

Vétségbesztési záradék
Vétségbesztési időpontja: 2025. 07. 03.
Független közlő napja: 2025. 07. 04.
Az elővásárlási jogcsúsz jognyilatkozatának
megtételére nyitva álló 30 napos határidő
utolsó napja: 2025. 08. 02.

ADÁSVÉTELI SZERZŐDÉS

E határozat jogerős!
Mely létrejött egyrészről:

Bánovics Gergő

1. szám alatti lakos, mint Eladó1 és

Bánovics Péter György s:

alatti lakos, mint Eladó2., együttes említésük egyestén, mint Eladók,

továbbá:

Bánovics György s:

szám alatti lakos, mint holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó1. és
Bánovics Györgyné született:

szám alatti lakos, mint holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó2., együtt, mint haszonélvezeti
jogról lemondók

másrészről:

Németh Gábor Norbert

alatti lakos, mint Vevő között az alulírott napon az alábbi feltételek szerint:

Adásvétel tárgya

1. Szerződő felek rögzítik, hogy a jelen szerződés tárgyát a 2025.06.25. napján lehívott 1008886/4/2025. sz. E-hiteles tulajdoni lap-teljes másolat szerint, az eladók $\frac{1}{2}$ - $\frac{1}{2}$ egyenlő arányú tulajdonát képezi a BAVKH Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztály 3 pécsi földhivatalnál nyilvántartott **H o s s z ú h e t é n y, zártkert 3702/11 hrsz.** alatt felvett „szántó” megjelölésű, mindösszesen 2212 m2 térmértékű és 3,07 Ak. értékű ingatlan.

2. Az ingatlan $\frac{1}{2}$ (Bánovics Gergő) tulajdoni hányadát terheli Bánovics Jánosné holtig tartó haszonélvezeti joga, aki azonban elhunyt. Felek a szerződéssel egyidejűleg benyújtják az illetékes földhivatal felé a néhai halotti anyakönyvi kivonatát. Az ingatlan további $\frac{1}{2}$ (Bánovics Péter György) tulajdoni hányadából $\frac{1}{4}$ részét terheli Bánovics György míg a további $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányad másik $\frac{1}{4}$ részét terheli Bánovics Györgyné holtig tartó haszonélvezeti joga, melyről a haszonélvezeti jogosultak, a térítés igénye nélkül, Bánovics Péter György gyermekük javára lemondanak. Az ingatlan - a 2. pontban rögzített haszonélvezeti jogon felül - **per,- teher és igénymentes.**

Vételár

2. Az ingatlanak a felek által kölcsönösen kialakított és elfogadott vételára **6.000.000,-** azaz hatmillió forint.

Bánovics Gergő
Eladó1

Bánovics Péter György
Eladó 2

Németh Gábor Norbert
Vevő

ifj. Dr. Schmidt Gábor
ügyvéd

7300 Komló, Kossuth u. 32.
ifj. Dr. Schmidt Gábor
3071-122

Bánovics György
holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó

Bánovics Györgyné
holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó

Baranya Vármegyei Kormányhivatal	
Iktatószám:	5711/539
Érkezési szám:	
Érkezett:	2025 JÚN 27.
Melléklet:	
Ezen határozat 1. példányát a...	
10	

3. Felek egyezően rögzítik, hogy Vevő a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, fizetési kérelem alapján átutalás útján megfizetett **5.000.000,-, azaz ötmillió forint** vételárát Bánovics Gergő édesanyjának Bánovicsné Pósa Erzsébet Julianna UniCredit Banknál vezetett 10918001-00000085-03700009 számú számlájára. Eladó1 kifejezetten nyilatkozza, hogy édesanyjának a fenti bankszámlára történő teljesítést joghatályos, saját kezéhez történő teljesítésnek fogad el. Bánovicsné Pósa Erzsébet Julianna kijelenti, hogy ezen összeget Bánovics Gergő fiával történő elszámolási kötelezettség mellett kezeli.

3.1. Eladó2 kifejezetten nyilatkozik, hogy Eladó1 házastársa, így Eladó1 bankszámlájára történő teljesítést elfogadja, Eladó1 bankszámlájára átutalt összeggel egymással elszámolnak. Eladó1 kijelenti, hogy ezen összeget a tulajdonos és házastársával történő elszámolási kötelezettség terhe mellett kezeli.

