

GAZDASÁGÁTADÁS ÉS FÖLDFORGALOM*

FARM TRANSFERS AND LAND TRANSACTIONS

Somoskői Soma***

Absztrakt

A sarkalatos törvényben újonnan megjelenő gazdaságátadás jogintézményének kapcsolatát a már meglévő földforgalmi szabályanyaggal komplex módon szükséges vizsgálnunk, ugyanis az általuk megoldani kívánt ökonomiai kihívások is eltérőek. Az elemzés során célszerű végig egy közgazdasági szemüvegen keresztül mind alkotmányjogi, polgári jogi, közigazgatási jogi, illetve agrárjogi szemszögből is megvizsgálni a gazdaságátadási szerződés megjelenésével fellépő jogi fordulatokat.

Kulcsszavak: gazdaságátadás, gazdaságátadási szerződés, üzemszabályozás, földforgalom

Abstract

The relationship between the newly introduced cardinal legal institution of farm transfer and the existing land transfer legislation needs to be analysed in a complex way, as the economic challenges they aim to address are also different. The analysis should be conducted through an economic lens, looking at the legal twists and turns that the introduction of the farm transfer contract brings about from the perspectives of constitutional law, civil law, administrative law and agricultural law.

Keywords: farm transfer, farm transfer contract, plant regulation, agricultural land transaction

1. Bevezetés

2023. március 24-én került megrendezésre a Miskolci Egyetem Állam- és Jogtudományi Kara, a CEDR Magyar Agrárjogi Egyesület, az MTA MAB Agrár- és Környezetjogi Albizottsága, az MTA MAB Munka- és Szociális Jogi Albizottsága által, valamint a Bethlen Gábor Alapkezelő Zrt. támogatásával „A gazdaságátadás jogi kérdései” című agrárjogi konferencia a Miskolci Egyetemen, melynek témáját a 2023. január 1.-jétől hatályba lépő, az agrárgazdaságok átadásáról szóló 2021. évi CXLIII. törvény (a továbbiakban: Agáttv.) adta.

* A cikk Olajos István: „A gazdaságátadásról szóló törvény hatása a földforgalomra” című előadása alapján készült. Az előadás a Gazdaságátadás jogkérdései című konferencián, 2023. március 24-én hangzott el.

** dr. Somoskői Soma I. évfolyamos doktorandusz Miskolci Egyetem Deák Ferenc Állam-és Jogtudományi Doktori Iskola Agrárjogi és Munkajogi Tanszék
e-mail: somoskoisoma99@gmail.com

A konferencián jelenlévő hallgatóság egy kiemelkedően színvonalas előadássorozat fültanúja lehetett, amelyet - a dékánhelyettesi megnyitót követően - Dr. Kurucz Mihály „Az agrárüzem/gazdaság magán- és közjogi, illetve agrárjogi definíciójának bizonytalanságai forgalmi helyzetekben” című nyitóelőadása vezetett fel, hogy utána az új törvény polgári jogi, kereskedelmi-, főként társasági jogi, munkajogi, nemzetközi magánjogi, agráröröklési, valamint a gazdaságatadás gyakorlati problematikájáról szóló előadásokat hallhassunk, valamint Dr. Olajos István Docens Úr vizsgálatát az új törvény földforgalomra gyakorolt hatásairól.

2. A két jogszabály alkotmányos alapjai

A Docens Úr eszmefuttatása a két sarkalatos törvény - az Agáttv., illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Fftv.) – viszonyának alkotmányos feltérképezéséből indult, ugyanis Magyarország Alaptörvényének (a továbbiakban: Alaptv.) P) cikke az (1) bekezdésben kimondja, hogy *„A természeti erőforrások, különösen a termőföld, az erdők és a vízkészlet, a biológiai sokféleség, különösen a honos növény- és állatfajok, valamint a kulturális értékek a nemzet közös örökségét képezik, amelynek védelme, fenntartása és a jövő nemzedékek számára való megőrzése az állam és mindenki kötelessége.”*¹

