

Komárom-Esztergom Megyei Kormányhivatal	
Földhivatali Főosztály Földhivatali Központ	
Osztály	
É. sz.:	2023. márc. 13.
Ír. szám:	571308
É. sz.:	18616411-2-11

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Tárgya:

- a BÁRSONYOS 1910/1 hrsz-ú, szőlő művelési ágú, 5. minőségi osztályú, 1313 m² termértékű, 4.11 AK értékű zártkerti termőföld ingatlan

Kelt: Bársonyos, 2023. év március hó 05. napján

DR. NEMES ANDREA
ÜGYVÉDI IRODA
§
H-2900 Komárom, Sport u. 2.
Adószám: 18616411-2-11

Általános adatok napja: 2023.05.08.
Kelt napja: 2023.07.10.

Előadó: 2023.05.09 - 2023.07.07.
Ez a határozat jogerős!

1

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS INGATLANRA

Amely létrejött egyrészről:

MÉSZÁROS IMRE született Mészáros Imre

(szül.h.:

adóazonosító jele:

személyazonosságát a

igazolvánnyal és a

állampolgár, belföldi természetes személy), mint eladó,

MÉSZÁROS ÁGNES született Mészáros Ágnes

(szül.h.:

adóazonosító jele:

személyazonosságát a

igazolvánnyal és a

állampolgár, belföldi természetes személy), mint eladó, a továbbiakban együttesen eladók,

személyazonosító jele:

: 2883 Bársonyos, Gárdonyi Géza utca 5., aki a

: számú 2027. év július hó 01. napjáig érvényes személyazonosító

számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta, magyar

z Terézia, személyazonosító jele:

: 2883 Bársonyos, Kossuth Lajos utca 66., aki a

számú 2024. év március hó 10. napjáig érvényes személyazonosító

számú lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal igazolta, magyar

másrészről:

CZIGÁNY BENCE született Czigány Bence

(szül.h.:

adóazonosító jele:

történet nyilvántartásba vételét elrendelő földhivatali határozat száma:

személyazonosságát a

igazolvánnyal és a

állampolgár, belföldi természetes személy, Nemzeti Agrárkamara nyilvántartási száma:

mint vevő, a továbbiakban vevő,

tehát együttesen a fentiekben rögzített adatokkal megjelölt szerződő felek között alulírott napon és

helyen az alábbi feltételekkel:

1.) A szerződés tárgya:

Szerződő felek előzetesen megállapítják, hogy az ingatlan-nyilvántartási adatok alapján:

1.1. a BÁRSONYOS 1910/1 hrsz-ú, szőlő művelési ágú, 5. minőségi osztályú, 1313 m² térmértékű, 4.11 AK értékű zártkerti termőföld ingatlan Mészáros Imre vétel jogcímén szerzett és a 4849/1975.12.23. számú földhivatali határozattal bejegyzett 2/4 arányú, valamint öröklés jogcímén szerzett és a 35193/1996.09.05. számú földhivatali határozattal bejegyzett 1/4 arányú, tehát mindösszesen 3/4 arányú, valamint Mészáros Ágnes öröklés jogcímén szerzett és a 35193/1996.09.05. számú földhivatali határozattal bejegyzett 1/4 arányú osztatlan közös tulajdonát képezi.

Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának I. része az alábbiakat tartalmazza:

- I/1. Az ingatlan adatai: alrészlet adatok művelési ág (kivett megnevezés): szőlő, min.o.: 5, terület ha m2: 1313, kat.t.jöv.: 4.11, alosztály ter. ha m2: -, adatok kat.jöv. k.fill.: -.

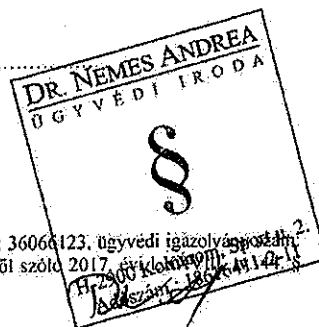
Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának széljegye bejegyzést nem tartalmaz.

MÉSZÁROS IMRE eladó

MÉSZÁROS ÁGNES eladó

CZIGÁNY BENCE vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Dr. Nemes Andrea ügyvéd (iroda: 2900 Komárom, Sport u. 2., KASZ: 36066123, ügyvédi igazolvány szám: 2. Ü-106676, kamarai lajstromszám: 272) Bársonyoson, 2023. év március hó 05. napján az Ügyvédekéről szóló 2017. évi törvény rendelkezései szerint.



Felek rögzítik, hogy az ingatlan tulajdoni lapjának III. része a következő bejegyzést tartalmazza:

- III/1. „Özvegyi jog a II/3-4. sorsz. alatti 2/4 részre. Jogosult: Mészáros Imréné sz. név. szül.: 1941, a.név: Köteles Teréz, cím: 2883 Bársonyos, Kossuth Lajos utca 66.” (Földhivatali bejegyző határozat száma: 35193/1996.09.05.)

Felek rögzítik, hogy az ingatlant földhasználati jogviszony nem terheli.

