

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

(tüskevári 058/1. hrsz.)

(tüskevári 065/1. hrsz.)

Kelt: Pápa városban, 2023. 08. 14. napján.

okiratot szerkesztettem
és ellenjegyzem:



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS



amely létrejött egyrészről

Kiss Éva Mária (születési neve: K...
születési helye és ideje: ...
édesanyja neve: ..., személyi azonosító jele:
adóazonosító jele: ..., állampolgársága: **magyar**)
1132 Budapest, Kenyeres u. 11. TT. 1. a. szám alatti lakos,

Török Beáta (születési neve: ...
születési helye és ideje: ...
édesanyja neve: ..., személyi azonosító jele:
adóazonosító jele: ..., állampolgársága: **magyar**)
8251 Zánka, Vérkúti u. 4. szám alatti lakos,

Bognár-Török Gertrúd Erzsébet (születési neve: T...
születési helye és ideje: P... 19...
édesanyja neve: ..., személyi azonosító jele:
adóazonosító jele: ..., állampolgársága: **magyar**)
8380 Hévíz, Szabó Lőrinc u. 53. 2. a. szám alatti lakos

- a továbbiakban mint **Eladó**, másrészt pedig

Lippai Helga (születési neve: ...
születési helye és ideje: ...
édesanyja neve: M... a, személyi azonosító jele:
adóazonosító jele: ..., állampolgársága: **magyar**)
NAK azonosító:
földműves nyilvántartásba vételi szám
4050 Traun, Linzerstrasse 26/23. Ausztria lakos

- a továbbiakban mint **Vevő** között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételek szerint:

1) Eladó eladja ezennel *per-, teher- és igénymentesen, szavatosság terhe mellett* az (okirati sorrendben 1180/22540-ed – 240/22540-ed - 240/22540-ed arányú) résztulajdonát képező
- **tüskevári 058/1. hrsz. alatti 15 ha 4421 m² terjedelmű, 109.45 Ak értékű, erdő megjelölésű ingatlanbóli nevén nyilvántartott összes tulajdoni illetőségét**, mely az egészhez viszonyítottan annak **összesen 1660/22540-ed illetőségét testesíti meg - a tulajdoni lapon II/10.,13.,26. sorsszám alatt bejegyezten** - a hozzá tartozó ún. történelmi bázisjogosultsággal együtt, a kölcsönösen kialakított **1.411.000,-Ft** – azaz egymillió-négyszáztizenegyezer Forint vételáron, mely összegben Vevő a fenti ingatlanilletőséget ezennel megveszi. (A fenti vételárból Kiss Éva Máriát 1.051.000,- Ft, Török Beátát 180.000,- Ft, Bognár-Török Gertrúd Erzsébetet 180.000,- Ft illeti meg.)

Eladó eladja ezennel *per-, teher- és igénymentesen, szavatosság terhe mellett* az (okirati sorrendben 1180/22540-ed – 240/22540-ed - 240/22540-ed arányú) résztulajdonát képező
- **tüskevári 065/1. hrsz. alatti 17 ha 2468 m² terjedelmű, 125.90 Ak értékű, erdő megjelölésű ingatlanbóli nevén nyilvántartott összes tulajdoni illetőségét**, mely az egészhez viszonyítottan annak **összesen 1660/22540-ed illetőségét testesíti meg - a tulajdoni lapon II/10.,13.,28. sorsszám alatt bejegyezten** - a hozzá tartozó ún. történelmi bázisjogosultsággal együtt, a kölcsönösen kialakított **1.615.000,-Ft** – azaz egymillió-hatszázötvenháromezer Forint vételáron, mely összegben Vevő a fenti ingatlanilletőséget ezennel megveszi. (A fenti vételárból Kiss Éva Máriát 1.175.000,- Ft, Török Beátát 220.000,- Ft, Bognár-Török Gertrúd Erzsébetet 220.000,- Ft illeti meg.)

