

A kormányhivatali portál honlapján közzététel napja: 2022. 03. 24.
Közlés kezdőnapja: 2022. 03. 25.

Az elővásárlásról jogorvoslati jognyújtásnak nyitva tartó ügyben a bíróság határozatát 2022. 05. 23. napján hozta ki. A bíróság ítéletével napja: 2022. 05. 24.

Vas Megyei Kormányhivatal
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.

Érkezett: 2022. MÁRC. 08.
596140 szám Melléklet: -
Kulcs-1. Eladó: ...
Utószám: ...

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amelyet kötöttek egyrésztől: Horváth Ottó János

lakos, mint eladó, másrésztől: Németh Árpádné

1096 Budapest, IX. Sobieski J. u. 11. 4/4 szám alatti

9608 Sárvár,

Rábasmjéni utca 41. szám alatti lakos, mint vevő, valamennyien magyar állampolgárok, alulírott napon és helyen a következő feltételekkel.

1. Az adásvétel tárgyát képezi a **Sárvár Külterület 064/26. hrsz-ú** szántó megnevezésű 1. min.o. 8011 m² 37.57 AK ingatlan Horváth Ottó János eladót illető 897/1014018 tulajdoni hányada, a **Sárvár Külterület 064/40. hrsz-ú** szántó megnevezésű 1. min.o. 1.1863 ha m² 55.64 AK ingatlan Horváth Ottó János eladót illető 897/282114 tulajdoni hányada, a **Sárvár Külterület 064/55. hrsz-ú** szántó megnevezésű 2. min.o. 2.7383 ha m² 109.53 AK ingatlan Horváth Ottó János eladót illető 897/118164 tulajdoni hányada. A 064/26. hrsz-ú, 064/40. hrsz-ú ingatlant terheli hidrogeológiai védőidom mélyfúrású és robbantási tevékenységre az MVM EGI Zrt. javára bejegyzve, a 064/26. hrsz-ú ingatlant terheli vezetékgazdálkodási jog az E-on Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. javára bejegyzve, a 064/55. hrsz-ú ingatlant terheli bányászolgalmi jog az MVM Égáz-Dégáz Földgázhálózati Zrt. javára bejegyzve. Az Eladó kijelenti, hogy az ingatlan tulajdoni hányadai per-, a fenti bejegyzett jogokon túlmenően teher és igénymentesek, azt az ingatlan-nyilvántartáson kívül sem terheli másnak joga és nem terheli tartozás. Vevő az ingatlanokban tulajdoni hányaddal rendelkező tulajdonostárs.
2. Eladó eladja, vevő pedig megvásárolja a megtekintett és megismert állapotban a **Sárvár Külterület 064/26. hrsz-ú** ingatlanban Horváth Ottó János eladót illető 897/1014018 tulajdoni hányadát 1276Ft, azaz egyezerkettőszázhetvenhat forint vételáron, a **Sárvár Külterület 064/40. hrsz-ú** ingatlanban Horváth Ottó János eladót illető 897/282114 tulajdoni hányadát 6789Ft, azaz hatezer-hétszáznyolcvankilenc forint vételáron, a **Sárvár Külterület 064/55. hrsz-ú** ingatlanban Horváth Ottó János eladót illető 897/118164 tulajdoni hányadát 37.416Ft, azaz harminchétezer-négyszáztizenhat forint vételáron. Felek kijelentik, hogy az ingatlan tulajdoni hányadok vételárát az ingatlanok fekvésének, állapotának és a helyben szokásos forgalmi értékek figyelembevételével közös egyetértésben állapították meg. Vevő a vételárát utalással fizeti meg az eladó rendelkezése alatt álló számu bankszámlára, azt követő nyolc napon belül, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv az eladó és vevő közötti jelen adásvételi szerződést jóváhagyó záradékával látja el. A vételár eladó bankszámláján való jóváírással megfizetettnek minősül, eladó a vételár fenti bankszámlákra való teljesítését a saját kezeihez való teljesítésnek ismeri el.
3. Eladó a tulajdonjogát a vételár teljes kifizetéséig fenntartja. Eladó a szerződés aláírásával ahhoz járul hozzá, hogy vevő tulajdonjog bejegyzési kérelmét az Ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény (Inytv.) 47/A. § (1) bekezdésének b) pontja alapján az Eladó bejegyzési engedélyének megadásáig az illetékes Földhivatal vegye nyilvántartásba és tartsa függőben. Eladó a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg ügyvédi letétbe helyezi a külön okiratban foglalt, ügyvéd által ellenjegyzett tulajdonjog bejegyzési hozzájárulását (bejegyzési engedély), amelyben feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását adja ahhoz, hogy az ingatlan tulajdoni illetőségei vonatkozásában a tulajdonjoga törlésre, egyidejűleg a vevő tulajdonjoga adásvétel jogcímen az 1. pontban megjelölt ingatlan tulajdoni illetőségekre 1/1 tulajdoni arányban bejegyzésre kerüljön. A letétbehelyezés tényét letétkezelő ügyvéd a szerződés aláírásával hitelesíti. Eladó a bejegyzési engedélyt azzal a letéti meghagyással helyezi ügyvédi letétbe, hogy a letétkezelő ügyvéd az engedélyt jogosult és egyben köteles a teljes vételár megfizetésének igazolását követően a földhivatalba benyújtani. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy jelen jogügylet érvényessége a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyásához kötött, így a jelen szerződésben foglalt jogügylet a jóváhagyással válik érvényessé, ezért a vevő tulajdonjogának bejegyzése csak a hatósági jóváhagyás után kérhető az illetékes Vas Megyei Kormányhivatal Sávári földhivatali osztályánál.
4. Felek kijelentik, tudomással bírnak arról, hogy az adásvétel tárgyát képező földterületek vonatkozásában a 2013. évi CXXII. Törvény 18.§-ban foglaltak szerint a Magyar Államot, illetve az ott meghatározott sorrendben egyéb jogosultakat elővásárlási jog illeti meg. Az eladó köteles az adásvételi szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Ha az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát



Dr. Erős Anikó
ügyvéd
Rákóczi u. 22.
9601
035
21

és hivatalból elrendeli a szerződés közzétételét és az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményi úton közli az adásvételi szerződést a törvényen vagy megállapodáson alapuló elővásárlási jog jogosultjaival. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának. Az elővásárlási jogok gyakorlására rendelkezésre álló időszak a közlés kezdő napjától számított 60 nap. Vevő kijelenti, hogy az ingatlanok vonatkozásában a 2013. évi CXXII. Törvény 18. § (1) d) pontja alapján jogosult elővásárlásra, olyan földműves, aki helyben lakó, ezen belül mint a (4) bekezdés a) pontja szerinti őstermelők családi gazdaságának tagja. A családi gazdaság nyilvántartási száma: nyilvántartásba vevő hatóság: Nemzeti Agrárgazdasági Kamara.

A 2013. évi CXXII. Törvény 13-15. §-aiban foglalt nyilatkozatok:

5. Felek egyezően rögzítik, hogy a földhasználati nyilvántartás adatai szerint a földrészleteket a Sárvári Gazda Kft haszonbérleti szerződés alapján jogosult használni 2029. december 31. napjáig, továbbá vevő tudomásul veszi, hogy az ingatlanokat mezei leltár terheli. Vevő kötelezettséget vállal arra, hogy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a megszűnést követő időre vállalja, 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 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítja. A vevő nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználati kapcsolatos, jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). A vevő nyilatkozik, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
6. Vevő kijelenti, hogy földművesnek minősülő magyar állampolgár, megfelel a 2013. évi CXXII. Tv. 5.§ 7. és 9. pontjában foglalt feltételeknek, vagyis földműves (földműves bejegyző határozat száma: helyben lakó, továbbá kijelenti, hogy a termőföld tulajdonjogát megszerezheti, mivel a 2013. évi CXXII. Tv. 16. § (1) rendelkezéseinek megfelelően a tulajdonában tartható összes föld megengedett mértéke, a már tulajdonában és hasznélvezetében lévő föld területnagyságának beszámításával, a jelen szerződésben foglalt földszerzéssel együtt sem éri el a 300 hektárt. A vevő a 109/1999. (XII.29.) FVM rendelet 68/C. §- a alapján nyilatkozik, hogy részarány-tulajdonnal nem rendelkezik.
7. Szerződő felek a jelen adásvételi szerződés aláírásával meghatalmazzák dr. Erős Anikó (9600 Sárvár, Rákóczi u. 22.) egyéni ügyvédet, hogy jelen megállapodással összefüggésben a felek képviseletében az illetékes földhivatal és egyéb hatóságok előtt teljes jogkörrel eljárjon, eljáró ügyvéd a meghatalmazást az ellenjegyzéssel elfogadja. Szerződő felek külön ügyvédi tényvázlat megszerkesztését nem kérik, mert a jelen szerződést – mint ügyvédi tényvázlatnak alkalmas okiratot – annak is elfogadták.
