

Hsz/2506-33/2023.

Kormányzati portálra közzételve: 2023. 07. 06.

Közzététel kezdő napja: 2023. 07. 07

1

Jognyilatkozat megtételére utalva
álló határidő utolsó napja:
mely határidő "JOGVESZTŐ" 2023. 09. 04

Kormányzati portálról levétel napja: 2023. 09. 05.

VASS ÉS VASS ÜGYVÉDI IRODA

4025 Debrecen, Tóth Árpád u. 4.

Tel.: (52) 455-115, (30) 2494-657

DR. VASS GERGELY ügyvéd



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Mely létrejött egyrészről **DR. SZŐKE SÁNDOR sz.**

(sz.:

személyi azonosító:

an.:

adóazonosító jel:

6200 Kiskörös, Kiszalud Sándor u. 4. szám alatti lakos

(tartózkodási helve: 1025 Budapest, Cseppkő u. 11.).

BOLYÓCZKI RICHÁRD sz.

(sz.:

személyi azonosító:

, an.:

, adóazonosító jel

3910 Tokaj, Bethlen Gábor út 18. szám

alatti lakos, **BOLYÓCZKI BOTOND sz.**

(sz.:

személyi azonosító:

, an.:

, adóazonosító jel:

3910

Tokaj, Ladányi út 18. szám alatti lakos és **DR. SZŐKE JUDIT sz.**

(sz.:

személyi azonosító:

, an.:

adóazonosító jel:

1025 Budapest, Zöldkő u. 2. E. ép. I/9. szám alatti lakos, mint

eladó k-,

másrészről **KÖRÖSI PÉTER sz.**

(sz.:

, an.:

személyi azonosító:

adóazonosító jel:

3235

Mátraszentimre, Vaskút utca 20/A. szám alatti lakos, mint **vevő-**, között a mai napon az alábbiak szerint:

1./ A felek rögzítik, hogy a közös tulajdonukat képezi valamennyi ingatlan vonatkozásában egyezően egymás közt Dr. Szőke Sándor eladó 16/240-ed, Bolyóczki Richárd 12/240-ed, Bolyóczki Botond 12/240-ed, dr. Szőke Judit 8/240-ed arányban, azaz mindösszesen 48/240-ed arányban a **mátraszentimrei 0227/10. hrsz.** alatt felvett 790 m² területű, 0,50 AK értékű „rét” megjelölésű belfterületi ingatlan, a **mátraszentimrei 0227/12. hrsz.** alatt felvett 856 m² területű, 0,10 AK értékű „szántó” megjelölésű belfterületi ingatlan. Valamennyi felsorolt ingatlan vonatkozásában a dr. Szőke Judit tulajdonában álló illetőséget holtig tartó hasznélvezeti jog terheli Dr. Szőke Sándor javára.

A felek rögzítik, hogy valamennyi ingatlan az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzetten Natura 2000 minősítésű terület.

A felek megállapítják, hogy az ingatlanok egymással szomszédosak.

2./ A felek rögzítik, hogy az 1/ pontban foglalt ingatlanok vonatkozásában Mátraszentimrén, 2023. február 26. napján adásvételi szerződést kötöttek, azonban az adásvételi szerződés jóváhagyását a Heves Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 1. az 570717/2023. sorszámu határozatával megtagadta, mivel a fentebb rögzített adásvételi szerződés 8/ pontjának d) pontjában tévesen került megjelölésre Körösi Péter vevő elővásárlásra jogosultságának besorolása. A felek erre tekintettel a fentebb rögzített adásvételi szerződést felbontják, majd jelen szerződésben foglalt tartalommal kötik meg újra azzal, hogy az eredeti állapotot olyan módon állítják helyre, hogy az eladók a korábban megfizetett vételárat nem fizetik vissza, hanem beszámítják a jelen szerződésben foglalt vételárba.

