

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mezőgazdasági földterületre – függő hatállyal

Amely egyrészről

Preg Attila

alatti lakos, mint **eladó**, másrészről

Kóródi András

4372 Nyírbéltek, Bajcsy Zsilinszky utca 54. szám

4300 Nyírbátor, Mátyás Király utca

1. szám alatti lakos, mint **vevő** között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételek mellett:

1./ 1.1. Eladó per-, teher és igénymentesség szavatolásával eladja, vevő pedig megtekintett állapotban megvásárolja az **Encsencs külterület 092/3 hrsz-u**, 9374 m² terület nagyságú, 5,05 Ak. értékű **erdő**, árok művelési ágú, külterületi ingatlan az eladó tulajdonában lévő a tulajdoni lap II/14 sorszám alatt bejegyzett **5998/41406 tulajdoni illetőségét** a kölcsönösen kialakított **692.580.-Ft**, azaz Hatszázkilencvenkettőezer-ötszáznyolcvan forint vételárért.

Szerződő felek a szerződéses vételár meghatározása körében, az egyes földügyi tárgyú törvények módosításáról szóló 2022 évi LXVII törvény által módosított, a Földforgalmi Törvény 24. § (3) bekezdés h). ha). alpont rendelkezéseire figyelemmel úgy nyilatkoznak, hogy a vételár meghatározása körében - a kölcsönös alkut is figyelembe véve - a helyben szokásos átlagos forgalmi értéktől eltérni nem kívánnak.

Felek rögzítik ugyanakkor, hogy a törvény rendelkezéseinek megfelelő, a Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara által a honlapján nyilvánosságra hozatalra kerülő „a szerződéskötés évét megelőző naptári évben kialakult helyben szokásos átlagos forgalmi érték” körében közzétett adatokat **erdő művelési ágú ingatlan esetében nem ismerik**, ezt a kamara honlapján nem találták, azonban saját ismereteink szerint a helyben szokásos forgalmi értéktől lényegesen nem tértek el.

1.2. Szerződő felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan jelenleg hatályos tulajdoni lapjának III/9. sorszáma alatt „Végrehajtási jog 44.725.525.-Ft, azaz Negyvennégy millió-hétszázhuszonöt ezer-ötszázhuszonöt forint főkövetelési és járulékaik erejéig; perköltség jogcímen Orell Zsolt Végrehajtói Irodája 0567.V.1221/2022/79. számú megkeresése alapján” tárgykörrel, melynek jogosultja Böszörményi Miklósné

4374

Encsencs, Dobó utca 55. szám alatti lakos.

Felek megállapodás alapján a bejegyzett teher alóli tehermentesítésre úgy kerül sor, hogy amennyiben a jelen szerződést a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Földhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztálya jóváhagyja, abban az esetben a felek közösen eljárva jogosultak az eljáró bírósági végrehajtó felé írásbeli megkereséssel élni, melyben a végrehajtón keresztül, a végrehajtó közreműködésével felajánlják a végrehajtást kérnek, hogy a teljes szerződéses vételárát az eladó felajánlja a végrehajtást kérő és a végrehajtó részére abban az esetben, ha annak fejében a végrehajtást kérő hozzájárul a szerződés tárgyát képező ingatlanra bejegyzett végrehajtási jog törléséhez, a végrehajtó pedig ebben az esetben vállalja a **bejegyzett végrehajtási jog törlésére vonatkozó nyilatkozat kiadását** és annak a földhivatal részére történő elektronikus megküldését is.

Felek rögzítik, hogy a végrehajtást kérő és a végrehajtó hozzájárulásának megadása esetén a vevő köteles a teljes vételárát a végrehajtó által írásban megjelölt számlaszámra történő befizetéssel, vagy átutalással megfizetni a nyilatkozat kiadásától számított 8 napon belül.

Felek rögzítik, hogy a végrehajtást kérő és a végrehajtó hozzájáruló nyilatkozatát **akkor tekintik megadottnak, ha** a befizetésre kerülő összeg vonatkozásában mindkét érintett nyilatkozata tartalmazza, hogy **az együttesen magában foglalja a végrehajtást kérő és a végrehajtó által megkövetelt összeget is.**

Nyírbátor, 2023. május 24.


Preg Attila eladó


Kóródi András vevő

Készítettem és ellenjegyzem Nyírbátorban, 2023. május 24. napján:

Dr. Danka János ügyvéd 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 7. II/2.

