

Vas Vármegyei Kormányhivatal

Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály1

Erkezett: 2025 OKT. 10

597/121

Előszám:

Előszám:

Előadó:

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

F. Anna

SÁRVÁR

ut komáromi postára birtok
kiszámlázott napja: 2025. 10. 22.
Közlés kezdő napja: 2025. 10. 23.
- az elővásárlási jogról jog
miből költés megfizetése után
áll 30 napos határidő utolsó
napja: 2025. 11. 21. & határidő
jogorvoslati napja: 2025. 11. 24.

amely létrejött egyrészről **LÁSZLO BOGLÁRKA MÁRTA** (születéskori neve:

; születési helye:

; születési ideje:

; személyi azonosító jele:

; anyja neve:

adóazonosító jele:

9600 Sárvár,

Rákóczi Ferenc u. 55. szám alatti lakos, mint eladó,

másrészről **KK. ÁBRAHÁM ABIGÉL** (születéskori neve:

; születési helye:

; születési ideje:

; személyi azonosító jele:

anyja

neve:

adóazonosító jele:

) 9600 Sárvár, Rákóczi u. 10. szám alatti

lakos **állagtulajdont vásárló és ÁBRAHÁM ATTILA** (születéskori neve:

születési helye:

; születési ideje:

; személyi azonosító jele:

; anyja neve:

adóazonosító jele:

tartózkodási helye: 9600

Sárvár, Széchenyi István u. 19.) FR-67170 Mittelhausen, Rue Principale 15A. szám alatti lakos

haszonélvezeti jogot vásárló, mint vevők között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

- 1.) Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint a sárvári 0305/62. hrsz-ú, „Gyümölcsös a Kültérületen” elnevezésű, 1044 m² területű, 2,90 AK értékű ingatlan az eladó 1/1 arányú, tehermentes állapotú tulajdonát képezi akként, hogy annak vonatkozásában elintézetlen kérelem (széljegy) a nyilvántartásban nem szerepel.

Eladó büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti és szavatol azért, hogy a fent megjelölt adatok megfelelnek a valóságnak, az ingatlan jogi helyzetét az ingatlan-nyilvántartás a mai napon hűen tükrözi, azon engedély nélkül épített és a térképen fel nem tüntetett felépítmény, bővítmény nem található.

Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan per-, igény- és tehermentes állapotú, azt adó vagy adók módjára behajtható, illetve bármely egyéb harmadik személlyel szemben fennálló tartozás nem terheli, azon harmadik személynek bérleti, használati, haszonélvezeti, haszonbérleti joga nem áll fenn, az harmadik személy bejelentett vagy tényleges lakóhelyeként, avagy székhelyeként, telephelyeként, fióktelepeként nem szolgál, továbbá ahhoz nem kapcsolódik harmadik személynek olyan – ingatlan-nyilvántartáson kívüli – joga vagy igénye, amely a vevők a tehermentes tulajdon-, illetve haszonélvezeti jog szerzését és korlátozásmentes birtokba lépését akadályozná vagy korlátozná, és a jelen adásvételi szerződés nem célozza harmadik személy eladóval szembeni igénye kielégítési alapjának elvonását. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlant hatályos, vagy a mai napon hatályba még nem lépett földhasználati szerződés nem érinti. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy tulajdonjoga bejegyzésére érvényes jogügyletek és törvényes eljárások keretei között került sor, így nem tud semmilyen olyan körülményről, amely az általa kötött előzményi jogügylet(ek) megtámadását eredményezhetné, és/vagy amely a lefolytatott eljárásokkal szemben bármely személy részéről jogorvoslatra adhatna alapot. Eladó szavatol továbbá azért, hogy a jelen szerződés benyújtásával kapcsolatos földhivatali eljárás megindulásáig a magatartása következtében az adásvétel tárgyát képező ingatlan vonatkozásában az annak tulajdoni lapján semmilyen olyan széljegy, illetve határozat nem jelenik meg, amely az

ingatlan értékét csökkentené, illetve vevők teher- és korlátozásmentes tulajdon-, illetve haszonélvezeti jog szerzését, továbbá birtokba lépését akadályozná. Eladó szavatosságot vállal azért, hogy a tulajdon átruházásáig, illetve a birtokbaadásig az ingatlant semmilyen módon nem terheli meg, illetve azt jelenlegi (vevők általi megtekintett) állapotában fenntartja, továbbá azért, hogy megfizeti mindazon közüzemi és egyéb díjat, térítést, kiadást, illetéket, adót stb., és bármely egyéb – jogszabály vagy szerződés alapján fizetendő – költséget, melyek a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonlása, birtoklása, használata után kerültek részére felszámításra, egyúttal azokat az esetleges további költségeket, melyek a vevők birtokba lépésének a napjáig válnak esedékessé.

