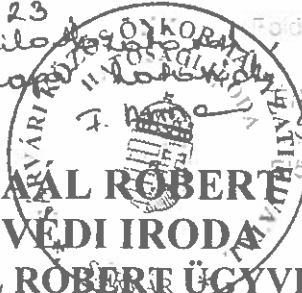


A kormányzati portálon töltendő közretekelt lapja: 2025. 04. 22.
Közzététel kezdő napja: 2025. 04. 23.
Hitelesítés jogmegtartás jogmegtartás jogmegtartás jogmegtartás
megfelelően nyitva álló 30 napos jogmegtartás jogmegtartás jogmegtartás jogmegtartás
utolsó napja: 2025. 05. 22.
E határozat jogmegtartás jogmegtartás jogmegtartás jogmegtartás
kezdő napja: 2025. 05. 23.

§



DR. GAÁL ROBERT
ÜGYVÉDI IRODA
DR. GAÁL ROBERT ÜGYVÉD
PTE C. EGY. DOCENS

Vas Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Osztály
2025 APR 07.
Közvetít: 20
96012
szám Melléklet
Utószám: Előa...

9700 Szombathely, Géfin Gyula u. 22. Tel.: 94/512-345 Fax: 94/512-346 Mobil: 30/237-6700
e-mail: vagyonjogasz@gmail.com

TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

Amely létrejött egyrészről
KECSKÉS ERNŐ PÉTER szül. (szül. helye és ideje:)
anyja születési neve: ; személyi száma: adóazonosító jele:
állampolgársága: magyar) 7628 Pécs, Komlói út 77.szám alatti lakos, mint eladó – a
továbbiakban: **Eladó 1.**
valamint

GÁTAY TIBORNÉ szül. (szül. helye és ideje:)
anyja születési neve: ; személyi száma: adóazonosító jele:
állampolgársága: magyar) 1037 Budapest, Táborhegyi út 16. A. ép. 3. szám alatti lakos,
mint eladó – a továbbiakban: **Eladó 2.**
(Eladó 1. és Eladó 2. a továbbiakban együtt: **Eladók**)

másrészről
KOVÁCS PÉTER ANDRÁS szül. (szül. helye és ideje:)
anyja születési neve: ; személyi száma: adóazonosító jele:
állampolgársága: magyar, személyazonosító igazolvány száma: lakcímet
igazoló hatósági igazolvány száma: Földműves nyilvántartásba vételi száma:
Kamarai regisztrációs szám: Östermelői tevékenység azonosító
száma: 9600 Sárvár, Újsziget utca 11. szám alatti lakos, mint vevő - a
továbbiakban: **Vevő közt**

Eladók és Vevő - a továbbiakban együtt, mint **Felek** között alulírt helyen és napon az alábbi feltételekkel:

1.) A Szerződő Felek rögzítik, hogy a Takarnet Elektronikus Földhivatali Információs Rendszeren keresztül 2025. március 28. napján lekért E-hiteles tulajdoni lap – szemle másolat adataiból rögzítik, hogy az **Eladók együttesen 1/1 (Eladó 1. ½ tulajdoni hányad, Eladó 2. ½ tulajdoni hányad) tulajdonát képezi a Sárvár külterület 0217/118 hrsz-ú, 4004 m² területű, 17,18 Ak értékű, szántó megnevezésű ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).**

Az ingatlan alosztályai:
1689 m² területű, 7,92 Ak értékű, 1. min. osztályú;
2315 m² területű, 9,26 Ak értékű, 2. min. osztályú.

A tulajdoni lap III. része az alábbi bejegyzést tartalmazza:

III. 1. pont bejegyző határozata:
Önálló szöveges bejegyzés a 0217 hrsz. megosztásából keletkezett.

A Felek a Takarnet Földhivatali Információs Rendszeren keresztül lekért E-hiteles tulajdoni lap adataiból rögzítik, hogy az ingatlan haszonbérlet nem terheli.

DR. GAÁL ROBERT
ÜGYVÉDI IRODA
1700 Szombathely, Géfin Gyula u. 22.
Adószám: 15101111-1-00000000
7006 21276185
35072357
Dr. Gaál Róbert

2.) A Felek rögzítik továbbá, hogy a tulajdoni lap tanúsága alapján az ingatlanból Eladók tulajdoni illetősége - per-, teher-, és igénymentes.

