

05/1451-2/2024 1/3

A közjegyzői postára bocsátandó közfeljeli időpontja: 2024. 04. 15.  
A kiállítás napja: 2024. 04. 15.  
A közlés napja: 2024. 04. 16.  
A vétel napja: 2024. 05. 16.

**TERMŐFÖLD ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS**



amely létrejött egyrészről **File József** (születési név: File József, lakcím: 4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 28.; an.: szül. hely, idő: szem. szám: adóazonosító jele: Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamaránál nyilvántartott tagsági azonosító: mint **Eladó1**

és **Bódiné File Erzsébet** (születési név: File Erzsébet, lakcím: 4800 Vásárosnamény, Jókai Mór út 28.; an.: szül. hely, idő: szem. szám: adóazonosító jele: Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamaránál nyilvántartott tagsági azonosító: nincs), mint **Eladó2** (Eladó1 és Eladó2 együttesen **Eladók**)

másrészről **Bozsikné Déli Kitti** (születési név: Déli Kitti, lakcím: 1084 Budapest, Auróra utca 30-32. 3. em. 33. a.; anyja neve: születési hely, idő: személyi szám: adóazonosító jel: Nemzeti Agrárgazdasági Kamaránál nyilvántartott tagsági azonosító: ) mint **Vevő1**

és **Bozsik István Péter** (születési név: Bozsik István Péter, lakcím: 2000 Szentendre, Móricz Zsigmond utca 18.; anyja neve: születési hely, idő: személyi szám: adóazonosító jel: Magyar Agrár-, Élelmiszergazdasági és Vidékfejlesztési Kamaránál nyilvántartott tagsági azonosító: nincsen) mint **Vevő2** (Vevő1 és Vevő2 együttesen **Vevők**) – a továbbiakban együttesen: **Felek** – között az alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel:

**1. AZ ADÁSVÉTEL TÁRGYA**

1.1. Felek rögzítik, hogy a Földhivatal Online rendszerből 2024.03.22. napján lekért 30005/17364/2024. megrendelésszámú tulajdoni lap szerint **Eladó1 26/524** és **Eladó2 26/524** arányú tulajdonát képezi a **Szentendre külterület 032/11 helyrajzi számon** nyilvántartott, egészében 1460 nm alapterületű és 5,08 AK értékű szántó megnevezésű ingatlan (a továbbiakban együtt „ingatlan”). A szerződéskötés napján lekért tulajdoni alapján az ingatlan tehermentes, bejegyzett teher, elintézetlen széljegy nem található.

1.2. Eladók nyilatkoznak, hogy az ingatlan harmadik személlyel közös tulajdonukat képezi, közöttük az ingatlan használatára vonatkozóan használati megosztási megállapodás nem jött létre. Eladók tulajdonjogát az ingatlan teljes területéből 144,89 m2 testesíti meg. Eladók nyilatkoznak, hogy Eladókon kívüli tulajdoni jogokat és illetőségeket a jelen szerződés nem érint.

1.3. Eladók szavatolnak azért, hogy a jelen szerződés tárgya szerinti ingatlan tehermentes és harmadik személynek nincs olyan joga vagy követelése, mely a Vevők tulajdonszerzését megghiúsíthatná vagy akadályozná. Vevők az Ingatlan 52/524-ed tulajdoni hányadának tulajdonjogát a teljes vételár megfizetését követően per-, teher- és igénymentesen szerzik meg.

1.4. Felek rögzítik, hogy Vevők tulajdonában áll az ingatlanul közvetlenül határos 032/12 hrsz-ú ingatlan (szántó), amelyen Vevők mezőgazdasági tevékenységet végeznek, valamint az ingatlan nagyon közel (kb 600 méter távolságra) esik Vevő2 tulajdonában álló Szentendre 146 hrsz alatti ingatlanhoz, mely Vevő2 lakóhelyéül is szolgál.

**2. VÉTELÁR ÖSSZEGE, ANNAK ESEDÉKESSÉGE**

2.1. Felek megállapodnak, hogy **Eladók eladják, Vevők pedig 26/524-ed és 26/524-ed arányban megvásárolják** a jelen adásvételi szerződés 1.1. pontjában meghatározott ingatlant a kölcsönösen kialakított mindösszesen **240.000,- Ft, azaz Kettőszáznegyvenezer forint** vételárért oly módon, hogy a vételárból **Eladó1-et 120.000,- Ft, azaz Egyszázhuszezer forint, Eladó2-t pedig 120.000,- Ft, azaz Egyszázhuszezer forint** illeti meg.

