

Dr. Raffay Ügyvédi Iroda
Telefon: 20/9572-213, 94/500-375
E-mail: raffayerno@raffayugyved.hu

2026 JÚL 2 9.

Érkezett: 20
696645 szám. Melléklet:
Előszám: Utószám: Előadó: S. Tóth A.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről

Terjék Szabolcs születési neve: (születési hely és idő: napján, anyja neve:
lakóhelye: 7017 Mezőnyilas, Széchenyi út 54., tartózkodási helye: 9024 Gvör.
Szigethy Attila út 4. fsz. 3 a. személyi azonosító jele: adóazonosító jele:
mint eladó.

Tánczos Éva születési neve: (születési hely és idő: napján, anyja neve:
lakóhelye: 9730 Kőszeg, Győry János utca 4., személyi azonosító jele:
adóazonosító jele: mint hasznélvező

Török Klára (aki született: napján, anyja neve:
személyi száma: lakóhelye: 9700 Szombathely, Hattyú utca 6/A., adóazonosító jele:
mint vevő között:

1./ Felek rögzítik, hogy eladó 1/1 arányú tulajdonát képezi a Sé külterület 092 helyrajzi számú 440 m² területű 2,22 AK értékű „kert” megjelölésű ingatlan.

Az ingatlan hobbikert. Az ingatlanon víz- és villanyvételezési lehetőség van, önálló mérőórákkal. Az ingatlan körülkerített, található rajta egy CK tároló kb. 5 m². 6 db gyümölcsfa található az ingatlanon, kút nincs.

2./ Eladó szavatolja, hogy az ingatlan per-, igény- és tehermentes, kivéve az alábbi:

A) 38062/2024.05.27 számú határozattal bejegyzett Hasznélvezeti jog. Jogosult: Tánczos Éva.

Felek rögzítik, hasznélvező kijelenti, hogy vevő tulajdonszerzése esetére már most feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárul hasznélvezeti joga törléséhez.

Eladó és hasznélvező a vevő per-, igény- és tehermentes tulajdonszerzését szavatolja.

3./ Eladó eladja, vevő pedig ezen szerződéssel a hasznélvező lemondásával megvásárolja az 1./ pontban rögzített ingatlant 1/1 tulajdoni arányban tehermentesen. Felek megállapodnak, hogy az adásvétel tárgyat képező ingatlan vételára 6.500.000, - Ft, azaz hatmillió-ötszázezer forint. A vételárból az Itv. 72. § alapján a hasznélvezőt 1.950.000, - Ft, az eladót 4.550.000, - Ft illeti meg.

Felek megállapodnak, hogy a teljes vételárból 1.000.000, - Ft-ot – ebből 650.000, - Ft-ot mint foglalót - jelen szerződés aláírását követő 3. napon belül megfizet eladó és a hasznélvező javára átutalással, akik teljesítés helyéül számú bankszámláját jelölik meg.

Vevő a fennmaradó vételárat 5.500.000, - Ft-ot a földforgalmi törvény szerinti kifüggesztés lejártát és a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően 2027. január 31. napjáig fizeti ki átutalással az eladó és a hasznélvező javára, akik teljesítés helyéül számú bankszámláját jelölik meg.

Eladó és a hasznélvező ezen számlára történő teljesítést kifejezetten kéri és elismeri saját kezéhez történő teljesítésnek. Eladó és hasznélvező a teljes vételár hiánytalan kifizetéséről 3 napon belül az eljáró ügyvédi irodát (emailen: raffayerno@raffayugyved.hu) írásban értesíteni köteles.

Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést a földforgalmi törvény (mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvény) szerinti ki kell függeszteni, majd a kifüggesztés lejártát követően a mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását kell beszerezni.

Török Klára
vevő

Terjék Szabolcs
eladó

Tánczos Éva
hasznélvező



Felek megállapodnak, hogy amennyiben a földforgalmi törvény szerinti eljárás alatt harmadik személy elővásárlási jogával él, úgy a 2026. július 30. napjáig kifizetett 1.000.000, - Ft-os vételár részlet erejéig eladó és hasznélvező a harmadik személy által fizetett vételárat vevő részére engedményezi, így azt az elfogadó nyilatkozatot tevő a vevő által megadásra kerülő bankszámlára fizeti meg.

4./ Felek tudomással rendelkeznek az eljáró ügyvédtől, hogy a földforgalmi törvény szerint a jelen szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából meg kell küldeni, az igazgatási szerv - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi (előzetes vizsgálat). A mezőgazdasági igazgatási szerv az okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A kifüggesztés lejárta és a vevő tulajdonszerzésének szakigazgatási szerv általi jóváhagyását követően kerülhet sor a vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzésére.

5./ Vevő kijelenti, hogy a földforgalmi törvény szerint NEM minősül földművesnek.

6./ Vevő a földforgalmi törvény 10. § (2) bek. szerint kijelenti, hogy mivel a birtokában álló föld terület nagysága a megszerezni kívánt föld terület nagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt, így a föld tulajdonjogát megszerezheti.

7./ Felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok, cselekvőképességük kizárva vagy korlátozva nincsen.