Az Alaptv.-ben meghatározott - és ilyen formában kiemelt fontosságú - nemzeti érdek védelmét és fenntartását jelenti, az Agáttv. által arra tett kísérlet, hogy a jövő generációjának megkönnyítse a családtagok részvételével, erőforrásaik felhasználásával és munkájuk eredménye által közös megélhetésük érdekében végzett mező- és erdőgazdasági tevékenység során létrejött gazdaság, mint egyedi vagyonszösszeg átadását, a mezőgazdaság sokszínűségének megőrzésével és alkalmazkodóképességének erősítésével úgy, hogy az a gazdaság hatékonyságát és működőképességét biztosítsa és segítse a gazdaságokat működtető és fejlesztő gazdálkodók kiegyensúlyozott jövedelmi viszonyait.²

Hasonlóan elmondható az Fftv. viszonylatában is, hogy a P) cikk (1) bekezdésében foglalt kívánalmaknak igyekezett eleget tenni a jogalkotó, amikor a falvak népességmegtartó képességének megújítása, a helyi népesség korösszetételének javítása, a mezőgazdálkodás és az agrárszolgáltatások feltételeinek kedvezőbbé válása, a falvak jövedelemtermelő képességének erősítése, az agrártársadalom gyarapítása, a közepes méretű agrárüzemek elterjedése, valamint a kis gazdaságok stabil működése, a fenntartható földhasználattal való gazdálkodás feltételeinek, a termelés természeti feltételeinek (talaj, víz, élőhelyi közösségek) és a kultúrtáj védelmének, a mező- és erdőgazdasági föld forgalma és a mező- és erdőgazdasági föld, mint a jelzálogjogon alapuló hitelezés biztosítója, a kialakuló új üzemi szervezetek működésének hatékony elősegítése, a földműves zavartalan mezőgazdasági termelésének biztosítása érdekében 2013-ban megalkotta az Fftv.-t.³

Az Alaptv. P) cikkejének (2) bekezdése rögzíti, hogy a termőföld és az erdők tulajdonjogának megszerzése, illetve hasznosítása, az (1) bekezdésben nevesített célok

¹ Alaptv. P) cikk (1) bek.

² Agáttv. Preambulum

³ Fftv. Preambulum

eléréséhez szükséges korlátok és feltételek, valamint az integrált mezőgazdasági termelés-szervezésre és a családi gazdaságokra, továbbá más mezőgazdasági üzemekre vonatkozó szabályok sarkalatos törvényben kerülnek meghatározásra.⁴ E követelménynek megfelelően a jogalkotó - állami köteletségére figyelemmel – alkotta meg a két sarkalatos törvényt, melyek kiemelt célként tekintenek a családi gazdaságok megerősítésére, illetve fennmaradásuk elősegítésére. Az Agáttv. esetében nyilvánvaló cél egy generációváltás indukálása, hogy a hamarosan kiöregedő gazdákat egy új nemzedék váltsa, ezáltal biztosítva a mezőgazdasági termelés folytonosságát.

3. A földforgalmi és az üzemalapú szabályozás azonosságai és különbségei

A két sarkalatos törvény viszonyát tekintve Dr. Olajos István felvázolta az Agáttv. által használt üzemszabályozás, illetve az Fftv. tekintetében használt és elterjedt földforgalmi szabályozás alapkérdéseit, élesen elhatárolva egymástól a két törvény alapvetéseit, kihangsúlyozva, hogy az üzemszabályozás és a földforgalmi szabályozás egymástól eltér, nem feleltethető meg egymásnak a kettő. Az üzemszabályozás tárgya a mezőgazdasági alvagyon melybe a föld mellett belefér minden az üzem által használt ingatlan (lakó és gazdasági épületek) az állatállomány, a géppark és tevékenység gyakorlásának alapjaként szolgáló vagyoneértékű jogok együttese. A földforgalom tárgya a mező-és erdőgazdálkodási föld.⁵

Mindkét szabályanyag tekintetében elmondható, hogy a nemzet közös örökségének védelmére épül – ezért szükséges az agrárjog területén a polgári jogi szabályanyag közjogi korlátozása -, azonban a mindenkori kormányzat által megvalósítani kívánt birtokpolitika közgazdasági kérdés, amire jogot alapítani eshetőleges.