2) A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) értelmében több személyt elővásárlási jog illet. Ahhoz, hogy az elővásárlási jogot gyakorolni lehessen, a jelen szerződést ki kell függeszteni.



Amennyiben olyan személy jelentkezik, aki a Vevőt sorrendben megelőzi, akkor az Eladó vele köteles – változatlan tartalom mellett – a szerződést megkötöni. *Kiss Éva Mária és Bognár-Török Gertrúd Erzsébet Eladók ezennel megbatalmazzák Török Beáta Eladótársukat, hogy ezen szerződés kifüggesztésével kapcsolatos eljárásban őket képviselje, helyettük és nevükben eljárjon, majd a kifüggesztési határidő lejártá után az iratokat átvegye. Amennyiben olyan személy jelentkezik, aki a Vevőt sorrendben megelőzi, akkor az Eladó vele köteles – változatlan tartalom mellett – a szerződést megkötöni.*

3) *Felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd azon tájékoztatását, mely szerint amennyiben a törvényes határidőn belül olyan személy, illetőleg a Magyar Állam élne elővásárlási jogával, aki jelen szerződés Vevőjét a törvényi elővásárlási sorban megelőzi, akkor ezen személlyel jön létre jelen adásvételi megállapodás. Az addig kifizetett költségek már nem járnak vissza. Szerződő felek megállapodnak abban, hogy amennyiben a Vevőt megelőző valamely elővásárlási jogosult a jogát gyakorolja, úgy a nyilatkozatának megtételével egyidejűleg köteles megfizetni Vevőnek a szerződéskötés kapcsán felmerült valamennyi költségét. Az Eladó kötelezi magát arra, hogy amennyiben a Vevővel azonos sorban levő kíván vele szerződést kötni, akkor ő kizárólag jelen szerződés Vevőjével létesít jogviszonyt a szerződés tárgyát képező ingatlanra.*

4) A jelen szerződés alapján Eladót (1. pontban körülírt) megillető vételárát Vevő azt követő 8 (nyolc) napon belül fizeti meg az Eladó részére, hogy az Eladó Vevő felé hitelt érdemlően bizonyítja az alábbiakat (együttes feltétel, amelyek együttes bekövetkezése esetén a vételár esedékessége a később bekövetkezett feltétel dátuma alapján határozandó meg)

a) a 2013. évi CXXII. törvény 23. és kapcsolódó §-ai szerint biztosított hatáskörben eljárva a mezőgazdasági igazgatási szerv nem hozott olyan döntést, amely az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról szól vagy arra irányul, és

b) Vevőt megelőző elővásárlási jogosult elővásárlási jogával az arra nyitva álló határidő alatt nem élt. Vevő a vételárát az esedékesség napján fizeti meg Eladó részére. Eladó kötelezettséget vállal, hogy a vételár hiánytalan átvételét a vételár teljesítésekor átvételi elismervény aláírásával elismeri és nyugtázza. A Felek rögzítik, hogy a jelen pontban írtak szerinti teljesítés esetén Vevő fizetési kötelezettségét szerződésszerűen teljesíti, Eladó a jelen jogüggyellett kapcsolatosan Vevővel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támaszt.

5) Vevő kijelenti, hogy **elővásárlásra jogosult** a szerződés tárgyát képező túskevári 058/1. hrsz. alatti 1660/22540-ed ingatlanilletőség vonatkozásában 2013. évi CXXII. tv. 18. § (3) bek. alapján, mert az ingatlanban már több mint három éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves. Vevő tulajdonjoga az ingatlan tulajdoni lapjának II/17. sorszáma alatt már 2002. 05. 07. napján, bejegyzésre került. Szerződő felek egyezően lerögzítik, hogy részben közhiteles nyilvántartás adataival igazolt Vevő ezen elővásárlási joga. Vevő kijelenti, hogy **elővásárlásra jogosult** a szerződés tárgyát képező túskevári 065/1. hrsz. alatti 1660/22540-ed ingatlanilletőség vonatkozásában 2013. évi CXXII. tv. 18. § (3) bek. alapján, mert az ingatlanban már több mint három éve tulajdoni hányaddal rendelkező földműves. Vevő tulajdonjoga az ingatlan tulajdoni lapjának II/26. sorszáma alatt már 2005. 12. 19. napján, bejegyzésre került. Szerződő felek egyezően lerögzítik, hogy részben közhiteles nyilvántartás adataival igazolt Vevő ezen elővásárlási joga. Vevő a szerződéshez mellékelteként csatolja a földműves nyilvántartásba vételét igazoló határozatot másolatban.

