

Ért. 2023. 09.25.
PET/865-1/2023.

AZ ÉRKEZÉSI DOKUMENTUM JOGNYILATKOZÁSÁNAK MEGTÉKEZÉSE
NYITÁSI ALLO HATÁROZÁS UTOLSÓ LAPJA (2023. 09.25.)
KÖZLETTÉL ELŐL LAPJA (2023. 09.25.)
A HATÁROZÁS ELŐL LAPJA JOGNYILATKOZÁS)

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

mely létrejött egyrészről

Szilágyi Attila (szül.: ..., a. n.: ..., sz. sz.: ..., szig. sz.: ...) adóazonosító jele: ..., magyar állampolgár) 1152 Budapest, Dugonics u. 56. Tt. 9. szám alatti lakos, mint **eladó, és**

Szilágyi Miklósné (szül.: ..., a. n.: ..., sz. sz.: ..., szig. sz.: ...) adóazonosító jele: ..., magyar állampolgár) 4542 Petneháza, Arany János u. 40. szám alatti lakos, mint **özvegyi jogosult,**

másrészről
Vadasi Viktor László (szül.: ..., a. n.: ..., sz. sz.: ..., szig. száma: ...) adóazonosító jele: ..., magyar állampolgár) 4405 Nyíregyháza, Kállói út 90. szám alatti lakos, mint **vevő,**

valamint

Szilágyiné Divinyi Erika (szül.: ..., a. n.: ..., sz. sz.: ..., szig. sz.: ...) adóazonosító jele: ..., magyar állampolgár) 1152 Budapest, Dugonics u. 56. Tt. 9. szám alatti lakos, mint **számlatulajdonos**
között, alulírott napon, az alábbi feltételekkel:

1./ Szerződő felek megállapítják, hogy a hatályos ingatlan-nyilvántartási adatok szerint az eladó tulajdonát képezi a:

- Petneháza, 0165/7. hrsz.-ú,
- 7 ha 6354 m² alapterületű,
- szántó művelési ágú,
- külterületi ingatlan 636/3516 tulajdoni hányada.

Jelen szerződés a fenti tulajdoni hányadra vonatkozik (a továbbiakban: ingatlan).

Az ingatlanrészt az özvegyi jogosult özvegyi joga terheli.

2./ A fentiek előre bocsátása mellett az eladó eladja a vevő megvásárolja az 1./ pontban körülírt ingatlan – fenti, az egészhez viszonyított – 636/3516 tulajdoni hányadát. Az ingatlan vételára – mely az özvegyi jog megváltását is magában foglalja – 2.000.000.-Ft, azaz kettőmillió Ft, melyet a vevő az eladó és az özvegyi jogosult részére az alábbiak szerint tartozik megfizetni:

A) a vevő az eladó és az özvegyi jogosult részére az ingatlanra vonatkozóan 500.000.-Ft-ot, azaz ötszázezer forintot foglaló jogcímen a jelen okirat aláírásával egyidejűleg fizeti meg átutalással az eladó részére. Felek megállapodása alapján a foglaló összegét a vevő Szilágyiné Divinyi Erika számlatulajdonosnak az ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11991119-96305333-00000000. számú számlájára utalással jogosult teljesíteni. Az eladó és az özvegyi jogosult az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezűkhöz történő teljesítésnek ismerik el. A felek rögzítik, hogy Szilágyiné Divinyi Erika számlatulajdonos az eladó felesége.

A felek a foglaló jogi fogalmával tisztában vannak, az eljáró jogi képviselőtől a szükséges felvilágosítást megkapták. A foglaló a vételár részét képezi.

B) a vevő a hátralékos (utolsó) vételár-részt, 1.500.000.-Ft-ot, azaz egymillió-ötszázezer Ft-ot vételár-rész jogcímen legkésőbb a jelen szerződés hatósági jóváhagyásának kézhezvételétől számított nyolc napon belül fizeti meg átutalással az eladó és az özvegyi jogosult részére. Felek megállapodása alapján az utóbbi vételár-rész összegét a vevő Szilágyiné Divinyi Erika számlatulajdonosnak az ERSTE Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11991119-96305333-00000000. számú számlájára utalással jogosult teljesíteni. Az eladó és az özvegyi jogosult az ezen bankszámlára történő teljesítést saját kezűkhöz történő teljesítésnek ismerik el. A vételár-rész a vételár részét képezi.

Az utalások akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok a számlatulajdonos fenti bankszámláján jóváírásra kerültek.

