdaságátadó csak akkor kérheti újra a földművesként történő nyilvántartásba vételét, ha a gazdaságátadási szerződés az 5. §-ban vagy a 11. §-ban foglaltak alapján megszűnik vagy a gazdaságátvevő halálát követően a gazdaságátadó a gazdaságátvevő örököseként 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 törvény](#)ben, illetve a [Fétv.](#)-ben meghatározott leghosszabb időtartamra vagy a [Fétv.](#)-ben meghatározott esetben határozatlan időre létesíthetik. A gazdaságátvevő köteles a földhasználatát nyilvántartásba vétel céljából az ingatlanügyi hatóságnak a [Fétv.](#)-ben foglaltak szerint bejelenteni.

(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 törvény](#)ben meghatározott

a) földszerzési maximumnak a mező- és erdőgazdasági föld tulajdonjogának megszerzésekor, valamint

b) birtokmaximumnak a földhasználati jogosultság megszerzésekor

kell megfelelnie.

(7) A gazdaságátadási szerződés lehetetlenül, ha az abban szereplő földek tulajdonjogának, illetve használati jogosultságának megszerzésével a gazdaságátvevő túllépne a [Földforgalmi törvény](#) szerinti földszerzési-, illetve birtokmaximumot.

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. és a 11. § 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](#) ajándékozási, tartási vagy életjáradéki szerződésre vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

(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 gazdaságátadási tartási szerződésnek 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 örökgyógy tartozásaiért való felelősség szabályai szerint annyiban száll át a gazdaságátvevő örökösére, amennyiben a gazdaságátvevő haláláig nyújtott tartás vagy járadék a gazdaságnak a gazdaságátadási szerződés megkötésekor 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) bekezdésében meghatározott esetben a mező- és erdőgazdasági földek használatát és a gazdaságátadót illető jogokat és kötelezettségeket a gazdaságátvevőre.

(6) Ha a gazdaságátvevő gazdaságátadási adásvételi szerződés esetén a vételárat részletekben fizeti meg, – a felek eltérő rendelkezése hiányában – a gazdaság vagyontárgyain a megfizetett vételárrészletek erejéig zálogjog illeti meg. A gazdaság vagyontárgyai tulajdonjogának gazdaságátvevő általi megszerzését követően a gazdaságátadót a meg nem fizetett vételárrészletek erejéig a gazdaság vagyontárgyain – a felek eltérő rendelkezése hiányában – zálogjog illeti meg.

(7) 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.

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 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-e a [Földforgalmi törvény](#)nek, a Fétv-nek,

d) a felek [Földforgalmi törvény 13. és 42. §-a](#) szerinti nyilatkozatokat a szerződésbe foglalták-e, valamint

e) a felek megállapodása megfelel-e a jogszabályban előírt azon feltételeknek, amelyekről 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 [Földforgalmi törvény](#)nek, a Fétv-nek, vagy

d) a felek megállapodása nem felel meg a jogszabályban 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 a 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.