

Kormányzati portálon történő kifüggesztés időpontja: 2025. 03. 31.
Korlatolt napja: 2025. 04. 01.
Határidő utolsó napja: 2025. 04. 30.
Ügyszám: 36072944/Ü/12/2025
E határozat jogerős!

levétel napja: 2025. 05. 05.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről **PÉNZES NORBERT** született (születési hely, idő:
anyja születéskori neve: személyi azonosítója: adóazonosító jele:
lakcíme/értesítési címe: 9100 Tét, Rákóczi utca 1.) mint eladó, másrészt **KOVÁCS ZOLTÁN**
született (születési hely, idő: , anyja neve: személyi
azonosítója: , adóazonosító jele: , lakcíme/értesítési címe: 9113 Koroncó, Rákóczi utca
84.) mint vevő, valamennyien együtt mint szerződő felek között az alábbi helyen, időben és feltételekkel:

I. Ingatlan-nyilvántartási állapot, földhasználati nyilvántartás

1. Szerződő felek egyezően rögzítik, hogy az eljáró ügyvéd által a Földhivatal Online rendszerből mai napon lekért e-hiteles tulajdoni lap (szemle) másolat tanúsága szerint a szerződő felek 1/2-1/2 arányú közös tulajdonát képezi a Tét külterület 0525/1 helyrajzi számú 12 ha 7081 m² területű és 231.51 AK értékű szántó művelési ágban (kárpótlás) nyilvántartott, természetben Tét külterület 0525/1 helyrajzi szám alatt található ingatlan - továbbiakban: ingatlan.

Az ingatlan per-, teher-, és igénymentes, a tulajdoni lapon elintézetlen széljegy nem található.

2. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi törvény) 15/A. § (1) bekezdése alapján a felek rögzítik, miszerint a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészletre van bejelentett földhasználó. A felek előtt ismert, hogy a földet a "BÁBOTA" Mezőgazdasági Termelő, Szolgáltató és Kereskedelmi Korlátolt Felelősségű Társaság (Székhelye: 9113 Koroncó, Szent István utca 38.; adószám: 12516667-2-08) haszonbérbe vevő használja a földhasználati nyilvántartásba bejelentett módon. A haszonbérbeadó és a haszonbérlet közötti hatályos – módosított - haszonbérleti szerződés értelmében a földhasználat időtartama 2033. október 31. napjáig tart, a földhasználat ellenértéke, azaz a haszonbérleti díj 80.000,- Ft/ha/év.

A felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint a jelen adásvételi szerződés nem érinti a fennálló haszonbérleti szerződés érvényességét, ugyanakkor célszerű módosítani azt a tulajdonosváltás ingatlan-nyilvántartási átvezetését követően. A vevő vállalja, hogy értesíti a földhasználót a tulajdonjoga bejegyzését követően az új tulajdonos személyéről, és szükség szerint vele szerződést módosít. A felek kijelentik, hogy a még esedékessé váló haszonbérleti díj vonatkozásában egymás között szükség szerint elszámolnak, arról a jelen okiratban nem kívánnak rendelkezni.

A felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását arra vonatkozóan is, hogy amennyiben a földhasználó személyében változás áll be, úgy a jelenlegi jogi szabályozás értelmében a használat megkezdésétől számított 30 napon belül a földhasználó köteles az illetékes földhivatalhoz nyilvántartásba vétel végett bejelenteni a használatot. A felek kijelentik, hogy a földhasználati bejelentésre vonatkozó részletes írásos tájékoztató egy példányát a szerződés aláírásával egyidejűleg eljáró ügyvédtől átvették.

II. Adásvételi szerződés

1. A felek a közöttük fennáll közös tulajdont meg kívánják szüntetni akként, hogy az eladó eladja az I/1. pontban részletesen megjelölt ingatlanban meglévő 1/2 tulajdoni hányadát tulajdonostársának, a vevőnek, a vevő pedig megvásárolja ezen 1/2 tulajdoni hányadot adásvétel jogcímén és tehermentesen a mai napon megtekintett állapotában, a felek által kölcsönösen kialakított 3.000.000,- Ft/hektár árral számolva 19.062.150,- Ft, azaz tizenkilencmillió-hatvankettőezer-százötven forint vételárért.

A felek a vételárat a piaci viszonyok alapján megfelelőnek, méltányosnak és arányosnak tartják.