Eladók kijelentik továbbá és felelősséget vállalnak azért is, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlannal kapcsolatosan sem köztartozásuk, sem egyéb tartozásuk nem áll fenn.

Eladók kötelezettséget vállalnak továbbá arra is, hogy a tulajdonukban lévő, e szerződés tárgyát képező ingatlant semmilyen formában és jogcímen nem terhelik meg.

3.) A szerződő Felek rögzítik, hogy jelen adásvételi szerződés tárgya a Sárvár külterület 0217/118 hrsz-ú ingatlan együttesen 1/1 tulajdoni hányada, minden tehertől mentesen.

4.) Eladók eladják, Vevő megvásárolja - megtekintés után - a Felek által kölcsönösen kialakított 800.000,- Ft, azaz Nyolcszázezer forint összegű vételár ellenében.

A Vevő kijelenti, hogy a tárgyi Ingatlant 1/1 tulajdoni hányada szerint kívánja megvásárolni.

5.) A Felek rögzítik, hogy a 800.000,- Ft teljes összegű vételárat Vevő az ingatlannal összefüggő hatósági jóváhagyást követően fizeti meg, azt követő 10 napon belül, miután a hatóság által megállapításra kerül, hogy az ingatlan megvásárlására jogosultságot szerez.

Számlatulajdonos neve: KECSKÉS ERNŐ PÉTER részére 400.000,- Ft

Számlatulajdonos számlaszáma:

Számlatulajdonos neve: GÁTAY TIBORNÉ részére 400.000,- Ft

Számlatulajdonos számlaszáma:

Az Eladók a vételár hiánytalan beérkezésének jóváírását követő 3 napon belül kötelesek írásban - legalább elektronikus levél formájában - a Vevőt és az okiratszerkesztő ügyvédet tájékoztatni.

Abban a nem várt esetben, ha az Eladó elmulasztaná a vételár beérkezését határidőben igazolni, jelen szerződés a Vevőt is feljogosítja arra, hogy teljesítését hitelt érdemlő módon, így különösen átutalási bizonylattal igazolni.

6.) Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy a Vevő jogosult jelen szerződéstől elállni, amennyiben a jogügylet tárgyát képező ingatlan vonatkozásában a jelen okirat aláírásának napját követően harmadik személy javára az ingatlan-nyilvántartásban olyan jogot jegyeznek be, ami a Vevő fentiek szerinti tulajdonszerzését korlátozza, illetve akadályozza, továbbá amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés hatósági jóváhagyását jogerős határozatával megtagadja, vagy nem a vevővel hagyja jóvá a jelen szerződést.

7.) A Felek megállapodnak, hogy az Eladók a tulajdonjogukat a Vételár teljes összegű kiegyenlítéséig fenntartják, azaz az Eladók az Ingatlant a Vételár hiánytalan megfizetéséig a Ptk. 6:216. §-a szerinti ún. tulajdonjog-fenntartással adják el. Az Eladók a tulajdonjog-fenntartás időtartama alatt a Vevő tulajdonszerzésre irányuló jogát - hozzájárulása nélkül - nem csorbíthatja. Az Eladók a Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartási bejegyzéséhez külön tulajdonjog bejegyzési engedélyben járul hozzá.

Az Ingatlan együttesen 1/1 tulajdoni hányada vonatkozásában az Eladók feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő javára, határozatlan időre a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. §-a szerinti tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog kerüljön bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

8.) Szerződő Felek a tulajdonjog bejegyzésére vonatkozó rendelkezéseket az alábbiak szerint rendezik.

Az Eladók a tulajdonjog Vevő részére történő átvezetéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatot 22. amelyben Eladók minden további feltétel kikötése nélkül véglegesen és visszavonhatatlanul hozzájárulnak ahhoz, hogy a jelen adásvétel tárgyát képező Ingatlan tulajdonjoga adásvétel jogcímen a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásban bejegyzésre kerüljön - jelen szerződés írásával

Kecskés Ernő Péter
eladó

Gátay Tiborné
eladó

Kovács Péter András
vevő

Dr. Gaál Róbert

egyidejűleg Dr. Gaál Róbert ügyvédnél ügyvédi tárgyi letétjébe helyezi, az ügyvéd pedig letétbe veszi.

