

1/462/20

Kifüggetlés időpontja: 2020.02.17.  
Közlés kezdő napja: 2020.02.18.  
A jognyilatkozat megtételére nyitva álló határidő utolsó napja: 2020.04.17.  
Levétel napja: 2020.04.20., mely határidő jogvesztő!

## INGATLAN ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

amely létrejött egyrészről

**Weresmarthy Róbert** (szül. ~~Weresmarthy Róbert, 1984. március 27. anyja neve: Weresmarthy Ágnes, személyi szám: 1-840327-4794, szig. szám: 000842AF, adóazonosító jel: 8428194308~~) <sup>Budapest</sup> 1029 Budapest Vakond u. 3. szám alatti lakos, mint eladó,

másrészről

**Dr. Balla Tünde** (szül. ~~Balla Tünde Balassagyarmat, 1954. október 19. anyja neve: Mária, személyi szám: 2-541019-0170, szig. szám: 407547BE, adóazonosító jel: 1232222222~~) 2083 Solymár Várhegy u. 18/C szám alatti lakos, mint vevő

között alulírott napon és helyen, az alábbi feltételekkel.

1. A 2020. január 18-án kelt tulajdoni lap adatai szerint a **budapesti 59299 hrsz** alatt nyilvántartott, zártkerti 5049 m<sup>2</sup> terület nagyságú
  - a) erdő és egyéb épület (2477 m<sup>2</sup> ,)
  - b) szőlő és egyéb épület (1875 m<sup>2</sup>)
  - c) kert (697 m<sup>2</sup> )megjelölésű ingatlan, kat.t.jöv.k.fill: 11,35 (a továbbiakban: Ingatlan)
  - 4272/10000 tulajdoni hányada dr. Balla Tünde,
  - 2252/10000 tulajdoni hányada Maccabi Lea Betschabe (a 201216/2019.12.30. számú széljegy és a 2018. szeptember 21-én kelt adásvételi szerződés szerint)
  - 2101/10000 tulajdoni hányada Balla Mihályné
  - 1375/10000 tulajdoni hányada Weresmarthy Róbertosztatlan közös tulajdonát képezi.

Az ingatlant a 7103/217/2012 számú bejegyző határozat szerint 120 m<sup>2</sup> területre vezetékjog terheli.

A 10731/1/2016/16.05.12. számú bejegyző határozat szerint a c) alrészlet jelű, kert művelési ágú, 5. minőségi osztályú, 49 m<sup>2</sup> nagyságú terület „községi mintatér”, amely terület részre a földminősítési mintatér elhelyezését biztosító használati jogot a Magyar Állam nevében Budapest Főváros Kormányhivatala gyakorol.

A 156939/3/2018/18.08.17. számú bejegyző határozat szerint az ingatlant perfeljegyzési jog terheli. (1. P. 21.543/2018.10)

2. Felek rögzítik, hogy a jelen adásvétel kapcsán a mező-és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013.évi CXXII. törvény (Földforgalmi törvény) 18. §-a alapján az elővásárlási jog az alábbi sorrendben illeti meg

  
Weresmarthy Róbert  
eladó

  
Dr. Balla Tünde  
vevő

  
dr. Hegedüs Csilla  
Ügyvéd  
Dr. Hegedüs Csilla Ügyvédi Iroda  
1136 Bp., Pannónia u. 10. 1. em. 2.  
Tel.: 06 30 999 9252