6) Eladó kötelezettséget vállal arra, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanilletőségeket **a vételár kifizetésével egyidejűleg** Vevő **birtokába és használatába adja** (birtokát átruházza), aki ezen naptól kezdve húzza azok hasznait, viseli terheit is.

7) Vevő az ingatlanilletőségeket a helyszínen megtekintette, megsejmelte és azokat az általa ismert, a vételárral arányos műszaki állapotban vásárolja meg.

8) Eladó kijelenti, hogy a szerződés tárgyát képező túskevári 058/1. hrsz. alatti ingatlanból 1660/22540-ed illetőség, továbbá a túskevári 065/1. hrsz. alatti ingatlanból 1660/22540-ed illetőség tulajdonjogának Vevő javára 1/1-ed arányban - **vétel jogcímen - történő bejegyzéséhez szükséges nyilatkozatot a mai napon letétbe helyezte ügyintéző ügyvédnél.**

Az Eladó azonnal a letéti utasítással helyezi ügyvédi (tárgyi) letétbe a bejegyzési engedélyt, hogy a Letéteményes ügyvéd azonnal egyidejűleg jogosult és egyben köteles kiadni a bejegyzési engedély eredeti példányát a Vevőnek, és jogosult, valamint köteles azt benyújtani az illetékes ingatlan-nyilvántartási osztályhoz, amennyiben a Vevő az ingatlanilletőségeket

teljes vételárát határidőben és hiánytalanul megfizette az Eladónak, és ennek ténye írásban igazolásra került a Letéteményes ügyvédnek. A vételár hiánytalan megfizetését az Eladó köteles igazolni a Letéteményes ügyvédnek az iroda@edesagnes.hu e-mail címre küldött értesítéssel. Az Eladó értesítésének elmaradása esetén a Vevő is jogosult igazolni a vételár határidőben történt teljes megfizetését. Abban a nem várt esetben, amennyiben Vevő a vételárfizetési kötelezettségének határidőben nem tenne eleget, és emiatt a szerződés meghiúsulna, az Eladó ez irányú, ügyintéző ügyvédhez intézett egyoldali, írásbeli, postán tértivevényes levélküldemény útján feladott értesítése, vagy a szerződést felbontó okirat alapján ügyintéző ügyvéd a fenti módon letétbe vett bejegyzési engedélyek eredeti példányait Eladó részére átadja. **A fenti jognyilatkozatra figyelemmel szerződő felek kölcsönösen kéri, hogy az Inytv. 47/A § (1) b) pontjában foglaltak alapján ezen beadvány elintézését legkésőbb jelen beadvány ingatlan – nyilvántartásba történő benyújtását követő 6 hónapos határidő elteltéig az ingatlan – nyilvántartásban függőben tartani szíveskedjék, majd az Eladó nyilatkozata alapján a túskevári 058/1. hrsz. alatti ingatlanból 1660/22540-ed illetőség, továbbá a túskevári 065/1. hrsz. alatti ingatlanból 1660/22540-ed illetőség tulajdonjogát Vevő javára – vétel jogcímén – 1/1-ed arányban bejegyezni szíveskedjék.**

9) Felek kijelentik, hogy devizabelföldi, cselekvőképes, nagykorú, magyar állampolgárok, ingatlanszerzési és -elidegenítési képességüket jogszabály nem korlátozza.

