

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS FÖLDRE

Fejér Megyei Kormányhivatali Földhivatali Főosztály	
Földhivatali Osztály 1.	
Iktatás dátuma:	Iktatószám:
2023. ÁPR 25.	58 9669

amely az alulírott helyen és időben jött létre egyrészről

Csizmadia Péter (születési név: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], lakcíme: 1074 Budapest, Dohány utca 39. 3.em. 1.a., személyi azonosítója: [REDACTED], adóazonosító jele: [REDACTED] magyar állampolgár), mint **Eladó 1.** és

Csizmadia Gyula (születési név: [REDACTED], anyja neve: [REDACTED], lakcíme: 1183 Budapest, Ákos Mester utca 10/A., személyi azonosítója: [REDACTED], adóazonosító jele: 8319735173, magyar állampolgár), mint **Eladó 2.**,

együttesen: mint **Eladók,**

másrészről

Kovácsné Szipola Ágnes (születési név: [REDACTED], lakcíme: 8142 Úrhida, Kossuth utca 125., személyi azonosítója: 2 [REDACTED], adóazonosító jele [REDACTED] magyar állampolgár, agrárkamara azonosítója: -),

mint **Vevő**

között az alábbi feltételekkel:

1.

Az Eladó 1. **42/172 arányban**, Eladó 2. ugyancsak **42/172 arányban**, az Eladók **mindösszesen 84/172 arányban** tulajdonosai (tulajdoni lap II/8-9. bejegyzése) a **Lajoskomárom, külterület 0218/9. hrsz.** alatt felvett, szántó művelési ágú, 63162 m² alapterületű, 172.11 AK-értékű, 4. és 5., minőségi osztályba sorolt földingatlanok. (A 84/172 tulajdoni hányad 3,0846 ha területnek és 84.06 AK-értéknek feleltethető meg.)

Kovácsné Szipola Ágnes Vevő a fent írt földingatlanok 2000. február 7. napja óta 41/172 arányban tulajdonosa (tulajdoni lap II/7. bejegyzése).

Az ingatlan terhelő Lajoskomárom Nagyközség Önkormányzata javára bejegyzett szennyvíz-vezeték szolgálmi jog (3309 m² nagyságú területre), továbbá a FVKH Földhivatali Főosztálya javára bejegyzett, földmérési jelek elhelyezését biztosító használati jog.

Az Eladók tulajdoni hányadai egyéb tekintetben tehermentesek.

A földingatlan földhasználója a nyilvántartás szerint 2002. február 1. napja óta (702601/1/2009.08.31. iktatószámú bejelentés alapján bejegyezve) „családi használat” jogcímen Czeh István (8136 Lajoskomárom, Enyingi utca 2/A.). A használatnak lejáratí ideje nincs, a használat ellenértékére vonatkozóan a felek nem állapodtak meg.

2.

Az Eladók eladják, a Vevő pedig megveszi az 1. pontban megjelölt földingatlan **84/172 tulajdoni hányadát 7.000.000 Ft**, azaz **Hétmillió forint** vételáron.

A vételár az Eladókat egyenlő arányban illeti meg.

A Vevő a vételárat a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi jóváhagyásának megtörténtét, ez erről szóló döntés közlését követő 10 munkanapon belül banki átutalással tartozik megfizetni az Eladók részére az alábbiak szerint:

Eladó 1.

3.500.000 Ft

Bankszámlaszám: [REDACTED] (bankszámla tulajdonosa: Csizmadia Péter)

Eladó 2.

3.500.000 Ft

Bankszámlaszám: [REDACTED] (bankszámla tulajdonosa: Csizmadia Gyula)

A vételár megfizetésének igazolása az eljáró ügyvéd felé a következők szerint történik: Eladó 1. a(z) csyzma@gmail.com e-mail-címről, Eladó 2. a(z) csizmadiagy54@gmail.com e-mail-címről a vételár számlájukon történt jóváírását követő 3 (három) munkanapon belül az ugyvved@reichanna.t-online.hu e-mail-címre küldött üzenetben tartozik nyugtázni a vételár részére való megfizetését.