Az üzemszabályozás esetében kiemelt elemként jelenik meg ugyan a föld, de az csak az üzem egészének egy eleme, annak része, a törvény célja viszont a gazdálkodás évei – akár évtizedei – alatt kialakult rendszer egészének átadása, amelybe beleértendő minden, az üzemhez tartozó mezőgazdasági gép, gazdasági- és lakóingatlan, állatállomány, a földekhez kapcsolódó, illetve azokat terhelő jogok és kötelezettségek összessége. Az üzemátadás célja, hogy a következő generációnak ne kelljen minden elemet újra megszerezni és egy jól működő, stabil rendszert újra felépíteni.⁶

E gondolatmenet részeként felmerül a kérdés, hogy így az üzem, mint dologösszesség, amelybe beleértendő a szabályozás és a gazdaságátadás tárgyát képező több különálló, de egy közös gyakorlati, gazdasági cél szolgáltára rendelt dolog, az a forgalomban, mint egység miért

⁴ Alaptv. P) cikk (2) bek.

⁵ Lásd bővebben: OLAJOS, István (2022/a): Át kell-e alakítani a mezőgazdasági cégeket?: Avagy a családi gazdaságokra vonatkozó jogalkotás hatása a mezőgazdasági termelőszervezetekre *MISKOLCI JOGI SZEMLE: A MISKOLCI EGYETEM ÁLLAM- ÉS JOGTUDOMÁNYI KARÁNAK FOLYÓIRATA* 17 : 4 pp. 56-75. , 20 p. (2022) valamint Olajos, István (2022/b) : Creation of Family Farms and its Impact on Agricultural and Forestry Land Trade Legislation *AGRÁR- ÉS KÖRNYEZETJOG / JOURNAL OF AGRICULTURAL AND ENVIRONMENTAL LAW* 17 : 33 pp. 105-117. , 13 p. (2022); OLAJOS, István (2023/c) : A természeti erőforrások védelméről szóló sarkalatos törvények elfogadásának sorrendje és hatása a már kialakult földforgalmi joggyakorlatra *MISKOLCI JOGI SZEMLE: A MISKOLCI EGYETEM ÁLLAM- ÉS JOGTUDOMÁNYI KARÁNAK FOLYÓIRATA* 17 : 2 pp. 300-314., 15 p. (2022)

⁶ Vessd össze OLAJOS (2022/a) 56-57

ne szerepelhetne? Egy dologként forgalomképes miért ne lehetne?⁷ Egyáltalán van-e létjogosultsága a továbbiakban az üzemszabályozás megléte esetén a földforgalom fennmaradásának?

Az utóbbi kérdésre választ találhatunk a svájci jogban, ahol az üzemszabályozás mellett létezik a földforgalmi szabályozás is. Dr. Olajos István Docens Úr előadásában kitért arra, hogy a svájci Bürgerliches Gesetzbuch megkülönböztet agrártevékenységre, kereskedelmi tevékenységre és turisztikai tevékenységre szolgáló földterületet, amelyek önmagukban is forgalomképesek, a művelésükhöz rendelt felszerelés nélkül is.⁸

Az újonnan megjelenő üzemszabályozással ellentétben a földforgalomban a Ptk. „*dare*” – adni -, és „*non facere*” – nem tenni, tartózkodni – szerződéséhez képest az eltérő szabályozás létjogosultságát a szabályozás tárgya – a mező- és erdőgazdasági művelésre rendelt föld – adja, amelynek az Alaptv. szolgáltat specális alapot, mikor azt a nemzet közös örökségének tekinti. A földforgalom több, közigazgatási típusú eszközzel kerül korlátozásra, melynek legfontosabb része a közigazgatási engedélyezés és a birtokpolitikai szempontok, melyek azonban jogilag nehezen értelmezhetőek, nem egyértelműek és nem szankcionálhatóak.⁹