3./ A felek megállapodnak abban, hogy az ingatlant per, teher- és igénymentesség szavatolásával, a jelenlegi és megtekintett állapotban az eladó a teljes vételár kifizetésével egyidejűleg a vevő birtokába adja, mely időponttól a vevő szedi az ingatlan hasznait, de viseli annak terheit is. A felek megállapodnak abban, hogy amennyiben harmadik személy jogszerűen élne az ingatlanra vonatkozó elővásárlási jogával, úgy a jogszerű elővásárlási jogot gyakorló személy a vevő által az ingatlanra vonatkozó valamennyi költséget (jogi és természetbeni költségek) a vevő részére egyidejűleg köteles megfizetni.

4./ Szerződő felek tudomásul veszik, hogy A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Ftv.), a 2013. évi CXXII. törvény, valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlására vonatkozó 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet előírásai szerinti és az ott megjelölt felsorolás melletti elővásárlási jogra való jogosultság, valamint e jogosultság gyakorlásának részletes szabályai szerint a felek az illetékes Megyei Kormányhivatalhoz hatósági jóváhagyás végett a jelen szerződést benyújtani tartoznak, majd – amennyiben a szerződés hatósági jóváhagyása megtörtént – a Kormányhivatal az illetékes Jegyző előtti eljárás lefolytatása végett azt a Jegyző részére megküldi, melynek tartalma szerint igazolnia kell, hogy a jelen szerződésben megnevezett vevőkén kívül más ajánlat nem érkezett. Erre figyelemmel a feleknek a Kormányhivatal útján az illetékes Jegyző felé a jelen szerződés 4 eredeti példányát kell eljuttatnia, melynek első példányát az erre rendszeresített és a Földhivatal által kiadott biztonsági iraton készült.

5./ A Magyar Állam, mint mindenkit megelőző elővásárlásra jogosult írásbeli megkeresése a 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet előírásai szerint történik. A felek már most tudomásul veszik a jogszerű elővásárlási jogosult(ak) esetleges belépését a szerződésbe. A felek tudomásul veszik, hogy a jelen pontban körülírt jogszabályok alapján az elővásárlásra jogosultak esetleges nyilatkozatáig függő jogi helyzet áll fenn.

6./ Az Ftv. 15/A. §-a alapján az eladó tájékoztatja a vevőt, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanon jelenleg nem áll fenn földhasználati jogviszony. Szerződő felek kinyilatkozzák, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlant (földet) hatályos, illetve a szerződéskötés időpontjában hatályba még nem lépett földhasználati szerződés nem érinti, így a szerződés a 2013. évi CXXII. törvény 15/A. § szerinti tájékoztatást nem tartalmaz.

A vevő kötelezettséget vállal arra, hogy az ingatlan használatát illetően magára nézve az Ftv. 13. § (1) bekezdésében foglalt kötelezettségeket vállalja,

- a megvásárolt termőföldet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja,
- a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja,
- a használat keretében földhasználati kötelezettségének eleget tesz.

7./ A vevő jogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy:

Szilágyi Attila

Szilágyi Miklósné

Vadasi Viktor László

Szilágyiné Divinyi Erika

dr. Nagy Csaba ügyvéd

4400 Nyíregyháza, Hősök tere 10. 1/1.
Dr. Nagy Csaba ügyvéd
Bévédek
Mobil: 06-20-444-415
Adószám: 5191025-1-35
Polgári Bank: 61200442-12018819

- a jelen jogüggyel a tulajdonába kerülő ingatlanok összterülete a már tulajdonában, használatában lévő termőföldek területével együtt sem haladja meg a 300 hektár összterületet.
- a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan fekvése szerinti településen az ő és közeli hozzátartozói tulajdonában lévő termőföld mennyisége a megszerezni kívánttal együtt sem haladja meg a település összes termőföld területének egynegyedét, vagy az ezer hektárt,
- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatás teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatosan jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,
- a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
- mező-, erdőgazdasági tevékenységet, illetve kiegészítő tevékenységet folytat,
- tulajdonszerzési korlátozás hatálya alá nem esik.
- a vevő kinyilatkozza, hogy részarány tulajdonnal nem rendelkezik – erre tekintettel megfelel a 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C. §-ban foglalt feltételeknek.

8./ A vevő az 510305/2023. (06.27.) számú nyilvántartásba vételi okirattal igazolja, hogy bejegyzett földműves, továbbá megállapítható, hogy a tárgy ingatlanban tulajdonostárs – azonban a A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (Ftv.) 18. §-ában meghatározott elővásárlási jogok egyike sem illeti meg.

9./ Az eladó az 1./ pontban körülírt ingatlanon fennálló tulajdonjogát, míg az özvegyi jogosult az özvegyi jogát a teljes vételár kifizetéséig fenntartja, azonban jelen szerződés aláírásával feltétlen és visszavonhatatlan beleegyezésüket adják ahhoz, hogy a vevő az ingatlan-nyilvántartási eljárást megindítsa, továbbá a felek kéri, hogy az illetékes Földhivatal az Inyvt. 47/A. § (1) bekezdés b) pontja alapján a bejegyzési kérelmet függőben tartsa, vegye nyilvántartásba az eladó tulajdonjogról lemondó nyilatkozata benyújtásáig, de legfőbb 6 hónap időtartamra.