2.2. Felek a vételár megfizetéséről az alábbiak szerint rendelkeznek:  
a.) Vevők a jelen adásvételi szerződés aláírásnak napján **foglaló jogcímen átutalással megfizetnek Eladó1 részére 12.000,- Ft, azaz Tizenkettőezer forint összeget** Eladó1 etett imű bankszámlájára történő átutalás útján; **Eladó2 részére 12.000,- Ft, azaz Tizenkettőezer forint összeget** Eladó2 nknál vezetett számú bankszámlájára történő átutalás útján (első vételár rész). A foglaló összege a jelen pontban rögzített bankszámlaszámokra történő jóváírással megfizetettnek minősül.

Felek rögzítik, hogy a foglaló jogi természetével mindenre kiterjedően, maradéktalanul tisztában vannak: a teljesítés megghiúsulásáért felelős személy az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót pedig kétszeresen köteles visszatéríteni. Amennyiben a jelen szerződés olyan okból szűnik meg, amelyért a Felek egyike sem felelős, vagy mindegyikük felelős, akkor a foglaló visszajár.

b.) Vevők a **fennmaradó vételár részét, azaz Eladó1 esetében 108.000,- Ft, azaz Egyszáznyolcezer forint összeget** Eladó1 részére a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának közlését követő 8 napon belül fizetik meg

File József ELADÓ1      Bódiné File Erzsébet ELADÓ2      Bo: VEVO1      ty Kitti      DOZSIK ISTVÁN PÉTER VEVŐ2  
Dr. Mészáros Kinga Ügyvédi Iroda

Ellenjegyzem (Budapest, 2024. március 25.)

Dr. Mészáros Kinga ügyvéd  
Kamara száma: 36065206

Dr. Mészáros Kinga  
Ügyvédi Iroda  
Orom u. 12.

Az előbbiekben a jogsut jognyilatkozatához a megjelölt időpontban a közjegyző jelen van. E rendelkezés jogerős. A közlés napja: 2024. 04. 15.

Eladó1 inknál vezetett zámú bankszámlájára történő átutalás útján; Eladó2 esetében 108.000,- Ft, azaz Egyszáznyolcezer forint összeget Eladó2 részére a mezőgazdasági igazgatási szerv jóváhagyó határozatának közlését követő 8 napon belül fizetik meg Eladó2 számú bankszámlájára történő átutalás útján.

Tekintettel arra, hogy Vevők házastársak, a vételárat bármelyik Vevő önállóan is kifizetheti, Eladók bármely Vevőtől érkező szerződészerű teljesítést kötelesek elfogadni.

### 3. NYILATKOZATOK, TÁJÉKOZTATÁSOK (Földforgalmi törvény szerint)

3.1. Feleknek tudomásuk van arról, jelen ingatlanra mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény (továbbiakban: Földforgalmi tv.) rendelkezései irányadók és hogy a Földforgalmi törvény 18. §-ában felsorolt jogosultakat az ott megillető sorrendben elővásárlási jog illeti meg. Vevők a földforgalmi törvény 18. §-a alapján elővásárlásra nem jogosultak.

3.2. A szerződést a felek aláírásától számított 8 napon belül a mezőgazdasági igazgatási szerv részére meg kell küldeni jóváhagyás céljából. Amennyiben az előzetes vizsgálat eredményeként a mezőgazdasági igazgatási szerv nem tagadja meg az adásvételi szerződés jóváhagyását, akkor végzésben megállapítja a szerződés közzétételre való alkalmasságát és elrendeli a szerződés közzétételét. A közzétételre való alkalmasság megállapítása nem minősül az adásvételi szerződés hatósági jóváhagyásának.

3.3. A mezőgazdasági igazgatási szerv dönt és a döntését közli az eladóval, az adásvételi szerződés szerinti vevőkkel, valamint az adásvételi szerződést megküldi a föld fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzőjének. A jegyző hirdetményt tesz közzé és az elővásárlásra jogosultak 30 napos jogvesztő határidőn belül tehetnek az adásvételi szerződésre elfogadó nyilatkozatot.

3.4. A jegyző a nyilatkozattételre nyitva álló határidő leteltét követő 8 napon belül a beérkezett jognyilatkozatokról iratjegyzéket készít, és azt az adásvételi szerződés eredeti példányával, valamint a jognyilatkozatokkal és a kormányzati portált működtető szervezet által a közzétételről és a levételről küldött igazolással együtt megküldi a mezőgazdasági igazgatási szerv részére.

3.5. A mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen jogügyletet jóváhagyó határozatát a szerződő Felek részére, továbbá az okiratot készítő ügyvéd részére a záradékolt szerződésekkel együtt megküldi, melyet a tulajdonjog bejegyzési kérelemmel és az Eladók bejegyzési engedélyével együtt a jóváhagyást követő 30 napon belül kell a Vevőknek a jogi képviselője útján az ingatlanügyi hatóság részére benyújtani.