A földforgalmi szabályanyag megmaradására racionális okként hangzott el továbbá a Docens Úr előadásában, hogy hazánkban jelenleg kétféle üzemszervezési gondolkodás van jelen a gazdák körében. Az egyik alapját az adja, hogy a gazdálkodó létrehoz egy üzemet, földeket vásárol, azok műveléséhez felszerelést, és a saját földjét műveli, saját berendezésekkel, több dolgon szerezve így tulajdonjogot. Az üzemszervezés másik gyakorlati formáját az adja, hogy sok, földműveléssel nem foglalkozó földtulajdonos van, akik vagy nem kívánnak sajátkezűleg földműveléssel foglalkozni, mert alapvetően másból élnek, vagy pedig idős koruk miatt már nem képesek megművelni földjeiket, de azok megélhetésük és bevételük részét képezik, ha haszonbérbe adják, így nem szükséges megválniuk tőlük. Sok vármegyében elterjedtebb már az a művelési forma, amelyben nem a saját földjét műveli a gazdálkodó. Például Győr-Moson-Sopron, illetve Baranya vármegyékben a földművesek fele bérelt területen gazdálkodik, míg ez az arány Fejér, illetve Jász-Nagykun-Szolnok vármegyékben meghaladja az 50%-ot.¹⁰

A fenti két nyomás indok alapján beláthatjuk, hogy az üzemszabályozás megjelenése mellett továbbra is szükséges a földforgalom megléte, hiszen a mezőgazdasági művelés egyik gyakorlati formája teljes egészében azon alapszik, míg a másik esetében a földműves gazdaságának bővítését megkönnyíti, ha külön is tud földterületeket szerezni.

⁷ Lásd bővebben: KURUCZ Mihály (2012): Gondolatok egy üzemszabályozási törvény indokoltságáról. *Gazdálkodás* 2012/2. szám 118-136

⁸ A svájci földszabályozásról lásd: Philippe HAYMOZ (2021): Egyes európai országok földforgalma- Agrárjog előadás Miskolci Egyetem 2021. április 14. 2-46dia vö : OLAJOS (2022/C) 304.

⁹ A földforgalmi szabályozás közjogi korlátjairól lásd: SZILÁGYI, János Ede (2017): A magyar földforgalmi rezsím általános bemutatása In: Szilágyi, János Ede (szerk.) *Agrárjog : A magyar agrár- és vidékfejlesztési jogi szabályozás lehetőségei a globalizálódó Európai Unióban* Miskolc, Magyarország : Miskolci Egyetemi Kiadó (2017) 304 p. pp. 64-74. , 11 p

¹⁰ CSÁK Csilla: A földárak alakulása 2020-as években II. Miskolci Agrárjogi Fórum 2023. március 22. 4.dia In: <https://elearning.uni-miskolc.hu/zart/mod/folder/view.php?id=84215> Letöltés ideje: 2023.05.30.

4. Magánjogi és közjogi megközelítés

Ezt követően Docens Úr részletesen körbejárta a két törvény kapcsolatát előbb magánjogi, azt követően pedig közjogi megközelítéssel vizsgálva azt.

A tárgyakat tekintve elmondható, hogy míg az Fftv. alapvetően a mező- és erdőgazdálkodási földeket, illetve azok forgalmát szabályozza¹¹, addig az Agáttv. ennél sokkal szélesebb tárgyú, ugyanis mint korábban említettem, a gazdaságátadási szerződéseknek a föld csak egy eleme lesz a gépek, berendezések, az állatállomány, a gazdasági ingatlanok (pl.: istállók) és a vagyoni értékű jogok mellett. Elmondható tehát, hogy az Agáttv. szabályozási tárgya az évek alatt kialakított agrárüzem, mint rendszer egészének átadása, melybe belefoglaltatnak a rendszer egészét képező egyes elemek is¹².