Az Eladók nyilatkozatának hiányában a Vevő jogosult a vételár megfizetését eredeti, hiteles banki igazolással igazolni.

3.

A felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés – tekintettel a Földforgalmi tv. 7.§ (1) bekezdésében foglalt rendelkezésre – hatósági jóváhagyáshoz kötött, erre figyelemmel a Földforgalmi tv. 21. § (1) bekezdése értelmében a jelen adásvételi szerződést a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére kell megküldeni jóváhagyás céljából.

[REDACTED]
Csizmadia Péter

Eladó 1.

[REDACTED]
Csizmadia Gyula

Eladó 2.

[REDACTED]
Kovácsné Szipola Ágnes

Vevő

[REDACTED]
Aranyosiné dr. Reich Anna ügyvéd

Ha a mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat eredményeként nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét, és az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy a megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon (kormányzati portál) történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 60 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik.

Az Eladók kijelentik, hogy az összesített közzétételi kérelem aláírására maguk közül Csizmadia Péter-t bízzák és hatalmazzák meg, és Csizmadia Péter a megbízást/meghatalmazást a jelen okirat aláírásával elfogadja, és a közzétételi kérelem aláírására kötelezettséget vállal.

A felek közösen a jelen szerződés aláírásával megbízzák és meghatalmazzák Aranyosiné dr. Reich Anna ügyvédet (8154 Polgárdi, Deák Ferenc utca 18.; KASZ: 36056545), hogy a jelen üggyellett kapcsolatos mezőgazdasági igazgatási szerv előtti eljárásban teljes jogkörben képviselje a feleket. Megbízott/meghatalmazott ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével a megbízást/meghatalmazást elfogadja.

A felek rögzítik, és az Eladók kijelentik, hogy a Földforgalmi tv.-en és a Ptk.-n alapuló elővásárlási jogon kívül egyéb elővásárlási jog a jelen ügylet kapcsán nem áll fenn.

A felek tudomásul veszik, hogy a hatósági jóváhagyás során eljáró mezőgazdasági igazgatási szerv rangsorolja a törvény által meghatározott elővásárlási jogosultsági sorrend szerint a jelen szerződés szerinti vevőt és az elfogadó jognyilatkozatot tevő személyeket, és dönt – a helyi földbizottság véleményének beszerzését követően – arról, hogy mely szerző fél vonatkozásában hagyja jóvá a szerződést.

A Ptk. 6:118. §-a szerint: ha a szerződés hatályosságához jogszabály hatóság jóváhagyását teszi szükségessé, a jóváhagyással a szerződés megkötésének időpontjára visszamenőleg válik hatályossá. A jóváhagyásról történő nyilatkozattétel, valamint a nyilatkozattételre megszabott határidő leteltéig a felek jogait és kötelezettségeit a függőben lévő feltétel szabályai szerint kell megítélni. A szerződés nem válik hatályossá, ha a hatóság a jóváhagyást nem adja meg. A Ptk. 6:119. §-a értelmében: ha a hatóság jóváhagyása hiányzik, vagy azt megtagadták, a szerződés teljesítése nem követelhető. A hatálytalan szerződés alapján történt teljesítésekre az érvénytelen szerződés jogkövetkezményeit kell megfelelően alkalmazni.

A fenti törvényi rendelkezések alapján a felek rögzítik, hogy a jelen szerződés mindaddig nem lép hatályba, amíg a mezőgazdasági igazgatási szerv a jóváhagyást nem adja meg. A hatálytalan szerződés földhivatali bejelentésre nem alkalmas.

4.

A Vevő kijelenti, hogy a Fejér Vármegyei Kormányhivatal 510359/2022.12.21. számú határozatával földművesként nyilvántartásba vett belföldi természetes személy (üzemközpont: Úrhida, belterület 323/3.hrsz., lakóhellyel azonos).

A Vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi tv. 16.§-ában meghatározott földszerzési (300 ha) és birtokmaximumot (1200 ha) – a már tulajdonában és a hasznélvezetében, illetőleg birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – az általa tulajdonolt, illetőleg birtokolt föld a jelen ügylet figyelembe vételével nem haladja meg.

A Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joga a Földforgalmi törvény 18.§ (3) bekezdésén alapszik, azaz **földműves tulajdonostárs**ként illeti meg az alábbiak szerint:

- a Vevő földműves a fent írtak szerint;
- a Vevő résztulajdonosa a jelen ügylet tárgyát képező földingatlanok, melyben tulajdoni hányaddal már 2000. február 7. napja óta rendelkezik.

A Vevő kijelenti, hogy vállalja, hogy a jelen 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 más célra nem hasznosítja.

A Vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

A Vevő kijelenti, hogy vele szemben a jelen szerződést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

A Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak lejártát követően vállalja, hogy a jelen szerződéssel megszerzett föld használatát másnak nem engedi át, azt magam használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja.

Csizmadia Péter
Eladó 1.

Csizmadia Gyula
Eladó 2.

Kovácsné Szipola Ágnes
Vevő

Aranyosiné dr. Reich Anna ügyvéd

A Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik (a 109/1999. (XII.29.) FVM-rendelet 68/C.§-ra figyelemmel, és tekintettel a részarány fogalmára, mely a magánszemélyek (tagok, tagokkal azonos jogállású, más magánszemélyek) által a szövetkezet közös használatába adott föld ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, ott nyilvántartott AK-értékét jelenti).

5.

A felek megállapodnak abban, hogy az Eladók a vételár megfizetését követően nyomban a Vevő birtokába bocsátják a földterületeket, és a Vevő a birtokba lépéstől kezdődően szedi az ingatlan hasznait, viseli a terheit és a kárveszélyt.

6.

Az Eladók szavatolják az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányadaik – ott megjelölt terheken kívüli – per-, teher- és igénymentességét, valamint azt, hogy harmadik személynek – a törvényen alapuló elővásárlási jogon kívül – nincs olyan joga, mely a Vevő tulajdonszerzését akadályozná vagy korlátozná.

Az Eladók szavatosságot vállalnak arra is, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni hányadaikat adó- vagy adók módjára behajtandó tartozás nem terheli.

Az Eladók kötelezettséget vállalnak arra, hogy a Vevő az ingatlan tulajdoni hányadokat – az 1. pontban megjelölt szolgálmi és használati jogon kívül, azokat tudomásul véve – per-, teher- és igénymentesen szerzi meg.

7.

Az Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyeznek 4 példány általuk aláírt „Nyilatkozat” elnevezésű okiratot, melyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban írt ingatlan 84/172 tulajdoni hányadára a Vevő tulajdonjoga vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, továbbá a Haszonélvező özevyi haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön (bejegyzési engedély).

A jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a jelen szerződés ellenjegyzésével az alább rögzített feltételekkel létrejött okirati letéti megbízást külön díjazás nélkül elfogadja, így a jelen szerződés egyúttal az Eladók és az Ügyvéd között létrejött okirati letéti szerződés is.

Az Eladók a nyilatkozatokat azzal helyezik ügyvédi letétbe, hogy az eljáró ügyvéd ezen nyilatkozatokat kiadja a Vevő, illetőleg a mezőgazdasági igazgatási szerv által jóváhagyott szerző fél részére, illetőleg benyújthatja az illetékes földhivatalba, ha a vételár megfizetése a 2. pontban leírt módon igazolva van.

A felek kérik, az Eladók pedig a jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy az 1. pontban körülírt ingatlanra vonatkozóan a Vevő 84/172 arányú vétel jogcímén történő tulajdonjog bejegyzése iránti kérelme az Inytv. 47/A. § /1/ bekezdés b./ pontja alapján az ingatlan tulajdoni lapján széljegyként függőben legyen tartva az Eladók fentiek szerinti bejegyzési engedélyének az illetékes földhivatalhoz történő benyújtásáig (legfeljebb 6 hónapig).