A felek a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban Földforgalmi törvény) 8/A. § (3) bekezdése alapján egyezően rögzítik, hogy az adásvétel tárgyát képező földön nem található ültetvény, felépítmény, földrészlet, illetve hasznait növelő agrotechnikai létesítmény, így az ellenértéket nem szükséges megbontani.

2. A felek tudomásul veszik, hogy a Földforgalmi törvény 7. § (1) bekezdése alapján a tulajdonjog átruházásáról szóló szerződést a mezőgazdasági igazgatási szerv hagyja jóvá. A mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása a jogszabályban előírt egyéb érvényességi feltételeket és kellékeket nem pótolja, továbbá nem pótolja más hatóságok előzetes engedélyét, illetve jóváhagyását, amelyek a jogügylet létrejöttéhez vagy érvényességéhez ugyancsak szükségesek.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény (továbbiakban: Fétv.) 8.§-a figyelemmel a felek megállapodnak abban, hogy a vevő a teljes vételárát a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatáról való tudomásszerzést követő 5 (öt) munkanapon belül átutalás útján köteles megfizetni az eladó részére Pénzes Norbert eladónak az Erste Bank Hungary Zrt.-nél vezetett 11600006-00000000-653026 számú számlára – továbbiakban: **eladói bankszámla** - történő átutalás útján. Az eladó elfogadja azt is, ha a vevő az utaláshoz teljesítési segédet vesz igénybe. Az utalás közlemény rovatába bele kell írni a helyrajzi számát és a vételár megnevezést és teljesítési segéd esetén a vevő nevét.

Eladó a fenti számlára történő teljesítést a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésnek elismeri. A felek tudomásul veszik, hogy a banki utalás akkor tekinthető teljesítettnek, amikor a vételár a fenti számlán teljes egészében jóváírásra került. Az eladó vállalja, hogy a teljes vételár eladói bankszámlán történő jóváírásának megtörténtét legkésőbb 3 (három) munkanapon belül az ügyvéd részére legalább teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt (két tanús vagy ügyvéd által ellenjegyzett) átvételi elismervénnyel vagy az általa pnono1970@gmail.com e-mail címről az eljáró ügyvéd dr.nagy.anett@gmail.com e-mail címére küldött e-mail üzenettel igazolja, ez utóbbi esetben feltéve, hogy az e-mail mellékletként tartalmazza a jóváírásra vonatkozó banki igazolást „pdf” vagy más írásvédett formátumban. Amennyiben az eladó ezen kötelezettségét elmulasztja, úgy a vevő is jogosult igazolni az utalást indító bank cégszerűen aláírt nyilatkozatával, miszerint a vételár az eladó saját vagy a teljesítési segédje bankszámlájáról az eladó bankszámláján teljes egészében jóváírásra került.

Annak érdekében, hogy a teljesítés határidőben megtörténhessen, az eljáró ügyvéd a feleket a mezőgazdasági igazgatási szerv határozatáról legkésőbb annak átvételétől számított 5 (öt) munkanapon belül értesíteni köteles.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződést nem hagyja jóvá, úgy a felek szabadulnak a kötelemből, és Kovács Zoltán vevő nem köteles megfizetni a jelen pont szerinti vételárát sem.

3. A vevő Földforgalmi Törvény 13-14.§-ai alapján vevő vállalja, hogy mivel a jelen tulajdonjog átruházásáról szóló szerződés tárgyát képező föld harmadik személy használatában van, a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és annak megszűnését követő időre vállalja, hogy a Földforgalmi törvény 13.§ (2)-(3) bekezdéseiben felsorolt kivételeket ide nem értve 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. Nyilatkozik a vevő, hogy:

- nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás);
- vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött;
- a jelen szerződéssel tulajdonába kerülő földterület, valamint a már tulajdonában és a hasznélvezetében, birtokában lévő földterületek nagyságának beszámításával sem haladja meg a Földforgalmi törvény 16.§ szerinti földszerzési és birtokszerzési maximumot.

A vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inyvtv. Vhr.) 42. §-ára figyelemmel nyilatkozik továbbá, miszerint legjobb tudomása szerint részarány tulajdonnal nem rendelkezik.

