

Kifüggesztés napja: 2024.08.22 Közlés napja: 2024.08.22.

Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megtételére

nyitva álló 30 napos határidő utolsó napja: 2024.09.24.

e határidő jogvesztő.

Levétel napja: 2024.09.24.

Adásvételi Szerződés

Zala Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály	
ÉRKEZETT	2024.09.24.
ERK. NYTSZ.	7
ELŐADÓ	
IKT. SZAM	553281
MELLEKLET	

mely létrejött egyrészről

Marton Attila (születési neve: Marton Attila, an.:

születési hely és idő:

lakcíme: 8754 Galambok, Honvéd u. 16/B., személyi azon

adóazonosító

jele (állampolgársága: magyar), mint eladó (a továbbiakban: Eladó1),

és Marton János (születé:

születési hely és i

lakcíme: 8800 Nagykanizsa, Kazanlak krt. 7. C lph. 3. em. 10 a., személyi azon

adóazonosító jele

állampolgársága: magyar), mint eladó (a továbbiakban: Eladó2),

Eladó 1 és Eladó 2 a továbbiakban együttesen, mint Eladók

továbbá Marton János (születé:

születési hely és idő:

lakcíme: 8754 Galambok, Honvéd u. 16/B., személyi a

adóazonosító je

állampolgársága: magyar), mint özvegyi jog jogosult, (a továbbiakban:

Jogosult)

másrészről

Pap József Zoltán (születé

ar

születési hely és idő:

akcíme: 8754 Galambok, Katika u. 1., személyi azon:

adóazonosító jel

lagyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamara tagsági

azonosi

földműves nyilvántartási

számon nyilvántartott őstermelők családi gazdaságának tagja és képviselője, állampolgársága: magyar), mint vevő (a továbbiakban: Vevő)

Eladók, Jogosult és Vevő együttesen, mint Felek (a továbbiakban: Felek)

között alulírott helyen és időben, az alábbi feltételekkel:

- Felek megállapítják, hogy Eladók 1/2-1/2 arányú tulajdonát képezi a Galambok zártkert 906/1 hrsz alatt nyilvántartott, mindösszesen 2670 m2 térmértékű és 17.85 AK kataszteri jövedelmű ingatlan, amely egy gyümölcsös és gazdasági épület művelési ágú, 1131 m2 alapterületű, 3.94 AK kataszteri jövedelmű "a" alrészlettel, valamint a szőlő művelési ágú, 1539 m2 alapterületű, 13.91 AK kataszteri jövedelmű "b" alrészlettel nyilvántartásba vett termőföld.
- Felek megállapítják, hogy az 1. pontban jelölt ingatlan – illetve annak fenti pontban megjelölt tulajdoni illetőségei –, a Jogosult javára bejegyzett özvegyi jog, továbbá a 44466/2010.11.11. számú földhivatali határozattal az E.ON Dél-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzett „vezetékjog vázrajz szerinti elhelyezkedésben biztonsági övezetre vonatkozó tilalom 24 m2 nagyságú területre” kivételével per-, teher- és igénymentes, amelyért az Eladók szavatolnak.
- Eladók kijelentik, hogy az 1. pontban jelölt ingatlan "b" alrészletén a szőlő telepítvény kivágásra került, a Dél-Zalai Hegyközség hegybírója az ALT/5002-2/2020 iktatási számú, 2020.11.17. napján kelt határozatában a "b" alrészlet tekintetében a gyepterület ágra változtatáshoz hozzájárult, azonban a kivágás ténye a művelési ág megváltoztatása céljából nem került bejelentésre az ingatlanügyi hatóság felé az Eladók részéről.
- Eladók a 3. pontban foglaltakra tekintettel megerősítik, hogy az 1. pontban jelölt ingatlan "b" alrészlete jelenlegi tényleges művelési ága gyepterület.