3.2. Vevő szintén a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg, fizetési kérelem alapján, átutalás útján megfizet **1.000.000,-, azaz egymillió forint** vételárát Bánovics Péter György OTP Banknál vezetett 11773315-93346946 számú számlájára.

3.3. Eladók kijelentik, hogy a fenti bankszámlákra történő teljesítést joghatályos kezükhöz történő teljesítésnek fogadnak el. Felek az átutalással fizetendő vételárrészt a megjelölt bankszámlán történő jóváírás napján tekintik megfizetettnek. Az Eladók kijelentik, hogy a fent megjelölt bankszámlaszámukat a szerződés aláírása előtt ellenőrizték. A Vevő a bankszámlaszámmal összefüggő, az Eladók általi helytelen adatszolgáltatás miatti felelősséget kizárja, amely felelősség kizárását az Eladók tudomásul vesznek.

Eladók a fenti összesen 6.000.000,-, azaz hatmillió forint vételár hiánytalan átvételét a jelen szerződés aláírásával elismerik és nyújtózzák.

4. Eladók a vételár megfizetése körében kifejezetten rögzítik, hogy a vételár fenti megbontása az akaratukkal megegyező, azt az egymás közötti belső elszámolásuk alapján rendezték így. A fenti megosztást a felek egymást között arányosnak tekintik.

5. Szerződő felek a vételárát kölcsönösen értékarányosnak tekintik és erre való tekintettel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:98. § (2) bekezdése alapján kizárják mind az eladók, mind a vevő feltűnő értékaránytalanságon alapuló esetleges megtámadási jogát.

Ingatlan-nyilvántartási rendelkezések

6. Az Eladók külön okiratba (tulajdonjog-bejegyzési engedély) foglaltan **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulásukat adják ahhoz**, hogy az 1.) pontban meghatározott Hosszúhetény zártkert 3702/11 hrsz ingatlan vonatkozásában Németh Gábor Norbert (Pécs, 1977.03.31., an.: Bunyevác Anna) Vevő tulajdonjoga, 1/1 arányban, adásvétel jogcímén az ingatlan-nyilvántartásba bejegyzésre kerüljön, míg az Eladók tulajdonjoga törlésre kerüljön.

7. Eladók a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratot szerkesztő ifj. Dr. Schmidt Gábor ügyvédnél ügyvédi őrzési letétbe helyezik a tulajdonjog Vevő javára történő bejegyzéséhez hozzájáruló nyilatkozatukat. Letéteményes ügyvéd előzőekben említett tulajdonjog-bejegyzés

Bánovics Gergő
Eladó1

Bánovics Péter György
Eladó2

Németh Gábor Norbert
Vevő

ifj. Dr. Schmidt Gábor
Adószám: 90/11

Bánovics György
holtig tartó hasznélvezeti jogról lemondó

Bánovics Györgyné
holtig tartó hasznélvezeti jogról lemondó

megengedő eladói nyilatkozatot – ellenkező írásos eladói felhatalmazás hiányában - azt követően 5 munkanapon belül jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatalhoz, ha a földhivatal a szerződést a felek között jóváhagyja.

8. Szerződő felek rögzítik, hogy az ingatlan-nyilvántartás tanúsága szerint néhai Bánovics Jánosné holtig tartó haszonélvezeti joga terheli az 1.) pontban rögzített ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát. Szerződő felek a jelen szerződéssel egyidejűleg csatolják néhai Bánovics Jánosné halotti anyakönyvi kivonatának másolatát, és egyben kérik, hogy a t. Földhivatal a néhai elhalálozását hivatalból vegye figyelembe és a holtig tartó haszonélvezeti jogának ingatlan-nyilvántartásból történő törlése iránt intézkedni szíveskedjék.

9. Szerződő felek rögzítik, hogy Bánovics György és Bánovics Györgyné holtig tartó haszonélvezeti joga terheli az 1.) pontban rögzített ingatlan $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadát. Felek rögzítik, hogy egy jogosult haszonélvezeti jogának értéke az illetékekről szóló 1990. évi XCIII. törvény (a továbbiakban Itv.) 72. §-a értelmében a haszonélvezeti jog értéke 300.000,-Ft.

9.1. Bánovics György és Bánovics Györgyné kijelentik, hogy a Hosszúhetény, zártkert 3702/11. hrsz-ú ingatlan tulajdoni hányadán fennálló holtig tartó haszonélvezeti jogukról ingyenesen, a megtérítés igénye nélkül, a teljesvételár megfizetésével egyidejűleg fiuk, Bánovics Péter György javára lemondanak.