Vevő kijelenti továbbá, hogy:

- **földműves** (földműves nyilvántartásba vételi határozatszám: Győri Járási Hivatal Járási Földhivatala az 510687/2014.07.03.),
- **agrárkamara** tag (agrárkamara nyilvántartási szám: E911300011598)
- **őstermelők családi gazdálkodásának képviselője** (őstermelők családi gazdaságának nyilvántartási száma: OCSG-00060149, FELIR azonosító: AA2793258)

4. A vevő nyilatkozik, hogy a Ptk. 5:81. § (1) bekezdése alapján az eladó mint tulajdonostárs tulajdoni hányadára a vevőt mint tulajdonostársat harmadik személlyel szemben **elővásárlási jog** illeti meg, ugyanakkor tisztában van vele, hogy a hivatkozott jogszabályhely (4) bekezdése alapján a külön jogszabályban biztosított elővásárlási jog megelőzi a tulajdonostársat e törvény alapján megillető elővásárlási jogot. Szerződő felek tudomásul veszik az eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint a Földforgalmi törvény 18. §-ában felsoroltakat elővásárlási jog illeti meg. Az eljáró ügyvéd kérdésére eladó nyilatkozik, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanra harmadik személynek megállapodáson alapuló elővásárlási jogosultsága nem áll fenn, más részére az ingatlant nem értékesítette.

efüggő egyes Fétv.) 8.§-ára az igazgatási szerv les megfizetni 000-65302695 t is, ha a vevő yrajzi számot,

meri. A felek számlán teljes í jóváírásának zonyító erejű y az általa a küldött e-mail natkozó banki ilasztja, úgy a az eladó saját t.

mezőgazdasági eni köteles.

szabadulnak a

átruházásáról ti jogviszony i törvény 13.§ át, azt maga gy a földet a

yen korábbi tartozása (a

korlátozások

nélvezetében, i törvény 16.§

7. 15.) Korm. ínt részarány

ldhivatala az

nyilvántartási

ni hányadára kor tisztában t elővásárlási másul veszik og illeti meg. c személynek ítette.

A felek nyilatkoznak, miszerint az eljáró ügyvédnek a szerződés hatósági jóváhagyására vonatkozó eljárásnak – különösen a hirdetményi (elővásárlási jog gyakorlás), az agrárkamrai és helyi földbizottsági eljárás - jogszabályi előírásaira vonatkozó tájékoztatását megértették és tudomásul vették. Az eladó tudomásul veszi, hogy a jóváhagyási eljárást neki kell kezdeményeznie, az erre vonatkozó formanyomtatványt kitöltés után aláírta, és eljáró ügyvéd részére adott meghatalmazás alapján további ügyintézés céljából 2 példányban átadja.

A felek tudomásul veszik, hogy amennyiben a hirdetményi időszak alatt érkezett érvényes elővásárlási jogosult nyilatkozat alapján a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést az eladó és az elővásárlásra jogosult között hagyja jóvá, úgy Kovács Zoltán vevő szabadul a kötelemből, és mint eredeti vevő helyébe az elővásárlásra jogosult mint új vevő lép, a szerződés az eladó és az új vevő között jön létre. A Földforgalmi törvény 29. § (1) bekezdése alapján, ha a mezőgazdasági igazgatási szerv több, azonos ranghelyen álló elővásárlásra jogosult javára hozhatna jóváhagyó döntést, akkor ezen elővásárlásra jogosultak közül az eladó, illetve a (3) bekezdésben meghatározott esetben a mezőgazdasági igazgatási szerv választása szerinti jogosultat jelöli ki arra, hogy az adásvételi szerződés szerinti vevő helyébe lépjen.

A vevő kijelenti, hogy a Földforgalmi törvény 18. § (1) e) pontja és a 18. § (4) bekezdésének a) pontja alapján kíván elővásárlási jogával élni, mivel olyan földműves, akinek az életvitelszerű lakáshasználata helye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve olyan településen van, amelynek közigazgatási határa az adásvétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van, és legalább egy éve családi mezőgazdasági társaság tagja vagy őstermelők családi gazdaságának tagja. A vevő a Fétv. 17. § (2) bekezdése és 29. §-a alapján tisztelettel kéri, hogy ezen adatokat a közhiteles nyilvántartásokból a hatóság kérdezze le vagy vegye át és használja fel az elbíráláshoz.

5. Az eladó szavatol az ingatlan per, igény- és tehermentességéért. Kijelenti, hogy az ingatlanra a jogszabály szerinti esetleges elővásárlási jogosultakon kívül nincs harmadik személynek olyan joga, amely a vevő tulajdonjogának megszerzését, gyakorlását, vagy ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését akadályozná vagy korlátozná.

