

„Az agrárgazdaságok átadásának elősegítése a gazdaságátadási szerződés és a támogatások eszközével” című *online konferenciára* 2025. november 13-án, csütörtökön került sor.

A szakmai rendezvény a TKP2021-NKTA-51 azonosítószámú, „Fenntartható államkormányzás és innovatív közszolgáltatások” című projekten belül a „Fenntartható közösségi és családpolitikák” alprojekt keretében került megszervezésre, a Nemzeti Agrárgazdasági Kamarával együttműködve.

A bevezető előadást *prof. Dr. Barta Judit* tartotta „Az agrárgazdaságok átadásának jelentősége az EU-ban és hazánkban” címmel.

Az EU felmérése szerint, a mezőgazdaságban a családi gazdaságok a leggyakrabban előforduló vállalkozások, agrárgazdálkodók többsége (2020-ban 94,8%) családi gazdaság, azaz a munkaerő legalább 50%-át családtagok biztosítják. E gazdaságok hozzájárulnak a vidéki területek népességmegtartó erejéhez, munkalehetőséget biztosítanak a vidéken élő emberek számára, segítenek a biodiverzitás fenntartásában, a rövid ellátási láncon keresztül friss élelmiszert biztosítanak, hozzájárulnak a tradicionális ételek megőrzéséhez, az élelmiszerbiztonsághoz, működésük nélkülözhetetlen előnyökkel jár a környezet, a társadalom és a gazdaság számára.

Az agráriumban strukturális változási folyamat indult: a gazdaságok száma 2010 és 2020 között mintegy 25%-kal csökkent, a kisgazdaságok körében ez jelentősebb volt (31%).

Az EU egészére jellemző demográfiai változás, az öregedő társadalom a családi gazdaságok vonatkozásában is érezteti hatását. Az EU-ban a gazdálkodóknak mindössze 12%-a 40 év alatti, az átlagéletkor 57 év.

A fiatalok mezőgazdaságba történő belépése jelentős akadályokba ütközik: a szűkösen rendelkezésre álló földterületek, hiszen magántulajdonban állnak, ezért a fiatalok legfeljebb bérelhetnek, vagy egyébként rendkívül drágán vásárolhatnak földterületeket, ugyanakkor korlátozott a hitelhez jutás, mindezek mellett alacsony a jövedelemtermelő képesség, és nagy a munkaráfordítás. Ennek következtében többnyire marad a családon belüli belépés.

Kiemelten fontos tehát a családi agrárgazdaságok fennmaradása, amelynek egyik kulcskérdése a generációk közötti gazdaságátadás hatékonyságának növelése.

A közösségi szintű szabályozás még várat magára, nincs például hivatalos definíciója a családi agrárgazdaságoknak. Az Európai Bizottság 2025. október 21-én terjesztette elő a mezőgazdaság generációs megújulására vonatkozó stratégiát, melynek célja, 2040-re megduplázni a fiatal mezőgazdasági termelők arányát az EU-ban.

A tagállamokban elszórta találkozhatunk jogi válaszokkal, mind a fogalmat, mind a generációk közötti gazdaságátadás támogatását illetően, például Ausztriában egyes tartományi törvények említik a családi agrárüzemet, Horvátország néhány éve fogadott el törvényt a családi agrárvállalkozásokról.

Magyarország a jogalkotás tekintetében élenjár a családi gazdaságok megóvása területén, megszületett A *családi gazdaságokról* szóló 2020. évi CXXIII. törvény, *Az agrárgazdaságok átadásáról* szóló 2021. évi CXLIII. törvény, és az agrárgazdaságok átadásáról szóló törvény végrehajtására kiadott 480/2024. (XII. 31.) Korm. rendelet. Hazánk nem csak jogi eszközökkel, hanem anyagi ösztönzőkkel is igyekszik támogatni a gazdaságátadást, mint pályázatok, illetékkedvezmény és adókedvezmények.

A *családi gazdaságokról* szóló 2020. évi CXXIII. törvény definiálja a családi agrárvállalkozást és háromféle családi vállalkozási formát különböztet meg: 1. mezőgazdasági őstermelőt, 2. őstermelők családi gazdaságát, 3. családi mezőgazdasági társaságot.