9.2. Felek rögzítik, hogy Bánovics György és Bánovics Györgyné édes szülei Bánovics Péter Györgynek, így a haszonélvezeti jogról történő lemondás, az Itv. 26. § (1) bekezdés za) pontja alapján illetékmentes.

10. Bánovics György külön okiratba (holtig tartó haszonélvezeti jog törléséhez hozzájáruló nyilatkozat) foglaltan **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az 1.) pontban meghatározott Hosszúhetény, zártkert 3702/11 hrsz-ú ingatlant terhelő holtig tartó haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

11. Bánovics Györgyné külön okiratba (holtig tartó haszonélvezeti jog törléséhez hozzájáruló nyilatkozat) foglaltan **feltétlen és visszavonhatatlan hozzájárulását** adja ahhoz, hogy az 1.) pontban meghatározott Hosszúhetény, zártkert 3702/11 hrsz-ú ingatlant terhelő holtig tartó haszonélvezeti joga az ingatlan-nyilvántartásból törlésre kerüljön.

11.1. Felek rögzítik és Eladók felelősséget vállalnak arra, hogy a fenti lemondásokra tekintettel, az 1. pontban rögzített ingatlan - Vevő tulajdonjogának bejegyzésekor - per-, teher és igénymentességért.

12. Holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondók, a jelen szerződés aláírásával egyidejűleg az okiratot szerkesztő ifj. Dr. Schmidt Gábor ügyvédnél ügyvédi őrzési letétbe helyezik a holtig tartó haszonélvezeti jog törléséhez hozzájáruló nyilatkozatukat. Letéteményes ügyvéd előzőekben említett haszonélvezeti jog törléséhez hozzájáruló nyilatkozat – ellenkező írásos eladói felhatalmazás hiányában - azt követően 5 munkanapon belül jogosult és köteles benyújtani az illetékes földhivatalhoz, ha a földhivatal a szerződést a felek, avagy az Eladók és a Vevő helyébe belépő elővásárlásra jogosult között jóváhagyja.

Bánovics György
Eladó 1

Bánovics Péter György
Eladó 2

Németh Gábor Norbert
Vevő

ifj. Dr. Schmidt Gábor
ügyvéd
7300 Komló, Kossuth
utca 33. sz. 3. em.
KASZ: 36079

Bánovics György
holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó

Bánovics Györgyné

Földforgalmi tv. szerinti nyilatkozatok

13. Szerződő felek rögzítik, hogy az 1.) pontban rögzített ingatlant földhasználati szerződés vagy többtelehasználati megállapodás nem érinti.
14. Az eladók egyezően utalnak arra, hogy az 1./ pontban körülírt ingatlan nincs harmadik személy birtokában, **harmadik személynek** – ide nem értve a holtig tartó haszonélvezeti jogot - az ingatlan felett nem áll fenn földhasználati joga.
15. Vevő a Földforgalmi tv. 13. § (1) bekezdésében foglaltak alapján nyilatkozik, hogy az ingatlan használatát másnak nem engedi át, azt maga használja, és ennek során eleget tesz a földhasznosítási kötelezettségének, továbbá vállalja, hogy az ingatlant a tulajdonszerzés időpontjától számított 5 (öt) évig más célra nem hasznosítja. Vevő kijelenti, hogy az Ftv. 13. § (2.) bek-e ismeretében tudomással bír arról, hogy mi nem minősül a használat átengedésének. Földforgalmi tv. 13. § (4) bekezdése értelmében Vevő kötelezettséget vállal továbbá arra, hogy amennyiben az ingatlan harmadik személy használatában van, úgy a fennálló földhasználati jogviszony időtartamát nem hosszabbítja meg, és a jogviszony megszűnését követő időre az (1) bekezdésben foglalt fenti kötelezettségeket vállalja.
16. Vevő a Földforgalmi tv. 14. § (1) bekezdésében foglaltakra tekintettel nyilatkozik, hogy nincs a földhasználatért járó ellenszolgáltatásának teljesítéséből eredő bármilyen korábbi földhasználattal kapcsolatos jogerősen megállapított és fennálló díj-, vagy egyéb tartozása (földhasználati díjtartozás). Az Ftv. 14. § (2) bekezdésében meghatározottak szerint nyilatkozik továbbá, hogy vele szemben a szerzést megelőző 5 éven belül nem állapították meg, hogy a szerzési korlátozások megkerülésére irányuló jogügyletet kötött volna.
17. Vevő nyilatkozik, hogy a tulajdonában, illetve a birtokában álló földek területnagysága a jelen szerződés alapján megszerezni kívánt földek területnagyságával együtt sem haladja meg a Földforgalmi tv. 16. § (1)-(2) bekezdésében meghatározott földszerzési- (300 ha), illetve birtokmaximumot (1200 ha). Vevő a Földforgalmi tv. 10. § (2.) bek-ben írt korlátozásra is figyelemmel büntetőjogi felelőssége tudatában kijelenti, hogy a jelen jogügylettel általa megszerezni kívánt föld területnagyságával együtt a tulajdonában és birtokában lévő területnagyság nem éri el a jogszabály által megadott földmaximumot.
18. Vevő a fent írtakkal egyezően kijelenti tehát, hogy tulajdonszerzése nem ütközik egyéb jogszabályban megállapított tulajdonszerzési korlátokba, továbbá megfelel valamennyi, a termőföld tulajdonjogának megszerzéséhez szükséges feltételnek.
19. Vevő az ingatlan-nyilvántartásról szóló 2021. évi C. törvény végrehajtásáról szóló 179/2023. (V. 15.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Inytv Vhr.) 42. §-ában foglaltak alapján nyilatkozik, hogy nem rendelkezik részarány-tulajdonnal.