- (1) a) az államot a Nemzeti Földalapról szóló törvényben meghatározott földbirtokpolitikai irányelvek érvényesítése céljából, valamint közfoglalkoztatás, illetve más közérdekű cél megvalósítása érdekében;
- b) a földet használó olyan földművest,
- ba) aki helyben lakó szomszédnak minősül,
- bb) aki helyben lakónak minősül, vagy
- bc) akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van;
- c) az olyan földművest, aki helyben lakó szomszédnak minősül;
- d) az olyan földművest, aki helyben lakónak minősül;
- e) az olyan földművest, akinek a lakóhelye vagy a mezőgazdasági üzemközpontja legalább 3 éve azon a településen van, amelynek közigazgatási határa az adás-vétel tárgyát képező föld fekvése szerinti település közigazgatási határától közúton vagy közforgalom elől el nem zárt magánúton legfeljebb 20 km távolságra van.
- (2) Az (1) bekezdés c)-e) pontjában meghatározott földművest - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi
- a) a szántó, rét, legelő (gyep), vagy fásított terület művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki a föld fekvése szerinti településen az elővásárlási joga gyakorlását megelőzően legalább 1 éve állattartó telepet üzemeltet, és a tulajdonszerzésének a célja az állattartáshoz szükséges takarmány-előállítás biztosítása;
- b) a szántó, kert, szőlő, gyümölcsös művelési ágban nyilvántartott föld eladása esetén az a földműves, aki számára a tulajdonszerzés célja földrajzi árujelzéssel, továbbá eredetmegjelöléssel ellátott termék előállítására és feldolgozása, vagy ökológiai gazdálkodás folytatása.
- (3) A közös tulajdonban álló föld esetében a tulajdonostárs tulajdoni hányadának harmadik személy javára történő eladása esetén az (1) bekezdés b)-e) pontjában, valamint a (2) bekezdésben meghatározott földműveseket - az elővásárlásra jogosultak sorrendjében - megelőzi a földműves tulajdonostárs.
- (4) Az (1) bekezdés c)-e) pontjában, valamint a (2) és (3) bekezdésben meghatározott jogosulti csoportokon belül az elővásárlásra jogosultak sorrendje a következő
- a) a családi gazdálkodó, illetve a gazdálkodó család tagja,
- b) fiatal földműves,
- c) pályakezdő gazdálkodó.

Eladó kijelenti, hogy megállapodással nem biztosított más személynek elővásárlási jogot, azonban a közös tulajdonban álló ingatlan tulajdonostársai a más törvényen (Ptk) alapuló elővásárlási jog gyakorlására jogosultak.

Eladó azonban az ingatlannyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI. törvény végrehajtásáról szóló 109/1999. (XII. 29.) FVM rendelet 75. § (4) bekezdése értelmében jelen szerződést a közös tulajdon meglétére tekintettel a tulajdonostársakkal, mint elővásárlásra jogosultakkal közvetlenül nem köteles közölni.

Vevő kijelenti, hogy eladóval nem áll közeli hozzátartozói viszonyban.

  
Weresmarthy Róbert  
eladó

  
Dr. Balla Tünde  
vevő

  
Dr. Hegedüs Csilla  
ügyvéd  
Dr. Hegedüs Csilla Ügyvédi Iroda  
1136 Bp., Pannónia u. 10. 1. em. 2  
Tel.: 06 30 999 9252

A Felek tudomásul veszik, a hogy Földforgalmi törvény 21. §-a alapján a jelen szerződést az aláírást követő 8 napon belül meg kell küldeni az Ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat jegyzője részére, aki azt a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján kifüggeszti abból a célból, hogy a Földforgalmi törvény 18. §-a szerinti elővásárlási jogosultak gyakorolhassák elővásárlási jogukat.

A 60 napos kifüggesztési határidő elteltét követő 8 napon belül a jegyző a jelen szerződést hatósági jóváhagyás céljából a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező mezőgazdasági szakigazgatási szervnek küldi meg, amely döntést hoz az adásvételi szerződés jóváhagyásáról, vagy annak megtagadásáról.

A Felek rögzítik, hogy amennyiben a Földforgalmi törvény szerinti elővásárlásra jogosult él az elővásárlási joggal az adásvételi szerződés – változatlan feltételekkel – az Eladók és az elővásárlásra jogosult között jön létre, de ebben az esetben is szükséges a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása.

3. A Vevő az ingatlan vonatkozásában azt a vételi ajánlatot teszi, hogy az ingatlan 1375/10000 tulajdoni hányadát 3.250.000 Ft, azaz Hárommillió-kettőszázötvenezer forint vételárért megvásárolja.