1.2. Jogszavatossági nyilatkozat: Felek megállapítják, hogy az eladók - szerződés tárgyát képező - ingatlan tulajdoni hányada (a továbbiakban: ingatlan) – az özvegyi jogon túl - a tulajdoni lap tanúsága szerint per-, igény- és tehermentesek, a tulajdoni lap széljegyén, I. és III. részében semminemű további, a fentiekben rögzítetten túli, további bejegyzés nem található. Eladók mindegyike kijelenti és szavatolja, hogy a jelen szerződésben foglalt ingatlan – az ingatlan ½ arányú illetőségét terhelő özvegyi jogon túl - per-, teher- és igénymentes, sem adó vagy adó módjára behajtandó köztartozás, sem pedig magántartozás azt nem terheli. Felek kijelentik, hogy a 2023. év március hó 05. napján lekért tulajdoni lap – szemle másolaton (megrendelési szám: 315790/4/2023.) rögzített jogi állapot megfelel a valóságnak, az azon feltüntetetten túlmenően semminemű olyan tényről, vagy körülményről tudomással nem bírnak, amely a jelen jogügyletnek akadálya lenne. Eladók mindegyike kijelenti, hogy a tulajdoni lap megismert tartalmán kívül az ingatlanra vonatkozóan semmilyen más adat, tény vagy jog nem áll fenn, és ezek bejegyzésére, vagy ingatlan-nyilvántartásban való feltüntetésére eljárás nincs folyamatban.

Eladók mindegyike kijelenti, hogy az ingatlannal kapcsolatban semmilyen jogcímen adó- vagy köztartozás nem áll fenn, harmadik személynek az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem áll fenn olyan joga vagy követelése, amely az ingatlan tulajdonba vételét és használatát akadályozná, az ingatlant biztosítékként, fedezetként harmadik személynek vagy szervezetnek nem ajánlották fel, ilyen joga az ingatlannal kapcsolatban senkinek nem áll fenn. Az ingatlant korábban nem terheltek meg és nem tettek olyan kötelező jellegű jognyilatkozatot, amelynek alapján harmadik személy vételi, illetve tulajdonszerzési jogot támaszthatna az ingatlan vonatkozásában.

Eladók kijelentik, hogy az ingatlan elidegenítése – a mezőgazdasági igazgatási szerv Fftv. szerinti jóváhagyását kivéve - harmadik személy engedélyéhez, jóváhagyásához nem kötött, az ingatlanra harmadik személy ingatlan-nyilvántartáson kívül szerzett tulajdoni igényt nem támaszthat. Az eladók a fentiekben rögzített nyilatkozataikért teljes körű szavatosságot vállalnak.

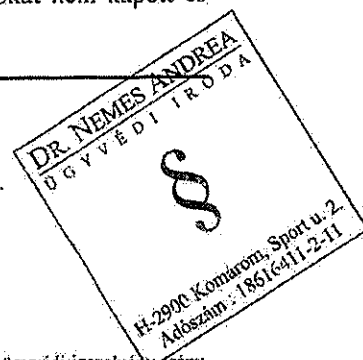
1.3. Az ingatlan tulajdoni lapjának tartalmára vonatkozó nyilatkozat: Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan – eljáró ügyvéd által az online földhivatali rendszeren keresztül 2023. év március hó 05. napján lekért – tulajdoni lapját megtekintették, annak tartalma megegyezik a jelen pontban foglaltakkal, illetőleg a valósággal is egyező. Eladók kijelentik, hogy az ingatlant a tulajdoni lap ingatlan-nyilvántartási rendszerből történt lekérését követően nem terheltek meg és nem tettek semmiféle jognyilatkozatot, amely nyomán az ingatlanra, az ingatlan tulajdoni lapjára bármely bejegyzés került volna feljegyzésre, és amely nyilatkozatból eredő jogok és kötelezettségek a vevő tulajdonszerzését és birtokba lépését korlátoznák.

Felek kifejezetten mentesítik az ellenjegyző ügyvédet minden, az ingatlanra vonatkozó olyan lényeges körülmény feltárásának kötelezettsége, továbbá a feltárás elmaradásából eredő felelősség alól, amely lényeges körülményre vonatkozóan az ellenjegyző ügyvéd iratokat és információkat nem kapott és

MÉSZÁROS IMRE eladó

MÉSZÁROS ÁGNES eladó

ALGANY BENCE vevő



Készítettem és ellenjegyzem: Dr. Nemes Andrea ügyvéd (iroda: 2900 Komárom, Sport u. 2., KASZ: 36066123, ügyvédi igazolvány szám: U-106676, kamarai lajstromszám: 272) Bársonyoson, 2023. év március hó 05. napján az Ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. ... 44. § rendelkezései szerint;

kijelentik, nem kívánják azt, hogy az eljáró ügyvéd az ingatlan-nyilvántartás irattárában az ingatlanra vonatkozó iratokat áttekintse.

