

Markovics Zsuzsanna  
Ügyvéd  
környezetvédelmi szakjogász  
iroda: 9600 Sárvár, Battyány L. u. 3.

A környezetvédelmi hatóságoktól történő közzététel napja: 2024. 09. 24.  
Közzététel kezdőnapja: 2024. 09. 25.  
Az elővásárlásra jogosult jognyilatkozatának megnevezése: Vas Vármegyei Kormányhivatal  
Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 1.  
F. határidő jognyilatkozat napja: 2024. 10. 25.  
Érkezett: 2024. SZEP 09  
596-fal szám Mellél  
Előszám: Utószám: Előadó:



ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely egyrészről  
**Mórocz Márta Teréz** (születési családi és utóneve: **Mórocz Márta Teréz**);  
anyja neve: **Mórocz Teréz**; személyi azonosítója: **19671102**; adóazonosítója: **19671102**  
személyazonosító igazolvány száma: **9671 Sitke, Hunyadi utca 23. szám alatti lakos,**  
**Gróf Béla** (születési családi és utóneve: **Gróf Béla**);  
születési helye és ideje: **1945.08.10. Győr**; anyja neve: **Gróf Erzsébet**  
személyi azonosítója: **1045 Budapest 04., Virág utca 11. 2. em. 12. a. szám alatti lakos,** mint eladók  
igazolvány száma: **1045 Budapest 04., Virág utca 11. 2. em. 12. a. szám alatti lakos,** mint eladók  
– a továbbiakban: **Eladók**  
másrésztől  
**Gaál Kristóf** (születési családi és utóneve: **Gaál Kristóf**);  
születési helye és ideje: **1967.08.10. Győr**; anyja neve: **Gaál Erzsébet**  
személyi azonosítója: **19671102**; adóazonosítója: **19671102**  
személyazonosító igazolvány száma: **9671 Sitke, Ady utca 4/A. szám alatti lakos,** mint vevő, a továbbiakban: **Vevő** – között a mai napon és helyen az alábbi feltételekkel jött létre:

1. Az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint – a Takarnet rendszerből 2024. 09. 04. napján lekért e-hiteles tulajdoni lap szemle másolattal igazoltan - a **sitkei 031/12. helyrajzi szám** alatt nyilvántartott, külterületi, 7 ha 8378 m<sup>2</sup> területű, 207.70 AK értékű, szántó (a) és rét (b) művelési ágú ingatlanban Mórocz Márta Teréz összesen 1,2372 ha területnek és 32,79 AK értéknek megfelelő 3128/19816 tulajdoni hányaddal, Gróf Béla 0,1970 ha területnek és 5,22 AK értéknek megfelelő 498/19816 tulajdoni hányaddal rendelkezik. Az ingatlant az E.ON Észak-Dunántúli Áramhálózati Zrt. (törzsszáma: 10741980, címe: 9027 Győr, Kandó Kálmán utca 11-13.) javára bejegyzett vezetékgig terhelte egyébként per-igény és tehermentes. A tulajdoni lapon az ingatlanra vonatkozóan elintézetlen széljegy nincs.
2. Vevő, mint tulajdonostárs vételi ajánlatot tett az Eladók részére az 1. pontban részletesen körül írt ingatlan tulajdoni hányadok megvásárlására, mely ajánlatot az Eladók elfogadták, a jelen szerződésbe foglalt alábbi tartalommal.
3. Az Eladók a Vevőnek eladják, a Vevő pedig, az általa ismert és megtekintett állapotban, az Eladóktól a fentiekben körülírt ingatlan tulajdoni hányadokat megveszi, s ez által megszerzi az ingatlan további összesen 3626/19816 tulajdoni hányad tulajdonjogát, s ez által összesen 8666/19816 tulajdoni hányaddal fog rendelkezni az ingatlanban. Az Eladók a Vevő per- és igénymentes, tehermentes tulajdonszerzéséért szavatolnak. Eladók kijelentik, hogy a hivatkozott tulajdoni lap adatain túl a szerződéskötés időpontjáig semmilyen más adat, tény vagy jog nem keletkezett, az ingatlant nem adták biztosítéknak, nem terhelték meg, s erre a jövőben is kötelezettséget vállalnak.
4. A felek az adásvétel tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadok előre kialakított vételárát összesen 1.387.365 (Egymillió-háromszáznyolcvanhétezer-háromszázhatvanöt) Ft összegben határozzák meg, melyből 785.845,- Ft a szántó alrészletek és 601.520,- Ft a rét alrészlet vételára. Az így meghatározott vételár tulajdoni hányaduk arányában illeti meg az Eladókat 1.196.835,- Ft Mórocz Márta Teréz eladót, 190.530,- Ft Gróf Béla eladót.
5. Szerződő felek megállapodnak, hogy a 4. pontban meghatározott vételár a jelen szerződés hatósági jóváhagyását követően, a jóváhagyó határozat ügyvéd által történő átvételét követő 8 napon belül, átutalással kerül kifizetésre Mórocz Márta Teréz Eladónak az **19671102** ltal vezetett **19671102** számú bankszámlájára, Gróf Béla Eladónak az **19671102** által vezetett **19671102** számú bankszámlájára. A vételár kifizetése a megadott bankszámlákon történő jóváírás napján minősül teljesítettnek. A vételár hiánytalan átvételét az Eladók külön teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt átvételi elismervénnyel igazolják.