3.6. A Felek figyelemmel a Ptk. 6:118. § (1)-(3) bekezdéseire, tudomással bírnak arról, hogy amennyiben a mezőgazdasági igazgatási szerv a jelen jogügyletet nem hagyja jóvá, a jóváhagyás megtagadásáról, valamint a jogügyletnek a Vevők helyébe lépő elővásárlási jogosulttal történő jóváhagyásáról szóló döntését is közli a Szerződő Felekkel.

3.7. Felek tudomással bírnak arról, hogy a Földforgalmi törvény szerint földtulajdont csak a jogszabályban meghatározott személy szerezhethet a jogszabályban meghatározott feltételekkel.

3.8. A Vevők kijelentik, hogy az adásvétel tárgyát képező földre vonatkozó tulajdonszerzése nem ütközik a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény és e törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXIII. törvény vonatkozó rendelkezéseibe, és az alábbi nyilatkozatokat teszik.

3.8.1. Vevők kijelentik, hogy magyar állampolgárok, így Földforgalmi törvény 5. § 2. szerinti belföldi természetes személynek minősülnek.

3.8.2. Vevők kijelentik, hogy az ingatlan tulajdonszerzése a Földforgalmi törvény 10. § (2) bekezdése és 16. § (1) bekezdése alapján jogi akadályba nem ütközik.

3.8.3. Vevők kijelentik, hogy a jelen szerződés tárgyát képező földtulajdon szerzésük – a már tulajdonukban és hasznélvezetükben lévő föld területnagyságának beszámításával - nem haladja meg a Földforgalmi törvény 16. § (1) bekezdésében meghatározott 300 hektárt (földszerzési maximum), ill. ezen tulajdonszerzéssel a használatukban lévő földterület nagysága nem haladja meg a Földforgalmi törvényben rögzített birtokmaximumot. (16§ (2) bek.)

3.8.4. Eladók kijelentik – figyelemmel a Földforgalmi tv. 13. § (1) és (4) bekezdésére –, hogy az ingatlan nincs harmadik személy használatában. Vevők vállalják, 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 tulajdonszerzésüktől számított 5 évig – a Földforgalmi törvény 13. § (3) bekezdésében meghatározott esetek kivételével – más célra nem hasznosítják. (Földforgalmi törvény 13. § (1) bekezdés)

3.8.5. Vevők kijelentik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj- vagy egyéb tartozásuk (Földforgalmi törvény 14. § (1) bekezdés).

ELADÓ1

Bódiné File Erzsébet  
ELADÓ2

B.

ny Kitti

DOZSIK István Péter  
VEVŐ2

Ellenjegyzem (Budapest, 2024. március 25.)

Dr. Mészáros Kinga ügyvéd

Karvona aláírás

Dr. Mészáros Kinga  
védő Iroda  
Budapest, Orom u. 12.

3.8.6. Vevők kijelentik, hogy velük szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötöttek volna (Földforgalmi törvény 14. § (2) bekezdés).

3.8.7. Vevők az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 68/C.§-ban meghatározottak szerint nyilatkoznak, hogy ingatlanra vonatkozóan részarány tulajdonnal nem rendelkeznek.

3.8.8. Vevők kijelentik, hogy nem minősülnek a 2013. évi CXXII. törvény szerinti pályakezdő gazdálkodónak.

#### 4. AZ INGATLAN ÁLLAPOTA, BIRTOKBAADÁS

4.1. Felek rögzítik, hogy az ingatlan állapotát ismerik és a vételárat annak teljes körű ismeretében állapították meg.

4.2. Eladók az adásvétel tárgyát képező ingatlant a teljes vételár megfizetését követő napon adják Vevők birtokába. A Vevők a birtokbaadás napjától szedik az ingatlan hasznait és viselik terheit. A birtokbaadással a kárveszély Vevőkre száll át.

#### 5. FELEK NYILATKOZATA, ELADÓK JOGSZAVATOSSÁGA

5.1. Szerződő Felek büntetőjogi, és polgári jogi felelősségük tudatában kijelentik, hogy elidegenítési és szerzési képességükben korlátozva nincsenek, valamennyien magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincs.

5.2. Eladók kijelentik és szavatolnak azért, hogy az ingatlan teljes körűen per-, teher- és igénymentes, azt nem terhelik közüzemi díj-, vagy más tartozások, sem pedig adók és adók módjára behajtandó tartozások, valamint harmadik személynek az adásvétel tárgyára nézve nincs olyan joga, amely Vevők tulajdonszerzését akadályozhatja.

