

Erk.: 2025.07.28.
CS-1837/2025.

Ingtatlan Adás-vételi Szerződés

- eladók által elfogadott vételi ajánlattal egységes szerkezetbe foglalva -

amely létrejött egyrészről **Swaanhilde Jaantje Gabriëlla van Iterson** (szül. Swaanhilde Jaantje Gabriëlla van Iterson, szül.: , an: szem. az.: nem rendelkezik, adóazonosító jel: nem rendelkezik) Kaneelapeestraar 124, 1036LG Amsterdam (Hollandia) szám alatti lakos, mint **Eladó1**, valamint **Kegyes Jánosné Padi Krisztina Gabriella** (szül. Padi Krisztina Gabriella, szül.: , an: , szem. az.: , adóazonosító jel:) 2086 Tinnye, Damjanich utca 21. szám alatti lakos, mint **Eladó2**, együttesen mint **Eladók**,

másrészről **dr. Rábely Balázs** (szül. Rábely Balázs, szül.: , an: szem. az.: , adóazonosító jel: , NAK tagsági azonosító szám:) 8419 Csesznek, Wathay Ferenc utca 31. szám alatti lakos, mint **Vevő1**, és **dr. Sárhegyi István** (szül. Sárhegyi István, szül.: , an: , szem. az.: , adóazonosító jel: , NAK tagsági azonosító szám:) 1025 Budapest, Csíksomlyó utca 12. szám alatti lakos, mint **Vevő2**, együttesen mint **Vevők**,

a továbbiakban együttesen a **Szerződő Felek** között alulírott helyen és időben, az alábbi tartalommal:

1.

a. Szerződő Felek tényként rögzítik, hogy Eladók egészhez (1/1) viszonyított eszmei osztatlan **22344/257400 arányban** (egymás között egyenlő 11172/257400 – 11172/257400 arányban) kizárólagos tulajdonukat képezi a **Csetény külterület 0121/8 hrsz-ú**, szántó megjelölésű, 7 ha 882 m² területű, 105.84 kataszteri jövedelemmel rendelkező ingatlan (továbbiakban: Ingatlan).

Eladók kijelentik, hogy az Ingatlan per-, teher-és igénymentes, azt adók és adók módjára behajtandó köztartozás, közüzemi díjhátralék nem terheli. Eladó1 kijelenti, hogy az Ingatlan vonatkozásában haszonbérleti vagy más, földhasználatot eredményező szerződést nem kötött. Eladó2 kijelenti, hogy a La Magifi Kft.-vel (székhely: 8417 Csetény, Hunyadi u. 5., Cg. 19-09-505462) haszonbérleti szerződést kötött a saját tulajdoni illetősége tekintetében, amely alapján a földhasználat időtartama 2033.10.01., a földhasználat ellenértéke 40 kg/AK takarmánybúza augusztus havi tőzsdei átlagárfolyamon számított ellenértéke forintban.

2.

A fentiek kijelentése után Eladók eladják, Vevők pedig minden tehertől mentesen megveszik az Ingatlan egészhez (1/1) viszonyított eszmei osztatlan **22344/257400 arányú** tulajdoni illetőségét egymás között egyenlő (11172/257400 – 11172/257400 arányban), adásvétel jogcímén a kölcsönösen kialakított **1.400.000.- Ft** azaz **egymillió-négyszázezer forint** vételárért. A vételár Eladókat tulajdoni hányadaik arányában illeti, így az Eladókat fejenként megillető vételárrész 700.000.- Ft – 700.000.- Ft.

3.

Swaanhilde Jaantje Gabriëlla van Iterson
Eladó1

Kegyes Jánosné Padi Krisztina Gabriella
Eladó2

dr. Rábely Balázs Vevő1

dr. Sárhegyi István Vevő2

ellenjegyző ügyvéd

Szerződő Felek megállapodnak, hogy a Vevők foglalo címén 140.000.- Ft azaz száznegyvenezer forint összeget Eladók részére banki átutalással megfizetnek a jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg az alábbiak szerint:

- 70.000.- Ft azaz hetvenezer forint összeget Eladó1 részére a néven vezetett számú bankszámlára;
- 70.000.- Ft azaz hetvenezer forint összeget Eladó2 részére az Eladó2 nevére vezetett számú bankszámlára.