Az Agáttv. alanya maga a földműves, aki tényleges mezőgazdasági tevékenységet folytat. A gazdaságátadó személyében alapvető feltétel, hogy mezőgazdasági őstermelő vagy mező-, erdőgazdasági tevékenységet folytató egyéni vállalkozó legyen, esetleg bejegyzett földhasználó vagy erdőgazdálkodói nyilvántartásba bejegyzett gazdasági társaság tulajdonosa¹³. A gazdaságátvevő ugyancsak mezőgazdasági őstermelő vagy mező-, erdőgazdasági tevékenységet folytató egyéni vállalkozó lehet, illetve olyan személy, aki a gazdaságátadóval munkaviszonyban vagy munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyban áll.¹⁴ Ezzel szemben az Fftv. alanyi köre a föld eladóját, haszonélvezőjét, használatba adóját-, illetve vevőjét, valamint a használóját jelenti.

Az Fftv. rendelkezései között elsősorban a felek megállapodására, a speciális adásvételi¹⁵, illetve haszonbérleti szerződésekre¹⁶ irányadó szabályokat találunk, ezeken kívül közjogi korlátokat – mint az engedélyezési eljárás menete, határideje stb. -, valamint a földforgalmat érintő erőteljes hatósági felügyeltre vonatkozó előírásokat.¹⁷

Míg tehát az Fftv. esetében a hatósági felügyelet széleskörűen kerül szabályozásra, addig az Agáttv. sokkal korlátozottabban, egy paragrafusban szól róla¹⁸. Az Agáttv. jellegéből és céljából – generációváltás indukálása – adódóan a gazdaságátadási szerződés általános és különös követelményein kívül rendelkezik a gazdaságátadás során történő együttműködési időszakról¹⁹, mely mögött az a jogalkotói gyakorlati elgondolás állhat, hogy a gazdaságátadó adja át szaktudását is a gazdaságátvevőnek, megnövelve ezzel a másodikgenerációs üzem piacon történő fennmaradásának esélyeit.²⁰

A gazdaságátadási szerződés általános szabályaira vonatkozó rendelkezések közül kiemelném azt, mely szerint „a gazdaságátadási szerződés lehetetlenül, ha az abban szereplő

¹¹ Fftv. 1. § (1) bek.

¹² Fftv. 1. § (2) bek.; Agáttv. 1. §; Agáttv. 2. § a) pont

¹³ Agáttv. 2. § b) pont

¹⁴ Agáttv. 2. § c) pont

¹⁵ Fftv. 6 – 22. §§

¹⁶ Fftv. 38 – 50. §§

¹⁷ Fftv. 23. – 35/A §§, illetve 51 – 58. §§

¹⁸ Agáttv. 12. §

¹⁹ Agáttv. 10. §

²⁰ A két jogszabály különbségét Olajos István táblázatban foglalt össze: OLAJOS István (2023): A gazdaságátadási törvény hatása a földforgalmi jogra In: *Gazdaságátadási Konferencia 2023. 03.24. 5-6 dia* a továbbiakban Olajos (2023)

földek tulajdonjogának, illetve használati jogosultságának megszerzésével a gazdaságátvevő túllépné a Földforgalmi törvény szerinti földszerzési-, illetve birtokmaximumot.”²¹

E kapcsán felmerül bennem a kérdés, hogy amennyiben ügyis szigorú hatósági engedélyezés alá fog tartozni e szerződéstípus, akkor ezen jogszabályhely nem válik-e üres joggá, hiszen amennyiben a föld tulajdonjogát vagy használati jogát megszerző túllépné az Fftv. szerinti földszerzési-, illetve birtokmaximumot, akkor a hatóság egész egyszerűen nem engedélyezi a gazdaságátadást, így külön a lehetetlenülésről rendelkezni elméletileg fölösleges, vagy nem megfelelően működő közigazgatási engedélyezési eljárás meglétét feltételezi.