Eladó kijelenti és szavatolja továbbá, hogy az ingatlan rendeltetésszerű használatra alkalmas, annak állagáról és lényeges tulajdonságairól a vevőket teljeskörűen tájékoztatta, nem hallgatott el semmilyen olyan körülményt, amely a vevőket az ingatlan megvásárlásában vagy a vételár kialakításában befolyásolhatta. Eladó kijelenti és szavatolja, hogy az ingatlan közművekkel nem rendelkezik.

2.) Eladó ezennel szavatossági felelősséget vállalva az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlan per-, igény-, és tehermentességéért eladja azt a vevőknek a kölcsönösen kialakított **500.000,-, azaz Ötszázezer Ft** vételárért, amelynek megfizetése az alábbiak szerint történik meg:

a.) Vevők a jelen okirat aláírásával egyidejűleg 150.000,-, azaz Százötvenezer Ft foglalt, mint vételárrészt fizetettek meg eladó részére ügyintéző ügyvéd által kezelt számú ügyvédi letéti számlájára történő átutalás útján, amelynek megtörténtét ügyintéző ügyvéd a jelen okirat ellenjegyzésével elismeri és nyújtázza. (Szerződő felek mindegyike tudomásul vette és megértette a foglalt jogi természetére vonatkozó részletes tájékoztatást, mely szerint, ha a felek a szerződést teljesítik, vevők vételártartozása a foglalt összegével csökken. Amennyiben a jelen szerződés megkötéséért eladó felelős, a foglalt kétszeresének megfelelő összeg a vevők részére visszajár, míg amennyiben a jelen szerződés megkötéséért vevők a felelősök, úgy vevők a foglaltot elvesztik és a foglalt visszatérítésére az eladó nem köteles. A foglalt elvesztése vagy kétszeres visszatérítése azonban feleket a szerződésszegés következményei alól nem mentesíti.) Szerződő felek rendelkezése alapján ügyintéző ügyvéd ezen vételárrészt a mai naptól követő 3 (három) munkanapon belül külön átvételi elismervény ellenében, készpénzben fizeti ki az eladó részére az ügyvédi letétből.

b.) Az ezt követően fennmaradó 350.000,-, azaz Háromszázötvenezer Ft hátralékos vételárrész a jelen szerződésnek a kifüggesztési eljárás befejezését követő mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyását és ennek megfelelő záradékkal ellátott példányának vevők által történő kézhezvételét követő 15 (tizenöt) napon belül kerül a vevők által az eladó részére az a.) alpontban megadott ügyvédi letéti számlára történő átutalás útján megfizetésre az alábbi közleménnyel: „*hátralékos vételárrész Sárvár 0305/62. hrsz.*” Szerződő felek rendelkezése alapján ügyintéző ügyvéd ezen vételárrészt annak a letéti számlán történő jóváírását követő 15 (tizenöt) napon belül, külön átvételi elismervény ellenében, készpénzben fizeti ki az eladó részére az ügyvédi letétből.

Eladó az a) alpontban megadott bankszámlára történő teljesítéseket saját kezéhez történő teljesítésnek ismeri el azzal, hogy az egyes vételárrészek akkor tekinthetők teljesítettnek, amikor azok az a) alpontban megadott bankszámlán jóváírásra kerültek.

Szerződő felek megállapodása alapján, amennyiben a vevők a saját érdekkörükben felmerülő okból a vételár megfizetése vonatkozásában késedelembe esnek, úgy a fizetési késedelem idejére a napi 20.000,-, azaz Húszezer Ft késedelmi kamatot kötelesek az eladó részére megfizetni.