Vevő ezzel kapcsolatosan kifejezetten kijelenti, hogy az ezen szerződés megkötésekor a tulajdonában levő termőföld nagysága nem haladja meg a 300 ha-t ill. értéke nem haladja meg a 6.000 Ak-t, és az ingatlan fekvése szerinti településen az ő és közeli hozzátartozója tulajdonában levő termőföld mennyisége jelen jogügylet eredményeképpen sem haladja meg a település összes termőföldterületének egynegyedét, illetve az 1.000 hektárt.

Vevő kijelenti, hogy **földművesnek** minősül, mert megfelel a Földforgalmi törvény 5. § 7. pontjában foglalt feltételeknek. Vevő az erdő- és mezőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 13–15. §-a szerint az alábbi nyilatkozatokat teszi:

a) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – 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 más célra nem hasznosítja, kivéve a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében foglalt eseteket.

b) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.

c) Vevő – a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint – nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

d) Vevő kijelenti, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal.

e) Vevő kötelezettséget vállal arra hogy a fennálló földhasználati jogviszony

- időtartamát nem hosszabbítja meg, és

- annak megszűnését követő időre a 2013. évi CXXII. törvény 13.§ (1) bekezdésben foglalt kötelezettségeket vállalja.

10) Ügyintéző ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy ezen jogügyletük alapján **Török Beáta és Bognár-Török Gertrúd Erzsébet** Eladót az 1995. évi CXVII törvény (SZJA) 59-64. §-ában foglaltak szerint **személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség nem terheli**, mert a tulajdoni lapból megállapítható, hogy a szerződés tárgyát képező ingatlanilletőségek már több, mint öt éve a tulajdonukban állnak, míg **Kiss Éva Mária** Eladót az 1995. évi CXVII törvény (SZJA) 59-64. §-ában foglaltak szerint **személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség terheli, míg Vevőt az 1990. évi XCIII. törvény alapján illetékfizetési kötelezettség terheli.**

Vevő kijelenti, hogy megfelel az 1995. évi CXVII. tv. 1. sz. melléklet 9.5.1.dd) pontjában foglaltaknak, **mert osztatlan közös tulajdonban levő erdőilletőség értékesítése esetén valamely tulajdonostárs részére történik az értékesítés, ekként Eladót az ingatlanilletőségek értékesítése után teljes adómentesség illeti.** Vevő az Itv. 26. § (1) bek. p) pontja alapján kéri az illetékfizetés alóli mentesség megállapítását a szerződés tárgyát képező ingatlanilletőségekre.

Kötelezettséget vállal arra, hogy a megvásárolt erdő-illetőségeket a birtokba vételtől számítva legalább 5 évig nem idegeníti el, azokon vagyoni értékű jogot nem alapít és az erdő-illetőségeket erdőgazdálkodási célra hasznosítja. Vevő ezennel nyilatkozik arról, hogy az MVH által regisztrációs igazolással ellátott magánszemély.



11) Ezen szerződés szerkesztésével és a tulajdonjog rendezésével kapcsolatos költségeket a Vevő fizeti.

12) Szerződő felek az ingatlanilletőségek adásvételi szerződésének elkészítésére és ellenjegyzésére, valamint a szerződéshez kapcsolódó földhivatali eljárás lefolytatására megbízást és meghatalmazást adnak dr. Édes Ágnes ügyvédnek (8500 Pápa, Fő tér 7.), aki ezen megbízást és meghatalmazást elfogadja. Vevő magyarországi kézbírási megbízottjaként Gyimóthy Lajos László (8500 Pápa, Szalmavári Kovács János u. 10. sz. alatti lakos) jár el, aki jogosult az ügygel kapcsolatosan a kézbírási megbízást adó félnek szóló postai küldeményeket átvenni.

Eljáró ügyvéd tájékoztatja feleket, hogy felek által adott megbízás nem terjed ki adó- és illetékfizetési tanácsadásra, adóbevallás készítésére, ezekkel kapcsolatos teendők feleket terhelik.