3./ A vevő ezennel vételi ajánlatot tesz a jelen szerződés 1./ pontjában foglalt ingatlanilletőségekre, melyet az eladók elfogadnak, s ennek eredményeképpen az eladók eladják, a vevő pedig megvásárolja az 1./ pontban megjelölt ingatlanilletőségeket mindösszesen **330.240.- Ft**, azaz **Háromszázharmincezer-kettőszáznegyven.- forint**

VASS ÉS VASS ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Tóth Árpád u. 4.
Tel.: (52) 455-115 (30) 2494-657
Fax: (52) 534-356
DR. VASS GERGELY ügyvéd

VASS ÉS VASS ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Tóth Árpád u. 4.
Tel.: (52) 455-115 (30) 2494-657
Fax: (52) 534-356
DR. VASS GERGELY ügyvéd

vételárért, mely összeg hiánytalan átvételét az eladók jelen szerződés aláírásával elismerik, figyelemmel a jelen szerződés 2/ pontjában írtakra is. A vételár az eladókat tulajdoni arányaik szerint illeti meg, oly módon, hogy Dr. Szőke Sándort 110.080.- Ft., Bolyóczki Richárdot 82.560.- Ft, Bolyóczki Botondot 82.560.- Ft., míg dr. Szőke Juditot 55.040.- Ft illeti meg, mely összegek hiánytalan átvételét az eladók jelen szerződés aláírásával elismerik.

A vételárból a mátrászentimrei 0227/10. hrsz. alatti ingatlan 48/240-ed illetőségének vételára 189.600.- Ft, és a mátrászentimrei 0227/12. hrsz. alatti ingatlan 48/240-ed illetőségének vételára 140.640.- Ft. A felek rögzítik, hogy a vevő az ingatlan tulajdonjogát adásvétel jogcímén szerzi meg.

4./ A felek megállapodnak abban, hogy jelen jogügylet keretében Dr. Szőke Sándor holtig tartó haszonélvezeti jogát megszüntetik, oly módon, hogy a haszonélvező az 1./ pontban megjelölt ingatlanokon fennálló holtig tartó haszonélvezeti jogáról ezennel ellenérték nélkül lemond, tehát a mai nappal a haszonélvezeti joga megszűnik. A lemondást dr. Szőke Judit ezennel elfogadja. A felek rögzítik, hogy a lemondásra egyenes ágon kerül sor, mivel dr. Szőke Judit Dr. Szőke Sándor gyermeke.

5./ A felek megállapodnak, hogy a vevő az ingatlanhányadokat a teljes vételár kiegyenlítésére figyelemmel már birtokba vette. A felek megállapodnak, hogy a vevő a birtokba adás napjától kezdődően viseli az ingatlan terheit és húzza annak hasznait.

6./ Az eladók – az 1/ pontban foglalt haszonélvezeti jogon túlmenően túlmenően - feltétlen szavatosságot vállalnak az átruházott ingatlan per-, teher- és igénymentességéért. Az eladók kifejezetten kijelentik, hogy az ingatlanon nem áll fenn harmadik személynek olyan joga, mely a vevő tulajdonszerzését akadályozná, illetve nincs semmi olyan tény vagy körülmény, mely a vevőt az ingatlan birtokba vételében akadályozná vagy korlátozná.

7./ Az eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a mátrászentimrei 0227/10 hrsz., a mátrászentimrei 0227/12. hrsz. alatti ingatlanok 48/240-ed és 48/240-ed eszmei tulajdoni illetőségére Kőrösi Péter vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön.

Dr. Szőke Sándor ezennel feltétlen és visszavonhatatlan engedélyét adja ahhoz, valamint a felek közösen kéri, hogy Dr. Szőke Sándor holtig tartó haszonélvezeti joga a mátrászentimrei 0227/10. hrsz, és a mátrászentimrei 0227/12. hrsz. alatti ingatlanok vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

8./ A szerződő felek kijelentik, hogy magyar állampolgárok. A szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképességük korlátozva nincsen, illetve az ügyletkötési képességükben semmilyen módon nem korlátozóztak.