10./ Az eladó és az özvegyi jogosult már most szavatosságot vállalnak azért, hogy a teljes vételár hiánytalan megfizetésével egyidejűleg külön, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas nyilatkozatban (bejegyzési engedély) hozzájárulnak ahhoz, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlanok az eladó tulajdonát képező összesen – fenti, az egészhez viszonyított – 636/3516 tulajdoni hányadának per-, teher-, és igénymentes tulajdonjoga a vevő javára 1/1 tulajdoni arányban vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, az eladó tulajdonjogának, valamint az özvegyi jogosult özvegyi jogának egyidejű törlése mellett.

11./ Az eladó és az özvegyi jogosult hivatkozott tulajdonjogról, illetve özvegyi jogról lemondó nyilatkozatát az eljáró jogi képviselő letétként kezeli azzal, hogy a vevő által a vételár teljes megfizetésének igazolását követően a bejegyzési engedélyt 3 napon belül köteles a Földhivatalhoz benyújtani.

12./ A vevő az 1./ pontban megjelölt és eladásra kerülő ingatlan tulajdoni hányad tulajdonjogát 1/1 tulajdoni arányban szerzi meg. A tulajdonjog átruházásával egyidejűleg az eladó és az özvegyi jogosult az ingatlan birtoklásának a jogát is a vevőre ruházzák át.

13./ A felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten rögzítik, hogy a jelen szerződés készítésére vonatkozó megbízás nem terjed ki a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos adónemekre, az adókkal kapcsolatos eljárásra és határidőkre, az adók mértékére és adóoptimalizációra vonatkozó kioktatásra. A szerződést szerkesztő ügyvéd e körben részletes tájékoztatás adására, bármely tevékenység kifejtésére nem köteles, a tájékoztatás elmaradásából fakadó felelősséget kizárja, amit felek kifejezetten tudomásul vesznek.

14./ Szerződő felek kijelentik, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, elidegenítési, ill. tulajdonszerzési korlátozás hatálya alá nem esnek. A vevő tudomásul veszi, hogy a jelen jogügylet illetékköteles, de mint a termőföldnek földműves általi ellenérték fejében történő megszerzésére figyelemmel az Itv. 26. § (1) bekezdés p) alapján járó illetékmentességet kívánja igénybe venni.

15./ Szerződő felek meghatalmazzák dr. Nagy Csaba ügyvédet (4400 Nyíregyháza, Hősök tere 10. I/1. – KASZ:36065852) a jelen okirat elkészítésére, ellenjegyzésére, továbbá, hogy a felek képviseletében a beállt jogváltás tekintetében ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre irányuló kérelmet terjesszen elő és a bejegyzési eljárásban a felek képviseletében teljes jogkörrel eljárjon, mely meghatalmazást jelen okirat aláírásával az eljáró jogi képviselő elfogad. A jelen okirat egyben az ügyvédi megbízás tényvázlatául szolgáló okirat is.

16./ Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a pénzmossás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (Pmt.) és Az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXXVIII. törvény (Ütv.) rendelkezései alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatait, illetve a képviseletükben eljáró személyek adatait vonatkozásában. Az azonosítás a Felek adatszolgáltatásán és a bemutatott személyazonosság igazolására alkalmas okiratok alapján történik a Pmt. és az Ütv. szabályai szerint. Szerződő felek azonosítását az eljáró ügyvéd végzi. A felek hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek képviseletében eljáró személyek adatait tartalmazó okmányokról fénymásolatot készítsen és a szerződéssel összefüggésben az adataikat kezelje a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései szerint.

17./ Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény, a 2013. évi CCXII. törvény, valamint a Ptk. (2013. évi V. törvény) adásvételre vonatkozó megfelelő rendelkezései az irányadóak.

Jelen szerződést annak valamennyi oldalán a felek hangos felolvasást és közös értelmezést követően, mint ügyleti akaratukkal mindenben egyetértő, az abban foglaltakra történő kifejezett ügyvédi kioktatást követően a jelenlévő ügyvéd előtt jóváhagyólag aláírták.

Nyíregyháza, 2023. augusztus 14.

Szilágyi Attila
eladó

Szilágyi Miklósné
özvegyi jogosult

Szilágyi Divinyi Erika
számlatulajdonos

Vadasi Viktor László
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Nyíregyháza, 2023.08.14.
dr. Nagy Csaba ügyvéd
(KASZ:36065852)

Szilágyi Attila

Szilágyi Miklósné

Vadasi Viktor László

Szilágyi Divinyi Erika

dr. Nagy Csaba ügyvéd