A foglaló a szerződés teljesülése esetén a vételárba beszámít. Ha a szerződés olyan okból szűnik meg, amelyikért egyik fél sem felelős, vagy mindkét fél felelős, a foglaló visszajár. Egyik fél sem felelős azért, ha a mezőgazdasági szakigazgatási szerv nem adja meg a hozzájárulását. A teljesítés megtagadásaért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszatéríteni.

A foglaló visszaköveteléséről való lemondás, illetve a foglaló kétszeres visszatérítése a szerződésszegés következményei alól nem mentesít, a kártérítésbe azonban a foglaló értéke beszámít.

4.

Szerződő Felek megállapodnak, hogy Vevők a 2. pontban meghatározott vételár foglalón felüli részét, mindösszesen 1.260.000.- Ft azaz egymillió-kettőszázhatvenezer forint összeget, egy összegben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv hozzájáruló határozatának a jogi képviselő részére történő kézbesítéstől számított 30 napon belül fizetik meg az Eladóknak banki átutalással, az alábbiak szerint:

- 630.000.- Ft azaz hatszázharmincezer forint összeget az néven vezetett számú bankszámlára;
- 630.000.- Ft azaz hatszázharmincezer forint összeget az Eladó2 részére az Eladó2 nevére vezetett számú bankszámlára.

5.

Az Eladók az Ingatlan tulajdonjogát a teljes vételár kiegyenlítéséig fenntartják. Az Eladók a mai napon, a jelen okiratot szerkesztő ügyvédnél ügyvédi letétbe helyezik a Vevők javára szóló, tulajdonjog bejegyzéséhez és a tulajdonjoguk törléséhez hozzájáruló nyilatkozatukat, azzal, hogy azt a letét kezelője a teljes vételár kiegyenlítésének az okiratszerkesztő és letétkezelő ügyvéd részére történt hitelt érdemlő igazolása napján adja ki a Vevőknek, akik kötelesek azt haladéktalanul az illetékes Földhivatalba benyújtani.

6.

Szerződő felek megállapodnak, hogy az 1. pontban megjelölt Ingatlan jogi és tényleges birtokátruházására a teljes vételár megfizetésével egyidejűleg kerül sor.

7.

Eladók szavatolják, hogy az 1. pontban részletesen körülírt Ingatlan per-, teher-, és igénymentes, azt adó és adók módjára behajtható köztartozás, közüzemi díjhátralék nem terheli.

.....
Swaanhilde Jaantje Gabriëlla van Iterson
Eladó1

Kegyes Jánosné Padi Krisztina Gabriëlla
Eladó2

dr. Rábely Balázs Vevő1

dr. Sárhegyi István Vevő2

ellenjegyző ügyvéd

Egyebekben Eladók szavatolják azt is, hogy harmadik személynek nincs olyan joga (ide nem értve a 8. pontban írt elővásárlási jogosultakat), amely a Vevők korlátozástól mentes tulajdonszerzését akadályozná.

8.

Szerződő Felek tudomásul veszik, hogy a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény 18. §-a alapján elővásárlási jog illeti meg az ott megjelölt személyeket az ott megjelölt sorrendben. A jelen szerződés hatályosulásának együttes feltétele az, hogy egyrészt az elővásárlási jogosultak ne éljenek elővásárlási jogukkal, másrészt az, hogy a Vevők tulajdonszerzéséhez a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a jóváhagyását megadja.