Az Eladó kijelenti, hogy a Vevő jelen pontban foglalt vételi ajánlatát elfogadja.

Az Eladó eladja, Vevő pedig megvásárolja az ingatlan 1375/10000 tulajdoni hányadát.

A Felek megállapodnak abban, hogy az ingatlan 1375/10000 tulajdoni hányadának vételára **3.250.000 Ft, azaz Hárommillió-kettőszázötvenezer forint.**

Vevő jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az adásvételi szerződés teljesítésének biztosítékaul 500.000 Ft-ot, azaz Ötszázezer forintot fizet meg átutalással foglalo címén eladó részére.

Felek a foglaló jogi természetével tisztában vannak, azaz a teljesítés megíiusulásáért felelős fél az adott foglalót elveszti, a kapott foglalót kétszeresen köteles visszafizetni. Felek a foglaló összegét a vételárba beszámítják.


Felek kijelentik, hogy amennyiben jelen szerződés a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyása hiányában íiusul meg, úgy felek a foglalót egymással szemben nem érvényesítik.

Felek megállapodnak, hogy amennyiben a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jelen szerződés jóváhagyását megtagadja, úgy eladó a megtagadást tartalmazó irat általa történő kézhezvételét követő 3 munkanapon belül a foglaló összegét vevő részére visszafizeti.

Vevő a vételárból fennmaradó 2.750.000. Ft azaz Kettőmillió-hétszázötvenezer forint vételárhátralékot a mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását tartalmazó irat általa történő kézhezvételét követő 3 munkanapon belül fizeti meg átutalással eladó részére.

Amennyiben vevő a vételár teljes kiegyenlítésével késedelembe esne, úgy vevő napi 5000 Ft késedelmi kötbért köteles megfizetni eladó részére.

4. Eladó szavatol az ingatlan per-, igény- és tehermentességéért, és a tulajdonjog átjegyezhetőségéért. Eladó kijelenti, hogy az ingatlan 1375/10000 tulajdoni hányadát


  
Weresmáthy Róbert  
eladó

  
Dr. Balla Tünde  
vevő

  
Dr. Hegedűs Csilla  
ügyvéd  
Dr. Hegedűs Csilla Ügyvédi Iroda  
1136 Bp., Pannónia u. 10. 1. em. 2  
Tel.: 06 30 999 9252

tartozás nem terheli, valamint az ingatlanon az ingatlan-nyilvántartáson kívül sincs harmadik személynek (ingatlan-nyilvántartáson kívüli tulajdonosnak) olyan joga, amely a vevő tulajdonszerzését korlátozná, vagy akadályozná, továbbá az ingatlant haszonbérletbe, használatba nem adta.