Mórocz Márta Teréz, Eladó

Gróf Béla, Eladó

Gaál Kristóf, Vevő

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd

Dr. Markovics Zsuzsanna  
Ügyvéd

6. A szerződő felek tudomásul veszik, hogy a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (a továbbiakban: Földforgalmi tv.) értelmében több személyt elővásárlási jog illet. Ahhoz, hogy az elővásárlási jogot gyakorolni lehessen, a jelen egységes szerkezetbe foglalt adásvételi szerződést 8 napon belül meg kell küldeni a mezőgazdasági igazgatási szerv részére a közzétételre alkalmasság vizsgálata céljából. A mezőgazdasági igazgatási szerv az okirat beérkezésétől számított 15 napon belül döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásának a megtagadásáról, vagy végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét, valamint ezzel egyidejűleg megkeresi a föld fekvése szerint illetékes ingatlanügyi hatóságot a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtása tényének feljegyzése érdekében. Az adásvételi szerződés hirdetményi úton történő közléséről a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője gondoskodik, annak hivatalból történő elrendelése esetén, az elektronikus tájékoztatási rendszer keretében működő kormányzati honlapon történő közzététellel. A szerződés tájékoztató jelleggel a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtábláján is kifüggeszthető az elektronikus közzététellel megegyező időtartamra. Az elővásárlási jog jogosultja 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet az adásvételi szerződésre elfogadó, vagy az elővásárlási jogáról lemondó jognyilatkozatot. A nyilatkozattételi határidő az adásvételi szerződésnek a kormányzati portálon történő közzétételét követő napon kezdődik. Az elővásárlásra jogosult a jognyilatkozatát a jegyző részére személyesen adja át. A más jogszabály alapján elővásárlásra jogosult is 30 napos jogvesztő határidőn belül tehet elfogadó jognyilatkozatot. Amennyiben olyan személy jelentkezik, aki a Vevőt sorrendben megelőzi, akkor az Eladók vele kötelesek – változatlan tartalom mellett – a szerződést megkötni. Az Eladók kötelezik magukat arra, hogy amennyiben a Vevővel azonos rangsorban levő kíván velük szerződést kötni, akkor az adásvételi szerződést a jelen szerződés Vevőjével fogják megkötni. Gróf Béla Eladó megbízza Mórocz Márta Teréz Eladót a jóváhagyás iránti kérelem aláírásával, aki a megbízást elfogadja.
7. A Vevő a jelen szerződés aláírásával büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen adásvételi szerződéssel megszerzett tulajdonjoga nem sérti a Földforgalmi tv. 16. § (1) bekezdésében foglalt korlátozó rendelkezést, amely szerint a földműves a föld tulajdonjogát- a már tulajdonában és a hasznélvezetében lévő föld területnagyságának a beszámításával – 300 hektár mértékig szerezheti meg. (földszerzési maximum), továbbá nem sérti a Földforgalmi tv. 16. § (2) bekezdésében foglalt korlátozó rendelkezést sem, miszerint a földműves – a (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével – a föld birtokát – a már birtokában lévő föld területnagyságának a beszámításával – legfeljebb 1200 hektár mértékig szerezheti meg (birtokmaximum).
8. A felek nyilatkoznak, hogy az ingatlanok bejelentett földhasználója Gaál József tulajdonostárs és Gaál Kristóf vevő, s az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadoknak Gaál József a nyilvántartott földhasználója 2017. 06. 01. napjától 2027. 12. 03. napjáig terjedő határozott időtartamra tulajdonosi földhasználat használati megállapodás alapján jogcímen 1500 Ft/AK ellenérték fejében. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése alapján vállalja, hogy a földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítja meg és a megszűnésétől számítva vállalja a 13.§ (1) bekezdésben foglalt a szerző félnek azt a jogszabályban előírt kötelezettségét, 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 Földforgalmi tv. 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítja.
9. Vevő büntetőjogi felelőssége tudatában a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdése alapján nyilatkozik arról is, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása, valamint, a 109/1999. ( XII. 29.) FMV rendelet 68./C § alapján, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

10. Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (2) bekezdése alapján kijelenti, hogy a szerzést megelőző 5 éven belül vele szemben nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött, s ilyen jogügyletet nem is kötött.
11. „A Vevő arról is nyilatkozik a birtokában álló föld jogellenes más célú hasznosítása, vagy a hasznosítási kötelezettség megsértése miatt az ingatlanügyi hatóság vele szemben - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen földvédelmi bírságot nem szabott ki, továbbá a földszerzéshez vállalt kötelezettség megsértése miatt a mezőgazdasági igazgatási szerv vele szemben - az adás-vételi szerződés közlését megelőző 5 éven belül - véglegesen mulasztási bírságot nem szabott ki.
12. A jelen szerződés a tulajdonjog átruházáson kívül az ingatlan birtokának átruházására is kiterjed. Szerződő felek megállapodnak, hogy a Vevő a fennálló földhasználat megszűnésével, legkésőbb 2027. 12.04. napjával veheti birtokba az adásvétel tárgyát képező tulajdoni hányadokat. Az ingatlan hasznai és terhei ezen időponttól a Vevőt illetik, illetve terhelik.
13. A felek kijelentik, hogy teljes cselekvőképességgel rendelkező magyar állampolgárok, az elidegenítést, a tulajdonszerzést jogszabályi rendelkezések nem akadályozzák, illetve nem korlátozzák.
14. Eladók nyilatkoznak, hogy az adásvétel tárgyát képező ingatlanok a tényleges tulajdonosai, a felek saját nevükben és érdekükben járnak el. A Szerződő Felek azonosítását a pénzmossás megelőzéséről és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. tv. előírásainak megfelelően az eljáró ügyvéd elvégezte, személyazonosságukról a személyazonosító igazolványok ellenőrzése révén meggyőződött, az előírt adatokat az adásvételi szerződésben való rögzítéssel feltüntette. Szerződő Feleknek tudomása van arról, hogy eljáró ügyvédnek jogszabályi kötelezettsége, hogy a személyi adataikat ellenőrizze, kezelje.
15. A jelen adásvételi szerződéssel összefüggésben felmerülő költségeket, a földhivatali igazgatási szolgáltatási díjat, az ügyvédi munkadíjat a tényleges Vevő viseli és fizeti.
16. Eladók a jelen adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd (9600 Sárvár Batthyány u. 3.) ügyvédi letétjébe helyezik 3 eredeti, egymással egyező példányban azon nyilatkozatát, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan engedélyüket, illetőleg hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy a Vevő javára, adásvétel jogcímén a tulajdonjogot a szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdoni hányadokra az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, tulajdonjoguk egyidejű törlése mellett.
17. A letéteményes ügyvéd jogosult és köteles a tulajdonjog bejegyzési engedélyt a vételárnak az Eladók részére történő maradéktalan megfizetését igazoló okiratnak, az ügyvéd részére való átadását, megküldését követően, haladéktalanul az illetékes körzeti földhivatalba benyújtani.
18. Eladók kötelezettséget vállalnak, hogy a teljes vételár kifizetéséről haladéktalanul nyilatkoznak eljáró ügyvédnek azzal, hogy a nála letétbe helyezett tulajdonjog átruházó nyilatkozatot (bejegyzési engedélyt) a Földhivatal számára megküldheti.
19. Szerződő felek megbízzák és meghatalmazzák dr. Markovics Zsuzsanna ügyvédet (9600 Sárvár, Batthyány u. 3. 1. 1. Szombathelyi Ügyvédi Kamara: 18-018205 KASZ: 36064999) a jelen adásvételi szerződéssel kapcsolatos valamennyi ügyintézésrel, ideértve az elővásárlási joggyakorlásra irányuló, valamint a mezőgazdasági igazgatási szerv, a földbizottság és az ingatlanügyi hatóság előtti eljárást és teljes körű képviselést. Ügyvéd a meghatalmazást elfogadja.
20. Szerződő felek rögzítik, hogy meghatalmazott ügyvéd a szerződés aláírása előtt a felek részére mindenre kiterjedő tájékoztatást adott a tényállás, az ingatlan jogi helyzetét illetően, valamint a kapcsolódó jogszabályi rendelkezésekről, az adó-és illeték szabályokról, valamint a 2010. évi CXXVI. törvény 20/P. §-a szerinti adatváltozás-kezelési szolgáltatás igénybevételének lehetőségéről, így a jelen szerződést egyben ügyvédi tényvázlatnak is tekintik.