Szerződő felek a jelen okirat aláírásával akként nyilatkoznak, hogy a vételárat kölcsönösen értékarányosnak tekintik és erre való tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az eladó, mind a vevők feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Eladó kiköti, hogy a jelen szerződés megkötésével járó költségeket, valamint a kiszabásra kerülő vagyónátruházási illetéket és a tulajdonjog bejegyzéssel kapcsolatos földhivatali szolgáltatási díjat a vevők tartoznak viselni és fizetni. **Vevők egybehangzóan rögzítik továbbá, hogy kk. Ábrahám Abigél vevő Ábrahám Attila vevő gyermeke, azaz egyenesági rokona, így vevők a jelen jogügylet vonatkozásában kérik az Itv. 26. § (1) bek. za) pontjának alkalmazását.**

- 3.) Vevők a jelen okirat 1.) pontjában részletesen körülírt ingatlant a 2.) pontban írt vételárért és az 1.) pontban írt kikötések mellett, tehermentes, megtekintett állapotban, a határvonalak ismeretében ezennel akként veszik meg, hogy **kk. Ábrahám Abigél vevő az ingatlan 1/1 arányú állagtulajdonát, míg Ábrahám Attila vevő annak 20 (hús) évig tartó haszonélvezeti jogát vásárolja meg, melyre figyelemmel szerződő felek Ábrahám Attila vevő javára a teljes vételár hiánytalan megfizetésének feltételével az ingatlan 1/1 illetőségét terhelő, 20 (hús) évig tartó haszonélvezeti jogot alapítanak.** Vevők büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy tulajdon, illetve haszonélvezeti jog szerzésük nem esik jogszabályi korlátozás hatálya alá, hiszen a birtokukban álló föld területnagysága a jelen jogügylettel megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt sem haladja meg a személyenként 1 hektárt (2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdés) és részarány-tulajdonnal sem rendelkeznek (2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) és (2) bekezdés.). Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdon-, illetve haszonélvezeti jog szerzés időpontjától számított öt évig – a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják. Vevők büntetőjogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj- és egyéb tartozásuk, és a szerzést megelőző öt éven belül egyikükkel szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött (2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) és (2) bekezdései). Vevőket elővásárlási jog az ingatlan vonatkozásában nem illeti meg. Vevők a jelen okirat aláírásával egybehangzóan kijelentik, hogy köztük a Földművelésügyi törvény szerinti közeli hozzátartozói viszony áll fenn.

- 4.) Eladó a **kk. Ábrahám Abigél** vevő **1/1 arányú tulajdonjogának és Ábrahám Attila** vevő **1/1 arányú, 20 (húsz) évig tartó haszonélvezeti jogának adásvétel jogcímén** történő ingatlan-nyilvántartási bejegyzését és a saját tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásból történő törlését engedélyező feltétlen és visszavonhatatlan nyilatkozatát - amelyben az ingatlan tulajdonjogát és birtokát is átruházza a vevők részére - általa aláírtan a mai napon az okirat szerkesztő Dr. Havasi Adrienn ügyvédnél letétbe helyezte azzal, hogy a nyilatkozatot ügyintéző ügyvéd nyújtja be az illetékes földhivatal részére a teljes vételár eladó részére történő szerződésszerű, hiánytalan és bármely fél által igazolt megfizetését, valamint a jelen szerződés mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyását és ennek megfelelő záradékkal történő ellátását követően.

Eladó a teljes vételár hiánytalan megfizetéséig a tulajdonjogát fenntartja és a jelen okirat aláírásával ahhoz járul hozzá, melyre vonatkozóan szerződő felek a jelen okirat aláírásával közösen kérik az eljáró földhivatalt, hogy az adásvétel tárgyát képező, az 1.) pontban részletesen körülírt ingatlanra a bejegyzés hatályának kezdetére irányadó időponttól számított **6 (hat) hónapra a tulajdonjog-fenntartáshoz kapcsolódó vevői jog** a vevők javára bejegyzésre kerüljön.