5. Eladó az ingatlan 1375/10000 tulajdoni hányadát a vételár teljes kiegyenlítésével egyidejűleg, a jelen szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szerv jóváhagyását tartalmazó iratának kézhezvételét követő 3 napon belül adja vevő birtokába. Vevő a birtokátruházás napjától szedi az ingatlan hasznait, viseli terheit, és azt a kárt, amelynek megtérítésére mást nem lehet kötelezni.  
Eladó kijelenti, hogy az ingatlan 1375/10000 tulajdoni hányadát semmilyen közüzemi költségtartozás, adóhátralék, adók módjára behajtandó köztartozás, illetve helyi adótartozás nem terheli. Abban az esetben, ha a birtokbaadást megelőző időszakra vonatkozóan nézve mégis felmerülne bármilyen ilyen jellegű tartozás, úgy annak kifizetéséért az eladó saját pénzeszköze felhasználásával helytállni tartozik.
6. A jelen szerződés megkötésével felmerülő költséget, illetéket Vevő viseli és az ő kötelezettsége kezdeményezni valamennyi eljárást.
7. Vevő a Földforgalmi törvény 13-15. §-aiban foglaltakra tekintettel kijelenti, hogy
- a föld használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének,
  - a földet a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 évig más célra nem hasznosítja,
  - nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása,
  - a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött,
  - a birtokmaximumra vonatkozó szabálynak megfelel, azaz olyan cselekvőképes belföldi földművesnek nem minősülő magánszemély, akinek a birtokában álló föld területnagysága a megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt nem haladja meg az 1 hektárt,
  - ismeri a külterületen fekvő ingatlan tulajdonlásával kapcsolatos jogszabályok rendelkezéseit,
  - továbbá az ingatlan-nyilvántartásról szóló 1997. évi CXLI törvény végrehajtásáról szóló 109/1999 (XII. 29.) FVM rendelet 68/C.§-ában tekintettel kijelenti, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.
8. Felek jelen szerződés aláírásával hozzájárulnak ahhoz, hogy az 1. pontban megjelölt ingatlan 1375/10000 tulajdoni hányada tekintetében a föld tulajdonjogának átruházására irányuló szerződés benyújtásának tényét az ingatlan-nyilvántartásba feljegyezzék.
9. Eladó oly módon adja külön nyilatkozattal feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását, bejegyzési engedélyét ahhoz, hogy jelen szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szerv általi jóváhagyását, továbbá a teljes vételár kiegyenlítését követően dr. Balla Tünde vevő tulajdonjogát 1375/10000 tulajdoni arányban vétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyezzék, hogy a tulajdonjog átruházását tartalmazó, ügyvédi ellenjegyzéssel ellátott nyilatkozatokat (bejegyzési engedélyt) az adásvételi szerződés aláírásának napján 6 példányban az adásvételi szerződést ellenjegyző ügyvédnél letétbe helyezik.

  
Weresmarthy Róbert  
eladó

  
Dr. Balla Tünde  
vevő

  
Dr. Hegedűs Csilla  
Ügyvéd  
Dr. Hegedűs Csilla Ügyvédi Iroda  
1136 Bp., Pannónia u. 10. / em. 2  
tel.: 06 30 999 9252

A letétet letéteményes (jelen szerződést ellenjegyző ügyvéd) jelen szerződés mezőgazdasági szakigazgatási szerv általi jóváhagyását továbbá a teljes vételár kiegyenlítését követően jogosult és köteles a földhivatalhoz benyújtani. Eladó a teljes vételár kiegyenlítéséről 2 napon belül tájékoztatja letéteményest a [hegedus.csilla@itexpert.hu](mailto:hegedus.csilla@itexpert.hu) e-mail címen.


Eljáró ügyvéd ezen szerződés aláírásával vállalja, hogy a fentiekben kikötött feltételek teljesülése esetén a bejegyzési engedély 1 példányát Eladónak, 1 példányát vevőnek, 3 példányát a Földhivatal részére adja át, a fennmaradó példány pedig az eljáró ügyvédnél lévő ügyiratba kerül elhelyezésre.

Amennyiben jelen szerződés a meghatározott időpontban és módon nem teljesülne, úgy az átvett okiratot az ügyvéd az eladók részére visszaszolgáltatja. Eladók tudomásul veszik, hogy jelen szerződés teljesítési határidejéig az általuk átadott nyilatkozatokat nem kérhetik vissza és azokat az ügyvéd részükre nem adhatja át. Az okiratot őrző ügyvéd a jelen szerződéstől eltérő módon a nyilatkozat példányait nem használhatja fel és azok őrzését másnak nem engedheti át, továbbá a nyilatkozat elveszése vagy megsemmisülése esetén felel az ezzel összefüggésben felmerülő károkért.

10. A Felek kijelentik, hogy magyar nyelven írni és olvasni tudó, belföldön lakó, cselekvőképes, magyar állampolgárok.
11. A Felek a jelen szerződés elkészítésével és ellenjegyzésével, a B400 NAV adatlap aláírásával Dr. Hegedüs Csilla ügyvédet (Dr. Hegedüs Csilla Ügyvédi iroda 1136 Budapest, Pannónia u. 10.) bízzák meg, egyidejűleg meghatalmazzák, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzata, az illetékes mezőgazdasági szakigazgatási szerv, valamint az illetékes földhivatal, továbbá a NAV előtt képviselőjükben teljes jogkörrel eljárjon.