9./ A vevő az alábbiak szerint teszi meg a földingatlan átruházása esetére a jogszabály által kötelezően előírt nyilatkozatokat:

- a.) A vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvényben meghatározott tulajdonszerzési korlátozásba a jelen jogügylet nem ütközik, mivel a vevő a törvény 5. §-a 7. pontjában írtak szerint földműves.
- b.) Kijelenti továbbá a vevő a törvény 16. §-a (1) bek. alapján, hogy a már tulajdonában és a haszonélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával a megszerezni kívánt föld nem haladja meg a 300 hektárt.

- c.) A vevő kijelenti a törvény 16. §-a (2) bek. alapján, hogy a megszerzendő föld már birtokában lévő föld területnagyságának beszámításával nem haladja meg az 1200 hektár mértéket. A vevő a 109/1999. (XII.29.) FM rendelet 68/C. §-nak megfelelően kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
- d.) A vevő kijelenti, hogy saját maga elővásárlásra jogosult, mégpedig e jogosultsága a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés b) pontján alponáján alapul, mivel **olyan földműves, aki helyben lakónak minősül.** A vevő kijelenti továbbá, hogy sem bármely más törvényen, sem pedig szerződésen alapulóan egyébként nem minősül elővásárlási jogosultnak.
- e.) A vevő 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 2013. évi CXXII. törvény 13. §. (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
- f.) A vevő kijelenti, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- g.) A vevő kijelenti továbbá, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

10./ Az eladók kijelentik, hogy a mező- és erdőgazdálkodási földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényben rögzített elővásárlási jogon túl az ingatlan társtulajdonosainak elővásárlási joga a Kúria BH2018.112 számú eseti döntésére is figyelemmel nem áll fenn.

11./ A felek rögzítik, hogy a föld eladása esetén a földre vonatkozó a tulajdonos által elfogadott vételi szerződést kell 8 napon belül megküldeni a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv részére jóváhagyás céljából. Ha a Mezőgazdasági Igazgatási Szerv 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 szerinti illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző az e törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározottak szerint hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodásban alapuló elővásárlási jog jogosultjával. 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 okiratok beérkezésétől számított 15 napon belül dönt az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, ha a jegyző által megküldött okiratok alapján megállapítja az elővásárlási jog gyakorlására vonatkozó eljárási szabályok megsértését vagy megállapítja, hogy az adásvételi szerződés jóváhagyás megtagadásának lett volna helye.

A Mezőgazdasági Igazgatási Szerv az előzetes vizsgálat alapján megtagadja az adásvételi szerződés jóváhagyását, ha megállapítja, hogy az adásvételi szerződés a jogszabályi előírások megsértése miatt létre nem jött szerződésnek, vagy semmis szerződésnek minősül, vagy 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. A kifüggesztéssel járó teendők az eladókat, az esetleges költségek az vevőt terheli. A felek rögzítik tehát, hogy a jelen szerződés hatósági jóváhagyáshoz kötött, a szerződés érvényes létrejöttéhez az illetékes mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása, továbbá a jóváhagyás megadásához az illetékes helyi földbizottság állásfoglalása szükséges.

12./ A jelen szerződés elkészítésével és az ingatlan-nyilvántartási eljárási díjjal felmerülő költségeket a vevő viseli.

A felek rögzítik, hogy a vevő mentes a visszterhes vagyonátruházási illeték alól az Itv. 26. § (1) bekezdésének p) pontja alapján, mivel jelen jogügylet termőföldnek földműves általi ellenérték fejében történő megszerzése, s a vevő vállalja, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illeték kötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, azon vagyoni értékű jogot nem alapít, illetve azt egyéni mezőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja.

A felek rögzítik, hogy a haszonélvezeti jogról történő lemondás az Itv. 17. §. (1) bekezdés p) pontja alapján mentes az illetékfizetési kötelezettség alól.

Az ingatlanértékesítésből eredően fizetendő esetleges személyi jövedelemadó az eladókat terheli.

