

P

Vas Vármegyei Kormányhivatal

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Erkezett: 20

596867

Előszám

szám: Melléklet

Utószám: Előadó:

amely létrejött egyrészről,

Baráth Gyula – *gondnokolt* (születési neve:

neve: személyi azonosító jele:

, születési helye és ideje:

adóazonosító jele:

... nyja

9542 Boba, Rákóczi

utca 18. szám alatti lakos, állampolgár, a továbbiakban: mint Eladó,

képviselőjében eljár a Vas Vármegyei Kormányhivatal Celldömölki Járási Hivatala által VA-01/HGY/0035-17/2024. ügyszámú gondnok kirendelő határozata alapján gyermeke: **dr. Baráth Attila**, (születési neve:

született: anyja neve:

7700 Szombathely, Engels Frigyes

utca 65. szám alatti lakos) mint: gondnok,

másrészről

Mórocz Richárd (szül. neve:

szül.

... an.

sz.

sz.

469 Kamond, Petőfi utca 59. szám alatti lakos, a továbbiakban: mint Vevő

között az alulírott helyen és napon, az alábbiak szerint:

1. A Boba külterület 040/18 hrsz. alatt nyilvántartott, 12 ha 0375 m² területű, 67,41 AK értékű, külterületi legelő és út megjelölésű ingatlan, 43647/364281 arányban képezi Eladó tulajdonát -a továbbiakban mint: Ingatlan1, és a Boba külterület 048/17 hrsz. alatt nyilvántartott, 1 ha 1540 m² területű, 14,28 AK értékű, külterületi szántó megjelölésű ingatlan 1/1 arányban képezi Eladó tulajdonát - a továbbiakban mint: Ingatlan2. Ingatlan1 és Ingatlan2 a továbbiakban együttesen, mint: Ingatlanok.
2. Eladó eladja, Vevő pedig megtekintett állapotban megvásárolja az 1. pontban megjelölt Ingatlan1 Eladó tulajdonát képező 43647/364281 ingatlan hányadát és Ingatlan2 Eladó tulajdonát képező 1/1 ingatlan hányadát, amelyek így Vevő 1/1 arányú tulajdonába kerülnek.
3. Az Eladó, cselekvőképességet részlegesen korlátozó gondnokság alá helyezett személy, a fenti ügyiratszámú határozat alapján, mely határozat alapját a 46.P.20.160/2024/18. számú, a Szombathelyi Járásbíróság 2024. év október hó 3. napján jogerőre emelkedett ítélete képezi. A szerződő felek tudomásul vették azon tájékoztatást, hogy jelen szerződés hatályosulásához, Eladó lakóhelye szerinti illetékes gyámhivatal hozzájárulása szükséges, a fentiekben tárgyalt határozatban rögzítetteknek megfelelően.
4. Szerződő felek az Ingatlanok vételárát összesen 4.500.000 Ft.-ban, azaz négymillió-ötszázezer forintban határozták meg. Ingatlan1 vételára 1.600.000 forint azaz egymillió-hatszázezer forint, Ingatlan2 vételára 2.900.000 forint azaz kettőmillió-kilencszázezer forint. Vevő a vételár teljes összegét, 4.500.000 Ft.-ot, azaz négymillió-ötszázezer forintot, jelen szerződés hatályosulását követően, azaz a Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya általi jóváhagyó határozat felek általi kézhezvételét követő 5 (öt) napon belül banki utalással fizeti meg az Eladó részére oly módon, hogy 4.000.000 forintot azaz négy-millió forintot átutal az Eladó nevében az banknál vezetett számú gyámhatósági fenntartásos forint folyószámlára, 500.000 forintot azaz ötszáz-ezer forintot pedig átutal Baráth Gyula nevében az OTP banknál vezetett számú lakossági folyószámlára.

Eladó, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg eljáró ügyvédnél általa aláírt és az ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzési engedélyt állít ki, amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy a teljes vételár megfizetésével a Boba 040/18 hrsz. alatti ingatlan Eladó tulajdonát képező 43647/364281 ingatlan hányada vonatkozásában, valamint a Boba 048/17 hrsz. alatti ingatlan Eladó tulajdonát képező 1/1 ingatlan hányada vonatkozásában, Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, valamint Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.

dr. Pálincás Gergely Péter
Ügyvéd

8640 Fonyód, Ady Endre u. 5.
KASZ:36059276

Eladó, ezen Bejegyzési engedélyt eljáró ügyvédnél letétbe helyezi azzal, hogy a teljes vételár Eladó részére történő megfizetésének igazolását követően nyújtsa be azt az illetékes földhivatalhoz, Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzése érdekében.