A családi mezőgazdasági társaság társasági részesedésének átruházására nem terjed ki az agrárgazdaságok átadásáról szóló törvény szabályozása, mert ennek átruházására megfelelő polgári jogi megoldás áll rendelkezésre.

*Dr. Andréka Tamás* az Agrárminisztérium közigazgatási államtitkára „A gazdaságátadásra vonatkozó szabályozás neuralgikus pontjai” címmel tartott előadást. Az államtitkár úr ismertette a magyar agrárium demográfiai helyzetét, kiemelte, hogy hazánkban is jellemző az előregedés. Az utánpótlás körében szóba jöhető fiatalok száma alacsony. Az elkövetkezendő egy évtized alatt nehéz helyzetbe kerülhet az agrárium a gazdaságátadás hiányában. Hangsúlyozta, hogy a törvény szerinti gazdaságátadás csak a mezőgazdasági őstermelő (az őstermelők családi gazdasága is) és az agrárgazdálkodó egyéni vállalkozó (nem regisztrált még őstermelőként) gazdaságának átadására terjed ki. Kizárólag társasági részesedés nem lehet a gazdaságátadás tárgya és nem lehet jogi személy sem az átadó, sem az átvevő.

A gazdasághoz tartozhat minden, a gazdaság működtetését szolgáló termőföldek, a terménytároló, pince, géptároló, ingóságok, mint gépek, növényvédőszer, műtrágya, vetőmag, eszközök, állatállomány, vagyoni értékű jogok, öntözőközösségi tagság, szerződési pozíciók, társasági részesedés, erdőbirtokossági társulati érdekeltség, jogok, kötelezettségek, akár támogatások. A jogalkotónak választ kellett találnia arra, hogy hogyan lehet ezt a komplex vagyont egyszerű módon átadni. A jogi megoldást a gazdaságátadási szerződés intézménye jelentette. A jogalkotó óvatos volt, nem korlátozta le annak jogcímét és nem írta elő a visszterhességet, a felekre kívánta bízni a választás jogát. Négy jogcím jöhet szóba, ajándékozás, adásvétel, tartási és életjáradéki szerződés. Az átruházás történhet tehát visszterhesen és ingyenesen is.

A családon belül leggyakoribb az ingyenesség, de látunk példákat, ahol ebben változást állt be, egyre jellemzőbb a visszterhesség, mint Hollandiában. Ez érthető, hiszen Magyarországon is egy ilyen családi agrárgazdaság értéke akár több százmillió, milliárd forint lehet. A törvény könnyítéseket tartalmaz a termőföldek klasszikus átruházásához képest. A jogalkotó igyekezett elkerülni azt, hogy a földforgalmi szabályok esetleges kikerülésére használják a gazdaságátadási szerződést, ezért konkrétan meghatározta az átvevőre és az átadóra vonatkozó személyi feltételeket. Az alanyi kör tehát korlátozott. A gazdaságátadó csak az lehet, aki az öregségi nyugdíjkorhatárt elérte, vagy 5 éven belül eléri és legalább 10 éve gazdálkodik. A jogalkotói szándék az érdemi fiatalítás volt. Ebből következően az átvevőnek tíz évvel fiatalabbnak és 50 év alattinak kell lennie. Az átvevő vagy hozzátartozói láncolatban, vagy legalább 7 éve munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban kell hogy álljon az átadóval. Fontos, hogy a gazdaságátadás esetén, az átadónak be kell fejeznie tevékenységét. Annak érdekében, hogy ne legyen vita az örökösök között, az átadó megtarthatja a földtulajdont, csak használati jogot is engedhet. A szerződés formailag és tartalmilag is kötött, azt az arra jogosult hatóságnak jóvá kell hagynia.

A jogalkotó egyelőre várja a gyakorlati fejleményeket, és ha elég tapasztalat gyűlt össze, akkor megfontolja a változtatásokat.

