

Érkezett: 2020.01.03.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Előszám:

Előszám:

amely létrejött egyrészről
GAÁL JÓZSEF

másrészről
GAÁL BALINT

4743 Csengersima, Szatmári u. 10. sz. alatti lakos, mint Eladó (továbbiakban: **Eladó**),

, 4743 Csengersima, Kisfaludy u. 14. sz. alatti lakos, mint
Vevő (továbbiakban: **Vevő**) között az alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. Az Eladó kizárólagos tulajdonát képezi a **csengersimai 0168/44 hrsz** alatt felvett, a természetben Csengersima külterületén található, 3 ha 8386 m² területű, 30.27 AK értékű, szántó művelési ágú ingatlan. A 2026. szeptember 30. napján kelt tulajdoni lap másolat szemle tanúsága szerint az ingatlan 699 m²-es részét a Magyar Állam közérdekű használati joga terheli (ügyszám: 33705/2016). Ezen túlmenően az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, melyet az Eladó szavatol. A tulajdoni lap széljegyzést nem tartalmaz. Felek rögzítik, hogy az ingatlanon ültetvény, felépítmény, agrotechnikai létesítmény nem található. Felek rögzítik, hogy az ingatlanban nincs bejegyzett földhasználója.
2. Az Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan 1/1-ed részét a jelen szerződésben foglalt feltételekkel eladja, a Vevő pedig ugyanilyen feltételekkel megvásárolja az általa megismert és megtekintett állapotnak megfelelően az 1. pontban írt teherrel, azon túl pedig per-, teher-, és igénymentesen.
3. Szerződő felek az 1. pontban részletesen ingatlan 1/1-ed részének forgalmi értékét és vételárát a kölcsönösen kialakított **7.677.200,-Ft**-ban, azaz Hétmillió-hatszázhetvenhétezer-kettőszáz forintban állapítják meg és fogadják el, mely vételárát a Vevő jelen szerződés aláírásáig egy összegben, banki átutalással megfizetett az Eladó részére, annak OTP Bank Nyrt.-nél vezetett 11773449-11156332 számú lakossági folyószámlájára történő teljesítéssel. Felek a teljes vételár jóváírásának a megtörténtét jelen szerződésen az ellenjegyző ügyvéd előtt tett aláírásukkal is elismerik és nyugtázzák.
4. Az Eladó az 1. pontban részletesen körülírt ingatlant jelen szerződés végleges hatósági jóváhagyásával egyidejűleg adja a Vevő tulajdonába és birtokába, aki attól az időtől szedi annak hasznait, viseli az azzal kapcsolatos terheket és a kárvessélyt.
5. Az Eladó jelen szerződés aláírásával adja feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását ahhoz, hogy az 1. pontban részletesen körülírt ingatlan 1/1-ed részének vonatkozásában az Eladó tulajdonjoga törlésre, a Vevő tulajdonjoga pedig bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba adásvétel jogcímén az 1. pontban írt teherrel, azon túl pedig per-, teher-, és igénymentesen.
6. A Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) 18. § (1) bekezdés c. pontjában - figyelemmel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában, és a 18. § (4) bekezdés a. pontjában foglaltakra is - nevesített helyben lakó szomszéd földműves (östermelők családi gazdaságának a tagja, OCSGI-00066035), így a jogszabályhelyek alapján elővásárlási jog illeti meg (földműves nyilv. száma: 510160/2014). A Vevő helyben lakó szomszédi minőségét az alapozza meg, hogy kizárólagos tulajdonát képezi a csengersimai 0168/18 hrsz-ú ingatlan, amely a jelen szerződés tárgyát képező ingatlannal egy önálló helyrajzi számú út (0168/43 hrsz) közbeékelődésével közvetve szomszédos. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett 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 Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerős megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). A Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az esetlegesen harmadik személy javára fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnését követő időre vállalja a Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket.
7. Felek rögzítik, hogy az Eladó köteles a jelen szerződést előzetes vizsgálat céljából az illetékes földhivatali főosztályhoz megküldeni, amely annak pozitív elbírálása esetén az 30 napos közzétételre megküldi a Csengeri Közös Önkormányzati Hivatal jegyzője részére, és megkeresi az illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének bejegyzése céljából. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés hatályosulásának a feltétele annak hatósági jóváhagyása. Felek úgy állapodnak meg, hogy amennyiben a közzététel időtartama alatt a Vevőt sorrendben megelőző elővásárlásra jogosulttól érvényes elfogadó nyilatkozat érkezik, abban az esetben az adásvételi szerződés az érvényes elfogadó nyilatkozatot tevővel, mint új Vevővel jön létre. Amennyiben esetlegesen az adásvételi szerződést az illetékes hatóság nem hagyja jóvá, és a megtagadási ok nem orvosolható, úgy felek a jelen adásvételi szerződést felbontják és egymással számolnak.