Az átruházott jog tekintetében mutatható ki talán a legnagyobb egyezőség, ugyanis mindkét törvény esetében vagy tulajdon-, vagy használati jog kerül átruházásra, azonban az Agáttv. annyival bővebben foglalkozik ezzel a kérdéskörrel, hogy a tulajdonjog átruházása esetében a lényeg a gazdaság működtetésében van. Az Fftv.-vel szemben a gazdaságátadási szerződéssel átruházott jog a jogi személyek korlátozott szerzőképességére tekintettel lehet csak használati jog is.

A két törvény közjogi megközelítésű vizsgálatát Dr. Olajos István – célszerűen - a hatóság szerepkörével kezdte, mely során elmondta, hogy amíg az Fftv. mind tartalmi, mind formai ellenőrzést előír az engedélyezés során eljáró hatóságok számára, melynek ki kell terjednie az elővásárlási sorrendre, valamint meghatározott gazdálkodási szempontokra is, addig az Agáttv. szerinti hatósági eljárás az átadó és átvevő szerzőképességére és a földforgalmi szabályok megkerülésének tilalmára terjed ki, valamint azt köteles még vizsgálni a hatóság, hogy a gazdaságátadási szerződés mező- és erdőgazdálkodási földekre vonatkozó részei megfelelnek-e az Fftv., illetve a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (a továbbiakban: Fétv.) követelményeinek.²²

Az Agáttv. szerinti eljárás megindítására a szerződés megkötésétől számított hatvan napon belül kell sort keríteni²³ és az eljáró hatóságnak hatvan nap áll rendelkezésére az eljárás lefolytatására és az engedély megadására²⁴. Ezzel szemben az Fftv. esetében a szerződés megkötésétől számítva harminc napon belül kell megindítani az eljárást, amit egy nyolc napos előzetes eljárás követ, amely a semmis és létre nem jött szerződések kiszűrését szolgálja, majd egy hatvan napos jegyzői és hatvan napos mezőgazdasági igazgatási engedélyezési eljárás.

Az engedélyezési eljárással összekapcsolásra kerülhetnek különböző eljárások, amelyek kimenetele befolyással bír az engedély megadására, illetve a megadás megtagadására. Az Fftv. hatálya alá tartozó szerződések esetében a széleskörű vizsgálat, illetve a szűkebb tárgykör miatt az ingatlan-nyilvántartási eljárást, illetve a vagyonszerzési illeték megfizetésére irányuló eljárást nevesíti a törvény.²⁵

Ezzel szemben a gazdaságátadási szerződések vonatkozásában lényegesen erősebb lesz a hatóság közrehatása, ugyanis az Fftv.-ben meglévő eljárások mellett itt a földhasználati nyilvántartásban is át kell vezetni a jogokat, meg kell vizsgálni, hogy a támogatási eljárásban a

²¹ Agáttv. 6. § (7) bek.

²² OLAJOS (2023) 6.dia A táblázatban szereplő összevetési szempontok: hatóság, eljárási határidők, közbeiktatott eljárások, összekapcsolt eljárások

²³ Agáttv. 12. § (1) bek.

²⁴ Agáttv. 12. § (3) bek.

²⁵ OLAJOS (2023) u.ott

gazdaságátadót váltó gazdaságátvevő támogatható-e, amennyiben új agrár vállalkozói jogviszony fog keletkezni, akkor ahhoz kamarai bejegyzés lesz szükséges, ha kkt.-ban vagy bt.-ben fennálló társasági részesedés, kft.-béli üzletész vagy zrt. részvénye kerül átruházásra, akkor ott társasági formának megfelelő belső eljárás mellett szükséges egy cégbírósági cégeljárás lefolytatása vagy kamarai nyilvántartás módosítása, illetve felmerülhet az élelmiszerlánc-információs rendszerben történő változások átvezetése is, amely ugyancsak hatósági eljárás keretében történik.²⁶

A fentiekből jól látható, hogy mivel az üzemszabályozás, illetve a gazdaságatadási szerződés egy sokkal nagyobb volumenű jogügylet, mint az Fftv. szerinti földforgalmi szerződések, így érthető, hogy összetettebb lesz a vele járó hatósági engedélyezési eljárás is, amelyek közül a legtöbbet kormányhivatal fog ugyan lefolytatni, de a kapcsolódó eljárások bonyolult rendszere okán nehézkes lehet az összes érintett hatóság megkeresése.