*Dr. Mikó András ügyvéd* „A gazdaságátadás gyakorlati kérdései” címmel tartotta meg előadását, amely során gyakorlati tapasztalatairól számolt be, hiszen már több ilyen szerződést is szerkesztett. Az előadó hangsúlyozta, hogy ez hatalmas feladat és felelősség, hiszen félmilliárdos, milliárdos vagyonok is kerülhetnek átadásra. A gazdaságátadási szerződés megszerkesztéséhez nem elegendő csak a polgári jogi szabályok ismerete, mint pl. ingó, ingatlan adásvétel, agrárjogi tudás is kell hozzá.

Először vizsgálni szükséges a szerződő felek személyét, hiszen meg kell felelniük a jogszabályi feltételeknek. Kiemelte a gazdaságátadó oldalán az ún. háromnegyedes szabályt, előírás, hogy gazdaságátadási szerződéssel átadandó földterület több mint háromnegyede tekintetében legalább 5 éve tulajdonosi földhasználó, vagy más jogcímen a földhasználati nyilvántartásba legalább 5 éve bejegyzett földhasználó, illetve erdőgazdálkodói nyilvántartásba legalább 5 éve bejegyzett erdőgazdálkodó.

A szerződésben pontosan fel kell sorolni a gazdaságátadás tárgyait, éppen ezért a szerződéskötés előtt alaposan fel kell térképezni ezeket és érdemes egy leltárt készíteni. Termőföld, ingatlan esetén szükséges a tulajdoni lapokat, földhasználati lapokat beszerezni, ezek költségével számolni kell.

Sokszor kérdésként merül föl a gyakorlatban, hogy mi legyen, ha több gyermek közül csak egy gyermeknek kívánják átadni a gazdaságot? Vákolni kell a lehetőségeket, az öröklési variációkat, illetve azt a megoldást is, hogy az áadó a föld tulajdonjogát megtarthatja, így azt később mindannyian örökölhetik.

Nagyon fontos szem előtt tartani a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény tulajdonszerzési jogosultságra vonatkozó szabályait, a föld tulajdonjogát ajándékozás címén csak közeli hozzátartozó szerezheti meg. Így, ha a gazdaságátvevő távolabbi hozzátartozó, vagy munkavállaló, csak az adásvétel, vagy tartási, életjáradéki szerződéses jogcím jöhet szóba.

Termőföld esetében nem kell külön értébecslés. A teljes vagyon értéke meghatározható egy összegben. A földhasználati jogot viszont át kell adni, az nem maradhat az áadó nevében.

Hitelszerződés fennállása esetén szükséges a jogszabály által megkívt háromoldalú nyilatkozat, amelyben az átevő nyilatkozik, hogy a szerződést magára nézve kötelezőnek ismeri el, a hitelintézet pedig hozzájárul az alanyváltozáshoz. Van hitelképességvizsgálat. Amennyiben hatósági engedélye van az áadónak, de ahhoz képesítés szükséges, akkor az átevőnek is rendelkeznie kell ezzel. Át kell gondolni a szerződésben az együttműködést is, annak időtartamát, formáját. Leggyakrabban akkor szoktak együttműködésben megállapodni, ha az ellenszolgáltatás részletekben kerül megfizetésre.

Milyen költségekkel kell számolni? Ügyvédi díjjal, vagy a közjegyzői eljárás díjával, ha van gépjármű, az áírás díjával, a tulajdoni lapok, földhasználati lapok lekérésének a díjával, stb.

Fontos, hogy a szerződést kormányhivatali eljárásban jóvá kell hagyatni, így a hatósági elvárásokra is figyelemmel kell lenni. Négy kormányhivatalnak van hatásköre, Hajdú-Bihar Vármegye, Békés Vármegye, Baranya Vármegye és Veszprém Vármegye. A kormányhivatal alapvetően a termőföld tulajdon áadására vonatkozó kérdéseket vizsgálja behatóan, illetve azt, hogy a mellékletek megvannak-e, a gazdaságátadási szerződés megfelel-e a jogszabálynak. A hozzátartozói státuszt igazolni szükséges, ez anyakönyvi kivonattal tehető meg. Gazdasági társasági részesedés esetén a létesítő okiratot csatolni kell.