Marton Attila
Eladó1

Marton János
Eladó2

Marton János
Jogosult

Pap József Zoltán
Vevő

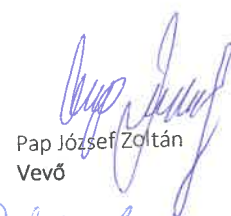
DR. SZABÓ MÁRIA ügyvéd,
társasági jogi szakjogász
8756 Nagyrécsa, Kossuth L. u. 15.
Adószám: 54859825-1-40
Tel.: 06-70/319-7371

5. Felek rögzítik, hogy Vevő a tulajdonosa az 1. pontban jelölt ingatlannal közvetlenül szomszédos a Galambok zártkert 905 hrsz-ú, a zártkert 906/2 hrsz-ú, továbbá a Galambok belterület 401/10 hrsz-ú ingatlanokkal, valamint Vevő a tulajdonosa a 906/2 és 401/10 hrsz-ú galamboki ingatlanokkal szomszédos Galambok zártkert 907 hrsz-ú ingatlanok is.
6. Felek rögzítik továbbá, hogy Vevő a 3. és 5. pontban jelölt ingatlanokat, mint őstermelő (FELIR azonosító: AA2852030, NEBIH tevékenység azonosító: 1037139475) és mint az OCSG-00033736 számon nyilvántartott őstermelők családi gazdaságának tagja és képviselője (NEBIH tevékenység azonosító: 1039961289) az őstermelői tevékenysége céljára egy birtoktestként használja.
7. Felek megállapodása alapján az Eladók eladják, a Vevő megvásárolja az 1. pontban meghatározott Galambok zártkert 906/1 hrsz-ú termőföld ingatlan "b" alrészletének kizárólagos használatát biztosító 3078/5340 tulajdoni illetőségét az azon fennálló özvegyi jog megváltásával, míg az Eladók tulajdonukban tartják az 1. pontban jelölt ingatlan "a" alrészletének kizárólagos használatát biztosító mindösszesen 2262/5340 tulajdoni illetőségét, melyből 1131/5340 Eladó1 és 1131/5340 Eladó2 tulajdona, mely – Eladók tulajdonában maradó – illetőségeket továbbra is terhel a Jogosult özvegyi joga.
8. Felek az 1. pontban megjelölt ingatlan adásvétel tárgyát képező 3078/5340 tulajdoni illetőségének kölcsönösen kialakított vételárát 300.000,-Ft, azaz háromszázezer forint összegben határozzák meg, amely az Eladókat 1/2-1/2 arányban illeti meg, figyelemmel arra, hogy a Jogosult az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőségen fennálló özvegyi jogáról a jelen szerződés aláírásával ingyenesen lemond és hozzájárul annak adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőségről való törléséhez a Vevő tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg.
9. Eladók és Jogosult a szerződés aláírásával elismerik és nyugtázzák, hogy Vevő a 7. pontban jelölt vételárát a szerződéskötés napján banki átutalással maradéktalanul megfizette az Eladó 2 11773494-00177832 számú magánbankszámlájára. Az eladók nyilatkoznak, hogy az e pontban megjelölt számlán a teljes vételár jóváírásra került, Eladók a jelen jogügylettel kapcsolatosan a Vevővel szemben semmilyen jogcímen további fizetési igényt (követelést) nem támasztanak. Eladó 1 az eladó 2 e pontban meghatározott magánbankszámlájára való átutalással teljesítettnek tekinti a tulajdonát képező ingatlanrész vételárának megfizetését, eladó 1 úgy tekinti, mintha a saját kezeihez történne a teljesítés.
10. Eladók a jelen szerződés aláírásával feltétel nélkül és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a Vevő 3078/5340 tulajdonjoga adásvétel jogcímen bejegyzésre kerüljön az ingatlan-nyilvántartásba az Eladókat illető mindösszesen 2262/5340 tulajdoni illetőség – melyből 1131/5340 Eladó1 és 1131/5340 Eladó2 tulajdona – Jogosultat illető özvegyi joggal terheltén történő visszajegyzésével.
11. Jogosult megerősíti, hogy a jelen szerződés alapján az őt az adásvétel tárgyát képező tulajdoni illetőségen (3078/5340) megillető holtig tartó özvegyi (haszonélvezeti) jogáról ingyenesen véglegesen és visszavonhatatlanul lemond.