6. Tekintettel arra, hogy a szerződés érvényességéhez a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyása szükséges, továbbá azt az 1/2. pont szerinti földhasználó használja, így a vevő tudomásul veszi, hogy az adásvételi szerződés tárgyát képező ingatlant legkorábban a jelen adásvételi szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv általi hatósági jóváhagyása és a földhasználati jogviszony megszűnésének napján jogosult birtokba venni, az eladó pedig vállalja, hogy ezen a napon átengedi a vevő részére az ingatlan birtokát. A vevő a birtokba bocsátás napjától viseli az ingatlan terheit és szedi annak hasznait, átszáll a kárveszély.

7. Az eladó a jelen szerződés aláírásakor, de külön okiratba foglaltan feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, a szerződő felek pedig közösen kéri a Győr-Moson-Sopron Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Ingatlan-nyilvántartási Osztály 1. (Tét)-t mint illetékes földhivatalt, hogy a **Tét külterület 0525/1 helyrajzi számú 12 ha 7081 m² területű és 231.51 AK értékű szántó művelési ágban (kárpótlás) nyilvántartott, természetben Tét külterület 0525/1 helyrajzi szám alatt található ingatlan vonatkozásában Kovács Zoltán vevő tulajdonjoga 1/2 tulajdoni hányad arányban adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba tehermentesen bejegyzésre, ezzel egyidejűleg Pénzes Norbert eladó 1/2 arányú tulajdonjoga törlésre kerüljön!**

Az eladó a tulajdonjog változás átvezetésére alkalmas eladói nyilatkozatot az adásvételi szerződést készítő ügyvédnél helyezi letétbe 5 (öt) eredeti, egymással teljesen megegyező példányban, és tudomásul veszi, hogy a letéteményes ügyvéd csak azt követő 30 (harminc) napon belül jogosult és köteles haladéktalanul kiadni az eladói nyilatkozat egy-egy példányát az eladó és a vevő részére, további két példányt pedig az illetékes földhivatalhoz benyújtani, amint a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződét jóváhagyta, és az eladó – vagy eladói mulasztás esetén a vevő - igazolja a letéteményes ügyvéd felé, miszerint a teljes vételár az eladó részére maradéktalanul megfizetésre került. A vételár megfizetésének szerződésszerű igazolása esetén a letétből történő kiengedés nem tagadható meg. A felek a jelen bekezdésben foglaltakat letéti megállapodásként kifejezetten elfogadják.

A felek tudomásul veszik eljáró ügyvéd tájékoztatását, miszerint a Fétv. 37. § (3)-(3a) bekezdése alapján a jogügylet jóváhagyása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv kiállítja a jogügyletet tartalmazó szerződéshez, illetve okirathoz tartozó záradékot tartalmazó dokumentumot és azt a szerző fél részére a jóváhagyását tartalmazó határozatával egyidejűleg küldi meg, továbbá a 17. § (3) bekezdése szerinti esetben – papír alapú eljárás esetében - a jogügylet jóváhagyása esetén a mezőgazdasági igazgatási szerv a (3) bekezdésben foglaltakon túl a jogügyletet tartalmazó szerződés, illetve okirat két eredeti példányát jóváhagyó záradékkal látja el és azt a szerző fél részére a jóváhagyását tartalmazó határozatával egyidejűleg küldi meg. A jogügylet jóváhagyása esetén a két eredeti példány közül az egyik a biztonsági okmányon szerkesztett szerződés, illetve okirat lehet.