KASZ: 36058738

Dr. Danka János ügyvéd
Dr. Danka Ügyvédi Iroda

4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 7. II/2.
Tel./Fax: (42) 440-0000

Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben akár a végrehajtást kérő, akár a végrehajtó a szerződéses vételárnak az ingatlant terhelő végrehajtási jog alóli tehermentesítés céljából történő befizetését a fent leírtak szerint nem fogadja el, abban az esetben a szerződő felek megállapodása alapján, a vevőnek jogában áll a szerződéstől (még abban az esetben is, ha annak időközben a földügyi igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyása is megtörtént) egyoldalú nyilatkozatával elállni és a szerződéses jogviszonyt megszüntetni anélkül, hogy őt ezzel kapcsolatosan bármilyen hátrányos jogkövetkezmény terhelné.

Szerződő felek rögzítik továbbá, hogy a szerződés tárgyát képező Encsencs külterület 092/3 hrsz-u ingatlan jelenleg hatályos tulajdoni lapjának III/7. sorszáma alatt 301758/2/2020.02.10 ügyiratszámom perindítás ténye (2.P.20.728/2017/55) került bejegyzésre a Nyírbátori Járás Bíróság jogerős végzése alapján. Szerződő felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását arra vonatkozóan, hogy a perindítás tényének törlésére vonatkozó törlési okiratot az eladónak kell legkésőbb a jelen szerződés aláírásától számított 60 napon belül a beszerezni, és benyújtani az illetékes földhivatalhoz, majd a benyújtást igazoló földhivatali érkeztető bélyegzővel ellátott törlési nyilatkozat 1 példányát, a földhivatali eljárási díj befizetését igazoló pénztári bizonylattal együtt a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részére átadni a 'teher' mentesítési kötelezettség teljesítésének igazolására. Szerződő felek egybehangzóan adják elő, hogy tudomásuk szerint a bírósági eljárást Böszörményi Miklósné tulajdonostársuk ellen indították a gyermekei.

Szerződő felek megállapodnak abban is, hogy amennyiben az előző bekezdésben foglalt törlési okiratot az eladó nem szerzi be és nem mutatja be a szerződést készítő és ellenjegyző ügyvéd részére, abban az esetben a szerződő felek megállapodása alapján, a vevőnek jogában áll a szerződéstől (még abban az esetben is, ha annak időközben a földügyi igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyása is megtörtént) egyoldalú nyilatkozatával elállni és a szerződéses jogviszonyt megszüntetni anélkül, hogy őt ezzel kapcsolatosan bármilyen hátrányos jogkövetkezmény terhelné, vagy a vevő tulajdonjogának bejegyzését kéri a perindítás tényének fennmaradása mellett, annak terhével. (pertől függő hatállyal).

2./ Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen adásvételi szerződés megkötésére a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi tv.) rendelkezéseinek megfelelően kerül sor, melynek megfelelően tudomással bírnak arról, hogy az előbb említett jogszabály rendelkezései alapján, különösen a 18. §-ban foglaltak szerint, az ott megjelölt személyi köröknek, a szerződés tárgyát képező ingatlanokra elővásárlási joga áll fent, melynek gyakorlására vonatkozó jegyzői eljárás lefolytatásának van helye. Ennek megfelelően szerződő felek a jelen szerződésüket, annak aláírását követő 8 napon belül benyújtják a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatala Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztályához előzetes vizsgálatra, majd ezt követően a Földügyi Igazgatási Osztály továbbítja a földterület fekvése szerinti települési önkormányzat Jegyzőjéhez, kérve a kifüggesztésre vonatkozó eljárás lefolytatását, majd annak eredményét követően az erre vonatkozó igazolások kiadását.

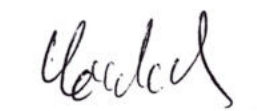
Felek rögzítik, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlan tekintetében a vevőt is megilleti az elővásárlási jog: a Földforgalmi törvény **18. §. (3) bek alapján, mint földműves társtulajdonos ténybeli alapon.** Felek rögzítik, hogy vevő az ingatlanban már jelenleg is (több mint 3 éve bejegyzett) tulajdonostárs.

