

Az agrárgazdaságok átadásáról szóló szabályozás új és módosult elemeinek tartalmi összefoglalója

1. *Az agrárgazdaságok átadásáról szóló 2021. évi CXLIII. törvény módosításának központi eleme a gazdaságátadás időpontjának szabályozása,*

A gazdaságátadási szerződéssel történő gazdaságátadásnak minden vagyonelem tekintetében egy időpontban történő átszállása a szabályozás szempontjából kardinális kérdés. Ennek hiányában a vagyonelemek átruházása különböző időpontokban mehet végbe, azonban a támogatási és finanszírozási célú jogviszonyok, továbbá a munkáltatói jogok továbbvitele esetén különösen fontos, hogy a gazdaság egyszerre, egy időpontban szálljon át a gazdaságátvevőre.

Az új szabályok szerint, ha a gazdaságátadási szerződés ingatlan tulajdonjogának átruházására tartalmaz előírást, akkor a gazdaság egésze átszállásának időpontja a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésének napja lesz. Amennyiben a gazdaságátadási szerződés nem tartalmaz ingatlan tulajdonjoga átruházására vonatkozó előírást, akkor a gazdaság egésze átszállásának időpontja a felek által a gazdaságátadási szerződésben meghatározott naptári nap, amely nem lehet korábbi, mint a gazdaságátadási szerződés hatósági jóváhagyása. Ennek megfelelően az ingó dolgok (így a gépjármű is) tulajdonjogának átszállását az ingatlanok tulajdonjoga átszállásának napjához kell igazítani, amelytől a felek egyező akarattal sem térhetnek el.

A gazdaságátadási szerződés aláírását követően a szerződés érvényesen létrejön, azonban a hatályosulásához szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv, azaz a földügyi igazgatási hatáskörben eljáró fővárosi, vármegyei kormányhivatal jóváhagyása. Az eljáró ügyvédnek, közjegyzőnek a felelőssége az ügyfelek akaratának és a jogszabályoknak mindenben megfelelő szerződés szerkesztése, amelynek jogszerűségét a kormányhivatal ellenőrzi.

A jóváhagyási eljárást követően – ha a gazdaságátadási szerződés ingatlan tulajdonjogát érinti – szükséges az ingatlan-nyilvántartási eljárás lefolytatása, amelyet már az ingatlan-nyilvántartási szabályok rendeznek. Az e-ingatlan-nyilvántartásra való átállás és az átállás átmeneti szabályaira figyelemmel a gazdaságátadásra vonatkozó átmeneti szabályokat is meg kellett alkotni.

2. *Az agrárgazdaságok átadásáról szóló törvény végrehajtásáról szóló 480/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet*

A gazdasághoz tartozó dolgok és jogok összetett jogi természetéből adódóan szükséges volt a gazdaságátadási szerződés minimális tartalmi elemeinek az egységes jogalkalmazás érdekében történő szabályozása. Ezt a célt szolgálják a kormányrendelet gazdaságátadási szerződés tartalmára vonatkozó előírásai. A rendelet részletesen meghatározza a kötelező elemek között a gazdaságátadó és a gazdaságátvevő személyéhez kapcsolódó, az átadandó gazdaság elemeire vonatkozó tartalmakat vagy éppen a szerződésben megteendő nyilatkozatokat.

Emellett meghatározásra kerültek a gazdaságátadási szerződés hatósági jóváhagyási eljárására, és a jóváhagyását követő eljárásokra vonatkozó szabályok, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv által vezetett nyilvántartás esetén a személyes adatok körébe nem tartozó adattartalom is.

A szerződés hatósági jóváhagyása érdekében a kormányhivatalhoz történő benyújtást a továbbiakban a Földhivatali Portálon (<https://www.foldhivatal.hu/>) *hamarosan* elérhető formanyomtatvány teszi lehetővé, amely a csatolandó mellékletekhez segítséget nyújt.

A szerződés tartalmi elemei, illetve a kérelem mellékletei között fontos felhívni a figyelmet arra, hogy a gazdaság egyes vagyonelemeihez kapcsolódó, vagy a gazdaság vagyonelemeként szereplő hitel- és kölcsönszerződések esetében, a finanszírozási célú jogviszonyban érintett hitelező, a gazdaságátadó és a gazdaságátvevő által aláírt háromoldalú dokumentumot is csatolni szükséges a hatósági jóváhagyás kérelméhez.

A Korm. rendelet Nemzeti Jogszabálytárban az alábbi linken érhető el: <https://njt.hu/jogszabaly/2024-480-20-22.0>

A témáról szakmai tájékoztató és részletes útmutató kiadvány lesz elérhető az Agrárminisztérium tematikus honlapján, amely a kap.gov.hu címen érhető majd el.

Budapest, 2025. január 15.