Az Eladó a jelen szerződés aláírásával meghatalmazza az ellenjegyző ügyvédet, hogy a Földforgalmi törvénynek megfelelően eljárjon az adásvételi szerződés hirdményi úton történő közlése során, így a közzétételi kérelmet benyújtsa az illetékes jegyzőhöz, a jegyzőtől érkező értesítést, hiánypótlási felhívást és a mezőgazdasági szakigazgatási szerv határozatát átvegye.

12. A Felek megértették az ingatlanátruházás adatszolgáltatási kötelezettségére, adó-, és vagyonszerzési illetékfizetési kötelezettségre vonatkozó ügyvédi tájékoztatást.
13. A jelen szerződés 11 db szó szerint megegyező, eredeti példányban (ebből 2 példány biztonsági papíron készült) melyet a Felek az okiratszerkesztő ügyvéd általi felolvasás, elolvasás, értelmezés után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, saját kezűleg jóváhagyólag aláírtak.
14. Szerződő felek kijelentik, hogy a jelen szerződésben ügyleti szándékukat az ellenjegyző ügyvéd helyesen foglalta írásba, a jelen okiratban foglaltak teljes egészében megfelelnek akaratuknak, ezáltal a szerződés tartalmával szemben kifogást nem emelnek.

  
Weresmarthy Róbert  
eladó

  
Dr. Balla Tünde  
vevő

  
Dr. Hegedüs Csilla  
Ügyvéd  
Dr. Hegedüs Csilla Ügyvédi Iroda  
1136 Bp., Pannónia u. 10. 1. em. 2  
Tel.: 06 30 999 9252

A felek jelen szerződés aláírásával elismerik, hogy a szerződést szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd a szerződés tartalmát, jelentését velük megismertette, az ingatlanszerzéssel kapcsolatos kötelezettségeikről, jogaikról, különösen a visszterhes vagyonátruházási illeték viselésére, mértékére vonatkozó rendelkezésekről, valamint az adókötelezettséggel kapcsolatos szabályokról teljes körűen őket tájékoztatta.

Szerződő felek jelen szerződés aláírásával kijelentik, hogy jelen jogügylettel kapcsolatban jogszabály által előírt adataik szerződésben való feltüntetését nem tekintik a személyes adatok védelme megsértésének egyúttal hozzájárulnak a személyes adataiknak a 2017. évi LIII. törvényben foglaltak szerinti kezeléséhez.

Felek tudomásul vették, hogy azonosításuk a személyi igazolványaik, lakcímkártyájuk, adókártyájuk adatainak egyeztetése megtörtént.

Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt jelen adásvételi ügylet végleges lezárásáig az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról haladéktalanul kötelesek az eljáró ügyvédet írásban tájékoztatni.

15. A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Ptk., Földforgalmi törvény, a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény, továbbá az illetékre és a személyi jövedelemadóra vonatkozó törvények az irányadóak.

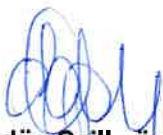
Budapest, 2020. február 3.



Weresmarthy Róbert  
eladó



dr. Balla Tünde  
vevő



Ellenjegyzem: dr. Hegedüs Csilla ügyvéd  
Dr. Hegedüs Csilla Ügyvédi Iroda  
1136 Budapest Pannónia u. 10. 1. em. 2.  
Budapest 2020. február 3.  
lajstromszám: 13861, KASZ szám: 3606136

dr. Hegedüs Csilla  
Ügyvéd  
Dr. Hegedüs Csilla Ügyvédi Iroda  
1136 Bp., Pannónia u. 10. 1. em. 2.  
Tel.: 06 30 999 9252