A letétet kezelő ügyvéd kötelezettséget vállal arra, hogy ezen bejegyzési engedély 4 eredeti példányát a letétbe tett eladói tulajdonjog bejegyzési engedélyt a teljes vételár kifizetéséről való tájékoztatást követően nyújtja be az illetékes földhivatalba.

Eladók a teljes vételár hiánytalan kifizetésének megtörténtéről 3 napon belül kötelesek a letétkezelő Dr. Gaál Róbert ügyvédet értesíteni és a teljesítési igazolást részére írásban kiadni. Dr. Gaál Róbert ügyvéd jelen szerződés ellenjegyzésével kijelenti, hogy a bejegyzési engedély 4 eredeti, egymással mindenben megegyező példányát ügyvédi tárgyi letétbe vette.

Abban a nem várt esetben, ha az Eladó elmulasztaná a vételár beérkezését határidőben igazolni, jelen szerződés a Vevőt is feljogosítja arra, hogy teljesítését hitelt érdemlő módon, így különösen átutalási bizonylattal igazolni.

A jelen adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdonjoga ezen nyilatkozatok alapján lesz átvezethető a Vevő javára az ingatlan-nyilvántartásban.

9.) A Felek jelen szerződéssel megkeresik és felkérlik a **Vas Vármegyei Kormányhivatal Földhivatali Főosztály Sárvári Földhivatali Osztályát**, hogy jelen szerződés 1.) pontjában körülírt **Sárvár külterület 0217/118 hrsz-ú ingatlan 1/1 tulajdoni hányadának tulajdonjogát** Kovács Péter András Vevő javára a jelen adásvételi szerződésnek megfelelően az ingatlan teljes vételárának hiánytalan és maradéktalan megfizetéséig és a mezőgazdasági igazgatási szerv döntését követő jóváhagyó határozataig szíveskedjen a Vevő tulajdonjogának bejegyzését (az Eladók ingatlan tulajdonjog-fenntartásával, és a Vevői jogának feltüntetésével) a Ptk. 6:216. § szakasza és a 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet 45. § szakasza alapján nyilvántartásba venni.

10.) A Felek kijelentik, hogy az ingatlan vonatkozásában - a törvényes elővásárlási jogosultakat kivéve - nincs olyan kívülálló harmadik személy, akinek az ingatlanra vonatkozóan olyan használati vagy bármely egyéb jogosultsága állna fenn, amely a Vevő jogszerzését vagy jogainak gyakorlását akadályozná vagy korlátozná.

11.) A Felek teljes cselekvőképességgel rendelkező, nagykorú, magyar állampolgárok, szerződéskötési képességüket sem jogszabály, sem hatósági intézkedés nem zárja ki, nem korlátozza és nem akadályozza.

12.) Birtokbaadás időpontja: a teljes vételár kifizetését követő 15 (tizenöt) napon belül.

Vevő a birtokbaadás napjától kezdődően viseli a szerződés tárgyát képező ingatlan terheit, a kárveszélyt és húzza annak hasznait a Ptk. vonatkozó szabályai szerint.

13.) Vevő, mint szerző Fél a jelen tulajdonjog átruházásról szóló szerződésben kifejezetten az alábbi nyilatkozatot teszi:

Vevő jelen szerződésben úgy nyilatkozik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. § (1) bek. c) pontja alapján elővásárlási jog illeti meg az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül.

Szomszédos föld megfelel a földforgalmi tv. 26. § 23. pontjának:

az olyan föld, amely – a település közigazgatási határától függetlenül – a jogügylet tárgyát képező földdel közvetlenül érintkezik, illetve amelyet a jogügylet tárgyát képező földtől önálló helyrajzi szám alatt nyilvántartott út, vasút, kerékpárút, árok, csatorna, patak földrészlet vagy földrészletek közbeékelődése választ el.

Vevő a Sárvár külterület 0217/18 hrsz-ú szomszédos ingatlan tulajdonosa 2024. március 14. napjától.