2.) Az ügylet tartalma: Szerződő felek rögzítik, hogy a vevő az eladók részére vételi ajánlatot tett a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan eladók tulajdonában álló $3/4 - 1/4$ arányú, tehát az ingatlan mindösszesen $1/1$ arányú tulajdoni illetőségének megvásárlására, amely ajánlatot az eladók elfogadtak, így a szerződő felek a következők szerint rendelkeznek:

A szerződő felek ezen adásvételi szerződés alapján megállapodnak, hogy az **eladók eladják – így Mészáros Imre a $3/4$ arányú, Mészáros Ágnes az $1/4$ arányú tulajdoni illetőségét - a vevő pedig megvásárolja a BÁRSONYOS 1910/1 hrsz-ú, szőlő művelési ágú, 5. minőségi osztályú, 1313 m² térmértékű, 4.11 AK értékű zártkerti termőföld ingatlan eladók tulajdonában álló $3/4 - 1/4$, mindösszesen $1/1$ arányú tulajdoni illetőségét, tulajdonjogát megtekintett állapotban, tehermentesen.**

Felek rögzítik, hogy a vevő per-, teher-, igénymentes ingatlan tulajdonjogát szerzi meg a jelen jogügylettel. Felek rögzítik, hogy az ingatlant földhasználati jogviszony nem terheli. Felek rögzítik, hogy az ingatlan elhelyezkedését az e-közmű térképen beazonosították.

Felek rögzítik, hogy az özvegyi jog jogosultja az özvegyi jogáról a jelen szerződés elválaszthatatlan mellékletét képező, ügyvéd által ellenjegyzett teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt nyilatkozatával – ellenérték kikötése nélkül - lemondott.

3.) Vételár és annak megfizetése: A szerződő felek az 1. pontban körülírt, a BÁRSONYOS 1910/1 hrsz-ú, szőlő művelési ágú, 5. minőségi osztályú, 1313 m² térmértékű, 4.11 AK értékű zártkerti termőföld ingatlan $1/1$ arányú tulajdoni illetőségének vételárát **500.000,- Ft, azaz Ötszázezer Forint** összegben határozzák meg.

Vevő a vételár teljes összegét a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg fizeti meg az eladók tulajdoni hányadai arányában (Mészáros Imre jutó vételárrésze 375.000 Ft, Mészáros Ágnes jutó vételárrésze 125.000 Ft) eladók kezeihez készpénzben, amely összeg hiánytalan és maradéktalan, kezeikhez tulajdoni hányadaik arányában a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben történt megfizetését az eladók a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák.

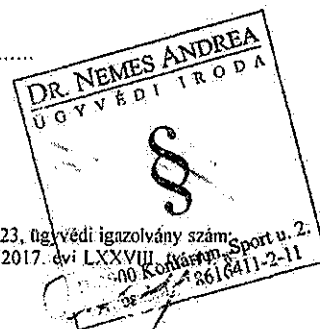
Szerződő felek kijelentik, hogy az ingatlan 1.) pontban megjelölt forgalmi értékével tisztában vannak, a jelen pont szerinti vételárát kölcsönösen egybehangzó akaratuk alapján alakították ki az ingatlan állagára, állapotára is tekintettel, ezért a szolgáltatás és ellenszolgáltatás aránytalansága miatt nincs és nem is lehet egymással szemben semmilyen követelésük. Szerződő felek erre tekintettel a szolgáltatás és ellenszolgáltatás értékének aránytalanságára alapított megtámadási jogot a Ptk. 6:98 § (2) bekezdése alapján jelen okirat aláírásával kizárják, e jogukról kifejezetten lemondanak. A felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés érvényes, azonban hatósági jóváhagyás hiányában hatálytalan szerződés, amely a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásával válik hatályossá. Ezen figyelmeztetést követően, a felek abban állapodtak meg, hogy a vételár a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg kerül megfizetésre azon tény ellenére, hogy a szerződés a hatósági jóváhagyással válik érvényessé.

MÉSZÁROS IMRE eladó

MÉSZÁROS ÁGNES eladó

CZIGÁNY BENCE vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Dr. Nemes Andrea ügyvéd (iroda: 2900 Komárom, Spórt u. 2., KASZ: 36066123, ügyvédi igazolvány szám: 0-106676, kamarai lajstromszám: 272) Bársonyoson, 2023. év március hó 05. napján az Ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény, Spórt u. 2. rendelkezései szerint:



3.1 A szerződés hatósági jóváhagyása: Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen szerződés a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatával hatályosul. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 21. §-a alapján a föld eladása esetén a földre vonatkozó, a tulajdonos által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződésbe kell foglalni, és azt a tulajdonosnak a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából.

Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevővel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlése az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel valósul meg azzal, hogy a szerződésben felismerhetetlenné kell tenni az eladó és a vevő nevén, lakcímén vagy értesítési címén, valamint állampolgárságán kívül valamennyi természetes személyazonosító adatot. 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 elővásárlásra jogosult - ide nem értve az államot megillető elővásárlási jog esetén a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szervet és az önkormányzatot - a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat a jognyilatkozatát a jegyzőnek megküldi, vagy a Nemzeti Földalap kezeléséért felelős szerv, illetve az önkormányzat képviselőjében eljáró személy átadja a jegyzőnek. Az elővásárlási jogról való lemondásnak kell tekinteni, ha az elővásárlásra jogosult az e bekezdésben meghatározott határidőn belül nem nyilatkozik.