Elővásárlásra vonatkozó rendelkezések

Bánovics Gergő
Eladó 1

Bánovics Peter György
Eladó 2

Németh Gábor Norbert
Vevő

Bánovics György
holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó

Bánovics Györgyné
holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó

Ifj. Dr. Schmidt Gábor
ügyvéd
7300 Komló, Kossuth u. 62.
Ifj. Dr. Schmidt Gábor
KASZ: 360790122

20. Szerződő felek tudomással bírnak arról is, hogy a Földforgalmi Tv. 18. §-ban meghatározott személyeket az ott meghatározott sorrendben elővásárlási jog illeti meg. Vevő eloadja, hogy elővásárlási joggal nem rendelkezik.

21. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen adásvételi szerződés vonatkozásában többek között a Földforgalmi tv. és az Fétv. valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó 474/2013. (XII.12.) Korm. rendelet rendelkezései irányadók.

22. Szerződő felek tudomással bírnak arról, hogy a jelen szerződés tárgyát képező ingatlan tulajdonjogának ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzéséhez mellékelni kell a Földforgalmi tv. és a Fétv., valamint az elővásárlási és előhaszonbérleti jog gyakorlása érdekében az adásvételi és a haszonbérleti szerződés hirdetményi úton történő közlésére vonatkozó eljárási szabályokról szóló 474/2013. (XII.12.) Kormányrendelet alapján, az ingatlan fekvése szerint illetékes települési önkormányzat polgármesteri hivatala hirdetőtáblájára 30 (harminc) napra kifüggesztett ajánlatot, amelyre a jegyző rávezette a kifüggesztés kezdő és a levétel időpontját, és az ajánlatra tett nyilatkozatokat. Felek a fentiekre tekintettel megbízzák eljáró ügyvédet, hogy az illetékes jegyzőnek küldje meg a jelen szerződés 4 (négy) eredeti példányát, melyekből 2 (kettő) példány biztonsági okmányon készült, annak kifüggesztése végett.

Vegyes rendelkezések

23. Felek tudomással bírnak arról, hogy jogügyletük érvényességéhez a Baranya Vármegyei Földhivatali Főosztály Földhivatali Osztálya 3 pécsi földhivatal jóváhagyása szükséges.

24. Szerződő felek meghatalmazzák és megbízzák ifj. Dr. Schmidt Gábor (7300 Komló, Kossuth L. u. 32. 1/5., KASZ: 36079608) ügyvédet a jelen szerződés megszerkesztésével és ellenjegyzésével, továbbá a kifüggesztéssel kapcsolatos, a BAVKH előtt az engedélyeztetési, valamint az ingatlan-nyilvántartási eljárásban teljes körű képviselettel. ifj. Dr. Schmidt Gábor ügyvéd aláírásával igazolja, hogy a meghatalmazást és megbízást elfogadta.

25. Felek egyezően állapítják meg, hogy a vevő az 1./ pontban körülírt ingatlan művelését – földhivatali jóváhagyás esetén -, a tulajdonjogának bejegyzésével egyidejűleg kezdheti meg, ezt követően húzza a hasznokat és viseli annak terhet.

