



302.261/2025.

DR. MÁGORI ZSOLT TIBOR

- ÜGYVÉD -

H- 3525. MISKOLC,

DÓZSA GYÖRGY UTCA 11.

TEL: 06 30 439 1645

E-MAIL: ZS.MAGORI@GMAIL.COM

KASZ: 36073516

Közzététel időpontja:

2025 ÁPR. 3 0

Határidő első napja:

2025 MÁJ. 0 1

Határidő utolsó napja:

2025 MÁJ. 3 0

INGATLAN-ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS E határidő jogvesztő!

Mely létrejött egyrészről:

DR. CSERBA LAJOS

(születési családi és utóneve

születési hely, idő:

anyja születési

családi és utóneve

állandó lakcíme: 3535 Miskolc, Gyertyán u. 18. sz., személyi azonosítója.

adóazonosító jele:

állampolgársága: Magyar), mint eladó (a továbbiakban: „Eladó”) és

másrészről

GELSEI ZSIGMOND

(születési családi és utóneve:

ületési hely, id

anyja

születési családi és utóneve:

állandó lakcíme: 3517 Miskolc, Vadas Jenő u. 15. sz., személyi azonosítója.

adóazonosító jel

állampolgársága: Magyar), mint vevő (a továbbiakban: Vevő; Eladó és Vevő a továbbiakban

együttesen: „Felek”) között alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1. A Borsod – Abaúj – Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (a továbbiakban: „Földhivatal”) által Miskolc III. kerület zártkert 76414 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 4 min. osztályú 1344 m² termértékű, 4,68 AK értékű „szőlő”, és 5 min. osztályú 1286 m² termértékű, 4,03 AK értékű „gyümölcsös és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan, földrészlet összes területe: 2630 m², (a továbbiakban: Ingatlan1) tulajdonosa 1/1 arányban dr. Cserba Lajos Eladó.

2. A Borsod – Abaúj – Zemplén Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztálya (a továbbiakban: „Földhivatal”) által Miskolc III. kerület zártkert 76415 helyrajzi szám alatt nyilvántartott 4 min. osztályú 1672 m² termértékű, 5,82 AK értékű „szőlő”, és 5 min. osztályú 783 m² termértékű, 2,45 AK értékű „gyümölcsös és gazdasági épület” megnevezésű ingatlan, földrészlet összes területe: 2455 m², (a továbbiakban: Ingatlan2) tulajdonosa 1/12 arányban Szikora János, és 11/12 arányban tulajdonosa dr. Cserba Lajos Eladó.

Szikora János az 1/12 tulajdoni hányadát 1911. 11. 14. napján szerezte, és ez a tulajdoni hányad a jelen adásvételi szerződés pontjait nem érinti. A tulajdoni lapok III. része teherbejegyzést nem tartalmaz.

3. Eladó kifejezetten szavatolja az Ingatlanok tulajdonjogát továbbá, hogy azokat jog vagy kötelezettség - mely Vevők tulajdonszerzését akadályozná, vagy lehetetlenné tenné - nem terheli. Eladó szavatol az Ingatlanok per-, igény- és szolgalmmentességéért. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy más személyeknek az Ingatlanokkal kapcsolatban követelésük vagy igényük nincs. Eladó jelen szerződés aláírásával anyagi és büntetőjogi felelőssége teljes tudatában kijelenti, hogy az ingatlan-nyilvántartásban fellelhető adatok a mai napon a valósággal mindenben megegyeznek, azon sem ő, sem pedig felhatalmazása alapján harmadik személy, változásokat nem kezdeményezett.

4. Eladó jelen szerződéssel eladja Vevők pedig megveszik az 1. pontban részletesen meghatározott ingatlanok 1/1 arányú tulajdonjogát, a Vevők által megismert és megtekintett - per-, a teher- és igénymentes állapotban.

5. A szerződő felek az Ingatlanok vételárát, mindösszesen 600.000.-Ft, azaz hatszázezer forint összegben határozzák meg, melyek közül:

- az Ingatlan1 vételára 300.000.- Ft, azaz háromszázezer forint;
- az Ingatlan2 vételára 300.000.- Ft, azaz háromszázezer forint.

6. Vevő az Ingatlanok kölcsönösen kialszkodott 600.000.-Ft, azaz hatszázezer forint összegű vételárát a jelen szerződés kifüggesztési eljárásának lejárta követően, a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyó határozatának kézhezvételét követő 3 (három) banki munkanapon belül fizeti meg az Eladónál vezetett

számú bankszámlájára történő átutalással, melyet Eladó a saját kezéhez történő joghatályos teljesítésként fogad el.

7. Vevő jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy amennyiben földhasználati jogviszony fennállna, annak időtartamát nem hosszabbítja meg, továbbá, 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 (Fftv.) 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.

8. Vevő kijelenti továbbá, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatása teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (a továbbiakban együtt: földhasználati díjtartozás). Vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.

9. Vevő kijelenti, hogy mint az ingatlan tulajdonának megszerzője az Fftv. továbbá a Fftv-nyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény szintén már hatályba lépett rendelkezéseivel, illetve a

Ellenjegyzem Miskolcon, 2025. április 9. napján

dr. Mágori Zsolt Tibor ügyvéd (3525. Miskolc, Dózsa György u. 11. kamarai azonosító szám: 36073516)

termőföldekre vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezéseivel (különös tekintettel arra is, hogy termőföldnek minősülő művelési ágú ingatlan tulajdonjogát szerzi meg) tisztában van.