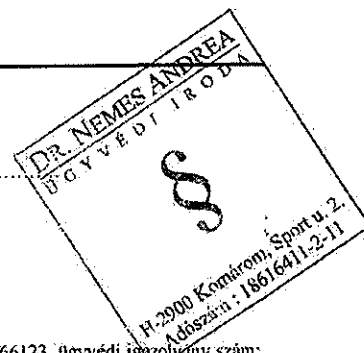
Az elfogadó jognyilatkozatot legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Az elfogadó jognyilatkozatban meg kell jelölni az elővásárlási jogosultság jogalapját, továbbá ha az elővásárlási jog törvényen alapul, akkor az elfogadó jognyilatkozatban azt is meg kell jelölni, hogy az elővásárlásra jogosult mely törvényen és az ott meghatározott sorrend melyik ranghelyén gyakorolja az elővásárlási jogát. Az elfogadó jognyilatkozatnak tartalmaznia kell a 13-14. §-ban és a 15. §-ban foglalt jogosultsági feltételként előírt nyilatkozatokat, valamint az elővásárlásra jogosult által megjelölt elővásárlási jogosultsághoz kapcsolódóan törvény által előírt kötelezettségvállalásokat és nyilatkozatokat. Az elfogadó jognyilatkozathoz csatolni kell az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratokat is, kivéve hatósági jóváhagyáshoz kötött ügylet esetén azt, amelyet közhiteles nyilvántartás tartalmaz.

A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett, illetve a 21. § (4) bekezdésében meghatározottak szerint átvett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi

MÉSZÁROS IMRE eladó

MÉSZÁROS ÁGNES eladó

CZIGÁNY BENCE vevő



Készítettem és ellenjegyzem: Dr. Nemes Andrea ügyvéd (iroda: 2900 Komárom, Sport u. 2., KASZ: 36066123, ügyvédi igazolvány szám: Ü-106676, kamarai lajstromszám: 272) Bársonyoson, 2023. év március hó 05. napján az Ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 44. §. rendelkezései szerint:

- a) a 21. § (1a) bekezdésben foglalt esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv részére; vagy
b) a 21. § (1c) bekezdésben foglalt esetben az eladó részére.

Az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott esetben az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adás-vételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladó választása szerinti elővásárlásra jogosult lép.

A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei alapján - az érvényességi és hatályosulási feltételeknek való megfelelés szempontjából vizsgálja meg, illetve ellenőrzi. 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 mezőgazdasági igazgatási szerv az előzetes vizsgálat alapján megtagadja az adásvételi szerződés jóváhagyását, ha megállapítja, hogy

- a) adásvételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül,
b) az adásvételi szerződés nem tartalmazza a vevőnek a 13-15. §-ban előírt tartalmú nyilatkozatait,
c) az adásvételi szerződésben a vevő által tett nyilatkozatból nem állapítható meg egyértelműen az elővásárlási jogosultság jogalapja, vagy az, hogy az elővásárlási jog mely törvényen alapul, az elővásárlási jogosultságot bizonyító okiratok nem kerültek csatolásra, illetve az elővásárlási jog nem a megjelölt törvényen, vagy a törvényben meghatározott sorrend szerinti ranghelyen alapul, vagy
d) az ingatlan tulajdoni lapján a földéken fennálló osztatlan közös tulajdon felszámolásáról és a földnek minősülő ingatlanok jogosultjai adatainak ingatlan-nyilvántartási rendezéséről szóló 2020. évi LXXI. törvény szerint folyamatban lévő megosztás ténye szerepel.

Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. tv. 5. § 7. pontja szerint földművesnek minősül, mivel Magyarországon nyilvántartásba vett belföldi természetes személy, illetve tagállami állampolgár, aki e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott mezőgazdasági vagy erdészeti szakirányú szakképzettséggel vagy szakképesítéssel rendelkezik vagy ennek hiányában igazoltan legalább 3 éve mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet saját nevében és saját kockázatára folyamatosan Magyarországon folytat, és ebből igazoltan árbevétele származott. Vevő kijelenti, hogy földművesként Őt az illetékes földhivatali osztály nyilvántartásba vette, a határozat száma a jelen szerződés fejlécében rögzítésre került. Vevő - a Fétv. 13.§ (3) bekezdése alapján - kijelenti, hogy az 1. pontban és a 2. pontban megjelölt ingatlannal kapcsolatban elővásárlásra jogosult. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jog gyakorlására és a jelen szerződés megkötésére az alábbiak szerint jogosult, elővásárlási jogát az alábbiakra alapítja a 2013. évi CXXII. tv. (Fftv.) rendelkezései szerint:

Az elővásárlási jogomat

- a Fftv. 18. § (1) d. pontjában foglaltak szerint olyan földművesként gyakorlom, aki helyben lakónak minősül (18. § (1) A föld eladása esetén az alábbi sorrendben elővásárlási jog illeti meg: d.) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül).