26. Felek megállapodása alapján a vevő viseli az ingatlanról a földhivatal online rendszeréről lekért E-hiteles tulajdoni lap-másolatának beszerzése költségét, és a vevőt terheli a vagyonátruházási illeték, az igazgatás szolgáltatási díj, végül az ügyvédi munkadíj megfizetésének kötelezettsége.

27. Szerződő felek kinyilatkozzák, hogy eljáró ügyvédtől teljes körű tájékoztatást kaptak a jelen szerződéssel összefüggő adó-, illeték- és ingatlan-nyilvántartási jogszabályokról, valamint a Földforgalmi tv. vonatkozó rendelkezéseiről, és azokat tudomásul vették.

Bánovics Gergő
Eladó 1

Bánovics Péter György
Eladó 2

Németh Gábor Norbert
Vevő

ifj. Dr. Schmidt Gábor
Ügyvéd
7300 Komló, Kossuth L. u. 32.
ifj. Dr. Schmidt Gábor
KASZ: 36079608

Bánovics György
holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó

Bánovics György
holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó

28. Szerződő felek kijelentik, hogy nagykorú, cselekvőképes, **magyar állampolgárok**, kiknek ügyletkötési, ingatlanszerzési, elidegenítési és terhelési jogképességük nem esik hatályos korlátozás alá, azt jogszabály nem korlátozza.

29. Eljáró ügyvéd tájékoztatja a szerződő feleket, hogy a pénzmosás és a terrorizmus finanszírozása megelőzéséről és megakadályozásáról szóló 2017. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Pmt.) alapján azonosítási kötelezettség terheli a Felek adatai, illetve a képviselőikben eljáró személyek vonatkozásában. Felek adatai a Pmt. rendelkezései alapján jelen szerződésben kerülnek rögzítésre, a Felek adatszolgáltatása és az általuk bemutatott, személyazonosság igazolására a Pmt. szabályai szerint alkalmas okirat bemutatása alapján. Felek jelen szerződés aláírásával kifejezetten hozzájárulnak ahhoz, hogy eljáró ügyvéd a Felek személyi adatait tartalmazó okmányaikról fénymásolatot készítsen, adataikat kezelje, továbbá adataikat a központi nyilvántartásokban ellenőrizze. Felek tudomásul veszik, hogy a szerződéses kapcsolat fennállása alatt, az azonosítás során megadott adatokban bekövetkezett változásról – tulajdonjog jogerős bejegyzéséig – 5 (öt) napon belül kötelesek az eljáró ügyvédet írásban értesíteni.

30. Jelen szerződés a mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvény rendelkezéseinek megfelelően került elkészítésre. Felek az ügyvédi kioktatást mind a szerződés szerkesztése, mind pedig az adó- és illetékszabályok vonatkozásában tudomásul vették.

31. A jelen szerződés, amely 6 (hat) számozott oldalból áll, 11 (tizenegy) egymással szó szerint megegyező eredeti példányban készült – amelyből **3 (három) példány** a Földforgalmi törvény 8. §-a szerinti, és a Földforgalmi törvény végrehajtására kiadott rendeletben meghatározott **biztonsági kellékekkel rendelkező papír alapú okmányon került kiállításra** –, amelyet a felek elolvasás és értelmezés után, mint akaratukkal és nyilatkozatukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Felek jelen szerződést elolvasták, annak tartalmát megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt saját kezűleg aláírták.

Kelt Pécs, 2025.06.25.

Bánovics Gergő
Eladó 1

Németh Gábor Norbert
Vevő

Bánovics Péter György
Eladó 2

Bánovics György
holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó

Bánovics Györgyné
holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó

ifj. Dr. Schmidt Gábor
Szerkesztő és ellenjegyző ügyvéd
7300 Komló, Kossuth u. 11.
Adószám: 90768378-1
Pécs, 2025.06.25. nap
KASZ: 36079608

Bánovics Gergő
Eladó 1

Bánovics Péter György
Eladó 2

Németh Gábor Norbert
Vevő

ifj. Dr. Schmidt Gábor
ügyvéd
7300 Komló, Kossuth u. 11.
Adószám: 90768378-1
Pécs, 2025.06.25. nap
KASZ: 36079608

Bánovics György
holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó

Bánovics Györgyné
holtig tartó haszonélvezeti jogról lemondó