Továbbá Eladók kijelentik és szavatolják, hogy az ingatlannal kapcsolatban semmilyen bírósági vagy hatósági eljárás nem fenyeget, ill. nincs folyamatban, és nincs tudomásuk az ingatlannal összefüggő olyan tényről, amely ilyen eljárások későbbi megindítását eredményezheti. Eladók vállalják, hogy amennyiben jelen szerződés megkötését követően derül fény olyan tartozásra, amely az ingatlannal kapcsolatban a birtokbaadást megelőzően keletkezett, azt a jogosultak részére haladéktalanul teljes mértékben megfizetik.

#### 6. TULAJDONJOG ÁTRUHÁZÁSA, LETÉTI SZERZŐDÉS

6.1. Eladók kijelentik, hogy Vevők tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba való bejegyzéséhez szükséges hozzájáruló nyilatkozatukat (**bejegyzési engedély**) a vételár teljes kifizetését követően adják meg Vevők részére. Eladók hozzájárulnak ahhoz, hogy Vevők jelen adásvételi szerződést, a tulajdonjog bejegyzési kérelemmel együtt az illetékes Földhivatalhoz benyújtsák azzal, hogy a Vevők tulajdonjogának bejegyzéséhez hozzájáruló eladói nyilatkozat földhivatalhoz történő benyújtásáig az Inyvtv. 47/A. § (1) bek. b) pontja alapján a felek kéri az eljárás függőben tartását.

6.2. Eladók jelen szerződés aláírásával egyidejűleg 4 eredeti példányban ügyvéd által ellenjegyzett magánokiratba foglalt nyilatkozatot helyeznek letétbe az okiratot szerkesztő ügyvédnél, amellyel feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz, hogy Vevők tulajdonjoga adásvétel jogcímén az ingatlanra bejegyzésre kerüljön egymás között 1/2-ed és 1/2-ed arányban (**bejegyzési engedély**). Letéteményes kötelezettséget vállal arra nézve, hogy a letét tárgyát képező bejegyzési engedélyt abban az esetben adja ki a letétből, amennyiben részére Vevők hitelt érdemlően igazolják, hogy a teljes vételárat Eladók részére megfizették. Eladók jelen szerződés hatálya alatt nem jogosultak a bejegyzési engedélyt a letétből visszavenni. Felek rögzítik, hogy külön okiratba foglalt letéti szerződés nem készült.

#### 7. KÖLTSÉGEK VISELÉSE, VAGYONSZERZÉSI ILLETÉK

Jelen szerződés megkötésével felmerülő költségeket, így az ellenjegyző ügyvéd által lekért tulajdoni lap (3000,- Ft+ÁFA/db) és földhasználati lap költségét (800,- Ft+ÁFA/oldal) és a földhivatali eljárás díját 6.600 Ft/ingatlan Vevők viselik. Továbbá a szerződés megkötésével, valamint az ingatlan-nyilvántartási és kifüggesztési eljárás lebonyolításával összefüggésben felmerülő ügyvédi költség 80.000,- Ft+ ÁFA a Vevőket terheli.

#### 8. MEGHATALMAZÁS, ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

Felek meghatalmazzák a DR. MÉSZÁROS KINGA ÜGYVÉDI IRODÁT (1016 Budapest, Orom utca 12.), és személy szerint DR. MÉSZÁROS KINGA ÜGYVÉDET, hogy a jelen adásvételi szerződés alapján őket a mezőgazdasági szakigazgatási szerv, az illetékes önkormányzat és jegyző előtt és a földhivatali eljárásban képviselje, helyette, nevében eljárjon. Az eljáró ügyvédnek adott meghatalmazás kiterjed a B400 adatlap aláírására is. Eljáró ügyvéd a meghatalmazást elfogadja. Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk. vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

Jelen adásvételi szerződést a Felek elolvasták, az abban foglaltakat mindenre kiterjedően megismerték, annak tartalmát, rendelkezéseit, jogkövetkezményeit közösen értelmezték, azt megértették és magukra nézve kifejezetten elfogadták, azért, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, annak minden oldalát jóváhagyólag aláírták.

Kelt: Vásárosnamény, 2024. március 25.

File József  
ELADÓI

Bódiné File Erzsébet  
ELADÓI

Bó

Kitti

Bozsik István Péter  
VEVŐI

Ellenjegyzem (Budapest, 2024. március 25.)

Dr. Mészáros Kinga  
Ügyvédi Iroda  
Dr. Mészáros Kinga  
Ügyvédi Iroda  
1016 Budapest, Orom u. 12.  
117

dr. Mészáros Kinga ügyvéd

Kamara aláírás 2024.03.25.