5. A jogátzállás menete a két jogszabály alkalmazási körében

A következő témakör, amelyet Docens Úr érintett az előadásában az a szerződési pozíciók-, illetve a jogátzállás menete. Alapvetően elmondható ugyan, hogy a jogátzállás szerződéssel történik, mégpedig magával a gazdaságatadási szerződéssel, de annak speciális volta miatt – és mivel jellegénél és tartalmánál fogva a dologösszesség egyes elemeihez kapcsolódó jogok átruházására is irányul -, ezért itt jogszabály rendelkezése miatti szerződés-átzállásról beszélhetünk, így vannak olyan a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvénybéli (a továbbiakban: Ptk.) szabályok, amelyek a polgári szerződések körében érvényesülnének ugyan, de itt nem fognak. Általánosságban elmondható, hogy a jogátzállással érintett harmadik személy hozzájárulásához nem kötött a gazdaságatadási szerződés, ugyanis annak jellegéből adódóan nem lenne célszerű, ha egy harmadik fél – pl.: haszonbérő – beleszólna egy ilyen méretű gazdasági beruházásba.²⁷ A harmadik személynek nincs lehetősége beszámításra sem a szerződő, sem pedig a szerződésből kilépő féllel szemben. Az átruházott szerződés biztosítéka minden esetben fennmarad, a Ptk.-béli azon kivétel, amely a biztosíték kötelezettjének a szerződésátzálláshoz történő hozzájárulását megköveteli, nem fog érvényesülni.²⁸ A Ptk. azon szabálya, mely szerint a szerződésátzállásra követelés és jogok tekintetében az engedményezés, kötelezettségek tekintetében a tartozásátzállás szabályait kell megfelelően alkalmazni²⁹, itt háttérjogszabályként jelenik majd meg.

A gazdaságátvevő a gazdaságátadó tulajdonjog-átzállási nyilatkozatával minden hatósági engedély vonatkozásában is jogutód lesz, feltéve ha megfelel a képesítési követelményeknek.

A hatósági engedélyek módosítására kérelem alapján kerülhet sor, amelyet a gazdaságátvevő a mezőgazdasági igazgatási szervnek köteles beadni, minden engedély vonatkozásában és azt majd a mezőgazdasági igazgatási szerv továbbítja az illetékességgel, valamint hatáskörrel rendelkező hatóságok felé.

²⁶ Lásd OLAJOS (2023) u. ott lásd: összekapcsolt eljárások

²⁷ Agáttv. 13. § (1) bek.

²⁸ Ptk. 6:208. § (2) és (3) bek.

²⁹ Ptk. 6:210. §

Beadott és el nem bíralt támogatások esetében csak akkor kerülhet sor jogutódlásra, ha a gazdaságátvevő a személyhez kötődő nyilatkozatokat pótolja, vagy a gazdaságátadó nyilatkozatait magára nézve kötelezőnek ismeri el, majd ezt a követően a hatóság a támogathatóság feltételeinek megfelelőségéről megbizonyosodott. A használati jogok átruházásához nem lesz szükséges a mezőgazdasági igazgatási szerv hozzájárulása.³⁰

6. A gazdaságátadási törvény hatása a földforgalmi gyakorlatra

Dr. Olajos István vizsgálatának tárgyát képezte továbbá, hogy az újonnan hatályba lépő Agáttv. miben fogja módosítani a földforgalmi jogszabályokat, elsősorban az Fftv.-t. Az Agáttv. hatálybalépésével bekerült az Fftv.-be, hogy annak rendelkezéseit az Agáttv.-ben foglalt eltéréssel kell alkalmazni.³¹ Ez visszavezet minket a római jogi *lex specialis derogat legi generalis* elvéhez, vagyis a speciális tárgykörű szabály lerontja az általánost, így ahol az Agáttv. az Fftv.-től eltérő rendelkezéseket állapít meg, ott az Agáttv. hatálya alá tartozó kérdésekben az eltérő rendelkezéseket kell alkalmazni.