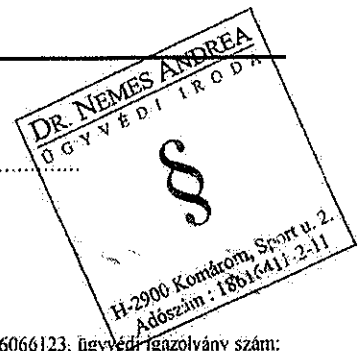
Kijelentem, hogy a Fftv. 5. § 9. pontja szerint helyben lakónak minősülök, mely szerint; 9. helyben lakó: az a természetes személy, akinek az életvitelszerű lakáshasználatának helye legalább 3 éve azon

MÉSZÁROS IMRE eladó

MÉSZÁROS AGNES eladó

CZIGÁNY BENCE vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Dr. Nemes Andrea ügyvéd (iroda: 2900 Komárom, Sport u. 2., KASZ: 36066123. ügyvéd-igazolvány szám: Ú-106676, kamarai lajstromszám: 272) Báronyoson, 2023. év március hó 05. napján az Ügyvédekéről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 44. § rendelkezései szerint:



a településen van, amelynek közigazgatási területén az adásvételi, a csere- vagy a haszonbérleti szerződés tárgyát képező föld fekszik, továbbá

- aki a Fftv. 18. § (4) b. pontja alapján fiatal földművesnek minősülők (18. § (4) Az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő:

.....
b) fiatal földműves,
.....

Fftv. 5. § 6. értelmében *fiatal földműves*: az a földműves, aki az elővásárlási, illetve előhaszonbérleti jog gyakorlása időpontjában elmúlt 16 éves, de a 40. életévét még nem töltötte be;

Felek tudomásul veszik, hogy azon esetben, amennyiben a kifüggesztés során elővásárlásra jogosult személy elfogadó nyilatkozatot tesz, úgy az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult az elfogadó jognyilatkozatának az eladóval történt közlése napján lép be. Több elővásárlásra jogosult elfogadó jognyilatkozata esetén az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe a sorrendben előrébb álló elővásárlásra jogosult, több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult esetén pedig az eladók választása szerinti elővásárlásra jogosult lép. Az elfogadó nyilatkozatot tevő elővásárlásra jogosult személy a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó jogerős határozatának általa történt átvételétől számított 5 (öt) napon belül köteles megfizetni a jelen szerződés megkötésével felmerült 103.750.- Ft költség összegét a jelen szerződés vevője részére készpénzben, mivel a felek megállapodása alapján a költségek viselésének kötelezettsége a jelen szerződés mindenkor vevőjét terheli, az eladók ezen feltétellel kötötték meg a jelen adásvételi szerződést. Az esetleges elővásárlási jogot gyakorló személy a hatósági jóváhagyó határozat általa történt kézhezvételét követő 5 (öt) napon belül köteles megfizetni a vételárnak megfelelő összeget a jelen szerződés vevője részére, az eladók pedig ezen esetre kötelesek hozzájárulni az elővásárlási jogot gyakorló személy tulajdonjogának bejegyzéséhez. Az eladók mindaddig jogosultak és kötelesek az elővásárlási jogot gyakorló személy tulajdonjogának bejegyzését megtagadni, amíg ezen személy a költségek és vételár jelen szerződés szerinti vevő részére történő megfizetését teljes bizonyító erejű magánokiratban nem igazolta.

4.) **Birtokjog átruházása:** A szerződő felek megállapodnak, hogy a vevő a mezőgazdasági igazgatási szerv jogerős jóváhagyó határozatának kelte napján lép az ingatlan birtokába, szedi annak hasznait és viseli annak terheit. Szerződő felek kijelentik, hogy az eladók a birtokjog átruházásáról szóló nyilatkozatot a jelen szerződés aláírásával megteszik, azonban ezen nyilatkozata a Ptk. 6:116. § (1) alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának kelte napján lép hatályba.

5.) **Tulajdonjog bejegyzési engedély:**

5.1. Az eladók ezennel feltétlenül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, tehát feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket, hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a vevő a tulajdonjog változásának adásvétel jogcímén történő bejegyzését a jelen szerződés tárgyát képező és az 1. és 2. pontban körülírt, **BÁRSONYOS 1910/1 hrsz-ú zártkerti ingatlan** vonatkozásában az ő minden további megkérdezésük nélkül az ingatlan-nyilvántartásba kezdeményezze, illetve bejegyeztesse az ingatlan eladók tulajdonában álló $\frac{3}{4}$ - $\frac{1}{4}$, mindösszesen **1/1 arányú tulajdoni illetőségére** az eladók korábbi tulajdonjogának egyidejű törlése mellett, tehát az eladók feltételen és visszavonhatatlan