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a jelen szerződés kapcsán az ingatlan-nyilvántartási kérelem (és bejegyzési engedély) földhivatali benyújtása előtt a vételár kiegyenlítése megtörténik, úgy a függőben tartás nem szükséges, az a bejegyzési engedélyek kiadása folytán tárgytalan, így ezen esetben a fent írt kérelmüket nem tartják fenn.

8.

A felek megállapodnak abban, hogy az adásvételi szerződés megkötésével és a tulajdonjog bejegyzésével kapcsolatos költségeket a Vevő viseli.

A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv nem a jelen szerződésbeli vevő vonatkozásában hagyja jóvá az adásvételi ügyletet, abban az esetben a jóváhagyott szerző fél a jelen szerződésbeli vevő számlával igazolt, jelen ügylet megkötése kapcsán felmerült ügyvédi költséget köteles megtéríteni oly módon, hogy azt a részére megküldött számlamásolat alapján banki átutalással vagy postai úton fizeti meg a Vevő részére.

9.

A felek magyar állampolgárok, és kijelentik, hogy a cselekvőképességük és az ügyletkötési képességük korlátozva nincs.

10.

A felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, miszerint az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény rendelkezései szerint a jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányad forgalmi értéke alapján a Vevőnek visszerhes vagyonátruházási illeték megfizetésére vonatkozóan keletkezik kötelezettsége, az Eladók oldalán pedig az értékesítés a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény hatálya alá tartozó jövedelemszerzésnek minősül. Az Eladók oldalán jelentkező adóbevallási és adófizetési kötelezettség kapcsán az Eladók tudomásul veszik, hogy ezzel kapcsolatos részletes tájékoztatást az adóhatóságtól vagy erre feljogosított egyéb szervtől kaphatnak, a jelen eljáró ügyvéd ezzel kapcsolatos megbízást, felelősséget nem vállal, de az általános tájékoztatást megadja.

11.

A jelen okiratot szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd kijelenti, hogy „a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló” 2017. évi LIII. törvény alapján kötelező ügyfél-átvilágítási kötelezettségét az ugyanezen törvényben leírtak szerint, továbbá az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32.§ (7)-(8) bekezdése szerint teljesítette a felek azonosítása és a személyazonosságuk igazoló ellenőrzése során.

Csizinadria Péter

Eladó 1.

Csizinadria Gyula

Eladó 2.

Kovácsné Szípolá Ágnes

Vevő

Aranyosiné dr. Reich Anna ügyvéd

12.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. rendelkezései az irányadók.

A felek a jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás és értelmezés után jóváhagyólag írják alá azzal, hogy megbízzák/meghatalmazzák Aranyosiné dr. Reich Anna ügyvédet (8154 Polgárdi, Deák Ferenc utca 18.; KASZ: 36056545) jelen tényvázlatul is szolgáló okirat megszerkesztésére és ellenjegyzésére, valamint az illetékes földhivatal előtti képviseletre, és a szerződést előtte írják alá.

Megbízott/meghatalmazott ügyvéd a megbízást/meghatalmazást a jelen szerződés ellenjegyzésével egyidejűleg elfogadja.

A felek tudomásul veszik, hogy a földhivatali határozatokat az Inyvtv. 52.§ (3) bekezdése értelmében a földhivatal a jogi képviselő részére kézbesíti.

Kelt: Polgárdi, 2023. április 18.

[Redacted]
Csizmadia Péter
Eladó 1.

[Redacted]
Csizmadia Gyula
Eladó 2.

[Redacted]
Kovácsné Szípolá Ágnes
Vevő

Ellenjegyzem:

Kelt: Polgárdi, 2023. április 18.

[Redacted]
Aranyosiné dr. Reich Anna ügyvéd (KASZ: 36056545)



Csizmadia Péter
Eladó 1.

Csizmadia Gyula
Eladó 2.

Kovácsné Szípolá Ágnes
Vevő

Aranyosiné dr. Reich Anna ügyvéd