Marton Attila
Eladó1


Marton Janos
Eladó2


Marton Janos
Jogosult


Pap József Zoltán
Vevő


DR. SZABÓ MÁRIA ügyvéd,
társasági jogi szakjogász
8756 Nagyrécsa, Kossuth L. u. 15.
Adószám: 54859325-1-40
Tel.: 06-70/319-7371

12. Felek rögzítik, hogy a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg a Vevő 3078/5340 arányú tulajdonának bejegyzése időpontjában hatályba lépő, az 1. pontban jelölt ingatlan használatának megosztására vonatkozó határozatlan időre szóló megállapodást (tulajdonostársak közötti használati megosztás) írtak alá egymással, melyben a jelen szerződésnek megfelelően határozták meg a használati rendet, azaz Eladók a Vevő részére biztosítják a "b" alrészlet kizárólagos használatát, míg az "a" alrészlet kizárólagos használatának jogát maguknak tartják fenn.

A használati megosztásról szóló megállapodás tulajdonostársak által aláírt melléklete az állami ingatlan-nyilvántartási térképi adatbázisból szolgáltatott – a megállapodás aláírása időpontjában 30 napnál nem régebbi – hiteles szemle másolat melyen a Felek a használati megosztásról szóló megállapodásnak megfelelően, azzal azonosítható módon ábrázolták az egyes tulajdonostársak részére kijelölt területet. Az e pontban hivatkozott használati rend a jogutódokra is kiterjedő hatállyal alkalmazandó.

13. Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő a szerződés aláírásával lép az ingatlan tulajdoni hányadának (és az azt kifejező "b" alrészletének) birtokába. Vevő a birtokba lépéstől viseli az ingatlan fenntartásával járó terheket és a másra nem hárítható károkat, valamint húzza annak hasznait.

14. Vevő kijelenti, hogy a 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja szerinti földműves, továbbá őstermelő és őstermelők családi gazdaságának tagja.

15. Eladók nyilatkoznak, hogy a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező tulajdoni illetőség nincs harmadik személy használatában.

16. Vevő a 2013. évi CXXII. törvény 13–15. §-ai 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 érínek 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 földhasználatért járó ellenszolgáltatás 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.

17. Felek kijelentik, hogy valamennyien cselekvőképes, nagykorú magyar állampolgárok, akiknek szerzési, valamint ügyletkötési képessége korlátozás alá nem esik.

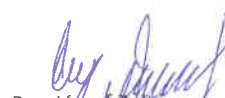
18. Vevő kijelenti, hogy jelen szerződéssel érintett tulajdonszerzés nem ütközik a 2013. évi CXXII. törvényben megállapított tulajdonszerzési korlátokba.

19. Vevő nyilatkozza, hogy nem rendelkezik részaránytulajdonnal, továbbá nyilatkozza, hogy a tulajdonában álló részaránytulajdon összesített aranykorona értéke mennyiségének huszada és a


Marton Attila
Eladó1


Marton János
Eladó2


Marton János
Jogosult


Pap József Zoltán
Vevő

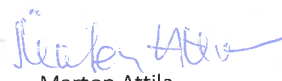

DR. SZABÓ MÁRIA ügyvéd,
társasági jogi szakjogász
8760 Nagyrácsa, Korsuth L. u. 15.
Telefon: 64853825-1-40
Fax: 64-71519-7071

már tulajdonában és haszonélvezetében álló, továbbá a jelen szerződéssel megszerzésre kerülő földterület hektárban kifejezett térmértékének együttes összege nem több mint 300.

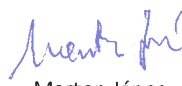
20. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási jog gyakorlására a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés c) pontja szerint jogosult *(helyben lakó szomszéd földműves)*.

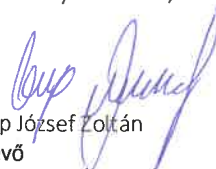
Vevő 2021. év óta tagja az OCSG-00033736 szám alatt bejegyzett őstermelők családi gazdaságának, így a 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bekezdés c)–e) pontjában meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendjében a 18. § (4) bekezdésének a) pontja alapján az első helyen áll.

21. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. tv. 18.§-a szerint a vevővel szemben van elővásárlási jog, így megbízták eljáró ügyvédet az adásvételi szerződések mezőgazdasági igazgatási szerv részére való megküldéssel. A mezőgazdasági igazgatási szerv a részére jóváhagyás céljából megküldött okiratok közül az adásvételi szerződést először - kizárólag annak tartalma és alaki kellékei, továbbá közhiteles nyilvántartásban szereplő adatok 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 – az e pontban hivatkozott jogszabály 20. §-ában foglalt esetek kivételével - végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében.
22. Felek megállapodása alapján a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatban felmerülő költségek, az ingatlan-nyilvántartási eljárás díja stb. a Vevőt terheli. Egyéb költségeiket és kiadásait a felek maguk viselik.
23. Az eljáró ügyvéd tájékoztatja az Eladót, hogy vele jelen szerződés elkészítése és ellenjegyzése nem hoz létre megbízási jogviszonyt. Szerződő felek meghatalmazzák a **Dr. Szabó Mária ügyvédet** (8756 Nagyrécsce, Kossuth u. 15. KASZ száma: 36068968) a jegyző,, a mezőgazdasági igazgatási szerv, valamint a földhivatali bejegyzési eljárásban való képviselőjükkel. Jogi képviselő a megbízást elfogadja. Szerződő felek kérik a T. Földhivatalt, hogy a tulajdonjog átvezetést tartalmazó határozatokat közvetlenül az érintett feleknek – eladónak és vevőnek szíveskedjék kipostázni.
- Az eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény 32. §-áról, illetve a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről és az azzal kapcsolatos eljárási kötelezettségekről.
24. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződésben nem részletezett kérdésekben a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvényt, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvényt, a Polgári Törvénykönyv vonatkozó rendelkezéseit és a kapcsolódó egyéb rendelkezéseket tekintik irányadónak.
25. A jelen szerződés, mint a 2013. évi CXXII. törvény 21. §-a szerinti, a tulajdonosok által elfogadott vételi ajánlatot egységes okiratba foglalt szerződés, annak aláírásának napján lép hatályba azzal,


Marton Attila
Eladó1


Marton János
Eladó2


Marton János
Jogosult


Pap József Zoltán
Vevő


DR. SZABÓ MÁRIA ügyvéd,
törvényességi jogi szakjogász
8756 Nagyrécsce, Kossuth L. u. 15.
Tel.: 06-30-5185825-1-40

hogy amennyiben a Vevőt megelőző sorrendben álló elővásárlásra jogosult személy él az elővásárlási jogával, akkor a jelen szerződés az iratban megjelölt Vevőre történő tulajdonjog átruházására nem alkalmazható.

26. Tudomásul veszik azon ügyvédi tájékoztatást, mely szerint az ügyletben érintett, személyi jövedelemadó bevallásra kötelezett személy a szerződéskötés évét követő bevallási évben személyi jövedelemadó bevallását önállóan köteles kitölteni. Adóügyben az ügyvédi iroda semminemű eljárást nem végez, felvilágosítást nem ad, adóügyi kérdésekre a megbízás nem terjed ki.

Vevő a jelen szerződés aláírásával nyilatkozik az illetékhivatalnak, hogy ezen tulajdonszerzése a szerződésben foglaltak alapján az Itv. 26.§ (1) bek. p.) pontja szerint illetékmentes. Vevő nyilatkozik az Illetékhivatalnak, hogy a vásárolt termőföldeket a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától –vagyon értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyon értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától - számítva 5 évig a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el – ide nem értve a kisajátítást, a kisajátítás alapjául szolgáló közérdekű célra történő elidegenítést és a birtok-összevonási célú önkéntes földcserét-, azon vagyon értékű jogot nem alapít, és egyéni vállalkozóként, mezőgazdasági őstermelőként vagy családi gazdálkodóként a termőföldet mezőgazdasági célra hasznosítja.