5. Eladó és Vevő kifejezetten megállapodnak abban, hogy az Eladó a tulajdonjogáról csak a teljes vételár megfizetését követően mond le. Eladó, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja azonban ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt Boba 040/18 helyrajzi számú ingatlan Eladó tulajdonát képező 43647/364281 ingatlan hányadára nézve, valamint a Boba 048/17 helyrajzi számú ingatlan Eladó tulajdonát képező 1/1 ingatlan hányadára nézve, Vevő 1/1 arányú tulajdonjoga adásvétel jogcímen történő bejegyzése iránti kérelem, a Vas Vármegyei Kormányhivatal, Celldömölki Földhivatali Osztályához benyújtásra kerüljön azzal, hogy a szerződő felek legfeljebb 6 (hat) hónapra kérik, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják a tulajdonjog fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzéséhez a 2021. C. tv. 48. § (1) bek. a.) pontja alapján, valamint a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról 20. § (18) bek. alapján, melyhez Eladó feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja jelen szerződés aláírásával.
6. Az ingatlan nyilvántartás rendszeréből 2026. év 09. hó 14. napján lekért tulajdoni lapok tanúsága alapján az Ingatlanok vonatkozásában Eladó tulajdoni hányadára, cselekvőképességet részlegesen korlátozó gondnokság alá helyezés ténye van bejegyezve. Az ingatlan nyilvántartás tanúsága, valamint Eladó kijelentése alapján is, az Ingatlan hányad és az Ingatlan egyebekben per, teher- és igénymentes, azokat adó-, és adók módjára behajtható köztartozás nem terheli, valamint nem áll fenn rajt harmadik személynek olyan joga vagy követelése, amely Vevő tehermentes tulajdonszerzését, illetve békés birtoklását akadályozná vagy korlátozná.
7. Eladó kijelenti, hogy a Boba 040/18 helyrajzi szám alatti ingatlan tulajdonát képező 43647/364281 ingatlan hányadot a mai napon nem érinti hatályos földhasználati szerződés. Eladó kijelenti, hogy a Boba 048/17 helyrajzi szám alatti ingatlant hatályos földhasználati szerződés érinti. Az ingatlan bejegyzett földhasználója Katona Szabolcs, 2029. év december hó 31. napjáig, a bérleti díj összege 55.000 forint/év/terület, azaz ötvenöt-ezer forint/év/terület.
8. Szerződő felek kikötik, hogy az Eladó a továbbiakban nem terhelheti meg az Ingatlanokat. Amennyiben Vevő tulajdonjogának bejegyzéséig az Ingatlanokat az Eladó bármely módon megterheli, akkor a tehermentesítésre fordítandó költségek Eladót terhelik. Ha a tehermentesítés lehetetlen, vagy aránytalan ráfordítással járna, Vevő a szerződéstől elállhat.
9. Vevő, a jelen szerződés hatósági jóváhagyásával egyidejűleg lép az a Boba 040/18 hrsz. alatti, Eladó tulajdonát képező 43647/364281 ingatlan hányad birtokába, azon naptól kezdődően szedi annak hasznait és viseli a terheit. Vevő, a jelenleg érvényes bérleti szerződés lejártát követően lép a Boba 048/17 hrsz. alatti ingatlan birtokába, azon naptól kezdődően szedi annak hasznait és viseli a terheit.
10. Szerződő felek rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező Ingatlanok földnek minősülnek, így vonatkozik rájuk a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény – a továbbiakban Földforgalmi Törvény.
11. Szerződő felek jelen szerződést egyben elfogadott vételi ajánlatnak tekintik. Eladót terheli annak teljesítése, hogy ezen vételi ajánlatot a felek aláírásától számított 8 napon belül megküldje a mezőgazdasági igazgatási szerv részére jóváhagyás céljából. Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az Eladóval, a Vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző - az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint - hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a Földforgalmi törvényen, valamint más törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.
12. Felek tudomásul veszik, hogy e szerződés hatályba lépésének alapvető feltétele, hogy a hirdetményi úton közzölt vételi ajánlatra a rendelkezésre álló határidőn belül a jogosult harmadik személy ne tegyen elfogadó nyilatkozatot.