Szerződő felek tudomással bírnak arról is, hogy amennyiben ezen jegyzői eljárás során, az előbb megjelölt jogszabályi hely szerinti elővásárlásra jogosultak köréből bárki az elővásárlásra vonatkozó jogát gyakorolja, abban az esetben a jelen érvényesen létrejött, de **függő hatályú adásvételi szerződés** a felek között hatályba nem lép és az adásvételi szerződés a jelen szerződés eladója és az elővásárlási jogát gyakorló személy között jön létre, a jelen okiratban rögzítettek szerinti tartalommal.

A jelen pontban szereplő kötelezettségek lebonyolításával, a kapcsolódó valamennyi ügyirat előkészítésével a Felek megbízzák a jelen szerződést készítő és ellenjegyző ügyvédet, aki a megbízást a szerződés aláírásával elfogadja, mely megbízás kiterjed a közzétételre való alkalmasság előzetes vizsgálatára vonatkozó kérelem és a kifüggesztési kérelem benyújtására is.

Nyírbátor, 2023. május 24.


Preg Attila eladó


Kóródi András vevő

Készítettem és ellenjegyzem Nyírbátorban, 2023. május 24. napján:
Dr. Danka János ügyvéd 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 7. II/2.
KASZ: 36058738

Dr. Danka János ügyvéd
Dr. Danka Ügyvédi Iroda
4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 7. II/2.
Tel./Fax: (42) 400-0220



Felek tudomásul veszik, hogy az előbb megjelölt jogszabályi rendelkezésekre figyelemmel ezen adásvételi szerződés, annak aláírásával közöttük érvényesen létrejön, azonban a megjelölt elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárás lefolytatásáig függő hatályú marad. Hatálya abban az esetben áll be, amennyiben az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó nyitva álló határidő lejár és az elővásárlásra jogosultak egyike sem gyakorolja az őt megillető jogot.

Felek tudomással bírnak továbbá arról is, hogy az elővásárlási jog gyakorlására lehetőséget biztosító eljárás lefolytatását követően, a szerződést hatósági jóváhagyás céljából a Földforgalmi törvény 23.§-ban rögzített rendelkezések szerint kötelesek benyújtani a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földügyi Igazgatási Osztályhoz jóváhagyásra.

Felek tudomással bírnak arról, hogy közöttük érvényesen létrejött szerződés hatályossága ezen Földügyi Igazgatási szerv jóváhagyásától is függő hatályú, ezért a hatálybalépésére kizárólag az engedély megadása esetén kerül sor, az engedély megadásának napján. A szakigazgatási szerv amennyiben a jóváhagyásra irányuló engedélyt bármilyen okból megtagadja, abban az esetben a szerződés a felek között nem lép hatályba.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés hatályba lépését követően a Földügyi Igazgatási szerv jóváhagyásra irányuló határozatának és a záradékolt szerződés részünkre történő kiadásától számított 30 napon belül kötelesek eljárni a terület fekvése szerint illetékes Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4 (Nyírbátor) előtt a tulajdonjog ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzése érdekében, melynek esetleges elmulasztásával vagy késedelmével kapcsolatos valamennyi jogkövetkezmény a vevőt terheli.

Az 1. pontban megjelölt teljes vételárat vevő a jelen szerződés 1.2. pontjában foglaltak szerint fogja megfizetni az eladó nevében eljárva, de a végrehajtó által megadott számlaszámra utalással, melynek tényét átvételi elismervénnyel kötelesek igazolni.

3./ Az eladó a szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőséget (az annak megfelelő ingatlanrészt), a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg köteles a vevő kizárólagos birtokába bocsátani, annak birtokát abban az időpontban a vevőre kifejezetten átruházza, aki ezt követően jogosult azt kizárólagosan használni, hasznait húzni, de ettől kezdve köteles a terheit is viselni.

Eladó büntetőjogi és anyagi felelőssége tudatában kinyilatkozza, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanra érvényes és hatályos haszonbérleti jogviszony nem áll fent, melyet a vevő tudomásul vesz. Eladó egyben már a jelen okirat aláírásával is nyilatkozik arra, hogy a vevő erdőgazdálkodóként történő bejegyzéséhez minden feltétel nélküli hozzájárulását megadja.