8. Felek a szerződés elkészítésével, ellenjegyzésével, valamint a teljes hatósági jóváhagyási eljárás és az ingatlan-nyilvántartási eljárás kezdeményezésével, ezek során történő képvislettel Takácsné dr. Nagy Anett egyéni ügyvédet (székhelye: 9113 Koroncó, Ady Endre utca 23.) bízzák és hatalmazzák meg, aki azt a jelen szerződés ellenjegyzésével elfogadja. Felek rögzítik, hogy amennyiben jelen szerződésben név-, szám- vagy egyéb elírás vagy számítási hiba található, a felek meghatalmazzák nevezett ügyvédet, hogy az elírást vagy számítási hibát a felek további hozzájárulása nélkül kijavítsa és a javítás érdekében az illetékes járási hivatal előtt a képvisletükben eljárjon. A felek rögzítik, hogy eljáró ügyvéd a szerződés megkötése előtt a felek részére a kellő mértékű tájékoztatást megadta mind a tényállás, mind pedig az ingatlan ingatlan-nyilvántartási helyzetét, a Földforgalmi törvény és a Fétv. rendelkezéseit, valamint az egyéb földjogi szabályozást illetően, ennek következtében a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is minősítik. Felek tudomásul veszik, hogy az ügyvéd tevékenysége az adótanácsadásra nem terjed ki, miként azt is, hogy a birtokátruházás tényleges napjáról, az ingatlanba beszerelt vagy beszerelendő elemekről, az ingatlan állagáról, állapotáról eljáró ügyvédnek nincs információja, ő az ingatlanban nem járt és nem is köteles. Felek teljes felelősségük tudatában kijelentik, hogy az eljáró ügyvéd által leellenőrizhető adatokon (személyi adatok, ingatlan tulajdoni lapján szereplő adatok) kívüli minden információ valóságtartalmáért a felelősséget ők vállalják. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a feleket, hogy a Pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény alapján azonosítási kötelezettség terheli a felek személyes adatai vonatkozásában. Felek adatai a jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására alkalmas okirat bemutatása alapján. Szerződő felek 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 a tudomásszerzéstől számított 5 (öt) napon belül kötelesek eljáró ügyvédet írásban értesíteni. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a személyi adataikat tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, és adataikat kezelje. Felek adatait eljáró ügyvéd a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló törvény rendelkezései alapján, kizárólag a jelen szerződéshez kapcsolódó megbízás és a Pmt.-ben foglalt kötelezettsége teljesítése érdekében kezelheti.

9. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban megállapításra kerülő földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat (Fizetendő egyszer 10.600,- Ft a szerződéskötés tényének tulajdoni lapra történő feljegyzése iránt a földhivatal rendelkezése alapján, majd a tulajdonjog átvételéért még egyszer 10.600,- Ft fizetendő a vevő tulajdonjogának bejegyzése, eladó tulajdonjogának törlése iránti kérelem benyújtásakor), az ügyvédi munkadíjat és a visszerhes vagyonátruházási illetéket a vevő köteles viselni. A vevő az Itv. 26.§ (1) bekezdés p) pontja alapján azonban kéri az illetékmentesség megállapítását, tekintettel arra, hogy a birtokbaadástól, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 12. hónap utolsó napjától – vagyoni értékű joggal terhelt termőföld szerzése esetén a vagyoni értékű jog megszűnésétől, megszüntetésétől, de legkésőbb az illetékkötelezettség keletkezését követő 5. év utolsó napjától – számítva 5 évig vállalja, hogy a termőföld tulajdonjogát nem idegeníti el, a termőföldön vagyoni értékű jogot nem alapít, és a termőföldet mező-, illetve erdőgazdasági tevékenység céljára hasznosítja, különös tekintettel a Földforgalmi törvény 13. § (2) bekezdés a) ab) pontjára, mivel a földhasználati nyilvántartásba bejelentett földhasználó, azaz a BÁBOTA Kft.-ben a vevő és annak édesapja a tagok 50-50 százalékos arányban. A vevő tudomásul veszi, hogy a B400E jelű adatlapot neki kell benyújtania az ONYA rendszerben a NAV részére a szerződés jóváhagyása esetén. A vevő kéri a T. NAV Illetékosztályt, hogy a fizetési meghagyást és egyéb iratokat közvetlenül a részére címezzék!

10. Szerződő felek nyilatkoznak, hogy cselekvőképes magyar állampolgárok, szerzési, szerződéskötési képességük korlátozás alatt nem áll.

11. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, a Földforgalmi törvény, a Fétv., az Inyvtv. Vhrt. és egyéb magyar jogszabályok rendelkezései az irányadók.

A jelen adásvételi szerződést a felek elolvasták, és mint akaratukkal mindenben egyezőt írták alá.

Koroncó, 2025. március 12. napján

Pénzes Norbert
eladó

Kovács Zoltán
vevő

Készítettem és ellenjegyzem:
Koroncó, 2025. március 12. napján
Takácsné dr. Nagy Anett ügyvéd
9113 Koroncó, Ady E. u. 23.
KASZ: 36072944

Takácsné dr. Nagy Anett
ügyvéd
9113 Koroncó, Ady Endre u. 23.
Tel.: (30) 251 7361
Asz.: 53609696-1-28