10. Vevő kijelenti továbbá, hogy a már tulajdonában, illetve birtokukban álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt és tudomásul veszi, hogy ha utólagos ellenőrzés során jogerősen megállapításra kerül a fenti nyilatkozatának valótlanúsága, úgy az a Büntető Törvénykönyv szerint büntetőjogi felelőségre vonását és az adásvételi szerződés tárgyát képező föld használata után a jogsértő állapot fennállásának időtartama alatt, a jogsértéssel érintett földterület után a részükre folyósított költségvetési vagy európai uniós támogatásnak megfelelő összegű pénzüsszeg visszafizetését vonja maga után.

11. Vevő vállalja továbbá, hogy a földhasználati jogosultságot a tulajdonszerzéstől számított 30 napon belül bejelenti.

12. Vevő kijelenti, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.

13. Eladó és Vevők kifejezetten megállapodnak abban, hogy Eladó a tulajdonjogáról csak a Vételár teljes megfizetését követően mond le. Ezzel összefüggésben a felek a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (Inyvt. vhr.) 45. §-a alapján kérik a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított hat hónapig a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog bejegyzését, a szerződéssel érintett ingatlan 1/2 részére kiterjedően, melyhez egyúttal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják. Felek a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, külön okiratban megadták és az ellenjegyző ügyvédnél - külön díj felszámítása nélkül - ügyvédi letétbe helyezték a tulajdonjog-bejegyzési engedélyt.

14. Felek az Ingatlan1 Vevő általi 1/1 és Ingatlan2 Vevő általi, az egészhez viszonyított 11/12 arányú tulajdonjogának adásvétel jogcímen történő bejegyzéséhez és Eladó tulajdonjogának törléséhez szükséges, az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény (Inyvt.) 32. § alapján kiállított, feltétlen és visszavonhatatlan hozzájáruló nyilatkozatot, az adásvételi szerződés megkötésével egyidejűleg külön, ügyvéd által ellenjegyzett 6 (hat) db egymással egyező tartalmú, ingatlan-nyilvántartási bejegyzésre alkalmas okiratban (tulajdonjog-bejegyzési engedély) adják meg, és ügyvédi letétbe helyezik azzal, hogy a vételár megfizetésének Eladó vagy Vevők általi igazolását követő 2 (két) munkanapon belül a letéteményes a bejegyzési engedélyt a Földhivatalba jogosult és köteles benyújtani. Felek a tulajdonjog-bejegyzési engedélyben feltétel nélkül, véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy az Ingatlan1 Eladót megillető 1/1 és Ingatlan2, Eladót megillető 11/12 arányú tulajdoni illetősége az előbbieik szerint Vevő nevére és javára, adásvétel jogcímen, az Eladó tulajdonjogának egyidejű törlése mellett - Eladó minden további megkérdezése nélkül - bejegyzésre és az Eladó tulajdonjoga törlésre kerüljön.

15. Vevő kijelenti, hogy elővásárlási joggal egyik ingatlan vonatkozásában sem rendelkezik.

16. A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a szerződés kifüggesztését és annak jóváhagyását követően számított 30 napon belül tartoznak a szerződést annak nyilvántartásba vétele végett a Vevő tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzése érdekében az illetékes Földhivatalhoz benyújtani.

17. A szerződő felek egyezően, és büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, és a jelen szerződés aláírásával megerősítik, hogy cselekvőképes, nagykorú, belföldi, honos magyar állampolgárok, akiknek a jelen jogügylet szerinti Ingatlan elidegenítési és szerzési képességét jogszabály, vagy hatósági határozat nem korlátozza és nem zárja ki, továbbá, hogy jelen jogügylet során a saját nevükben járnak el.

18. A jelen szerződés szerkesztésében és ellenjegyzésében eljáró ügyvéd tájékoztatja a Feleket, hogy a pénzmosás és terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli az Eladók és a Vevők vonatkozásában, melyhez Felek hozzájárulnak.

19. Felek megbízást adnak dr. Mágori Zsolt Tibor ügyvéd (3525. Miskolc, Dózsa György u. 11.) részére jelen szerződés megszerkesztésére és ellenjegyzésére, a jogügylettel kapcsolatos valamennyi okirat elkészítésére, valamint meghatalmazzák a jelen szerződésben foglalt adásvétellel kapcsolatos földhivatali eljárásban, illetve kifüggesztési eljárásban történő eljárásra, melyet ellenjegyzésével az eljáró ügyvéd elfogad.

20. Felek egybehangzóan kijelentik, hogy jelen szerződés teljeskörűen, hiánytalanul és egybehangzóan, valamint helyesen tartalmazza előzetes tárgyalásaik és egyeztetéseik során kölcsönösen kialakított szerződéses akaratukat, amely a jelen szerződésben foglalt nyilatkozataikkal mindenben megegyezik, így azt annak elolvasását, tartalmának közös értelmezését és kellő megfontolását követően, mint akaratunkkal mindenben megegyezőt, helybenhagyólag írják alá. Jelen szerződés 8 (nyolc) példányban készült.

Miskolc, 2025. április 9.

.....
Dr. Cserházi János
Eladó

.....
Gelsei Zsigmond
Vevő

Szerkesztettem és ellenjegyeztem, továbbá a szerződésbe foglalt megbízást elfogadom Miskolcon, 2025. április 9. napján:

.....
Dr. Mágori Zsolt Tibor
Ügyvéd
3525 Miskolc
Dózsa György u. 11.
KASZ: 36073516
dr. Mágori Zsolt Tibor ügyvéd 3525. Miskolc, Dózsa György u. 11. kamarai azonosító szám: 36073516