dr. Pálmkás Gergely Péter
ügyvéd
8640 Fonyód, Ady Endre u. 5.
KASZ:36059276

mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött. A 2013. évi CXXII. törvény 5. § (3) bekezdése szerint a föld hatósági jóváhagyáshoz kötött megszerzésére irányuló eljárásra a föld fekvése szerint illetékes kormányhivatal rendelkezik hatáskörrel.

14. A vevő nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontjában foglaltak szerint földművesnek minősül, agrárkamara tag. Agrárkamara azonosító száma: S846900093701.
15. A Vevő elővásárlási joga az Ingatlan vonatkozásában, a 2013. évi CXXII. törvény 18. §. (1). bek. e.) pontján alapul.
16. Vevő a 179/2023 (V.15.) Korm. rendelet 42. §. -ban foglaltaknak megfelelően ezennel kijelenti, hogy rendelkezik részarány tulajdonnal. Vevő kijelenti, hogy a tulajdonában álló részarány tulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és már a tulajdonában és hasznélvezetében álló, továbbá a jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300 ha.
17. Vevő a Földforgalmi Törvény 13-15. §-ai szerint nyilatkozik, hogy a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, valamint vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig – a Földforgalmi Törvény 13. § (3) bekezdésében rögzített esetek kivételével – más célra nem hasznosítja.
18. Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő, bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozása.
19. Vevő nyilatkozik arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
20. Vevő, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§. (1) bekezdésére történő hivatkozással nyilatkozik, hogy a jelen ingatlanszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba. Azaz, a saját tulajdonában és hasznélvezetében nincs 300 ha-t meghaladó termőföld ingatlan.
21. Vevő, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16.§. (2) bekezdésére történő hivatkozással nyilatkozik, hogy a jelen ingatlanszerzése nem ütközik szerzési korlátozásba. Azaz, már birtokában lévő föld terület nagyságának a beszámításával sem éri el az 1200 ha-os birtokmaximumot.
22. Szerződő felek egyezően úgy nyilatkoznak, hogy ügyleti akaratukat és jognyilatkozataikat ezen szerződés szerint az eljáró ügyvéd a szerződés tartalmával egyező tényvázlatba foglalta, azt megmagyarázta, felek a kioktatást megértőleg és jóváhagyólag tudomásul vették, ezért nem kérik annak külön íven szövegezve az újrafelvételét, megismétlését.
23. Felek tudomásul veszik, hogy eljáró ügyvéd ezen ügyben a felek által szolgáltatott tájékoztatás alapján jár el, melynek helytállóságáért a felek tartoznak felelősséggel. Felek rögzítik, hogy jelen megbízás nem terjed ki az adó- és illetékfizetési kötelezettséggel kapcsolatos jogi tanácsadásra.
24. Szerződő felek nyilatkoznak hogy a mai napon Helyi önazonosság védelméről szóló 2025. évi XLVIII. törvénnyel (továbbiakban: Hővtv.) kapcsolatban, a Nemzeti Jogszabálytár rendszeréből történő lekérdezés alapján (<https://or.njt.hu/>) a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti település esetében jogvédelmi eszközök alkalmazását szabályozó helyi önkormányzati rendelet nincs hatályban.
25. Eladó képviselőjében eljáró gondnok és a Vevő kijelentik, hogy nagykorú magyar állampolgárok, és jognyilatkozati képességük korlátozva nincs.
Eladó kijelenti, hogy magyar állampolgár, cselekvőképességet részlegesen korlátozó gondnokság alá helyezett személy, a Vas Vármegyei Kormányhivatal Celldömölki Járási Hivatal Gyámhivatala által kiadott VA-01/HGY/0035-17/2024 ügyiratszámú határozat alapján.
26. Jelen szerződés megkötésével, illetve a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási bejegyzésével kapcsolatos költségek Vevőt terhelik.
27. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a felek a Ptk., a Földforgalmi Törvény, és az egyéb vonatkozó jogszabályok rendelkezései alá vetik magukat.
28. Szerződő felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a pénzmossa és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről szóló 2017. évi LIII. törvény szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje, valamint esetleges vizsgálat esetén az arra jogosult szerv rendelkezésére bocsássa. Vevő jelen szerződés aláírásával kifejezetten kijelenti, hogy az ügylet során saját nevében jár el.