8. Szerződő felek kijelentik, hogy az adásvétellel kapcsolatos adó-és illeték-jogszabályokat ismerik. Eladók és vevő cselekvőképes magyar állampolgárok, mely tény személyigazolványuk bemutatásával igazoltak és nyilatkoznak, hogy ügyletkötési képességük korlátozva illetve kizárva nincs. Vevő kijelenti, hogy tudomással bír arról, hogy a jelen szerződésben foglalt vagyonszerzése után visszterhes vagyónátruházási illetéket köteles megfizetni a NAV külön felhívására. Vevő tudomásul veszi, hogy a fennálló földhasználati jogviszonyra tekintettel az ingatlan nem veszi birtokba és használatba, azonban a vételár teljes kifizetésének napjától húzza az ingatlan hasznait, viseli az ingatlan terheit és viseli a kárveszélyt. Az ingatlanra vonatkozó földhasználati nyilvántartás adataiban bekövetkező változás bejelentése vevő kötelezettsége.
9. Felek megállapodnak abban, hogy a jelen okirat elkészítésével kapcsolatos költségeket, valamint a tulajdonjog megszerzésével kapcsolatos valamennyi költséget a vevő viseli. Bármely elővásárlásra jogosult amennyiben vevőként a jelen szerződésbe belép, úgy köteles az okiratkészítéssel kapcsolatos ügyvédi munkadíjat a jelen szerződés szerinti vevő részére egy összegben, készpénzben megtéríteni a jóváhagyó határozat részére történő kézbesítését követő nyolc napon belül, de legkésőbb a javára szóló bejegyzési engedély eladók általi aláírásával egyidejűleg. Eladó és vevő elővásárlásra jogosult szerződésbe való belépése esetére a bejegyzési engedély ellenjegyzésére és a további ügyintézésre kikötik, hogy kizárólag dr. Erős Anikó ügyvéd járhat el.
10. A jelen adásvételi szerződés egy eredeti példánya a külön jogszabályban meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkező biztonsági okmányon készült, a felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy az adásvételi szerződés 1-1 eredeti példányát átvették. A pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. Tv. (továbbiakban: Pmt.) előírásainak megfelelően a felek nyilatkoznak, hogy a jelen szerződéssel kapcsolatban a saját nevükben járnak el, továbbá

hozzájárulnak ahhoz, hogy a Pmt. szerinti ügyfél-átvilágítás során bemutatott okiratokról a megbízott ügyvéd másolatot készítsen, és adataikat a megbízás teljesítése keretében kezelje. Szerződő felek jelen okiratot, mint akaratukkal mindenben egyezőt elolvasás és értelmezés után dr. Erős Anikó ügyvéd előtt aláírták. Az eljáró ügyvéd jelen szerződést a felek aláírásával egyidejűleg ellenjegyezte.

Budapest, 2022. március. „02. „

Sárvár, 2022. február 28.

Horváth Ottó János
eladó

Németh Árpádné
vevő

Alulírott Dr. Erős Anikó ügyvéd, a felek által az eljárásra meghatalmazott jogi képviselő aláírásommal igazolom, hogy a jelen okirat mindenben megfelel a hatályos jogszabályi rendelkezéseknek, valamint azt, hogy az a szerződő felek kinyilvánított akaratát tartalmazza és azt Németh Árpádné vevő előttem írta alá, Horváth Ottó János eladó vonatkozásában pedig az Ütv. 44. § (2) bekezdése alapján nyilatkozom, hogy az okiraton szereplő aláírást előttem sajátjaként ismerte el, elektronikus hírközlő hálózaton keresztül a mozgóképet, valamint a hangot egyidejűleg továbbító és rögzítő eszköz útján.

Ellenjegyzem: Sárvár, 2022. március „04. „

Dr. Erős Anikó ügyvéd
Sárvár, Rákóczi u. 22.
kamarai azonosító szám: 36059625

Dr. Erős Anikó
ügyvéd
9600 Sárvár, Rákóczi u. 22.
Tel./fax: 95/323.933
Mobil: 96/9395.121
E-mail: 3372@erossaniko.hu