.....
MESZÁROS IMRE eladó

.....
MESZÁROS ÁGNES eladó

.....
GZIGÁNY BENCE vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Dr. Nemes Andrea ügyvéd (iroda: 2900 Komárom, Sport u. 2., KASZ: 36066123, ügyvédi igazolvány szám: Ü-106676, kamarai lajstromszám: 272) Bársonyoson, 2023. év március hó 05. napján az Ügyvédekről szóló 2017. évi XXXVIII. tv. 44. § rendelkezései szerint:



- a földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdésében foglaltak szerint vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (14. § (2) (2) "A tulajdonszerzési jogosultság további feltétele, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben nyilatkozzon arról, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.")
- vállalja, hogy a földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdésében foglaltak szerint 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 más célra nem hasznosítja (13. § (1) "A tulajdonszerzési jogosultság feltétele - ide nem értve a 11. §-ban, a 17. §-ban, valamint a 36. § (1) bekezdés d) pontjában foglalt eseteket -, hogy a szerző fél a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződésben vállalja, 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 (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- amennyiben az ingatlan harmadik személy használatában áll, úgy vevő vállalja, hogy a földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg és vállalja a megszűnést követő időre a 13. § (1) kötelezettségek teljesítését ((4) Ha a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a szerző félnek kötelezettséget kell vállalnia, hogy a fennálló földhasználati jogviszony a) időtartamát nem hosszabbítja meg, és b) megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.)

9.) Szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv részére történő megküldése és a vagyonszerzési illeték: Szerződő felek egyezően adják elő, hogy eladók kötelesek a 2013. évi CXII. tv., továbbá a 474/2013. (XII.12.) kormányrendeletben foglaltak alapján az ott írt kötelezettségüknek eleget tenni és a jelen szerződést a KEV Kormányhivatal Földhivatali Főosztály részére megküldeni.

Az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. tv. 26. § /1/ bek. p.) pontjában foglalt rendelkezések alapján a vevő illetékmentességet érvényesít:

(26. § /1/ bek. p.: Mentes a visszerthes vagyonszerzési illeték megfizetése alól: a termőföldnek a földműves általi, ellenérték fejében történő megszerzése, feltéve, ha a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától - vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig

pa) a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el,

pb) a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és

pc) a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja;

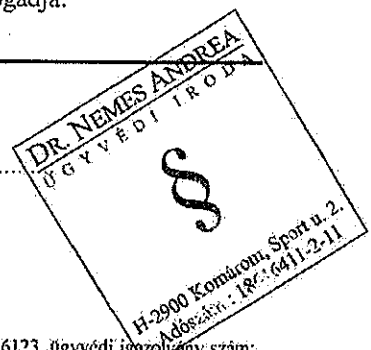
10.) Jogi képviseleti meghatalmazás: A szerződő felek megállapodnak, hogy az adásvételi szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, kölcsönös megállapodásuk alapján - valamennyi szerződő felet érte - a Dr. Nemes Andrea Ügyvédi Irodát, illetőlegesen a képviseletében eljáró Dr. Nemes Andrea (székhely: 2900 Komárom, Sport u. 2., adószám: 18616411-2-11, ügyvédi iroda KASZ száma: 36066123, eljáró ügyvéd kamarai nyilvántartási száma: Ü-106676) ügyvédet bízzák meg. A szerződő felek a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, hogy valamennyi szükséges, az ingatlan-nyilvántartás tartalmát érintő eljárással kapcsolatban a Komárom-Esztergom Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 2. (székhely: 2900 Komárom, Szabadság tér 1.) előtt helyettük és nevükben a 2017. évi LXXVIII. törvény rendelkezéseinek megfelelően eljárjon azon kikötéssel, hogy az eljárás során hozandó határozatokat (és az alapul szolgáló okiratokat) a Földhivatali Osztály a feleknek is közvetlenül küldje meg. Az ellenjegyző ügyvéd a meghatalmazást ezennel elfogadja.

MÉSZÁROS IMRE eladó

MÉSZÁROS ÁGNES eladó

CSIGÁNY BENCE vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Dr. Nemes Andrea ügyvéd (iroda: 2900 Komárom, Sport u. 2., KASZ: 36066123, ügyvédi igazolvány szám: Ü-106676, kamarai lajstromszám: 272) Bársonyoson, 2023. év március hó 05. napján az Ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 44. § rendelkezései szerint:



Vevő meghatalmazza továbbá Dr. Nemes Andrea ügyvédet, hogy a jelen jogügyletet érintően szükségeszerűen kitöltendő NAV adatlap kitöltése, aláírása során teljes jogkörben eljárjon, a vevőket képviselje, nevükben és helyettük jognyilatkozatokat tegyen.

A felek meghatalmazzák eljáró ügyvédet, hogy amennyiben a jelen szerződésben bármely szám, vagy betű elírás történik, úgy azt szükség szerint javítsa.

A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvényben (Pmt.) foglaltak szerinti azonosítási kötelezettségnek eleget téve a szerződést készítő ügyvéd a személyazonosító igazolványukról és a lakcímet igazoló hatósági igazolványukról hivatalos másolatot készít a MÜK 10/2019 (VI.24.) szabályzata szerint.