Amennyiben bármely elővásárlási jogosult él az elővásárlási jogával és a jelen szerződés az Eladók és közte jön létre, illetve amennyiben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv a jóváhagyását nem adja meg, úgy Szerződő Felek kötelesek az eredeti állapotot helyreállítani, ennek keretében az Eladók kötelesek a kapott vételárat Vevők részére hiánytalanul, kamatmentesen visszafizetni.

9.

Vevők az 6. pont szerinti birtokátruházás napjától élvezik a megvett Ingatlan hasznait, viselik terheit és a kárveszélyt.

10.

Szerződő Felek megállapodnak abban, hogy ha utóbb olyan, az 1. pontban meghatározott Ingattal kapcsolatos tartozás válik ismertté, illetve esedékessé, amely még az Eladók birtoklása idejéből származik, Eladók azt Vevők felhívására haladéktalanul rendezni kötelesek.

11.

Vevők kötelezettséget vállalnak arra, hogy ezen okiratot a szerződés hatálybalépésétől számított 8 napon belül benyújtják az illetékes mezőgazdasági igazgatási szervhez jóváhagyás céljából, majd a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyásáról számított 30, azaz harminc napon belül benyújtják az illetékes földhivatalhoz.

12.

Szerződő Felek megegyezése szerint a szerződés megkötésével kapcsolatos valamennyi költség, illetve Vevők tulajdonjogának az ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzés költségei, valamint az esetleges vagyonszerzési illeték Vevőket, az ingatlan értékesítésből származó esetleges személyi jövedelemadó fizetési kötelezettség Eladókat terheli.

13.

Eladó1 kijelenti, hogy holland állampolgár, szerződéskötési képessége korlátozva nincsen, a magyar nyelvet érti. Eladó2, valamint Vevők egybehangzóan kijelentik, hogy magyar állampolgárok, szerződéskötési képességük korlátozva nincsenek és a Vevők tulajdonszerzésének nincs törvényes

.....
Swaanilde Jaantje Gabriëlla van Iterson
Eladó1

.....
Kegyess Jánosné Padi Krisztina Gabriella
Eladó2

.....
dr. Rábely Balázs Vevő1

.....
dr. Sárhegyi István Vevő2

.....
ellenjegyző ügyvéd

akadály. Vevők nyilatkoznak, hogy tulajdonszerzésük a 2013. évi CXXII. törvény alapján nem esik korlátozás alá:

- a. Vevők nyilatkoznak a 2013. évi CXXII. törvény 10. § (2) bekezdése alapján, hogy földművesnek minősülnek,
 - dr. Rábely Balázs Vevő1 a Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala . számú,
 - dr. Sárhegyi István Vevő2 Budapest Főváros Kormányhivatala XI. Kerületi Hivatala számú

határozatával került földművesként került nyilvántartásba vételre.

- b. Vevők nyilatkoznak a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (1) bekezdése alapján, hogy egyik Vevő tulajdonában, illetve hasznélvezetében álló föld területnagysága sem haladja meg a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt a 300 hektárt.
- c. Vevők nyilatkoznak, hogy egyikük sem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
- d. Vevők nyilatkoznak a 2013. évi CXXII. törvény 16. § (2) bekezdése alapján, hogy egyik Vevők birtokában álló föld sem haladja meg az 1200 hektárt a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt.
- e. Eladó2 úgy nyilatkozik az átruházandó földdel kapcsolatban, hogy az átruházandó Ingatlan vonatkozásában a La Magifi Kft. részére biztosított földhasználatot 2033.10.01. napjáig. Vevők egybehangzóan úgy nyilatkoznak, hogy az Ingatlan tekintetében fennálló földhasználati jogviszonyt nem hosszabbítják meg, a földhasználati jogviszony megszűnését követő időre a föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a Földforg. tv. 13. § (3) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják. A földhasználattal nem érintett, Eladól által átruházandó tulajdoni hányad tekintetében pedig Vevők úgy nyilatkoznak a 2013. évi CXXII. törvény 13. § (1) bekezdése alapján, hogy ezen föld használatát másnak nem engedik át, azt maguk használják, és ennek során eleget tesznek a földhasznosítási kötelezettségüknek, továbbá vállalják, hogy a megszerzett földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig - a törvényben meghatározott esetek kivételével - más célra nem hasznosítják.
- f. Vevők nyilatkoznak a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (1) bekezdése alapján, hogy egyik Vevőnek sincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása.
- g. Vevők nyilatkoznak a 2013. évi CXXII. törvény 14. § (2) bekezdése alapján, hogy egyik Vevővel szemben sem állapították meg a szerzést megelőző 5 éven belül, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött.
- h. Szerződő Felek egybehangzóan kijelentik, hogy Vevők az Eladókkal nem állnak közeli hozzátartozói viszonyban.