- 5.) Vevők a jelen szerződésnek a kifüggesztési eljárás befejezését követő mezőgazdasági igazgatási szerv által történő jóváhagyása feltételével, a teljes vételár hiánytalan megfizetését követő **3 (három) napon belül** léphetnek az ingatlan birtokba, amely időponttól kizárólagosan jogosultak azt birtokolni, használni, hasznosítani azzal, hogy szintén a birtokba lépéstől viselniük kell annak összes esetleges közterhét és a kárveszélyt.
- 6.) Szerződő felek megállapodnak abban, hogy a vevők jogosultak a 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 vevők tehermentes tulajdon-, illetve haszonélvezeti jog szerzését korlátozza, illetve akadályozza, továbbá amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen szerződés hatósági jóváhagyását jogerős határozatával megtagadja, vagy nem a vevőkkel hagyja jóvá a jelen szerződést azzal, hogy eladónak fel nem róható megszűnés esetén a mai napon megfizetett foglaló a vevők részére - egyszeres összegben - visszajár.
- 7.) Szerződő felek a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény 8. § (1) bekezdése alapján ezen szerződés aláírásával úgy nyilatkoznak, hogy a saját nevükben illetőleg saját érdekükben járnak el, továbbá hozzájárulnak ahhoz, hogy az ellenjegyző ügyvéd valamennyi általuk közölt személyes adatukat kezelje, személyes okmányaikról másolatot, feljegyzést készítsen.
- 8.) Szerződő felek mindegyike magyar állampolgár azzal, hogy az eladó és Ábrahám Attila vevő teljes cselekvőképességgel rendelkeznek, míg **kk. Ábrahám Abigél** vevő életkoránál fogva cselekvőképtelen, így helyette és nevében a közös szülői felügyeleti joggal rendelkező, törvényes képviselőt gyakorló szülei, azaz **Ábrahám Attila és Záborszky Tünde** megállapodása alapján édesanyja: **Záborszky Tünde** (; születési helye: ; születési ideje: ; személyi azonosító jele: ; anyja neve: **1) 9600 Sárvár, Rákóczi Ferenc u. 10. szám alatti lakos** jár el a jelen

jogügyletnél. Szerződő felek rögzítik, hogy a Ptk. 2:15. § (2) bekezdése alapján a jelen jogügylet vonatkozásában a gyámhatóság hozzájárulására nincs szükség, figyelemmel arra, hogy a vételárat teljes egészében Ábrahám Attila vevő biztosítja, továbbá ő viseli a jelen szerződés megkötésével járó költségeket, valamint a jogügylet alapján kiszabásra kerülő vagyonátruházási illetéket és földhivatali szolgáltatási díjat. László Boglárka Márta eladót a Sárváron, 2025. augusztus 18. napján kelt meghatalmazás alapján Szabó László (születéskori neve: ; születési helye: ; születési ideje: ; személyi azonosító jele: ; anyja neve:) 9600 Sárvár, Rákóczi u. 55. szám alatti lakos meghatalmazott képviseli a jelen jogügyletnél Szerződő felek a jelen szerződéssel kapcsolatos valamennyi ügyintézővel (beleértve a földhivatali, az elővásárlási joggal összefüggő és az illetékkiszabással összefüggő adóigazgatási eljárást is) megbízzák és meghatalmazzák Dr. Havasi Adrienn (nyilvántartási száma: 18-018343; ügyvédi igazolványának száma: Ü-102042; kamarai azonosító száma: 36061324) 9600 Sárvár, Berzsényi u. 1. szám alatti székhelyű ügyvédet, aki a megbízást elfogadta. Szerződő felek feljogosítják az eljáró ügyvédet, hogy az okiratban esetlegesen előforduló bármilyen névcseré, hibás névírás, hiányos vagy hibás adat, szám- vagy számítási hiba, vagy más hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén az értelemszerűen szükséges változtatást, kijavítást a szerződésen – a javítás/kiegészítés tényére történő utalással, valamint az annak helyén történő ügyvédi aláírással és ellenjegyzéssel – annak lényegi tartalma érintése nélkül elvégezze, egyidejűleg saját adataik tekintetében felelősséget vállalnak azért, hogy azok a valóságnak megfeleljenek, és azok a szerződés szövegében elírás nélkül, helyesen vannak feltüntetve. Szerződő felek tudomásul vették és megértették a vonatkozó hatályos jogszabályokról a részletes tájékoztatást, különös tekintettel az elővásárlási jog gyakorlása érdekében az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közlésére és a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyására vonatkozó eljárási szabályokról. Ez a szerződés csak írásban módosítható.

Ezt az okiratot figyelmes elolvasás, továbbá annak tartalmának ügyintéző ügyvéd általi ismertetése és megmagyarázása után, mint akaratunkkal mindenben egyezőt sajátkezűleg aláírtuk.

Kelt: Sárváron, 2025. október 07. napján

László Boglárka Márta

eladó

képv.: Szabó László meghatalmazott

kk. Ábrahám Abigél

állagtulajdont vásárló vevő

képv.: Záborszky Tünde törvényes képviselő

Ábrahám Attila

házonélvezeti jogot vásárló-vevő

A fenti okiratot szerkesztettem és a mai napon ezennel ellenjegyzem:
Sárvár, 2025. október 07.

Dr. Havasi Adrienn ügyvéd (KASZ: 36061324)