A felek tudomásul veszik, hogy az eljáró ügyvéd a jogszabályban előírt ügyfél-átvilágítási kötelezettsége teljesítése körében a Belügyminisztérium által működtetett Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási Keretrendszer (JÜB2) útján adategyeztetést folytat le a felek azonosító adatai tekintetében.

A felek adatait az eljáró ügyvéd az Európai Parlament és a Tanács (EU) 2016/679 rendelete, továbbá az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény rendelkezéséről szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben valamint az ügyvédi törvényben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezeli. A felek, illetve képviselőit a szerződés megkötésére jogosult személyek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd személyes adataik kezelésével kapcsolatos tájékoztatóját megismerték, az abban foglaltakat megértették, egy példányát átvették. A felek megértették a szerződéskötés során eljáró ügyvéd azon figyelmeztetését, miszerint az okiratot az aláírás előtt el kell olvasni, és ha annak tartalma nem egyértelmű, akkor azt egyeztetni kell a jelen lévő ügyvéddel.

A szerződést készítő ügyvéd felhívja a felek figyelmét arra, hogy a szerződésnek az általuk kapott példányát legalább 5 (öt) éven keresztül őrizték meg. A szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződést egyben megbízási tényvázlatnak is tekintik, különös tekintettel arra, hogy a jelen okirat az ő kifejezett nyilatkozatuk, előadásuk alapján került megszerkesztésre. A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. 23. § szerinti, más szolgáltató által végzett ügyfél-átvilágításhoz a megbízott ügyvéd az átvilágítás során rögzített azonosító adatokat átadja. A szerződő felek a Pmt. 8. § (1) bekezdése alapján a jelen szerződés aláírásával kijelentik és teljeskörű személyes felelősséget vállalnak azért, hogy a jelen adásvételi szerződés vonatkozásában a szerződéskötési joguk nincs korlátozva és a nyilatkozattételük nincs feltételhez vagy jóváhagyáshoz kötve, továbbá annak megkötése során saját nevükben járnak el.

11.) Egyebek:

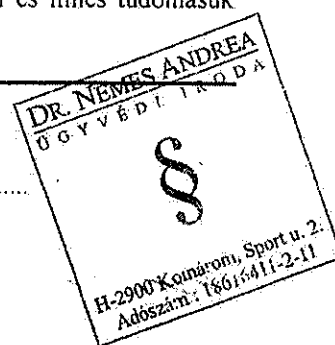
11.1. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben felek a magyar jogszabályokat tekintik kötelezőnek. Ezen szerződéssel kapcsolatban felmerülő jogvitákat felek elsődlegesen tárgyalások útján kötelesek rendezni. Amennyiben a vita megszüntetésére irányuló egyeztetés ésszerű határidőn belül nem vezet eredményre, felek értekezletre, illetve a Komáromi Járásbíróság, illetve a Tatabányai Törvényszék kizárólagos illetékességét kötik ki.

12.) Felek kijelentik, hogy minden, a szerződés megkötéséhez szükséges információt, adatot megismertek, rendelkezésre bocsátottak, az ügylet során jóhiszeműen jártak el és nincs tudomásuk

MESZÁROS IMRE eladó

MESZÁROS ÁGNES eladó

ELGÁNY BENCE vevő



Készítettem és ellenjegyzem: Dr. Nemes Andrea ügyvéd (iroda: 2900 Komárom, Sport u. 2., KASZ: 36066123, ügyvédi igazolvány szám: Ü-106676, kamarai lajstromszám: 272) Bársonyoson, 2023. év március hó 05. napján az Ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. az az rendelkezései szerint:

olyan tényről, körülményről, melynek ismeretében a jelen szerződést egyáltalán nem, vagy másként kötötték volna meg, az okirat adatait és nyilatkozatait helyesen és teljes körűen tartalmazza. Ezen ismeretek hiányára és értékaránytalanságra hivatkozva a jelen szerződést nem fogják megtámadni.

13.) Felek rögzítik, hogy a jelen szerződést írásban, teljes bizonyító erejű magánokirati formában, csak valamennyi fél aláírásával lehet kiegészíteni, módosítani, megszüntetni.

14.) Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés minden jogot és kötelezettséget tartalmaz, ezen túlmenően, semmilyen egyéb jogot és kötelezettséget egymással szemben nem vállaltak és nem kívántak rögzíteni. Felek rögzítik, hogy minden olyan tény, körülmény, nyilatkozat, amely a szerződéskötés szempontjából lényeges, a szerződés részét képezi, ezen túlmenően semmilyen más kérdést rendezni nem kívánnak. Felek kijelentik, hogy a jelen szerződés megkötésével megszűnik minden olyan egyéb szerződés, megállapodás, amely a felek között korábban, az ezen szerződés tárgyát képező ingatlanra vonatkozó jogviszonyukat rendezte. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés és az abból eredő jogok és kötelezettségek az esetleges jogutódjaikat is illetik, illetve terhelik. Felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd az előadásaik szerinti tartalommal foglalta a jelen szerződést írásba, a feleket pedig titkos feltevés nem vezérelte a jelen jogügylet során.