27. Felek nyilatkoznak, hogy ezen adásvételi szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

Felek nyilatkoznak, hogy ezen adásvételi szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik. Szerződő felek elismerik, hogy jelen szerződés megkötését megelőzően az ügyintéző ügyvéd őket az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény, az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény, valamint a személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény vonatkozó rendelkezéseiről teljes körűen tájékoztatta, amelyet megértettek és tudomásul vettek. A vevő tudomásul veszi az ügylettel kapcsolatban felmerülő visszerthes vagyonátruházási illetékre vonatkozó részletes ügyvédi tájékoztatást. A vevő ezután döntött az adásvételi szerződés adott tartalommal történő aláírásáról. A tájékoztatás kiterjedt a jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre. Az eladó tudomásul veszi az ügylettel kapcsolatban felmerülő személyi jövedelemadóra vonatkozó részletes ügyvédi tájékoztatást. Az eladó ezután döntött az adásvételi szerződés adott tartalommal történő aláírásáról. A tájékoztatás kiterjedt a jogügylethez kapcsolódó adónemekre, az adó- és illetékkedvezmény igénybevehetőségére, az ezzel kapcsolatos eljárásra és határidőkre. Az ellenjegyző ügyvéd megbízása kifejezetten nem terjed ki az adó és illeték mértékének kiszámítására, továbbá a kifejezetten adótanácsadó feladatkörébe tartozó tevékenységre. Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéd helyesen értelmezte nyilatkozataikat, azokat helyesen foglalta okiratba, részükre az adásvétellel, a tulajdonjogszerzéssel, az ingatlan-nyilvántartási eljárással, az adózással, az illetékkiszabással kapcsolatos jogi tájékoztatást megadta, melyet megértettek és mindezek tudomásul vételével kötik meg jelen szerződést.

Szerződő felek kijelentik, hogy eljáró ügyvéddel szemben semminemű igényt, követelést nem támasztanak abban az esetben sem, ha jelen jogügyletből bárminemű jogvita származik.


Marton Attila
Eladó1


Marton János
Eladó2


Marton János
Jogosult


Pap József Zoltán
Vevő


DR. SZABÓ MÁRIA ügyvéd,
társasági jogi szakjogász
8756 Nagyrácsa-Kossuth L. u. 15.
Adószám: 54359825-1-40
Tel.: 06-70/319-7371

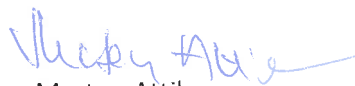
Eljáró ügyvéd tájékoztatta a feleket, hogy a pénzmossa megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2007. évi CXXXVI. Tv. – a továbbiakban – Pmt – alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek adatai vonatkozásában. A felek adatai a Pmt. Rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott személyazonosság

igazolása a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján történt. A felek jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy a jelen szerződés aláírása során saját nevükben járnak el. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak, hogy az eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okiratról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje és tájékoztatást küldjön számukra.

Szerződő felek jelen szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt felolvasás és megmagyarázás után jóváhagyólag saját kezűleg aláírták.

28. Szerződő felek a 3 lapból és 6 számozott oldalból álló, a 2013. évi CXXII. törvény 8. §-a szerinti biztonsági kellékekkel rendelkező okmányra nyomtatott (1 pld) szerződést átolvasás és kellő közös értelmezés után, mint ügyleti akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag 8 példányban írták alá.

Kelt: Nagykanizsa, 2024. év 08. hó 01. nap



Marton Attila
Eladó



Marton János
Eladó



Marton János
Jogosult



Pap József Zoltán
Vevő



Ellenjegyzem: Tanúsítom, hogy az okirat a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, valamint az okiratban megjelölt felek aláírása valódi.

Kelt: Nagykanizsa, 2024. 08. 01.



Dr. Szabó Mária
ügyvéd, társasági jogi szakjogász
KASZ: 36068969

DR. SZABÓ MÁRIA ügyvéd,
társasági jogi szakjogász
8756 Nagykanizsa, Komorósi L. u. 15.
Adószám: 54959825-1-40
Tel: 06-70/319-7371