8./ Vevő a tulajdonszerzésnek mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyását követően ezen adásvételi szerződés alapján a jogosult a tulajdonjog fenntartással kapcsolatos vevői jog (kettő hónapra) vagy a teljes vételár hiánytalan kifizetése esetén tulajdonjoga bejegyzését kérni (ez esetben a bejegyzési engedély is benyújtásra kerül). A bejegyzéshez szükséges feltételen és visszavonhatatlan bejegyzési engedélyt eladó jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezte, mely nyilatkozatot az eljáró ügyvéd a teljes vételár hiánytalan kifizetése (annak hitelt érdemlő igazolása) esetén adhat be a földhivatalba.

Vevő az ingatlant 1/1 arányban szerzi meg a teljes vételár megfizetésével. A tulajdonszerzés jogcíme: „adásvétel”.

9./ Felek a földhivatal (Vas Vármegyei Kormányhivatal) előtti, és földforgalmi tv. 21. § szerinti jegyző előtti eljárásra meghatalmazzák a Dr. Raffay Ügyvédi Irodát (képviseli dr. Raffay Ernő ügyvéd, székhely: 9700 Szombathely Fő tér 15.). Ezen szerződés ügyvédi megbízási szerződésnek, tényvázlatnak is minősül. A meghatalmazott a meghatalmazást elfogadja jelen okirat ellenjegyzésével. Ezen szerződés okirat szerkesztési ügyvédi megbízási szerződésnek, ügyvédi tényvázlatnak is minősül, külön okiratba foglalást felek kifejezetten nem kérnek.

10./ Vevő az ingatlant a teljes vételár hiánytalan megfizetésének napjával veheti birtokba és köteles is birtokba venni. Ezen napig terjedő időtartamra az eladó köteles viselni az ingatlan fenntartási költségeit. Vevő amérőórák átírásáról gondoskodni köteles a birtokba lépést követő 8 napon belül.

11./ Eladó és hasznélvező személyi jövedelemadó, vevő a visszerhes vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó tájékoztatást (4%) tudomásul vette.

12./ Vevő a tulajdonjog átruházásáról szóló jelen szerződésben vállalja, hogy a földek használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségnek, továbbá vállalja, hogy a földeket a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja. A földforgalmi tv. 14. § (1) bek. alapján vevő nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználat

Török Klára
vevő

Tánczos Éva
hasznélvező

Terjék Szabolcs
eladó



kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő nyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Felek rögzítik, vevő a Fftv. 13. § (1) bek. szerint nyilatkozza, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A földforgalmi tv. 14. § (1) bek. alapján vevő nyilatkozza, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása. Vevő nyilatkozza, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Eladó és hasznélvező kijelentik, hogy az ingatlant maguk használták (bejegyzett földhasználó nincs), így vevő a földforgalmi törvény 13. § (4) bek. szerint nem kell, hogy nyilatkozatot tegyen.

13./ Felek rögzítik, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosultak valamelyike él az elővásárlási jogával, vagy vevő – kivéve ha neki felróhatóan - nem kapja meg a szakigazgatási szerv jóváhagyását úgy az nem minősül egyik félnek sem felróható oknak.

14./ A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 42. § alapján nyilatkozik, hogy NEM rendelkezik részarány-tulajdonnal.

15./ Felek kijelentik, hogy a foglaló jogi természetére vonatkozó tájékoztatást az alábbiak szerint megkapták, megértették, és tudomásul vették: A foglaló a kötelezettségvállalás megerősítése. Ha a szerződést teljesítik, a tartozás a foglaló összegével csökken. Ha a szerződés teljesítése olyan okból hiúsul meg, amelyért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. A teljesítés meghiúsulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni. A foglaló elvesztése vagy kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít. A kötbér és a kártérítés összege a foglaló összegével csökken. (2013. évi V. tv. (Ptk.) 6: 185. §)

Tekintettel arra, hogy felek egyebet rögzíteni nem kívántak ezen adásvételi szerződést aláírták 9 eredeti példányban ismertetés értelmezés és átolvasás után. A szerződésben nem szabályozott kérdésekre vonatkozóan a Ptk. szabályai az irányadóak.
Szombathely, 2026.07.27. napján

.....
Török Klára
vevő

.....
Terjék Szabolcs
eladó

.....
Tánczos Éva
hasznélvező

Alulírott ügyvéd az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 44. § (1) bekezdése alapján bizonyítom, hogy a) az okirat a jogszabályoknak megfelel, b) a felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak, c) az okiratban megjelölt felek, (illetve képviselői esetében az eljáró képviselőik) azonosítása elvégezésre került, és d) az okiratot a felek előttem írták alá. Ellenjegyzem:

Szombathely, 2026.07.27. napján

Dr. Raffay Ügyvédi Iroda Dr. Raffay Ernő ügyvéd (kamarai azonosító szám: 36067618, MÜK azonosító: 18-018291, ügyvédi igazolvány száma: Ü-105365, kamarai lajstromszám: 164)

Török Klára
vevő

Terjék Szabolcs
eladó

Tánczos Éva
hasznélvező



Kormányzati Portálon történő közzététel
időpontja: 2016. év 08. hó 09. nap.
Nyilatkozat megtételére nyitva álló
napos határidő
első napja: 2016. év 08. hó 09. nap,
utolsó napja: 2016. év 08. hó 09. nap.
E határidő jogvesztő.
Levétel napja: 2016. év 08. hó 09. nap.

SEI 215/2016