Vevő kijelenti, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 5. § 7. pontja alapján a földművesre meghatározott feltételeknek megfelel, a felek között megállapítják;

hogy a földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdése értelmében a földművesnek minősülő belföldi természetes személy és tagállami állampolgár akkor szerezheti meg a föld tulajdonjogát, ha a tulajdonában/birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg a 300 illetve 1500 hektárt

Mint tulajdonjogot szerző fél jelen szerződés aláírásával vállalom, hogy a termőföldek használatát másnak nem engedem át, azt magam használom, és ennek során eleget teszek a földhasznosítási kötelezettségemnek. Vállalom továbbá, hogy a földet a tulajdonszerzési időpontjától 5 évig más célra nem hasznosítom. Amennyiben a földek más használatában vannak vállalom a Földforgalmi törvény 13. § (4) bekezdésében foglalt kötelezettséget.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) és (2) bekezdése alapján az alábbi nyilatkozatot teszem:

- mint tulajdonjogot szerző fél a nyilatkozom arról, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozásom, a törvény (földhasználati díjtartozás);
- mint tulajdonjogot szerző fél a nyilatkozom arról, hogy velem szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttem.

A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) és (2) bekezdése alapján az alábbi nyilatkozatot teszem:

- mint tulajdonos szerző személy úgy nyilatkozom, hogy a földek tulajdonjogának megszerzésével - a már tulajdonomban és a hasznélvezetemben lévő föld területnagyságának a beszámításával sem haladja meg a 300 hektárt (földszerzési maximum),
- mint tulajdonos szerző személy úgy nyilatkozom, hogy jelen tulajdonszerzéssel a birtokomban lévő földek nagysága a földművesre a földforgalmi törvény 16. § (2) bekezdésében meghatározott vonatkozó birtokmaximumot nem haladja meg,

Az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (FVM) rendelet 68/C. §-a alapján az alábbi nyilatkozatot teszem:

- mint tulajdonos szerző fél úgy nyilatkozom, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezem.

14.) Az adásvételi szerződést, annak aláírását követő 8 napon belül a szerződés előzetes megvizsgálása céljából a mezőgazdasági igazgatási szervnek kell megküldeni (a föld fekvése szerint illetékes fővárosi és megyei kormányhivatal földhivatala, a továbbiakban: Földhivatal).

A Földhivatal a szerződést annak tartalmi és alaki kellékei alapján vizsgálja meg (pl. semmisnek minősül-e a szerződés, tartalmazza-e a szerződés az előírt nyilatkozatokat), és 15 napon belül dönt a szerződés jóváhagyásának megtagadásáról, vagy annak közzétételéről.

Abban az esetben, ha a Földhivatal az előzetes vizsgálat során nem tagadja meg az adásvételi, vagy haszonbérleti szerződést, akkor hivatalból elrendeli a közzétételt (azaz kifüggesztést, azonban a közzététel nem minősül az szerződés jóváhagyásának), továbbá a döntéséről tájékoztatja a feleket, valamint a szerződést megküldi a föld fekvése szerinti települési önkormányzat jegyzőjének, aki hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival.

15.) Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv jelen adásvételi szerződést, sem valamely elővásárlási jogosulttal, sem a jelen szerződésben meghatározott Vevővel nem hagyja jóvá, úgy a szerződés érvényesen nem jön létre, az eredeti állapotot helyre kell állítani, amelyre a föld fekvése szerinti önkormányzat kötelezettséget vállalnak, ebben fokozott figyelemmel együttműködnek.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv valamely elővásárlásra jogosulttal hagyja jóvá az adásvételi szerződést, úgy a jelen szerződésben megnevezett Vevő szerződésben foglalt kötelezettségei megszűnnek és Eladók a szerződéses kötelezettségek teljesítését a Vevőként belépő személytől követelhetik.

Amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv az Eladók és a Vevő között jelen adásvételi szerződést jóváhagyja, úgy önálló határozatot hoz az ügyben, és az adásvételi szerződést záradékkal látja el.

16.) Jelen jogügylettel kapcsolatosan a Vevőt terheli a tulajdonjoga ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatos földhivatali igazgatási szolgáltatási díj megfizetése.

17.) A Felek jelen földhivatali eljárás lefolytatására, bejegyzésre alkalmas okirat elkészítésével és ellenjegyzésével, valamint a szerződés előzetes megvizsgálása céljából a mezőgazdasági igazgatási szervnek való megküldéssel, hivatalból elrendelt közzétételre Dr. Gaál Róbert ügyvédet (DR. GAÁL RÓBERT ÜGYVÉDI IRODA, székhelye: 9700 Szombathely, Géfin Gyula utca 22. szám alatt) bízzák meg.