Dr. Pálkás Gergely Péter
ügyvéd
8640 Fonyód, Ady Endre u. 5.
KASZ:36059276

29. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá -szükség esetén – az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv-ben, valamint a jogügyletek biztonságának erősítése érdekében az ügyvéd által végzendő személyazonosság- és igazolvány-ellenőrzéssel kapcsolatos eljárás részletes szabályairól és az ellenőrzéssel kapcsolatos ügyek nyilvántartásáról szóló jogszabályban foglaltak szerint adataikat a központi nyilvántartásokban leellenőrizze.
30. Tájékoztatás a 2023. évi XXV. tv. (Panasztv.) alapján: a Panasztv. 18. § (2) bek. a) pontja alapján egyéni ügyvédként belső visszaélés-bejelentési rendszer létrehozásáról és működtetésére vagyok kötelesek gondoskodni. Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. (Üttv.) 194/A. § alapján az ügyvédi tevékenységem vonatkozásában a belső visszaélés-bejelentési rendszert a Magyar Ügyvédi Kamara (MÜK) működteti. A MÜK által a honlapján (www.muk.hu) elérhetővé tett "Tájékoztató" alapján Ön a belső visszaélés-bejelentési rendszerrel kapcsolatos összes lényeges tudnivalóról tájékozódhat, valamint a honlapon elérhető űrlapon keresztül a bejelentések megtehetőek. Emellett a bejelentéseket a MÜK személyesen (előre egyeztetett ügyfélfogadás keretében), elektronikus levélben (a bejelentés@muknet.hu e-mail címen), valamint postai úton is fogadja. A területi kamarához (Somogy Vármegyei Ügyvédi Kamara) bejelentés nem tehető, a bejelentést közvetlenül a MÜK részére kell megküldeni.
31. Szerződő felek ezennel megbízzák és meghatalmazzák dr. Pálkás Gergely Péter ügyvédet (szh.: 8640 Fonyód, Ady Endre u. 5.) jelen adásvételi szerződés megszerkesztésével, ellenjegyzésével és az illetékes ingatlanügyi hatóság és az illetékes Vas Vármegyei Kormányhivatal, Celldömölki Járási Hivatal gyámhivatala teljes körű képviseléssel. Szerződő felek meghatalmazzák továbbá az eljáró ügyvédet, hogy helyettük és nevükben az illetékes adóhatóság felé benyújtandó B400E jelű adatlapot nyújtsa be. Felek meghatalmazzák továbbá az eljáró ügyvédet arra, hogy szükség esetén a jelen szerződésben a személyes adatokra, és az ingatlan nyilvántartási adatokat, helyettük és nevükben eljárva javítsa illetve módosítsa. Eljáró ügyvéd a megbízást elfogadja.

Jelen szerződést a felek elolvasás és kölcsönös értelmezés után, mint a tényekkel és akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Celldömölk, 2026.09.23.

Baráth Gyula – (gondnokolt)
Eladó

Baráth Gyula
képv.: dr. Baráth Attila - gondnok

Mórocz Richárd
Vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Celldömölk, 2026.09.23

dr. Pálkás Gergely Péter
ügyvéd/KASZ: 36059276

dr. Pálkás Gergely Péter
ügyvéd
8640 Fonyód, Ady Endre u. 5.
KASZ:36059276

Záradékok:

A Kormányzati Portálon történő közzététel időpontja: 2026.10.08.
A közzététel kezdő napja: 2026.10.09.
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló nappal határidő utolsó napja: 2026.11.07.
Ez a határidő jogvesztő!
A kifüggesztés levételének időpontja: 2026.11.09.

dr. Pálkás Gergely Péter
ügyvéd
8640 Fonyód, Ady Endre u. 5.
KASZ:36059276