Ezen irat egyben ügyvédi tényvázlat és megbízás is, felek kölcsönösen kijelentik, hogy a közreműködő ügyvéd a jogi lebonyolítás formáját és ütemezését részletesen elmagyarázta, s az aláírandó okiratok tartalmáról az abban foglalt kötelezettségekről és jogosultságokról és teendőkről őket tájékoztatta.

Eljáró ügyvéd kifejezetten felhívja felek figyelmét, hogy a tulajdonosnak a föld használatára vonatkozóan bejelentési kötelezettsége, a föld használójának pedig a 2007. évi CXXIX tv. alapján művelési (hasznosítási) kötelezettsége áll fenn.

Felek tudomásul veszik és viselik annak következményeit, ha eljáró ügyvédnek a vételár teljes összegű megfizetéséről szóló értesítésük elmaradása miatt a széljegyen függőben lévő, tulajdonjog bejegyzésre irányuló kérelmüket a földhivatal külön felhívás nélkül - 6 hónap eltelte miatt - törli.

Ezen kötelezettségek elmulasztása esetén a vonatkozó jogszabályok alapján szankciók alkalmazhatók.

Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy **ügyfél-azonosítási kötelezettség** terheli az Eladó és a Vevő adatai vonatkozásában.

Felek kijelentik, hogy adataik a jelen szerződésben helyesen kerültek rögzítésre a Pmt. rendelkezései szerint a személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását, amely szerint az adatokat az Általános Adatvédelmi Rendelet (GDPR) rendelkezései szerint kizárólag jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás, illetve a jogszabályokban meghatározott kötelezettségei teljesítése érdekében kezelheti.

A Felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

Nyilatkoznak továbbá arról, hogy a vételárként felhasználásra kerülő összeg nem bűncselekményből származik, az nem esik a pénzmosásról és terrorizmusról szóló jogszabályokban foglalt rendelkezések hatálya alá.

Szerződő felek kijelentik, hogy az okirat a velük pontról pontra való megbeszélés után, az általuk szolgáltatott adatok alapján, kívánságuknak megfelelően került írásba foglalásra. Ügyvéd a vele közölt adatokat teljes körűnek, pontosnak és valósnak fogadja el.

Az okirat tartalmának valóságáért szerződő felek büntetőjogi felelősségük tudatában felelősséget vállalnak. A felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy bármilyen név-, szám- vagy számítási hiba, elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen a szerződés lényegi tartalmának érintése nélkül az okiratba foglalt meghatalmazása alapján elvégezze.

Felek a saját adataikat külön is áttekintették, felelősséget vállalnak, hogy azok a valóságnak megfelelnek, és azok helyesen vannak feltüntetve.

Erről szerződő felek kiállították ezt az okiratot, melyet elolvasás, megmagyarázás és értelmezés után, mint akaratukkal mindenben egyezőt, ügyvédi ellenjegyzés mellett írtak alá.

Kelt: Pápa városban, 2023. 08. 14. napján.

Kiss Éva Mária
(Eladó)

Török Beáta
(Eladó)

Bognár-Török Gertrúd Erzsébet
(Eladó)

Lippai Helga
(Vevő)

A fenti kézbesítési megbízást elfogadom, és vállalom, hogy a megbízónak érkező küldeményeket átveszem, majd azokat a részére továbbítom.

Gyimóthy Lajos László
(kézbesítési megbízott)

*Az okiratot szerkesztettem és ellenjegyzem:
dr. Édes Ágnes 8500 Pápa, Fő tér 7.
KASZ: 36059469
Kelt: Pápa, 2023. 08. 14. napján.*



*Kormányati portálon történő közzététel időpontja: 2023. szeptember 2.
A közlés kezdő napja: 2023. szeptember 3. A jognyilatkozat
megbízásának nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2023. október 2.
E határidő jogerős!*

*Szakszolgálat jegyző kezében és
meghírdetésből:*

*Gárdi Tibor
ügyintéző*