A gazdaságátvevőt támogató pályázatok novemberi megnyitásával indul majd a gazdaságátadási szerződések igazi dömpingje.

*Szigeti Szabolcs* az Agrárminisztérium közös agrárpolitika végrehajtásáért felelős helyettes államtitkára a gazdaságátadást ösztönző pályázatokról tartott előadást.

Elmondta, hogy reményei szerint, ezek az új pályázatok katalizálják majd a szerződéskötések számát. Kiemelte, hogy a magyarországi támogatások egyedülállók az EU-ban, ami nyilvánvalóan megelőző egyeztetéseket igényelt a Bizottsággal. Mind az átevő, mind az áadó részesülhet támogatásban. A megjelent hírekkel ellentétben, azonos módon és mértékben kívánják támogatni az átevőket és az áadókat. A támogatás összege 4 és 20 millió forint között alakul a támogatott üzemmérettől függően. Rájöttek arra, hogy nagyarányú a kisebb gazdaságok száma, így differenciálták az átevők pályázatát.

Lehetővé tették, hogy azok is támogatást kapjanak, akik már megkötött és jóváhagyott gazdaságátadási szerződéssel rendelkeznek, pályázhattak azok is, akik már 2025. elején megkötötték szerződéseiket. Körülbelül 20 pályázót érint.

Az áadó esetében egyszerűbb a pályázat benyújtása, hiszen ekkor még csak szándéknyilatkozatot kell tennie arra vonatkozóan, hogy szeretne a gazdaságátadás lehetőségével élni. Következő az átevői oldal, mert csak megkötött és jóváhagyott szerződéssel

lehet pályázni. A pályázati kiírásban szerepel a mentorkapcsolat, azonban ez más, mint a gazdaságátadásról szóló jogszabályban meghatározott együttműködés.

Eddig több, mint 1700 gazdaságátadási pályázat érkezett, ami előrevetíti a gazdaságátvevő pályázatok jövőbeni számát. A forrásigény meghaladja a 22 milliárd forintot. A gazdaságátvevői pályázatok 2025. november végén nyílnak meg.

A konferencia záróelőadását *Dr. Nagy Márton* a Nemzeti Agrárgazdasági Kamara stratégiai szakértője, a Miskolci Egyetem Deák Ferenc Doktori Iskola doktorandusza, a Magyar Jogász Egylet Agrárjogi szakágának tagja tartotta, „Helyzetkép, és a gazdaságátadás eddigi eredményei” témakörben. Az előadó elmondta, hogy a generációváltás égető szükségletű a hazai agráriumban. A gazdátársadalom átlagéletkora az utóbbi években előregedő tendenciát mutat, ennek a folyamatnak a visszafordítása elengedhetetlen a hazai mezőgazdaság és az élelmiszertermelés fenntartása érdekében. A gazdaságátadási szerződések jogi szabályozásának könnyebb értelmezése érdekében az Agrárkamara szakmai konferenciákkal, kiadványokkal segíti a gazdálkodók eligazodását. A szerződések hatósági jóváhagyása tekintetében 4 vármegyei kormányhivatal illetékes az országban. Eddig összesen több, mint 300 szerződés került jóváhagyásra. Szakértő úr a gyakorlati tapasztalatokból merített, és tisztázott számos gyakran ismételt kérdést a témát illetően. Továbbá bemutatta az Agrárkamara témát érintő kiadványait, valamint ismertette, hogy a Magyar Jogász Egylettel történő együttműködés egyik eredményeként elérhető egy ügyvédi névjegyzék, amely segíti a gazdálkodók és az agrárjogi ügyekben jártas ügyvédek egymásra találását.

A konferencia előadásait megközelítőleg 200 online résztvevő hallgatta. A résztvevők magas számából egyértelműen látszik, hogy a téma iránti érdeklődés jelentős, mind a jogász társadalom, mind pedig a gazdálkodók részéről egyaránt.

Prof. Dr. Barta Judit és Dr. Nagy Márton