13./ A felek kijelentik, hogy a 2011. évi CXII. törvény alapján a személyi igazolvány alapján történt meg a személyazonosságuk azonosítása. A felek ugyanezen törvényben foglaltakra tekintettel kijelentik, hogy a jogügylet során saját nevükben jártak el. A felek hozzájárulásukat adják az okiratszerkesztő ügyvédnek ahhoz, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján személyazonosító okmányunk lemásolásra kerüljön, illetve az adatok ellenőrzésre kerüljenek.

14./ A szerződő felek a jelen szerződésből eredő bármely jogvita elbírálására kikötik az Egri Törvényszék, míg járásbíróági hatáskör esetén a Gyöngyösi Járásbíróság kizárólagos illetékességét.

15./ A felek a jelen szerződésben foglalt rendelkezéseket egyben ügyvédi tényállásnak is tekintik, tehát külön tényvázlat felvételét nem kérik ügyintéző ügyvédtől, figyelemmel arra, hogy a jelen okirat teljes körűen tartalmazza a jogviszonnyal kapcsolatos megállapodásukat.

16/ A szerződő felek meghatalmazzák Dr. Vass Gergely ügyvédet, a VASS ÉS VASS Ügyvédi Iroda tagját (4025 Debrecen, Tóth Árpád u. 4.) a jelen szerződés elkészítésével, továbbá a jelen szerződéssel kapcsolatos eljárásokban - a Heves Megyei Kormányhivatal előtti hatósági jóváhagyási eljárásban, és a Heves Megyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya előtti tulajdonjog bejegyzési eljárásban - a képviselőjük ellátására.

VASS ÉS VASS ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Tóth Árpád u. 4.
Tel.: (52) 453-115 (SO) 240-4667
Fax: (52) 534-356
DR. VASS GERGELY ügyvéd

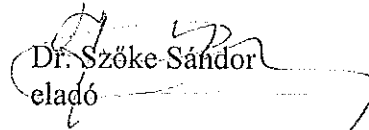
A szerződő felek a túlóldali szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, az okiratot készítő és ellenjegyző ügyvéd előtt helybenhagyólag aláírták.

Kelt: Budapest, 2023. május 5. napján

Ellenjegyzem:

Budapest, 2023. május 5.

VASS ÉS VASS ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Tóth Árpád u. 4.
Tel.: (52) 455-115 (30) 2494-537
Fax: (52) 534-356
DR. VASS GERGELY ügyvéd


Dr. Szöke Sándor
eladó

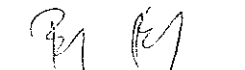

dr. Szöke Judit
eladó

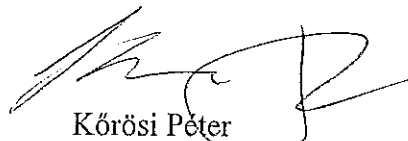
Ellenjegyzem:

Mátaszentimre, 2023. május 6.

VASS ÉS VASS ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Tóth Árpád u. 4.
Tel.: (52) 455-115 (30) 2494-537
Fax: (52) 534-356
DR. VASS GERGELY ügyvéd


Bolyóczki Richárd
eladó


Bolyóczki Botond
eladó


Kőrösi Péter
vevő

Záradék

Alulírott dr. Vass Gergely ügyvéd (kamarai azonosítási szám: 36071209, ügyvédi igazolvány szám: Ü-104876., nyilvántartási szám: 05-009256, lajstromszám: 0504), jelen okirat ellenjegyzésével tanúsítom, hogy az okirat a jogszabályoknak megfelel; a szerződő felek nyilatkoztak arról, hogy az okiratban foglaltak megfelelnek az akaratuknak; az okiratban megjelölt felek, illetve az eljáró képviselőik azonosítását elvégeztem, és az okiratot a felek előttem írták alá, vagy az okiraton szereplő aláírást előttem sajátjukként ismerték el.

Dr. Vass Gergely
ügyvéd

VASS ÉS VASS ÜGYVÉDI IRODA
4025 Debrecen, Tóth Árpád u. 4.
Tel.: (52) 455-115 (30) 2494-537
Fax: (52) 534-356
DR. VASS GERGELY ügyvéd