4./ Eladó a teljes vételár megfizetését követően fogja feltétlen, végleges és visszavonhatatlanul hozzájárulását adni ahhoz, hogy a szerződés tárgyát képező **5998/41406 tulajdoni illetőségre a vevő tulajdonjogát jegyezzék be** az ingatlan-nyilvántartásba **vétel jogcímén.**

5./ A jelen szerződés költségeit, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díját és a visszerthes vagyonátruházási illetéket a vevő viseli. Bármely elővásárlásra jogosult ezen jogának esetén köteles a vevő részére a jelen szerződés elkészítésével felmerült költségeket megtéríteni. Szerződő felek rögzítik, hogy tudomásuk van arról, hogy az Itv. 26. § (1) bek. p) pontja szerint a külön jogszabály alapján a Mezőgazdasági és Vidékfejlesztési Hivatal által kiadott regisztrációs igazolással rendelkező, mezőgazdasági tevékenységet végző magánszemély termőföldvásárlása – feltéve, ha az így vásárolt termőföldet a vásárlástól számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként vagy mezőgazdasági őstermelőként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja – mentes a visszerthes vagyonátruházási illeték alól. A fentiekben rögzített feltételek vállalásáról a vagonszerző vevő egyben a jelen szerződés aláírásával is nyilatkozik. Vevő regisztrációs száma: 1004396778.

Nyírbátor, 2023. május 24.


Preg Attila eladó


Kóródi András vevő

Készítettem és ellenjegyzem Nyírbátorban, 2023. május 24. napján:
Dr. Danka János ügyvéd 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 7. II/2.
KASZ: 36058738

Dr. Danka János ügyvéd
Dr. Danka Ügyvédi Iroda
4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 7. II/2.
Tel./Fax: (42) 400-020



6./ Szerződő felek megbízást adnak Dr. Danka János ügyvéd (4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 7. II/2.) részére a szerződéssel kapcsolatos képviselőjüknek 2. pont szerinti engedélyezési eljárásban, valamint a tulajdonjog bejegyzése iránti eljárásban a Szabolcs-Szatmár-Bereg Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 4 (Nyírbátor) előtt történő ellátására, aki azt a jelen szerződés aláírásával elfogadja.

7./ Szerződő felek egybehangzóan adják elő, hogy magyar állampolgárok, vevő tulajdonszerzésének jogszabályi akadálya nincs, valamint a jelenleg megszerzett területtel együtt sem áll tulajdonában 300 ha-t, vagy 6000 AK-t meghaladó nagyságú, illetve értékű termőföld terület, valamint vevő nyilatkozza, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

A szerződő felek a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról 2013. évi CXXII. törvény 13-15. §-ában rögzített rendelkezésekre tekintettel, az ott foglalt szabályoknak való megfelelés érdekében az alábbi nyilatkozatokat teszik:

Vevő kötelezettséget vállal arra, 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.

Vevő a földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglaltaknak megfelelően vállalom, hogy az esetlegesen fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítom meg, és annak megszűnését követő időre az előző bekezdésben foglalt kötelezettségek teljesítését vállalom.

Vevő nyilatkozza, hogy a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása nincs (földhasználati díjtartozás).

Vevő nyilatkozik továbbá, hogy a jelen okirat szerinti szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

Vevő nyilatkozza, hogy földművesnek minősül, megfelelnek a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában meghatározott feltételeknek, a nyilvántartásba **földművesként** a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali osztály 4 (Nyírbátor) 510187/2/2014.04.29. számú határozattal **bejegyezte.**

8./ Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Törvény előírásai szerint **azonosítási kötelezettség** terheli a felek adatai vonatkozásában. Az adatok a fenti jogszabály rendelkezései szerint kerülnek rögzítésre az általuk bemutatott személyazonosságuknak alapján. Felek hozzájárulnak ahhoz, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányokról fénymásolatokat készítsen és a másolatokat az ügy irataival együtt őrizze. A felek kijelentik, hogy a jelen szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd az ügyleti szándékukat helyesen foglalta írásba és tudomásul veszik, hogy jelen szerződés egyben **ténnyázlatként** is szolgál, azt ennek tudatában írják alá

Szerződő felek a jelen szerződést elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt helybenhagyólag aláírták.

Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal
14/1/2

Erkezett: 2023 MÁJ 30.

513 220 Szám Melléklet

Előszám: Előad:

Nyírbátor, 2023. május 24.

Bécs Attila eladó

Készítettem és ellenjegyzem Nyírbátorban, 2023. május 24. napján:
Dr. Danka János ügyvéd 4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 7. II/2.
KASZ: 36058738

Kóródi András vevő

Dr. Danka János ügyvéd
Dr. Danka Ügyvédi Iroda
4400 Nyíregyháza, Kossuth tér 7. II/2
Tel./Fax: (42) 400-060