21. Eladók tudatában van, hogy főszabály szerint személyi jövedelem adó fizetési kötelezettségük keletkezik, de tekintettel az 5 évnél korábbi tulajdonszerzésükre, adófizetési kötelezettséggel ténylegesen nem kell számolniuk.
22. Vevő polgári és büntető jogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy belföldi természetes személyként, a Sárvári Járási Földhivatal által az ..... sz. bejegyző határozattal nyilvántartásba vett földműves, őstermelő őstermelői nyilvántartási száma: ..... az ..... számú őstermelők családi gazdaságának tagja és képviselője, FELIR azonosítója: ..... MAK ügyfél azonosítója: ..... NAK tagja, agrárkamarai nyilvántartási száma
23. A Vevő az adásvétel tárgyát képező ingatlanra a Földforgalmi tv. 18. § (1) bekezdése c.) pontja alapján, mint olyan földműves aki helyben lakó szomszédnak minősül elővásárlási joggal rendelkezik. Ezen jogosulti csoporton belül a Földforgalmi tv.18. § (4) bekezdése alapján mint legalább egy éve őstermelők családi gazdaságának tagja elsőbbséget élvez. Vevő kijelenti, hogy a sitkei 012/20. hrsz.-ú és a sitkei 08/11. hrsz.-ú ingatlanokban több mint egy éve földhasználati joggal rendelkezik, mely ingatlanok a sitkei 030. hrsz.-ú, illetve a sitkei 07. hrsz.-ú árkok közbeékelődésével szomszédosak a jelen adásvétellel érintett 031/12. hrsz.-ú ingatlanl.
24. Vevő nyilatkozik, hogy olyan regisztrációs számmal rendelkező magánszemély, aki a vásárolt ingatlant földművesként, mezőgazdasági őstermelőként a birtokba lépéstől legalább 5 évig hasznosítja, kötelezettséget vállal az Itv. 26.§ (1) bek. p.) pontjában előírt feltételek teljesítésére, ezért kérelemmel fordul a NAV Vas Vármegyei Adó-és Váigazgatóság Adóigazgatósági Osztályhoz, hogy részére illetékmentességet engedélyezni szíveskedjen.
25. Szerződő felek tudomásul veszik, hogy a jelen adásvételi szerződés hatályba lépésének feltétele, hogy a mezőgazdasági igazgatási szerv közzétételre alkalmasnak találja, s a földbizottság állásfoglalására alapítottan, a mezőgazdasági igazgatási szerv az adásvételi szerződést jóváhagyja, azt záradékolja.
26. A felek kijelentik, hogy az Eladók a szerződéskötésig kizárólag a Vevőtől kaptak vételi ajánlatot, s az ezen alapuló szerződés a jogszabályokban előírt nyilatkozatokat és adatokat tartalmazza, ezért a jelen szerződés egységes okiratba foglalt adásvételi szerződésnek minősül.
27. A szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. a Földforgalmi tv. valamint Fétv. hatályos és vonatkozó rendelkezései az irányadóak.
28. A földforgalmi tv. 8. § alapján jelen szerződés 1 példányának írásba foglalására olyan papír alapú okmányon kerül sor, amely a 47/2014. (II.26.) Korm. rendeletben meghatározott biztonsági kellékekkel rendelkezik.

A felek a jelen 4 oldalból álló 8 egymással szó szerint megegyező példányban készült adásvételi szerződést, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, elolvasás után, jóváhagyólag, saját kezűleg aláírják.

Kelt: Sárvár, 2024. szeptember 05.

.....  
Mórocz Márta Teréz, Eladó

.....  
Gróf Béla, Eladó

.....  
Gaál Kristóf, Vevő

Az okirat a felek kinyilvánított akaratának és a jogszabályoknak megfelel, valamint az okiratban megjelölt felek az okiratot előttem írták alá, ezért a szerződést, az ügyvédi tevékenységről szóló 2017. évi LXXVIII. törvény alapján; **Ellenjegyzem:**

Kelt: Sárvár, 2024. szeptember 05.

dr. Markovics Zsuzsanna ügyvéd  
9600 Sárvár, Batthyány u. 3. 1/1. KASZ:36064999

**Dr. Markovics Zsuzsanna**  
ügyvéd  
környezetvédelmi szakjogász  
iroda:9600 Sárvár, Batthyány