Ezen kívül megállapításra kerül, mint saját használat esete az erdészeti haszonbérlet, az erdészeti integráció és az erdészeti kezelés, amennyiben gazdaságátadási szerződéssel kerül átengedésre a használat.³² A fentebb említett szabály, mely szerint a használati jogok átruházásához nem szükséges mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, amennyiben gazdaságátadási szerződéssel kerül sor azok átengedésére, az Agáttv. által kerül módosításra az Fftv.-ben.³³ A gazdaságátadási szerződések esetén nem fog érvényesülni az Fftv. szerinti elővásárlási és előhaszonbérleti szabályozás.³⁴

Utolsóként pedig beiktatásra került az Fftv.-be a volt haszonbérő fogalmának módosítása – kiterjesztése -, mely szerint amennyiben a volt haszonbérő a föld használati jogosultságát gazdaságátadási szerződéssel szerezte, úgy a 3 éves földhasználat idejének számításakor bele kell számítani azt az időtartamot is, amely alatt gazdaságátadó használta a földet.³⁵

7. A fennmaradó, még nem rendezett kérdések szerepe

Docens Úr előadását az Agáttv. által nem rendezett kérdések felvázolásával zárta, mint hogy mi lesz abban az esetben, ha a gazdaságátvevő maga kíván gazdálkodni az átvett földeken, de azok valamelyike haszonbérbe van adva, haszonbérő műveli és ez ellehetetleníti a gazdaságátvevő tényleges gazdálkodását?

³⁰ Fftv. 59. § (1) bek. d) pont

³¹ Fftv. 2. § (5) bek.

³² Fftv. 13. § (2) bek. d) és e) pontok

³³ Fftv. 59. § (1) bek. d) pont

³⁴ Fftv. 20. § c) pont és Fftv. 48. § (1) bek. b) pont

³⁵ Fftv. 47. § (2d) bek.

Mi történik az olyan tulajdonos- közösségekkel, ahol csak a bérbeadás képzelhető el a földtulajdonnal való gazdálkodásként?

Miért jó megoldás, ha csak a közeli hozzátartozók között jöhet létre osztályos egység? Érvényesülhetnek-e a közeli hozzátartozók közös tulajdonszerzésére irányuló végrendelet szabályai? Mikor tud gazdaság-átvevővé válni az a személy, aki a földeken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény módosítása értelmében megszerzi a földtulajdont, de nincs hozzá gazdasága?

A Fétv. 60. §-a alapján rendes felmondással nem tud élni, ha a közös tulajdonban álló földeken fennálló használati jog keletkezéséhez való hozzájárulása nem vélelmen alapul?

Az ideiglenes közös tulajdonba adás miért maximalizált 5 évre, ha a haszonbérleti szerződéseket 20 évre lehetett megkötni?

A bérlővédő intézkedések, mint azonnali hatályú felmondás szigorú eljárási feltételei miért nem enyhíthetőek gazdaságatadás esetén?

Ezen kérdések még egyelőre a jogalkotó válaszára várnak, az Agáttv. nem tekintette feladatának, hogy ezen problémákat a Magyarország szempontjából egyre égetőbb, elöregedő társadalom okozta kihívások mellett megoldja.

8. Zárszó

Úgy vélem, hogy az elsődleges jogalkotói célkitűzést – generációváltás indukálása a magyar mezőgazdaságban – szerintem képes megvalósítani a törvény, azonban az alkalmazása során fellépő és a gyakorlati élet kívánalmaiból felmerülő kérdések megoldására a jogszabály módosítása adhat majd megoldást a jövőben.