A szerződő Felek és az eljáró ügyvéd kölcsönösen kijelentik, hogy Szerződő felek jelen okiratban rögzített jognyilatkozatai a Felek erre vonatkozó kifejezett kérésére kerültek okiratba foglalásra azzal, hogy a jelen szerződés egyben ügyvédi tényvázlathoz és ügyvédi megbízási szerződésnek is minősül, amely megfelelően tartalmazza a Szerződő Felek ügyleti akaratát. Az okiratszerkesztő ügyvéd a felek megbízását és meghatalmazását elfogadja.

18.) A Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy adataik a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. (a továbbiakban: Pmt.) 36. § (1) bekezdésében meghatározott azonosítási kötelezettségnek megfelelően a Felek által bemutatott személyazonosító igazolványok és lakcímet igazoló hatósági igazolványok alapján kerültek felvételre. Felek a szerződés aláírásával egyidejűleg úgy nyilatkoznak, hogy a Pmt. 8. § (1) bekezdésében foglaltak értelmében az adásvételi szerződés megkötésekor a saját nevükben járnak el.

19.) Szerződő Felek hozzájárulnak ahhoz, illetve tudomásul veszik, hogy okiratszerkesztő ügyvéd a Jogügyletek Biztonságát Erősítő Adatszolgáltatási keretrendszeren (JÜB) keresztül elvégezte a személy- és okmányellenőrzést. Szerződő felek jelen okirat alapján tudomásul veszik a GDPR szerinti adatkezelést. GDPR tájékoztatás: a jelen okiratban rögzített személyes adatokat a szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a megbízásból eredő jogi kötelezettség teljesítése végett kezeli, illetve az ügyfelekkel való kapcsolattartásra szolgáló adatokkal a felek hozzájárulása alapján e célból rendelkezhet.

Az adatok kizárólag az ingatlan-nyilvántartási és az ahhoz kapcsolódó eljárásban használhatók fel, és a jogszabályban előírt irattározási ideig tárolhatók. Az érintett személynek joga van bármikor kérelmezni a szerkesztő ügyvédtől, adatkezelőtől a rá vonatkozó személyes adatokhoz való hozzáférést, információkiadást, azok helyesbítését, törlését vagy kezelésének korlátozását, és tiltakozhat az ilyen személyes adatok kezelése ellen, valamint a joga van az adathordozhatósághoz. Joga van a hozzájárulása bármely időpontban történő visszavonásához, amely nem érinti a visszavonás előtt a hozzájárulás alapján végrehajtott adatkezelés jogszerűségét.

20.) A Felek megállapodnak, hogy amennyiben az ingatlan-nyilvántartási eljárás során bármilyen probléma felmerül Vevő tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzésével kapcsolatban, akkor Eladók kötelesek minden olyan jogcselekményt, illetve jognyilatkozatot Vevő felszólítására határidőben megtenni és Vevővel teljes mértékben együttműködni, amely ahhoz szükséges, hogy a Vevő tulajdonjogának bejegyzése az ingatlan vonatkozásában az ingatlan-nyilvántartásba megtörténjen.

21.) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. adásvételre vonatkozó szabályai megfelelően irányadók.

Szerződő Felek a jelen adásvételi szerződést annak áttanulmányozása és értelmezése után, mint

akarattal mindenben megegyezőt jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Sárvár, 2025. március 28.

.....
Kecskés Ernő Péter
eladó

.....
Gátav Tíborné
eladó

.....
Kovács Péter András
vevő

Jelen okiratot szerkesztettem és Sárváron, 2025. év március hó 28. napján ellenjegyzem:

.....
Dr. Gaal Róbert
ügyvéd
KASZ: 36072357
DR. GAAL RÓBERT
ÜGYVÉDI IRODA
9700 Szombathely, Géfin Gyula utca 22.

DR. GAAL RÓBERT
ÜGYVÉDI IRODA
9700 Szombathely, Géfin Gyula u. 22.
Adószám: 19365101-1-18
Telefon: +36700627276185
Fax: 72357