14.

Szerződő felek ezennel megbízzák és meghatalmazzák dr. Balázs F. Gábor egyéni ügyvédet (1031 Budapest III. kerület, Nánási út 2. B. épület 1. lépcsőház tetőtér 65.), hogy őktől a jelen ügyvitellel

.....
Swaanilde Jaantje Gabriëlla van Iterson
Eladó1

Kegyes Jánosné Padi Krisztina Gabriella
Eladó2

.....
dr. Rábely Balázs Vevő1

.....
dr. Sárhegyi István Vevő2

.....
ellenjegyző ügyvéd

összefüggésben valamennyi hatósági eljárásban (így különösen az adás-vételi szerződés hatósági jóváhagyására irányuló eljárásban a mezőgazdasági szakigazgatási szerv, az illetékes települési önkormányzat és a helyi földbizottság előtt (ideértve a kérelem formanyomtatványának kitöltését és benyújtását), továbbá az illetékes földhivatal előtt a vevők tulajdonjoga bejegyzése és az eladók tulajdonjoga törlése iránt megindítandó eljárásban) az ügyvédi törvényben meghatározott jogkörrel képviselje, aki a megbízást és a meghatalmazást a jelen okirat ellenjegyzésével elfogadja. Szerződő Felek meghatalmazzák továbbá az okiratszerkesztő ügyvédet, hogy a szerződésben bármilyen szám, név és hasonló elírás, kihagyás, hiányosság esetén a szükséges változtatást, kijavítást a szerződésben átvezesse, annak lényegi tartalma érintése nélkül.

15.

A jelen szerződésben nem vagy nem kellő részletességgel szabályozott kérdésekben a Ptk. idevonatkozó rendelkezései az irányadók.

A jelen szerződést a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratuknak megfelelőt írták alá.

Kelt: Amsterdam (Hollandia), 2025. 19. 03. 2025.

.....
Swaanhilde Jaantje Gabriëlla van Itersen
Eladó1

Kelt Budapest, 2025. 06. 16.

.....
Kegyes Jánosné Padi Krisztina Gabriella
Eladó2

Kelt Budapest, 2025. 07. 16.

.....
dr. Rábely Balázs Vevő1

.....
dr. Sárhegyi István Vevő2

Ellenjegyzem, egyben az okiratba foglalt megbízást elvállalom, továbbá az okiratba foglalt meghatalmazást elfogadom.

Kelt: Budapest, 2025. 07. 16.

.....
dr. Balázs F. Gábor ügyvéd
székhely: 1031 Budapest, Nánási út 2. B. ép. 1. lph. tetőtér 65.
kamarai azonosító: 36056800

Záradék:
A Kormányzati Portálon történő közzététel időpontja: 2025. 07. 28.
A közlés kezdőnapja: 2025. 07. 29.
Az elővásárlásra/előhaszonbérletre jogosult jognyilatkozatának megtételére nyitva álló... 30. napos határidő első napja: 2025. 07. 29.
utolsó napja: 2025. 08. 29. az a határidő jogvesztő.
Az elektronikus közzététel megtörtént!
A kifüggesztés levételének időpontja: 2025. 08. 28.

Breány, 2025. július 28.