DR. KOMLÓDY MIK ÜGYVÉD
4765 Csenger, R... u. 4. fszt. 4.
Adószám: 1197-2-35
Ügyvédi lg. sz.: 0-100738
KASZ: 36063463

8. A Vevő kijelenti, hogy —figyelemmel a Földforgalmi tv 16. § (4) és (5) bekezdésben foglaltakra is - a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan megszerzésével sincs a tulajdonában és hasznélvezetében 300 ha területű, és nincs a birtokában 1200 ha területű föld. A Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
9. A tulajdonváltózással kapcsolatban felmerülő valamennyi költség és a vagyónáruházási illeték megfizetése teljes mértékben a Vevőt terheli. A Vevő kijelenti, hogy nyilvántartásba vett földműves. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a most megvásárolt földterületet - a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12 hónap utolsó napjától számítva 5 évig nem idegeníti el - ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtokösszevonási célú önkéntes földeserét - azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra használítja. A Vevő az illeték kiszabásánál kéri e tényt figyelembe venni az 1990. évi XCIII. törvény 26.§ (1) bekezdés p. pontja alapján.
10. A szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd a feleket kioktatta a jelen ügylethez kapcsolódó adó-, és illetékfizetési kötelezettségekre.
11. A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a jelen adásvételi szerződést annak végleges hatósági jóváhagyástól számított 30 napon belül tulajdonváltózás és illetékkiszabás céljából az illetékes földhivatali osztályhoz előterjeszti.
12. Felek jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző **Dr. Komlós Miklós ügyvédet** (4765 Csenger, Rákóczi u. 4. fszt. 4. sz.) hogy helyettük és nevükben a tulajdonjog bejegyzése tárgyában az illetékes földhivatali osztálynál eljárjon és a szerződés hatósági jóváhagyása iránti eljárásban őket teljes jogkörrel képviselje. A meghatalmazott ügyvéd a meghatalmazást jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Felek jelen szerződést egyben tényvázlatnak is tekintik.
13. Felek kijelentik, hogy mindketten nagykorú magyar állampolgárok szerződéskötési képességük korlátozva nincs.
14. Felek rögzítik, hogy őket az okiratot ellenjegyző ügyvéd az Üttv. a Pmt. és a Magyar Ügyvédi Kamara által hozott egységes szabályzat rendelkezéseinek megfelelően azonosította. Felek kijelentik, hogy a jelen ügylet során saját nevükben járnak el. Felek kijelentik, hogy nem minősülnek kiemelt közszereplőnek illetve annak közeli hozzátartozójának. Felek tudomásul vették az okiratszerkesztő ügyvéd arra vonatkozó tájékoztatását, hogy adataikat a GDPR 6. cikk (1) bekezdés c. pontja alapján kezeli.
15. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. a Földforgalmi tv és a Fétv rendelkezései az irányadóak.

Jelen adásvételi szerződést felek elolvasás és értelmezés után, mint szerződési akaratukkal mindenben megegyezőt az ellenjegyző ügyvéd előtt jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Csenger, 2026. október 01. napján

.....
Gaál József Eladó

.....
Gaál Bálint Vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: Csenger, 2026. október 01. napján

KASZ azonosító: 36063463

DR. KOMLÓS MIKLÓS ÜYVÉD
4765 Csenger, Rákóczi u. 4. fszt. 4.
Adószám: 519111-35
Ügyvédi lg. sz.: 0738
KASZ: 36063463