15.) Amennyiben jelen szerződés bármely rendelkezése részben vagy egészben érvénytelen lenne, úgy a felek kötelezettséget vállalnak arra, hogy az érvénytelenség kiküszöbölése érdekében a szerződést módosítják, egyebekben bármely szerződéses rendelkezés érvénytelensége az egész szerződés érvényességét nem érinti, kivéve, ha az érvénytelenség miatt a szerződés célja hiúsul meg.

16.) Felek kijelentik, hogy a szerződést elolvasták, az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt megértették és magukra nézve kifejezetten elfogadták.

17.) Felek rögzítik, hogy az ingatlan értékesítésből eredő személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségről, annak általános szabályairól eljáró ügyvéd az eladók részére teljes körű tájékoztatást adott. Az Szja tv. 62. § alapján:

(4)* Az ingatlan, ingatlanra vonatkozó vagyoni értékű jog átruházásából származó jövedelem, ha az átruházás a megszerzés évében vagy az azt követő öt évben történik, az (1)-(3) bekezdés szerint kiszámított összeg (e § alkalmazásában: számított összeg)

1. 100 százaléka a megszerzés évében és az azt követő évben,
2. 90 százaléka a megszerzés évét követő második évben,
3. 60 százaléka a megszerzés évét követő harmadik évben,
4. 30 százaléka a megszerzés évét követő negyedik évben,
5. 0 százaléka a megszerzés évét követő ötödik és további évben.

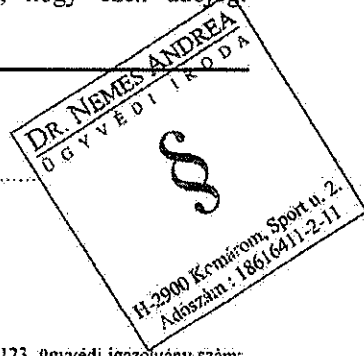
Szerződő felek kijelentik, hogy a szerződést szerkesztő ügyvéd felhívta a figyelmüket, hogy jelen szerződés megkötését megelőzően – további részletes adójogi kérdésekről - előzetesen konzultáljanak arra jogosult adószakértővel az adásvétellel kapcsolatos törvényi rendelkezésekről, az adózással kapcsolatos, és az adóbevallási kötelezettségükre vonatkozó rendelkezésekről, további egyéb teendőkről, határidőkről, amelyekért eljáró ügyvéd felelősséget nem vállal. Ezzel kapcsolatos jogszabályi rendelkezésekről (a személyi jövedelemadóról szóló, az adózás rendjéről szóló törvényt is) eljáró ügyvéd a tájékoztatás adását kifejezetten kizárja, tekintettel arra, hogy ezen adójogi

MESZÁROS IMRE eladó

MESZÁROS ÁGNES eladó

MEZGANY BENCE vevő

Készítettem és ellenjegyzem: Dr. Nemes Andrea ügyvéd (iroda: 2900 Komárom, Sport u. 2., KASZ: 36066123, ügyvédi igazolvány szám: Ü-106676, kamarai lajstromszám: 272) Bársonyoson, 2023. év március hó 05. napján az Ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 44. § rendelkezései szerint:



szakkérdések könyvelői, illetve könyvvizsgálói, adószakértői kompetenciába tartoznak. Felek az eljáró ügyvéd tájékoztatását tudomásul veszik.

18.) Felek kijelentik, hogy a jelen megállapodást a kölcsönös igények mérlegelése után, tévedés, fenyegetés vagy kényszer nélkül írták alá.

19.) Jelen szerződést a szerződő felek elolvasás és közös értelmezés után akaratukkal egyezőnek nyilvánították és azt az eljáró és jelenlévő ügyvéd előtt saját kezűleg aláírták.

Jelen adásvételi szerződés 9 eredeti egyező példányban készült, amelyből aláírás után 1-1 példány eladókat, 1 példány vevőt, 2 példány eljáró ügyvédet illeti, 4 példány – amelyből 1 pld. biztonsági okmányon készül - pedig a KEV Kormányhivatal Földhivatali Főosztály részére kerül benyújtásra az eladók részről. Eladók a jelen szerződés aláírásával meghatalmazzák ellenjegyző ügyvédet, hogy az okirat 4 példányát a KEV Kormányhivatal Földhivatali Főosztály részére megküldje hatósági jóváhagyás céljából.

Felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával elismerik, hogy az okirat személyüket megillető példányait átvették.

Kelt: Bársonyos, 2023. év március hó 05. napján

.....
MÉSZÁROS IMRE eladó

.....
MÉSZÁROS ÁGNES eladó

.....
CZIGÁNY BENCE vevő

Készítettem és ellenjegyzem: **Dr. Nemes Andrea ügyvéd** (iroda: 2900 Komárom, Sport u. 2., KASZ: 36066123, ügyvédi igazolvány szám: Ü-106676, kamarai lajstromszám: 272) Bársonyoson, 2023. március hó 05. napján az Ügyvédekről szóló 2017. évi LXXVIII. tv. 44. § rendelkezései szerint.

